

---

**Datum:** 30.08.2012  
**Gericht:** Oberlandesgericht Köln  
**Spruchkörper:** 18. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 18 U 79/11  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGK:2012:0830.18U79.11.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Köln, 21 O 427/10

---

**Tenor:**

Die Berufung der Klagepartei gegen das am 01.03.2011 verkündete Urteil der 21. Zivilkammer des Landgerichts Köln (21 O 427/10) zurückgewiesen.

Die Klagepartei trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das vorliegende Urteil und die angefochtene Entscheidung sind vorläufig vollstreckbar. Dem Vollstreckungsschuldner bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger zuvor Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

---

Gründe:

I.

Die Parteien streiten über die Haftung der Beklagten aus Anlass der Beteiligung der Klagepartei an der G Baubetreuung Immobilien Anlagen Nr. ## KG (nachfolgend: G, Fondsgesellschaft).

1

2

3

4

Die Beklagte zu 2) ist als Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligt, die sie gemeinsam mit H. T und H1 als persönlich haftenden Gesellschaftern ohne Kapitaleinlage sowie der G Baubetreuung GmbH, der DI GmbH (nachfolgend: DI GmbH) und der Beklagten zu 3) als Kommanditisten gegründet hatte. Gegenstand des Fonds ist die Errichtung des aus Büro-, Laden-, Hotel- und Wohnflächen bestehenden Gebäudekomplexes „

“ auf mehreren durch die Fondsgesellschaft von der DI GmbH erworbenen Grundstücken in C3. Das Stammkapital der Beklagten zu 3) und der Alleingesellschafterin der Beklagten zu 2) wird von K1 gehalten. Hierauf wird in dem von der Beklagten zu 3) herausgegebenen 64 Seiten umfassenden, in zwei Teile gegliederten Prospekt hingewiesen. Der Vorstellung der Fondsimmoblie und allgemeinen Einschätzungen über den C6 Immobilienmarkt und die zu erzielende Miete schließen sich ab Seite 34 in Teil II Informationen auch über die Risiken und das „Zahlenwerk“ des Beteiligungsangebots an. 5

Der Kläger erwarb am 14.12.1993 eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe von 100.000,00 DM zzgl. 5.000,00 DM (5 %) Agio. Die im Anschluss an mindestens ein im Büro des Klägers geführtes Anlagegespräch unterzeichnete Beitrittserklärung ist ausweislich des Urkundeninhalts (Anlage K 3) von dem Mitarbeiter H5 der Beklagten zu 1) eingereicht worden. Zur Finanzierung der Beteiligung nahm der Kläger am 23.12.1993 ein Darlehen über 70.000,00 DM bei der Sparkasse H2, einer Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 4), auf (Anlage K 5). Den Restbetrag zahlte er aus Eigenmitteln. In der von dem Kläger unterzeichneten Widerrufbelehrung heißt es u.a. 6

„Im Falle der Ausübung des Widerrufsrechts kommt auch das finanzierte Geschäft nicht zustande.“ 7

Aus Anlass ihrer Vermittlungstätigkeit hat die Beklagte zu 1) aus Mitteln der Fondsgesellschaft eine Provision erhalten, deren Höhe streitig ist. Ausweislich einer Vertriebsvereinbarung vom 27.30.07.1992 (Anlage B10, Bl. 962-964 GA) war der Beklagten zu 1) von der Beklagten zu 3) für die Vermittlung von „G-Offerten“ eine Provision von 7% einschließlich Agio versprochen. Weiter heißt es dort: 8

„Der AWD erhält eine Vergütung entsprechend den jeweils gültigen Provisionsrichtlinien für das einzelne Produkt bzw. Beteiligungsangebot. Dabei behält sich G vor, einzelne Zeichnungsscheine ohne Angabe von Gründen abzulehnen. Die Höhe der Provision wird in der Anlage 1 festgelegt, ergänzt durch unser Schreiben vom 23.03.1992.“ 9

Das Schreiben vom 23.03.2003 (Anlage B11, Bl. 965 f GA) lautet auszugsweise: 10

„G zahlt zunächst laufend auf die eingereichten Umsätze eine Provision in Höhe von 7%. Diese Provision fließt in die beigefügte Provisionsvereinbarung ein. Weiterhin erhalten Sie nach Schließung des jeweiligen Fonds eine „Sonderprovision“ in Höhe von 0,5%. Darüber hinaus erhalten Sie weitere 0,5% auf den erreichten Umsatz nach Überschreiten von 20 Mio DM Umsatz, wobei die Umsätze in allen G FONDS in Ansatz gebracht werden. Alle weiteren Umsätze in diesem Jahr werden dann ebenfalls mit der aufgeführten Super-Provision honoriert. Durch dieses System erhalten Sie insgesamt eine Provision i.H.v. 8%. Wir hoffen, daß diese Lösung Ihre Zustimmung findet. Von einer absoluten Geheimhaltung dieser Vereinbarung gehen wir aus.“ 11

Laut dem auf Seite 34 des Fondsprospekts abgedruckten Investitions- und Finanzierungsplan sollte der Gesamtaufwand für die Anlage 468.500.000,00 DM betragen. Hiervon waren 368.500.000,00 DM zuzüglich 5 % Agio (= 18.425,00,00 DM) als Eigenkapital 12

(Kommanditkapital) für die Objektgesellschaft von den Anlegern zu beschaffen. Die Mittelverwendung ist wie folgt geregelt:

13

|                                                                                                                        | DM                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1. Grundstücks- und Erwerbsnebenkosten                                                                                 | 63.900.000             |
| 2. Generalübernehmer                                                                                                   | 307.480.000            |
| 3. Einrichtung Hotel                                                                                                   | 2.300.000              |
| 4. Treuhandschaft                                                                                                      | 4.600.000              |
| 5. Steuerberatung                                                                                                      | 2.300.000              |
| 6. Eigenkapitalbeschaffung 29.480.000<br>Platzierungsverpflichtung 4.000.000                                           | 33.480.000             |
| 7. Eigenkapitaleinzahlungsgarantie                                                                                     | 4.000.000              |
| 8. Zinsgarantie                                                                                                        | 2.000.000              |
| 9. Höchstkostengarantie                                                                                                | 4.000.000              |
| 10. Finanzierungsbeschaffung<br>Zwischenfinanzierungsbeschaffung<br>Endfinanzierungsbeschaffung                        | 3.000.000<br>2.000.000 |
| 11. Bauzeitbürgschaft                                                                                                  | 3.000.000              |
| 12. Fondsprojektierung                                                                                                 | 3.500.000              |
| 13. Geschäftsbesorgung                                                                                                 | 3.500.000              |
| 14. Vermietungsauftrag                                                                                                 | 5.000.000              |
| 15. Bauzeitinsen                                                                                                       | 22.300.000             |
| 16. Komplementärvergütung                                                                                              | 120.000                |
| 17. Treuhandauftrag                                                                                                    | 500.000                |
| 18. Diverse Gesellschaftskosten, Jahresabschluss, nicht abzugsfähige Umsatzsteuer, Darlehenssicherung, Handelsregister | 1.480.000              |

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| 19. Gesamtbetrag                             | 468.500.000 |
| Damnum und Zinsvorauszahlung                 | 32.450.000  |
| Weitere Eigenkapitalbeschaffungsaufwendungen | 18.425.000  |

- Auf Seite 35 des Prospekts wird unter Überschrift „Aufschlüsselung der Mittelverwendung“ tabellarisch zwischen objekt- und fondsbedingten Kosten unterschieden. Den objektbedingten Kosten werden zugeordnet die Grundstücks- und Erwerbsnebenkosten sowie der Aufwand für den Generalübernehmer, die Einrichtung des Hotels, die Zins- und Höchstkostengarantie, den Vermietungsauftrag und die Bauzeitzinsen. Zu den fondsbezogenen Kosten wurden gerechnet der Aufwand für die Treuhandschaft, die Steuerberatung, die Eigenkapitalbeschaffung, die Platzierungsverpflichtung, die Eigenkapitaleinzahlungsgarantie, die Finanzierungsbeschaffung, die Bauzeitbürgschaft, die Komplementärvergütung und den Treuhandauftrag. Die verbleibenden Positionen wurden je zur Hälfte den objekt- und den fondsbedingten Kosten zugeordnet. 14
- In Bezug auf die Grundstücks- und Erwerbsnebenkosten enthält der Prospekt in dem Abschnitt „Die Grundstücks- und Leistungsverträge“ auf Seite 45 unter der Überschrift „Grundstückssituation“ folgenden Hinweis. 15
- „... Die Gesellschaft ist mit dem Erwerb des Grundbesitzes in die Verpflichtungen der grundstückseinbringenden Firma DI GmbH gegenüber der Treuhandanstalt C3 und dem Treuhandunternehmen (C3 GmbH) aus dem Ankunftsvertrag vom 21.03.1999 – ... – eingetreten und hat der DI GmbH die im Investitionsplan der Gesellschaft enthaltenen Aufwendungen ersetzt, die die Firma DI GmbH aus dem Erwerb des Grundbesitzes hatte. ...“ 16
- Weiter heißt es unter der Überschrift „Eigentumsverhältnisse“ auf Seite 7 des Prospektprüfberichts vom 13.08.1993: 17
- „Die Fondsgesellschaft hat das Grundstück ... von der DI erworben. Der Grundstückskaufpreis beträgt TDM 52.000. Darüber hinaus sind der DI Aufwendungen in Höhe von TDM 10.300 ersetzt. 18
- Auf Seite 30 des Prüfberichts befindet sich unter der Überschrift „Grundstückskaufvertrag“ folgender Hinweis: 19
- „Der Gesamtkaufpreis beträgt TDM 52.000. Für die Einbringung hat die G KG der DI sämtliche Aufwendungen ersetzt, die diese aus dem Erwerb des Grundbesitzes hatte. Diese betragen nach dem Einbringungsvertrag TDM 10.300. Inklusive Erwerbsnebenkosten errechnet sich hier der prospektierte Wert von TDM 63.900.“ 20
- Die E GmbH (nachfolgend: E GmbH), deren Anteile laut Prospekt zu 25 % direkt oder indirekt von K1 und zu 75 % von dessen nahen Angehörigen gehalten werden, fungierte als Generalübernehmerin. Auf Seite 45 ist in dem Abschnitt „Die Grundstücks- und Leistungsverträge“ unter der Überschrift „Generalübernehmerverträge“ folgendes ausgeführt. 21
- „... Der Generalübernehmer hat sich ... zur schlüsselfertigen Errichtung der Baumaßnahmen verpflichtet. Er erbringt alle dazu erforderlichen Planungsleistungen und Erschließungsmaßnahmen. E GmbH hat an H AG vorgelegte Kosten für u.a. Planung und Betreuung des Baugenehmigungsverfahrens vergütet. ... 22

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| In der auf Seite 62 bis 64 des Prospekts abgedruckten Bau- und Ausstattungsbeschreibung heißt es unter dem Stichwort „Hotel“ u.a.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 23 |
| „Die Ausstattung des Hotels ist mit dem Hotelbetreiber abzustimmen. Ausstattung und Gegenstände sind für ein Garni-Hotel geplant. Die Leistungen umfassen die Lieferung eines funktionsfähigen, bezugsfertigen Hotels mit Nebeneinrichtungen für Gastronomiebereiche und Konferenzräume. Die Zimmer sind als Doppelzimmer einzurichten. ... Restaurant, Küche, Personal- und Sozialräume, Hotelbüros, Müllräume, L4- und BierL4räume sind vollständig auszustatten. ... “                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 24 |
| Auf Seite 35 des Prospekts wird in Bezug auf die E GmbH in einer Fußnote auf folgenden Umstand hingewiesen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 25 |
| „Ausweislich Zeile 9 der Fonds-Prognoserechnung auf Seite 38 bis 39 übernimmt die E GmbH über die Gewährleistung hinaus für die Jahre 1995 bis 1999 sämtliche Instandhaltungskosten. Hierfür wären bis zu DM 5 Mio. aussetzen (ca. 1% des Investitionsvolumens). Dieser Betrag wäre bei einem etwaigen Kostenvergleich zu berücksichtigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 26 |
| Laut § 15 Nr. 1 des Treuhandvertrages i.V.m. § 19 des gleichfalls in dem Prospekt abgedruckten Gesellschaftsvertrages sollte die Beklagte zu 2) für ihre bis zum 31.12.1995 zu erbringenden Leistungen als Treuhandkommanditistin eine Einmalvergütung von 4.600.000,00 DM erhalten. § 8 Nr. 4 des in dem Fondsprospekt abgedruckten Treuhandvertrages enthält ferner einen Hinweis darauf, dass die Fondsgesellschaft die zu 2) beklagte Treuhandkommanditistin auch mit der steuerlichen Beratung beauftragt hatte oder beauftragen werde. Über den hierfür in dem Investitions- und Finanzierungsplan ausgewiesenen Betrag von 2.300.000,00 DM sind die Kosten für Treuhandschaft und Steuerberatung auf Seite 39 des Prospekts für die Jahre 1996 bis 1999 mit jährlich 500.000,00 DM und ab dem Jahr 2000 mit 2% der vertraglichen Jahresmiete ohne abzugsfähige Umsatzsteuer beziffert. | 27 |
| Die Fondsgesellschaft hatte die Beklagte zu 3) mit der Beschaffung des Eigenkapitals beauftragt. In Bezug auf die daraus entstehenden Kosten enthält Seite 35 des Prospekts folgenden Hinweis:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 28 |
| „Für 12,22 % und das Agio in Höhe von 5 % erhalten die nach Platzierung am G FONDS 28 etwa 4.000 Beteiligten drei umfangreiche Dienstleistungspakete:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 29 |
| 1. Generelle Expertise, Beratungs- und Vermittlungsleistungen von Banken, Sparkassen oder anderen qualifizierten Finanzdienstleistungsunternehmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 30 |
| 2. Immobiliensuche, Research, Fondskonzeption und Fondsdokumentation, gutachterliche Analysen und Bewertungen, Organisation und Durchführung des Fonds, Beschaffung und Sicherung der Finanzierung, Plazierungs- und Einzahlungsgarantien, Immobilienmanagement und den über viele Jahre erworbenen Vorbereitungsgrad, d.h., die Erfahrung, Kompetenz und Leistungskraft der G-Gruppe, die sich für die Beteiligungen am G FONDS 28 mit dem G3 B-ALLEE PLAZA konkretisiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31 |
| 3. Eine umfassende steuerliche und treuhänderische Betreuung in der mehrjährigen Investitionsphase.“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 32 |
| In § 7 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages heißt es weiter:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 33 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| „2. In Höhe von 5 % des Gesellschaftskapitals entstehen weitere Kosten der Eigenkapitalbeschaffung, die der Vertriebsbeauftragten G GmbH zustehen.“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 34 |
| Die Beklagte zu 3) beschaffte darüber hinaus gegen eine Vergütung von insgesamt 5.000.000,00 DM eine Zwischen- und Endfinanzierung für das vorgesehene Fonds-Kapital. Von dem Gesamtbetrag entfallen auf die Beschaffung der Zwischenfinanzierung 3.000.000,00 DM und auf die Beschaffung der Endfinanzierung von 100.000.000,00 DM (ohne Damnum und Zinsvorauszahlung) 2.000.000,00 DM; auf diese „Finanzierungsbeschaffungskosten“ weist der Prospekt (Seite 34 und 46) hin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 35 |
| Nach § 20 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages hatte die Fondsgesellschaft mit der Beklagten zu 3) einen Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen, der für die Jahre 1993 bis 1995 eine Vergütung von insgesamt 3.500.000,00 DM vorsah. Auf Seite 45 des Prospekts heißt es unter dem Stichwort „Vertrag über Geschäftsbesorgung“:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 36 |
| „Die G GmbH hat mit der Fondsgesellschaft einen Vertrag zur Übernahme der Geschäftsbesorgung geschlossen. Zu den Aufgaben der G gehören die Durchführung und Abwicklung aller Geschäftsführungsmaßnahmen.“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 37 |
| Auf Seite 34 des Prospektprüfungsberichts befindet sich folgender Hinweis:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 38 |
| „Die G GmbH hat mit der Beteiligungsgesellschaft einen Vertrag zur Übernahme der Geschäftsbesorgung (Durchführung und Abwicklung aller Geschäftsführungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Verwaltung und Vermietung des Fonds-Objekts) abgeschlossen.“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 39 |
| Der Prospekt enthält eine Prognose-Rechnung für die Jahre 1996 bis 2015. Danach wurden Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt 25.666.000,00 DM und Zinseinnahmen von 870.000,00 DM, abzüglich Zinsabschlagssteuer von 262.000,00 DM mithin Einnahmen von 26.277.000,00 DM ab 1996 ansteigend auf Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt 43.325.000,00 DM und Zinseinnahmen von 2.033.000,00 DM, abzüglich Zinsabschlagssteuer von 610.000,00 DM mithin Einnahmen von 44.748.000,00 DM erwartet. Bei prognostizierten Ausgaben für das Jahr 1996 von 7.868.000,00 DM bis 15.320.000,00 DM für das Jahr 2015 wurden die voraussichtlichen Überschüsse mit 18.409.000,00 DM für das Jahr 1996 bis 29.428.000,00 DM beziffert. Dementsprechend prognostiziert der Prospekt Ausschüttungen in Höhe von 5 % des Nominalkapitals ab 1996 ansteigend auf 8 % bis zum Jahre 2015. Bereits in der Einleitung zu Teil II des Prospekts ist darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Vermietungsergebnisse trotz sorgfältiger Recherche von den Prognosewerten abweichen können. | 40 |
| In Bezug auf die Mietentwicklung heißt es auf Seite 29 des Anlageprospekts unter dem Begriff „Merkmale der Gesamtnutzung der Fondsimmobilie“:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 41 |
| „Zielindexierung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 42 |
| Für alle Mietverträge wird folgende Indexierung angestrebt: Die Mieten werden den Lebenshaltungskosten (Lebenshaltungskostenindex des Statistischen Bundesamtes für einen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen (Basis 1985) wie folgt angepasst: Die Anpassung erfolgt nach Eintritt einer Indexveränderung um 10 %. Die Anpassung erfolgt in Höhe des jeweils bei Nutzungskonzept ausgewiesenen Anpassungsprozentsatzes. ...“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 43 |

Unter dem Begriff „Die Erfolgsrechnung des Fonds“ ist auf Seite 36 in dem Unterabschnitt „Ausschüttung“ sodann ausgeführt:

„Die Vermietungsprämissen (siehe Seiten 28 und 29) sind nach sorgfältiger Prüfung und unter Einbeziehung der Fachmeinungen renommierter bundesweit tätiger Makler für Gewerbeimmobilien ermittelt worden. 45

Gleichwohl können die tatsächlich abgeschlossenen Vermietungskonditionen positiv, aber auch negativ von den heute prognostizierten Werten abweichen, was entsprechende Folgewirkungen auf die Mieteinnahmen und ihre prognostizierte Entwicklung hätte. 46

... 47

Da die Mietzinsen mit Ausnahme der Wohnungsmieten und der zugehörigen TG-Plätze wertgesichert vereinbart werden, wird sich die Mietentwicklung entsprechend der Wertsicherungsklauseln in Relation zur Inflation entwickeln; die vollindexierten Mietverträge führen zu einem vollen, die teil-indexierten zu einem partiellen Inflationsausgleich. In den Jahren 1983 bis 1985 bewegte sich die Inflation im Jahresdurchschnitt um ca. 2,6 %. 1986 wurde Preisstabilität erreicht. 1987 betrug der Anstieg der Teuerungsrate 0,2 %, 1988 1,3 %, 1989 2,8 %, 1990 2,7 %, 1991 3,5 % und 1992 4,0 %. Im Übrigen betrug die durchschnittliche Inflationsrate seit 1970 bis einschließlich 1992 3,819 %. 48

In der Fonds-Prognoserechnung wird davon ausgegangen, daß das Inflationsniveau für den gesamten Prognosezeitraum 3,7 % p.a. beträgt. Zu den Auswirkungen alternativer Inflationsentwicklungen siehe S. 40 und 41.“ 49

Unter dem Unterabschnitt „Alternativrechnungen mit unterschiedlichen Inflationsraten“ heißt es dann auf den Seiten 40 und 41: 50

„Die vorstehende Fonds-Prognoserechnung basiert unter anderem auf Annahmen über die Entwicklung von Guthabenzinsen, technisch und wirtschaftlich begründeten Werterhaltungen (siehe S. 36) und auf einer Einschätzung des zukünftigen Inflationsverlaufs gem. Prognose-Rechnung, die sich auf die durchschnittliche Inflationsrate der vergangenen 20 Jahre stützt. 51

Wie für alle prognostizierten Aussagen typisch kann die tatsächliche Entwicklung die Prospektansätze bestätigen, aber auch negativ oder positiv davon abweichen. 52

Die Entwicklung der Ausschüttungen des davon abhängigen durchschnittlichen Ertrages und der Rentabilität bei vom Prospektansatz abweichenden Inflationsraten zeigt die nebenstehende Tabelle 53

... 54

Es bleibt der persönlichen Einschätzung eines jeden Anlegers überlassen, ob er eine höhere oder eine niedrige Inflationsrate im langfristigen Trend erwartet.“ 55

In der angeführten Tabelle waren die Erfolgsgrößen hinsichtlich der Summe der Ausschüttungen auf das nominelle Eigenkapital, hinsichtlich des durchschnittlichen Ertrages nach Steuern sowie hinsichtlich der finanzmathematischen Rentabilität netto nach Steuern jeweils bezogen auf durchschnittliche Inflationsraten von 2 %, 2,5 %, 3,7 % und 4,5 % dargestellt. 56

Laut Seite 39 des Prospekts wurde das Mietausfallwagnis für den gewerblichen Teil mit 1 % der Jahresmiete ohne Umsatzsteuer und für die Wohnungen mit 2 % der Jahresmiete kalkuliert.

Über den Kapitaldienst verhält sich der Prospekt auf Seiten 39 und 40 wie folgt:

„Der Kapitaldienst für Zins und Tilgung wurde auf der Basis der bereits auf Seite 34 erläuterten Darlehen von TDM 132.450,- beim Zinssatz von 4,7 % und einer Tilgung ab dem 01.01.2001 von 1 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen kalkuliert. Ab dem 01.01.2006 sind die Zinsen unter Berücksichtigung eines zweiten Disagios für weitere 10 Jahre mit 6,3 % p.a. angesetzt worden. Die Höhe des zweiten Disagios ist mit 10 % angenommen. Die tatsächliche Höhe der Zinsen richtet sich nach dem dann gültigen Kapitalmarktniveau. Das Disagio für die zweite Dekade wird durch ein zusätzliches Bankdarlehen finanziert. Die endgültigen Konditionen zum Zeitpunkt der Eindeckung können von den hier unterstellten Konditionen abweichen. Sie können besser oder schlechter sein, mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Fondsergebnis. Über die Laufzeit der Prognose-Rechnung wird kaum getilgt. Bei dieser hohen Eigenkapitalquote hält der Prospektherausgeber dies für vertretbar.“

Auf Seite 34 heißt es weiter:

„Zur Finanzierung des Bauvorhabens wird der Fonds DM 368,5 Mio. Eigenkapital und Nettodarlehen in Höhe von DM 100 Mio. einsetzen. Hierbei wird der Fonds Angebote von deutschen Großbanken bzw. Hypothekenbanken mit einer Zinsfestschreibungszeit bis zum 31.12.2005 einholen, die der Beteiligungsgesellschaft das Recht einräumen, den Nominalzins – ausgehend von ca. 8 % p.a. durch Zahlung eines Disagios in Höhe von 10 % zu senken. Ferner soll die Beteiligungsgesellschaft das Recht haben, den Zinssatz durch Zahlung einer Zinsvorauszahlung bis zum 31.12.2005 weiter auf 4,7 % p.a. zu senken. Auf der Basis der heutigen Marktkonditionen ergibt sich dadurch eine Fremdfinanzierung von brutto DM ca. 132.450.000,-. ...“

Den prospektierten Aussagen über die Erfolgsprognose liegt die interne Zinsfußmethode zugrunde. Auf Seite 42 befindet sich folgende Beispielrechnung:

Beispielrechnung über ca. 22 Jahre für eine Fondsbeteiligung von DM 100.000,-

| Steuerprogression | 30 % | 40 % | 50 % | 55 % |
|-------------------|------|------|------|------|
|-------------------|------|------|------|------|

Tabelle 1

|                                           |         |         |         |         |
|-------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| 1. Nominalbeteiligung                     | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| 2. Agio 5 %                               | 5.000   | 5.000   | 5.000   | 5.000   |
| 3. Gesamtbetrag der Einlage               | 105.000 | 105.000 | 105.000 | 105.000 |
| 4. ESt/KSt Ersparnis aus Verlustzuweisung | 20.400  | 27.200  | 34.000  | 37.400  |

|                                      |        |        |        |        |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| 5. Tatsächlicher Eigenkapitaleinsatz | 84.600 | 77.800 | 71.000 | 67.600 |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|

|           |
|-----------|
| Tabelle 2 |
|-----------|

|                                                                                         |         |         |         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| 6. Summe der Ausschüttungen inclusive Steuergutschrift                                  | 122.750 | 122.750 | 122.750 | 122.750 |
| 7. Gesamtertrag vor Steuern bezogen auf den tatsächlichen Eigenkapitaleinsatz (Zeile 5) | 145 %   | 158 %   | 173 %   | 182 %   |
| 8. Durchschnittlicher Gesamtertrag vor Steuern                                          | 6,7 %   | 7,3 %   | 7,9 %   | 8,4 %   |
| 9. ESt/KSt Zahlungen auf steuerlichen Fondüberschuss von DM 98.500,-                    | 29.556  | 39.408  | 49.260  | 54.186  |
| 10. Ertrag nach Steuern (Zeile 6 abzüglich Zeile 9)                                     | 93.194  | 83.342  | 73.490  | 68.564  |
| 11. Gesamtertrag nach Steuern (Zeile 10 div. durch Zeile 5)                             | 110 %   | 107 %   | 104 %   | 101 %   |
| 12. Durchschnittlicher Ertrag nach Steuern p.a. (Zeile 11 div. Prognosezeit [21,78 J])  | 5,1 %   | 4,9 %   | 4,8 %   | 4,6 %   |

|           |
|-----------|
| Tabelle 3 |
|-----------|

|                                                      |       |       |       |        |
|------------------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| das entspricht einem vor Steuer erzielten Ertrag von | 7,3 % | 8,2 % | 9,6 % | 10,2 % |
|------------------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|

|           |
|-----------|
| Tabelle 4 |
|-----------|

|                                                                                  |       |        |        |        |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|
| Rentabilität (Effektivverzinsung) netto nach Steuern                             | 6,0 % | 6,1 %  | 6,3 %  | 6,5 %  |
| das entspricht einer vor Steuern erzielten Rentabilität (Effektivverzinsung) von | 8,6 % | 10,2 % | 12,6 % | 14,4 % |

In einer Fußnote wird der Begriff der Rentabilität (Effektivverzinsung) netto nach Steuern wie folgt erläutert:

„Ergebnisse finanzmathematischer Berechnungsbeispiele mit unterschiedlichen Annahmen (z.B. alternative Inflationsraten, alternative Verkaufserlöse, alternative Finanzierungshöhen, andere und auch wechselnde Progressionssätze) können angefordert werden. Bei der Berechnung des internen Zinsfußes (Effektivverzinsung) wurden die Termine für die

Einzahlung des Eigenkapitals, die zeitlichen Verschiebungen der Barausschüttungen und der steuerlichen Vorteile berücksichtigt. Ferner wurde unterstellt, dass die Steuergutschrift zusammen mit der Barausschüttung liquiditätswirksam wird. Auf Wunsch können auch individuelle Berechnungen nach der Kapitalwertmethode angefordert werden.

Begleitend enthält der Prospekt auf Seite 43 u.a. folgende Erläuterungen: 75

„Die finanzmathematische Rentabilitäts-Berechnung erfordert die Annahme eines fiktiven Veräußerungserlöses der Fondsimmoblie am Ende des Prognose-Zeitraumes. Für die Rentabilitätsberechnung wird hierbei ein Verkaufserlös der Fondsimmoblie zum 15fachen der dann prognostizierten Jahresmiete abzüglich Kosten in Höhe von 3 % sowie der Restschulden unter Berücksichtigung von Liquiditätsreserven angenommen. 76

Eigenkapitaleinzahlungen, Ausschüttungen, steuerliche Ergebnisse und der dargestellte Nettoverkaufserlös fallen zu unterschiedlichen Zeitpunkten verteilt über den gesamten Prognose-Zeitraum an. Es ist unmittelbar einsichtig, daß Einnahmen, die früher erzielt werden, ein höheres ökonomisches Gewicht haben als später vereinnahmte Gelder. 77

Derartige Unterschiede werden üblicherweise durch Abzinsen berücksichtigt. Faßt man nun alle vorab besprochenen Erfolgskomponenten zur Beurteilung der Vorteilhaftigkeit einer Immobilienfondsbeteiligung in einem finanzmathematischen Maß zusammen – ermittelt nach der Methode des internen Zinsfußes – ergeben sich für die Rentabilität einer Beteiligung am G FONDS 28 die Werte der Tabelle 4.“ 78

In Bezug auf die Handelbarkeit der Beteiligung enthält der Prospekt in dem Abschnitt „Die Erfolgsrechnung des Fonds“, Unterabschnitt „Veräußerbarkeit von Beteiligungen auf Seite 37 folgenden Hinweis: 79

„Beteiligungen an Immobilienfonds sind keine kurzfristigen Investitionen, vielmehr sind sie als langfristige Kapitalanlagen konzipiert. 80

Neben der langfristigen Erzielung von Einnahmen-Überschüssen (z.B. im Rahmen zusätzlicher Altersversorgung) ist nicht auszuschließen, daß zu einem späteren Zeitpunkt eine attraktive Veräußerung der Fondsimmoblie im Interesse des Beteiligten ist. Über die Auflösung des Fonds bzw. den Verkauf der Fondsimmoblie beschließen die Fondsbeteiligten mehrheitlich im Rahmen der Gesellschafterversammlung und bestimmen somit selbst den Zeitpunkt für die Realisierung ihres Wertes ihrer Fondsbeteiligung. Unabhängig davon ist auch der Verkauf einzelner Fondsanteile möglich, wenn z.B. aus einer plötzlichen Notlage heraus eine Beteiligung verkauft werden soll. Allerdings muß darauf hingewiesen werden, daß der Handel mit Kommanditanteilen nicht institutionalisiert ist wie z.B. bei Aktien. Andererseits ist zu erwarten, daß der Wert der Fondsanteile im Laufe der Jahre zunimmt und Kapitalanlagen mit nachhaltiger Ertragskraft bevorzugt gekauft werden. G FONDS-Anteile mit ihrer attraktiven Ausschüttung, einem im Durchschnitt vergleichsweise geringen steuerpflichtigen Anteil, ihrem möglichen Wertsteigerungspotential sowie ihren vermögens-, erbschafts- und schenkungs-steuerlichen Vorteilen werden daher in den meisten Situationen in einem angemessenen Zeitraum zu verkaufen sein. 81

Der Generalemittent, die G GmbH, Köln, vermittelt auf Wunsch den Verkauf von Fondsanteilen und berät die beteiligten Fondsgesellschafter. Einerseits ist daraus keine juristische Garantie abzuleiten, andererseits wurden in der Vergangenheit Verkaufswünsche durch das „G Emissionskonsortium“ zeitnah abgewickelt. Selbstverständlich ist der erzielbare Veräußerungserlös u.a. eine Funktion des Zinsniveaus am Kapitalmarkt zum beabsichtigten 82

Verkaufszeitpunkt und der steuerlichen Wirkungen.

Für die Übertragung von Fondsbeteiligungen wird eine Gebühr von 0,5 % des Nominalwertes zzgl. Umsatzsteuer berechnet (siehe Treuhandvertrag § 15 Ziffer 3).“ 83

Das Risiko, dass die Kommanditistenhaftung der Anleger trotz vollständig erbrachter Einlageleistung wieder auflebt, ist in dem Abschnitt „Die Rechtsstellung der Fondszeichner“ unter der Überschrift „Die Haftung des treuhänderisch Beteiligten und des Direktkommanditisten“ (Seite 47 f des Prospekts) angesprochen. Dort heißt es: 84

„Die Haftung des Kommanditisten gegenüber den Gesellschaftsgläubigern ist gesetzlich geregelt (vgl. §§ 171 ff HGB). Sie ist auf die in das Handelsregister für den Kommanditisten eingetragene Haftenlage beschränkt. 85

Die Haftenlage ist auf 50% des gezeichneten Kapitalanteiles (Pflichteinlage) begrenzt. 86

Diese gesetzliche Haftung des Kommanditisten erlischt mit Einzahlung des Beteiligungsbetrages. Nach der gesetzlichen Regelung in § 172 HGB lebt die Haftung des Kommanditisten wieder auf, soweit an ihn Ausschüttungen erfolgen, während das handelsrechtliche Kapitalkonto unter den Beitrag der Haftenlage gemindert ist. 87

Die Haftenlage lebt jedoch nicht unfänglich wieder auf, sondern nur in Höhe der erhaltenen Ausschüttungen, höchstens jedoch in dem Umfang, in dem das handelsrechtliche Kapitalkonto unter den Betrag der Haftenlage herabgemindert ist. Dabei wirkt sich zugunsten des Beteiligten aus, daß im Handelsregister die Haftenlage begrenzt auf 50 % des gezeichneten Kapitals eingetragen wird.“ 88

Mietpreisverfall und Leerstände führten dazu, dass sich der Fonds nicht wie erwartet entwickelte. Von 1993 bis 1996, 2001 bis 2002 sowie 2004 bis 2009 unterblieben Ausschüttungen. In den Jahren 1997 bis 2000 wurden insgesamt 5.000,00 DM ausgeschüttet. Im Jahr 2003 erhielt der Kläger eine Ausschüttung in Höhe von 500,00 Euro. 89

Die Niederschriften über die Gesellschafterversammlungen vom 22.04.2002, 10.12.2002 und 23.07.2003 für die Geschäftsjahre 2000 bis 2002, die in mehreren der beim Senat anhängigen 114 Berufungsverfahren betreffend die Beteiligung an dem G Fonds 28 zu den Akten gereicht worden sind und deren Erhalt die Klagepartei nicht in Zweifel gezogen hat, enthalten Erörterungen zur Handelbarkeit der Beteiligung fest. So heißt es im Protokoll vom 22.04.2002 auf Seite 7: 90

„Von den Teilnehmern wird der fehlende Zweitmarkt für verkaufswillige Gesellschafter beanstandet. Herr L4 erläutert, dass der Zweitmarkt von den Marktteilnehmern abhängig sei. G unterhalte bisher keinen eigenen Vertrieb. Wenn die mit G zusammenarbeitenden Berater keine Nachfrage nach Anteilen hätten, sei auch kein Anteilshandel möglich.“ 91

Auf Seite 12 der Niederschrift vom 10.12.2002 befindet sich folgender Hinweis: 92

„Herr L4 erläutert auf Nachfrage, dass der Zweitmarkt für Fondsanteile abhängig sei von der wirtschaftlichen Entwicklung des jeweiligen Fonds. Derzeit gäbe es ein Angebot, jedoch keine Nachfrage nach Anteilen der Gesellschaft.“ 93

Das Protokoll vom 23.07.2003 lautet auszugsweise: 94

95

„Herr L4 und Herr T2 erläutern, dass eine Veräußerung der Beteiligung im Hinblick auf die mittelfristigen Ausschüttungserwartungen bestenfalls mit deutlichen Preiszugeständnissen erreichbar sei. Sie raten aktuell von der Verfolgung von Veräußerungswünschen ab.“

Das Protokoll vom 22.04.2002 über die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2002 wie auch Bericht des Treuhänders für das Jahr 2000, dessen Erhalt die Klagepartei gleichfalls nicht in Abrede stellt, enthalten ferner Hinweise auf „existenzgefährdende“ Schwierigkeiten der Fondsgesellschaft. So heißt es auf Seite 37 des Geschäftsberichts: 96

„Bei einem negativen Ausgang eines Rechtsstreits wäre die Gesellschaft auf Basis ihrer aktuellen Liquidität nicht in der Lage, den Rückerstattungsanspruch von TDM 25.230 zzgl. Prozeßkosten und Zinsen (geschätzt ca. TDM 12.000) somit insgesamt ca. 37.230 zu erfüllen und damit wäre auf Basis der derzeitigen Daten, die den Betrag der vorstehenden Kostenübernahme überschreiten, zahlungsunfähig. 97

Wir empfehlen Ihnen daher, in Übereinstimmung mit den Komplementären und dem Verwaltungsrat, den ausgehandelten Vergleich Ihre Zustimmung zu erteilen, da die Risiken eines negativen Ausgangs einer gerichtlichen Auseinandersetzung für die Gesellschaft existenzgefährdend sind, ... 98

Im Protokoll der Gesellschafterversammlung vom 22.04.2002 finden sich auf Seite 7 folgende Ausführungen: 99

„Unter Hinweis auf das Einladungsschreiben des Treuhänders, in dem die Gründe für die Empfehlung des Vergleichs bereits dargestellt wurden, habe der Treuhänder jedoch in Übereinstimmung mit den Komplementären und dem Verwaltungsrat die Zustimmung zu dem Vergleich empfehlen müssen, da der Treuhänder die Risiken einer gerichtlichen Auseinandersetzung für die Gesellschaft für existenzgefährdend halte, ... “. 100

Auf einen im Jahr 2009 beim Oberlandesgericht Köln eingegangenen Antrag der Klagepartei hat der 8. Zivilsenat durch Beschluss vom 16.03.2010 (8 W 114/09) das Landgericht Köln als zuständiges gemeinsames Gericht für eine Klage gegen die Beklagten bestimmt. Mit der dort am 31.03.2010 eingegangenen, der Beklagten zu 2) und 3) am 17.04.2010 und den Beklagten zu 1) und 4) am 19.04.2010 zugestellten Klage verlangt die Klagepartei die Zahlung von 72.620,76 Euro nebst Zinsen, das sind die aus Eigenmitteln aufgebrachte Beteiligungssumme von 21.474,26 Euro und die von ihr (angeblich) auf das Finanzierungsdarlehen erbrachten Zins- und Tilgungsleistungen von 31.498,18 Euro und 22.704,78 Euro (Erlös aus Lebensversicherung) abzüglich erlangter Ausschüttungen von 3.056,46 Euro (Klageantrag zu 1) und die Zahlung von weiteren 13.743,53 Euro nebst Zinsen als entgangenen Gewinn aus einer Alternativanlage (Klageantrag zu 2), jeweils Zug um Zug gegen Übertragung der Rechte an dem Fonds. Ferner begehrt der Kläger die Feststellung, dass sich die Beklagten mit der Übertragung in Annahmeverzug befinden (Klageantrag zu 3). 101

Die Klagepartei hat, teils unter Bezugnahme auf ein unter dem 03.12.2009 im Auftrag ihrer Prozessbevollmächtigten erstattetes Gutachten des Dipl.-Volkswirts Werner F, eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für private Baufinanzierung, geltend gemacht, dass der Anlageprospekt mangelhaft sei. Insbesondere weise er folgende Fehler auf: 102

- Der Prospekt erwähne nicht die Möglichkeit eines Totalverlusts der Beteiligung, 103

104

- die Erläuterungen der nach der internen Zinsfußmethode vorgenommenen Renditeberechnung seien unzureichend; das Berechnungsverfahren ohne betriebswirtschaftliche oder finanzmathematische Vorbildung nicht nachvollziehbar und für die Bewertung der Rentabilität von geschlossenen Immobilienfonds ungeeignet,
- der Prospekt weise nicht ausreichend auf das Risiko der eingeschränkten Handelbarkeit (Fungibilität) der Beteiligung hin, 105
- der Prospekt warne nicht ausreichend vor dem Risiko des Wiederauflebens der Kommanditistenhaftung nach § 172 Abs. 4 HGB, 106
- der Prospekt enthalte eine nur unzulängliche Darstellung der Kosten des Grundstückserwerbs (Seiten 11-13 des Privatgutachtens), 107
- die Darstellung betreffend die Generalübernehmerverträge sei unvollständig und irreführend (Seiten 13-18 des Privatgutachtens). Weder die „reinen“ Baukosten noch die Honorare für Planungs-, Erschließungs- und Architektenleistungen würden einzeln ausgewiesen. Es werde nicht deutlich, dass der Instandhaltungsaufwand für die Jahre 1995 bis 1999 von dem Leistungsumfang des Generalübernehmervertrages umfasst werde. Da der Prospekt keinen Aufschluss über den umbauten Raum gebe, lasse sich nicht überprüfen, ob die Herstellungskosten in einem angemessenen Verhältnis zur geschaffenen Nutzfläche stünden. Mit den Pauschalfestpreisen würden Leistungen im Wert von mindestens 12.640.000,00 DM entgolten, die zwar vom Gegenstand des Generalübernehmervertrages umfasst, tatsächlich aber mit hoher Wahrscheinlichkeit aufgrund gesonderter vertraglicher Grundlage durch Dritte erbracht und deshalb von der Fondsgesellschaft doppelt bezahlt würden, 108
- der Prospekt setze potentielle Anleger nicht in der erforderlichen Klarheit über den Aufwand der Fondsgesellschaft für die Treuhand- und Steuerberatungstätigkeit der Beklagten zu 2) in Kenntnis; die dieser zugesagte Vergütung sei überdies um mehr als 100 % überhöht (Seiten 19-25 des Privatgutachtens), 109
- der Prospekt weise Vertriebsprovisionen, Eigenkapitalbeschaffungskosten und Agio unzutreffend, unklar und unvollständig aus (Seiten 25-26 des Privatgutachtens), 110
- die Darstellung betreffend die von der zu 2) beklagten G GmbH übernommenen Platzierungsverpflichtung und Eigenkapitaleinzahlungsgarantie sei unvollständig, weil sich deren Werthaltigkeit mangels Angaben zur Bonität der Schuldnerin nicht beurteilen lasse; die der Beklagten zu 3) im Gegenzug versprochenen Entgelte in Höhe von insgesamt 3.000.000,00 DM seien überdies unangemessen hoch (Seiten 27-33 des Privatgutachtens), 111
- betreffend die mit 5.000.000,00 DM ausgewiesenen Finanzierungsbeschaffungskosten informiere der Prospekt nur in irreführender und verharmlosender Weise darüber, in welchem Umfang die von den Anlegern aufgebrachten Mittel an die Beklagte zu 3) weiter geleitet würden. Der Prospekt leide ferner an einem relevanten Mangel, weil er die Höhe der beabsichtigten Zwischenfinanzierungskreditaufnahme nicht offenlege. Schließlich sei der ausgewiesene Aufwand um mindestens 3.000.000,00 DM überhöht (Seiten 33-36 des Privatgutachtens), 112
- der Prospekt setze potentielle Anleger nicht in der erforderlichen Klarheit über die weitere Mittelverwendung, namentlich über den ausgewiesenen Aufwand für die Positionen Bauzeitbürgschaft, Bauzeitzinsen, Zinsgarantie, Geschäftsbesorgung, Fondsprojektierung, Diverse Gesellschaftskosten, Höchstkostengarantie ins Bild. Es werde verschleiert, dass 113

Zahlungspflichten ohne Gegenleistungen oder für Leistungen begründet würden, die bereits anderweitig zu vergüten seien. Die tatsächlich geschuldete Geschäftsbesorgungstätigkeit sei geringer als im Prospekt ausgewiesen. Unter der Position „Diverse Gesellschaftskosten“ würde Aufwand im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss vergütet, welcher der Beklagten zu 2) bereits für ihre steuerberatende Tätigkeit entgolten werde. Schließlich sei der Aufwand für Bauzeitbürgschaft, Bauzeitzinsen, Zinsgarantie, Geschäftsbesorgung, Fondsprojektierung, diverse Gesellschaftskosten und Höchstkostengarantie zu hoch angesetzt (Seiten 36-52 des Privatgutachtens),

- durch die Darstellung der Mittelverwendung würde die Höhe der sogenannten „Weichkosten“ verschleiert. Dass das Agio von 5% den Aufwendungen außerhalb der Anschaffungs- und Herstellungskosten hinzuzurechnen sei, werde nur am Rande erwähnt. Im Übrigen ermögliche die Aufteilung in objekt- und fondsbedingte Kosten eine willkürliche Zuordnung. Nur die Immobiliensubstanz generiere unmittelbar Rendite. Alle anderen Kosten außerhalb der Grundstücks- und Erwerbsnebenkosten (63.900.000,00 DM), der Generalübernehmerkosten abzüglich der in den vorgenannten Kosten enthaltenen Vorleistungen (294.840.000,00 DM), des Aufwands für die Hoteleinrichtung (2.340.000,00 DM) und der (anteiligen) Bauzeitzinsen (7.000.000,00 DM) seien dementsprechend als „weiche“ Kosten einzustufen, weshalb diese nicht 57.240.000,00 DM, sondern 151.295.000,00 DM betrügen (Seiten 52-55 des Privatgutachtens), 114

- die Fonds-Prognoserechnung sei auch aus damaliger Sicht unrealistisch, überhöht und zu positiv gewesen (Seiten 57-70 des Privatgutachtens). Die prognostizierten Mieteinnahmen seien verfehlt gewesen, da sie von der unrealistischen Annahme der Vollvermietung ausgegangen seien. Mangels Offenlegung der Grundlagen für die Berechnung der Nutzflächen habe dem Prospekt insoweit auch die nötige Transparenz gefehlt. Die für die Entwicklung der Mieterträge als möglich prospektierten Steigerungssätze von 3,7 % und 2,5 % seien aus damaliger Sicht "unvertretbar" gewesen und hätten den Anlegern Mietzuwächse suggeriert, die „in höchstem Maße unrealistisch“ gewesen seien. Allenfalls habe mit einer Steigerungsrate 2,1 % der Mieterträge kalkuliert werden dürfen, weil die durchschnittlichen Indexsteigerungen der letzten 15 bzw. 10 Jahre vor Prospektherausgabe lediglich 3 % bzw. 2,2 % betragen hätten. Keinesfalls habe dem Mietausfallwagnis der Satz von 1 % zugrunde gelegt werden dürfen. Angemessen sei ein Satz von 6 % gewesen. Die den prognostizierten Guthabenzinsen von 873.000,00 DM (1996) und 1.409.000,00 DM (1997) zugrunde liegende Annahme, in den Jahren 1996 und 1997 hätten der Fondsgesellschaft durchschnittlich 15.200.000,00 DM bzw. 24.500.000,00 DM zum Zwecke der Anlage zu einem Zinssatz von 5,75 % zur Verfügung gestanden, sei von vornherein unrealistisch gewesen und habe zwangsläufig zu einer falschen Ertragsprognose führen müssen. Allenfalls die Hälfte der kalkulierten Gelder habe längerfristig zu einem Zinssatz von maximal 4 % angelegt werden können. Die Aussagen über die Ertragsprognose seien auch insoweit unvollständig und irreführend, als diese von der Behandlung des Instandhaltungsaufwands der Jahre 1995 bis 1999 beeinflusst werde. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung zeichne diesbezüglich ein den Tatsachen nicht entsprechendes, geschöntes Bild, weil der Instandhaltungsaufwand für die Jahre 1995 bis 1999 durch Fremd- oder Eigenkapital und nicht aus den laufenden Erträgen finanziert worden sei. Entsprechendes gelte für die Aussagen zum Kapitaldienst. Durch den vorweggenommen Zinsaufwand suggeriere die Wirtschaftlichkeitsrechnung eine tatsächlich nicht vorhandene Ertragskraft. 115

Der Kläger hat ferner geltend gemacht, durch unrichtige Angaben im Vorfeld der Beteiligung an dem Fonds arglistig getäuscht worden zu sein. Hierfür hafte neben der anlageberatend tätig gewordenen Beklagten zu 1) die Beklagte zu 4) als Rechtsnachfolgerin der 116

finanzierenden Bank, weil es sich bei dem Finanzierungsdarlehen und dem Fondsbeitritt um ein verbundenes Geschäft handle, und wegen vermuteten Wissens über diese arglistige Täuschung, weil – wie der Kläger mit näherer Begründung vorgetragen hat – die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 4) mit den Fondsinitiatoren institutionalisiert zusammengewirkt habe. Dem Anteilserwerb sei ein am 07.12.1993 geführtes Gespräch mit der Mitarbeiterin der Beklagten zu 1) D1 vorangegangen, in dessen Verlauf diese den Fonds anhand des ausgehändigten Anlageprospekts vorgestellt und als sicher sowie zur Altersvorsorge geeignet angepriesen habe. Die von der Anlageberaterin gefertigte persönliche Rentabilitätsprognose (Anlage K 2) habe eine Rendite von 22 % auf das eingesetzte Kapital in Aussicht gestellt. Das Risiko eines Totalverlusts habe sie ebenso verschwiegen wie die Tatsache, dass es sich bei der Anlage um eine Beteiligung mit unternehmerischem Risiko handle. Außerdem habe sie versäumt, auf die gesetzlichen Bestimmungen zur Kommanditistenhaftung und über die eingeschränkte Handelbarkeit hinzuweisen. An die Beklagte zu 1) geflossene Vertriebsprovisionen seien nicht offengelegt worden. Die durch die Beteiligung erzielten Steuervorteile für die Zeit bis Ende 2007 hat die Klagepartei für nicht anrechnungsfähig gehalten, vorsorglich aber auf 22.493,94 Euro beziffert, ohne zu der Berechnung nähere Angaben zu machen.

Die Beklagten haben eine Ersatzpflicht in Abrede gestellt und die Einrede der Verjährung erhoben. Sie haben individuelle Beratungsfehler bestritten und die Auffassung vertreten, der Fonds und die mit einem Beitritt verbundenen Risiken, seien im Prospekt zutreffend und realistisch dargestellt worden. Die Beklagte zu 1) hat behauptet, dass der Beitrittserklärung mehrere Gespräche vorangegangen seien, die ihr Mitarbeiter Groth geführt habe. Aus dem Zufluss von Rückvergütungen oder Innenprovisionen im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs könne der Kläger, wie die Beklagte zu 1) mit näherer Begründung geltend gemacht hat, Ersatzansprüche nicht ableiten. Die Beklagte zu 4) hat ein institutionalisiertes Zusammenwirken und eine Täuschung durch die Vermittlerin oder den Vermittler bestritten und für nicht ausreichend dargelegt gehalten. Auf etwaige Ersatzansprüche müsse sich die Klagepartei jedenfalls die aus der Beteiligung gezogenen Steuervorteile anrechnen lassen, die von den Beklagten zu 2) und 3) auf mindestens 37 % des Anlagebetrages beziffert worden sind. 117

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf das angefochtene Urteil vom 01.03.2011 (Bl. 320-361 GA) wird wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivortrags, der in erster Instanz gestellten Anträge sowie der Begründung Bezug genommen. 118

Gegen diese Entscheidung wendet sich die Klagepartei mit ihrer Berufung. Sie wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen. Der Prospekt sei intransparent und weise die gerügten Fehler auf. Das Landgericht habe ihren durch das Privatgutachten unterlegten qualifizierten Vortrag nicht ausreichend berücksichtigt. Insbesondere habe es versäumt, über die Behauptungen zu den Mängeln des Prospekts, die arglistige Täuschung im Rahmen der Anlageberatung und das institutionalisierte Zusammenwirken zwischen der Beklagten zu 4) und den Fondsinitiatoren Beweis zu erheben. Die Pflicht zur Offenlegung von Rückvergütungen treffe auch freie Finanzdienstleister. Auf eidesstattliche Versicherungen der früheren leitenden Mitarbeiter (von konzerngebundenen Unternehmen) der Beklagten zu 1) X und K sowie auf Äußerungen des Hamburger Rechtsanwaltes Prof. Dr. U zurückgehende Presseveröffentlichungen ab September 2011 hätten, wie der Kläger mit Schriftsätzen vom 28.02. und 05.06.2012 behauptet, den Verdacht ergeben, dass der Beklagten zu 1) (teilweise vermittelt über deren Tochtergesellschaften) aus Anlass der Vermittlung von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds Provisionen von mehr als 15 % des Beteiligungsbetrages zugeflossen seien, weshalb die Vorlegung der erwähnten eidesstattlichen Versicherungen 119

sowie die Vernehmung der Zeugen X, K, Dr. N, M und N6 beantragt werde. Unabhängig davon habe der Kläger darüber aufgeklärt werden müssen, dass auf der Grundlage der zur Akte gereichten vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Beklagten zu 3) und der Beklagten zu 1) jedenfalls Teile des von den Anlegern des G Fonds 28 aufzubringenden Kapitals dem Gesellschaftszweck zuwider in den Vertrieb anderer Fonds geflossen sei. Schließlich hat die Klagepartei geltend gemacht, das Landgericht habe zu Unrecht Verjährung angenommen. Über die Prospekt- und Beratungsfehler habe sie ihr Anwalt erst im Jahr 2009 informiert. Die bis dahin bestehende Unkenntnis sei auch nicht als grob fahrlässig einzustufen. Die nur sporadischen Ausschüttungen hätten keine Veranlassung gegeben, die Angaben des Anlageberaters anhand des Prospekts zu kontrollieren. Das Auseinanderfallen zwischen versprochener und erzielter Rendite sei ohne Aussagekraft, weil die Ursache dafür offen bleibe.

Die Klagepartei beantragt sinngemäß, 120

das Urteil des Landgerichts Köln vom 01.03.2011 – 21 O 427/10 – abzuändern und 121

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, 122

an sie 72.620,76 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 123  
Rechtshängigkeit zu zahlen und zwar Zug um Zug gegen Übertragung ihres  
Kommanditanteils an der im Handelsregister des Amtsgerichts Düren unter HRA 1496  
eingetragenen G Baubetreuung Immobilien-Anlagen Nr. 28 KG mit einem Beteiligungsbetrag  
von 100.000,00 DM;

2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, 124

an sie 13.743,53 Euro Zinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz aus seit 125  
Rechtshängigkeit zu zahlen und zwar Zug um Zug gegen Übertragung ihres  
Kommanditanteils an der im Handelsregister des Amtsgerichts Düren unter HRA 1496  
eingetragenen G Baubetreuung Immobilien-Anlagen Nr. 28 KG mit einem Beteiligungsbetrag  
von 100.000,00 DM;

3. festzustellen, dass sich die Beklagten zu 2) und 3) als Gesamtschuldner mit der 126  
Annahme der Übertragung des unter Ziffer 1.) bezeichneten Kommanditanteils in Verzug  
befinden.

Die Beklagten beantragen, 127

die Berufung zurückzuweisen. 128

Sie verteidigen das Urteil des Landgerichts unter Vertiefung und Wiederholung ihres 129  
erstinstanzlichen Vorbringens. Bezugnehmend auf eine zur Akte gereichte Vereinbarung mit  
der Beklagten zu 3) vom 30.07.1992 und ein gleichfalls zur Akte gereichtes Schreiben der  
Beklagten zu 3) vom 23.03.1992 hat die Beklagte zu 1) mit Schriftsatz vom 05.04.2012  
vorgetragen, ihr sei für den Vertrieb von G-Fondsanteilen lediglich eine Vergütung von 7 %  
zuzüglich eines teilweise umsatzabhängigen Sonderbonus von 1 % versprochen worden.  
Weitere Sonderprovisionen habe sie nicht erhalten.

Ungeachtet des mit Beschluss vom 06.02.2012 erteilten Hinweises auf die fehlende 130  
Gesamterheblichkeit hat der Senat mit Rücksicht auf andere anhängige Berufungsverfahren  
betreffend die Beteiligung an dem G Fonds 28 auch in vorliegender Sache Beweis erhoben  
über die Frage einer institutionalisierten Zusammenarbeit der Beklagten durch Vernehmung

des Zeugen T. Ferner hat der Senat Beweis erhoben über die Höhe der aus Anlass des Fondsbeitritts des Klägers an die Beklagte zu 1) geflossenen Provision durch Vernehmung der Zeugen M, N2 und Dr. N. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsprotokolle vom 08.03.2012 (Bl. 909-913 GA), 28.06.2012 (Bl. 1061-1069R GA) und 10.07.2012 (Bl. 1077-1084 GA) Bezug genommen. Durch Beschluss vom 01.06.2012 und 18.06.2012 (Bl. 1084 und 1120 GA 18 U 85/11 OLG Köln) hat der Senat dem Kläger dieses Rechtsstreits jeweils erfolglos verstrichene Fristen zur Beibringung der ladungsfähigen Anschriften der Zeugen X und N6 gesetzt. Im Termin vom 10.07.2012 hat der Kläger auf die Einvernahme des Zeugen K verzichtet.

II. 131

Die form- und fristgerecht eingelegte und auch ansonsten zulässige Berufung der Klagepartei 132 bleibt in der Sache ohne Erfolg. Die Klage ist unbegründet. Der Klagepartei stehen die geltend gemachten Ansprüche unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu.

1. Die Beklagten zu 2) und 3) haften der Klagepartei aus den gemäß Art. 229 § 5 EGBGB 133 fortgeltenden Grundsätzen der culpa in contrahendo weder wegen Mängeln des von ihnen mit zu verantwortenden Emissionsprospekts noch wegen fehlerhafter Beratung durch Mitarbeiter der Beklagten zu 1) auf Schadenersatz (dazu unten a und b). Schließlich kommen auch deliktische Ansprüche der Klagepartei gegen die Beklagten wegen eines etwaigen Fehlverhaltens des selbständigen Vermittlers nicht in Betracht (dazu unten c und d).

a) Der Prospekt ist nicht fehlerhaft, da er den Anleger ausreichend über die für seine 134 Anlageentscheidung wesentlichen Aspekte informiert. Ein Emissionsprospekt hat dem Anleger ein zutreffendes Bild von der angebotenen Kapitalbeteiligung zu vermitteln. Dazu gehört, dass sämtliche Umstände, die für die Anlageentscheidung von Bedeutung sind oder sein können, zutreffend, verständlich und vollständig dargestellt werden (st. Rspr., vgl. etwa BGH, Urteil vom 07.12.2009 – II ZR 15/08, NJW 2010, 1077-1080, zitiert nach juris, Rn. 18 mit weiteren Nachweisen). Ob ein Prospekt unrichtig oder unvollständig ist, ist daher nicht allein anhand der wiedergegebenen Einzeltatsachen, sondern nach dem Gesamtbild zu beurteilen, das er von den Verhältnissen des Unternehmens bzw. hier der Anlage vermittelt (vgl. BGH, Urteil vom 12.07.1982 – II ZR 175/81, NJW 1982, 2823-2827, zitiert nach juris, Rn. 9). Dabei ist einerseits auf die Verständnismöglichkeit eines durchschnittlichen Anlegers abzustellen, der mit der nur in den eingeweihten Kreisen gebräuchlichen Schlüsselsprache nicht vertraut ist (BGH, Urteil vom 22.05.2005 – XI ZR 359/03, WM 2005, 782-786, zitiert nach juris, Rn. 23), andererseits aber auch zu berücksichtigen, dass die Prospektverantwortlichen eine sorgfältige und eingehende Lektüre des Prospekts bei den Anlegern voraussetzen dürfen (BGH, Urteil vom 14.06.2007 – III ZR 300/05, zitiert nach juris, Rn. 8). Daran gemessen fehlt es dem Prospekt nicht an der nötigen Transparenz. Er ist aus sich heraus verständlich und zeichnet sich durch eine übersichtliche Darstellung der für die Anlageentscheidung maßgeblichen Gründe aus. Bereits einleitend wird auf Seite 33 klargestellt, dass Teil II des Emissionsprospekts den Anleger auch über die Risiken der Beteiligung und das „Zahlenwerk“ aufklären will. Den für die Anlageentscheidung wesentlichen Aspekten (Investitions- und Finanzierungsplan sowie Prognose-Rechnung) sind eigene, durch die Gliederung jeweils erkennbare Abschnitte gewidmet. Dabei ist auch durch das Untergliederungssystem erkennbar, auf welche Zusammenhänge sich die auf wenige Seiten konzentrierten Ausführungen jeweils beziehen. Bereits in den darin enthaltenen Informationen werden die maßgeblichen Risiken verständlich und vollständig aufgezeigt, so dass es nur vereinzelt einer Zusammenschau mit anderen Prospektangaben bedarf.

aa) Mit dem von der Klagepartei vorgelegten Gutachten sind Fehler des Prospekts nicht schlüssig dargelegt. Das Gutachten F ist als Privatgutachten urkundlich belegter Parteivortrag (vgl. BGH, Urteil vom 27.05.1982 - III ZR 201/80, NJW 1982, 2874, 2875, zitiert nach juris, Rn. 16), der dem Senat weder Anlass zur Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens noch zur Anhörung des Privatgutachters gibt. Ob ein Prospekt so aufgeschlüsselt ist, dass er einem durchschnittlichen Anleger, nicht einem flüchtigen Leser, ein richtiges Gesamtbild von der Anlage, ihren Risiken und der sonstigen für die Anlageentscheidung maßgeblichen Umstände vermittelt, ist eine Rechtsfrage, die grundsätzlich allein vom Gericht zu entscheiden ist. Die für die rechtliche Bewertung maßgeblichen Grundlagen können zwar im Einzelfall eine Beweisaufnahme erforderlich machen. Klärungsbedürftige Tatsachen werden aber insoweit auch durch das Gutachten F nicht aufgezeigt. Dies vorausgeschickt gilt im Einzelnen folgendes:

(1) Die Auffassung, die Kosten des Grundstückserwerbs seien in dem Anlageprospekt unzulänglich dargestellt, ist unzutreffend. Den Abschnitten „Der Investitions- und Finanzierungsplan (Seite 34 und 35 des Anlageprospekts) und „Die Grundstücks- und Leistungsverträge“ (Seite 45 des Anlageprospekts) konnte ein durchschnittlicher Anleger entnehmen, dass die DI GmbH als einer der Fondsinitiatoren die von ihr erworbenen Grundstücke mit einem Aufschlag für ihre eigenen Aufwendungen an die Fondsgesellschaft weitergegeben hat. Entgegen der Ansicht der Klagepartei war es auch nicht erforderlich, die Erwerbskosten nach den einzelnen Grundstücksparzellen aufzuschlüsseln. Hierauf kommt es für die Anlageentscheidung nicht entscheidend an. Ausschlaggebend für die Werthaltigkeit der Beteiligung sind vielmehr allein die Gesamtkosten. Dabei ist unschädlich, dass in dem Prospekt nicht aufgegliedert wird, wie sich diese zusammensetzen und in welchem Umfang der DI GmbH im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb stehende Aufwendungen ersetzt worden sind. Allerdings können die vermissten Angaben nicht durch den Prospektprüfbericht vom 13.08.1993 ersetzt werden. Dieser gibt zwar fraglos Aufschluss über die Höhe des Kaufpreises und der der DI GmbH erstatteten Aufwendungen. Sein Inhalt muss aber unberücksichtigt bleiben, weil nicht ersichtlich ist, dass der Prüfbericht der Klagepartei im Zeitpunkt der Anlageentscheidung vorgelegen hat, weshalb er diese nicht beeinflusst haben kann. Wohl aber ist die Zusammenfassung der Grundstücks- und Erwerbsnebenkosten zu einer Gesamtposition deshalb nicht zu beanstanden, weil der gesonderte Ausweis des der DI GmbH zugeflossenen Aufwendungsersatzes nicht für größere Klarheit gesorgt hätte. Da der Prospekt keine konkreten Angaben dazu enthält, nach welchen Grundsätzen der von der Fondsgesellschaft zu zahlende Kaufpreis kalkuliert worden ist, hätte eine Aufgliederung dem Anleger keine zusätzlichen Erkenntnisse zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Anlage verschafft.

136

(2) Ein Prospektfehler wird auch nicht durch die Aussagen zu den Generalübernehmerverträgen begründet.

137

Richtig ist zwar, dass insbesondere die Höhe der tatsächlichen und vereinbarten Baupreise für den Beitrittsentschluss von wesentlicher Bedeutung sein kann (vgl. BGH, Urteil vom 10.10.1994 – II ZR 95/03, NJW 1995, 130-132, zitiert nach juris, Rn. 14). Der Hinweis auf die mit der Generalübernehmerin vereinbarten Festpreise von insgesamt 307.480.000,00 DM für die schlüsselfertige Errichtung und auf den vorgesehenen Aufwand von weiteren 2.340.000,00 DM für die Einrichtung des Hotels gibt indes hinreichenden Aufschluss über den zu erwartenden Gesamtaufwand und erlaubt in Verbindung mit der auf Seite 29 des Anlageprospekts aufgeschlüsselten Nutzfläche die Berechnung des Investitionsaufwands pro Quadratmeter. Der Prospekt musste die Investitionskosten auch nicht nach „reinen“ Baukosten und Erschließungs-, Planungs- und Architektenkosten differenzieren. Auch ohne

138

eine solche Aufschlüsselung konnte sich der Anlageinteressent ein zuverlässiges Bild davon machen, inwieweit der Preis, den die Gesellschaft und die mit den Fondsinitiatoren verflochtene Generalübernehmerin vereinbart hatten, einem Fremdvergleich standgehalten hätte.

Ob ein Anleger ohne nähere Erläuterung nicht davon auszugehen braucht, dass in die 139  
Baukosten Aufschläge für von der Generalübernehmerin über die Gewährleistung hinaus übernommene Instandhaltungspflichten eingerechnet sind, braucht nicht entschieden zu werden. Über diesen Sachverhalt wird er nämlich hinreichend aufgeklärt. Dem Prospekt ist auf Seite 35 deutlich zu entnehmen, dass die Übernahme der Instandhaltungspflicht entgolten wird und in die Generalübernehmerkosten eingerechnet ist. Dementsprechend wird weder der Investitionsaufwand irreführend zu hoch ausgewiesen noch wird bei dem Anleger die Fehlvorstellung erzeugt, den Vorteil einer unentgeltlichen Instandhaltungszusage zu genießen.

Der unter Zeugen- und Sachverständigenbeweis gestellten Behauptung der Klagepartei, dass 140  
mit den Pauschalfestpreisen Leistungen im Wert von mindestens 12.640.000,00 DM entgolten würden, die zwar vom Gegenstand des Generalübernehmervertrages umfasst, tatsächlich aber mit hoher Wahrscheinlichkeit aufgrund gesonderter vertraglicher Grundlage durch Dritte erbracht und deshalb von der Fondsgesellschaft doppelt bezahlt worden sind, muss der Senat nicht nachgehen.

Mit der bereits erstinstanzlich durch das Privatgutachten F (dort Seite 18) unterlegten 141  
Behauptung, der im Mittelverwendungsplan mit einem Betrag von 2.340.000,00 DM ausgewiesene Aufwand für die Einrichtung des Hotels sei ebenso vom Leistungskatalog des Generalübernehmervertrages umfasst gewesen wie der der DI GmbH bzw. der H AG erstattete Aufwand für Vorleistungen im Wert von 10.300.000,00 DM, hat die Klagepartei zwar die Verschleierung eines Kapitaleinsatzes für investitionsfremde Zwecke und damit eine für ihre Entschließung maßgebliche, fehlerhafte und unvollständige Information geltend gemacht. Entgegen der Auffassung der Berufung musste im Streitfall aber näher begründet werden, weshalb von einer solchen Doppelvergütung auszugehen ist. Eine Partei darf zwar Tatsachen behaupten, über die sie keine genauen Kenntnisse hat, die sie nach Lage der Dinge aber für wahrscheinlich hält. Unbeachtlich ist ein solcher Vortrag jedoch dann, wenn sie ohne greifbare Anhaltspunkte für das Vorliegen eines bestimmten Sachverhalts willkürlich aufs Geratewohl, gleichsam "ins Blaue hinein" aufgestellt worden ist, wobei in der Regel das Fehlen jeglicher Anhaltspunkte den Vorwurf des missbräuchlichen Verhaltens rechtfertigt (vgl. BGH, Urteil vom Beschluss vom 02.04.2009 – V ZR 177/08, NJW-RR 2009, 1136-1137, zitiert nach juris, Rn. 11). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Für die Annahme, dass auch der Generalübernehmervertrag die Generalübernehmerin nicht nur zur schlüsselfertigen Errichtung, sondern auch zur vollständigen betriebsbereiten Einrichtung des Hotels verpflichtete, bietet der Anlageprospekt nicht den geringsten Anhalt. Dementsprechend räumt der Privatgutachter selbst ein, es sei nicht erkennbar, dass die Einrichtung des Hotels Gegenstand des Generalübernehmervertrages sei und von den vereinbarten Pauschalfestpreisen abgegolten werde (Seite 18 des Privatgutachtens).

Ebenfalls aus der Luft gegriffen ist die durch das Privatgutachten F (dort Seite 12 f) unterlegte 142  
Behauptung, die der DI GmbH erstatteten Aufwendungen würden von der Fondsgesellschaft ein weiteres Mal der E GmbH vergütet. Die Annahme des Gutachters, die auf Seite 45 des Anlageprospekts angesprochenen Aufwendungen der H AG seien identisch mit den unter der Überschrift „Grundstückssituation“ angesprochenen Aufwendungen der DI GmbH, wird nicht näher begründet und ist durch nichts belegt.

(3) Unvollständig und damit fehlerhaft ist der Prospekt auch nicht deswegen, weil potentielle Anleger nicht in der erforderlichen Klarheit über die zu den sogenannten "weichen Kosten" des Anlageprojekts zählenden Aufwendungen der Fondsgesellschaft für die Treuhand- und Steuerberatungstätigkeit der Beklagten zu 2) in Kenntnis gesetzt worden wären. 143

Unter dem Abschnitt "Investitionsplan und Finanzierung" sind die Kosten für „Treuhandschaft“ und „Steuerberatung“ in der Aufstellung „Aufschlüsselung der Mittelverwendung“ tabellenartig aufgeführt und auf 4.600.000,00 DM und 2.300.000,00 DM beziffert (Seite 36 des Anlageprospekts). Entgegen der Ansicht des Privatgutachters F sind die Angaben weder unübersichtlich noch unstrukturiert. Auch ein durchschnittlicher Anleger kann daraus unschwer erkennen, dass dem Treuhandkommanditisten, dem gemäß § 15 des Treuhandvertrages in Verbindung mit § 19 des Gesellschaftsvertrages (Seiten 56 und 61 des Anlageprospekts) für die im Rahmen des Treuhandvertrages bis zum 31.12.1995 zu erbringenden Leistungen eine Einmalvergütung von 4.600.000,00 DM versprochen ist, nach § 8 des Treuhandvertrages (Seite 60 des Anlageprospekts) gemäß gesondertem Vertrag auch die steuerliche Beratung der Beteiligungsgesellschaft übertragen ist, welche die Erstellung der Jahresabschlüsse mit umfasst. Dafür sind unter dem Abschnitt „Investitionsplan und Finanzierung“ Mittel in Höhe von 2.300.000,00 DM ausgewiesen. Dass die Kosten für die Treuhandschaft und Steuerberatung in den Jahren 1996 bis 1999 jeweils 500.000,00 DM pro Jahr betragen und sich ab 2000 auf 2 % der vertraglichen Jahresmiete ohne abzugsfähige Umsatzsteuer belaufen, folgt aus § 19 des Gesellschaftsvertrages und ist auf Seite 39 des Anlageprospekts in dem Abschnitt „Die Fonds-Prognoserechnung“ unter der Überschrift „Geschäftsbesorgung, Komplementär, Treuhänder“ nochmals ausdrücklich hervorgehoben. Der fehlende Einzelausweis ist ebenso unschädlich wie der Umstand, dass die in den Abschnitt „Der Investitions- und Finanzplan“ aufgenommene Übersicht unter der Position „Diverse Gesellschaftskosten, Jahresabschluss, nicht abzugsfähige Umsatzsteuer, Darlehenssicherung, Handelsregister“ Kosten von 1.480.000,00 DM aufgenommen sind, die gleichfalls im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss stehen. Auf Seite 39 des Anlageprospekts wird unter dem Kapitel „Fondskosten“ erläutert, dass diese auch die Gebühren für die Prüfung des Jahresabschlusses enthalten. Auch ohne nähere Aufschlüsselung bleibt deshalb für einen durchschnittlichen Anleger nicht unklar, dass und wodurch die Chance auf eine mögliche Rentabilität der Geldanlage gemindert wird. 144

Soweit die Klagepartei geltend macht, der im Prospekt ausgewiesene Aufwand für Treuhandschaft und Steuerberatung sei um deutlich mehr als 100 % überhöht, ist dieser Vortrag unerheblich. Ungeachtet der Bezugnahme auf Seite 25 des Privatgutachtens F entbehrt der Klagevortrag jeder Substanz. Es handelt sich lediglich um eine von dem Privatgutachter in den Raum gestellte Zahl, die zwar ausforschend unter Zeugen- und Sachverständigenbeweis gestellt worden ist, aber nicht näher unterlegt wird. Ob Kosten zu hoch gewesen sind, kann hier im Übrigen offen bleiben, da dies allein eine Frage der wirtschaftlichen Rentabilität des Projekts ist, an welche die Prospekthaftung nicht anknüpft (OLG Frankfurt, Urteil vom 27.05.2009 – 23 U 109/08, OLG-Report 2009, 871, 873, zitiert nach juris, Rn. 16). 145

(4) Die Rügen, die die Berufung gegen die Beurteilung des Landgerichts erhebt, die Angabe der Höhe der Vertriebsprovisionen sei entbehrlich, weil die Eigenkapitalbeschaffungskosten und das Agio sowie der Aufwand für Platzierungsverpflichtung und Eigenkapitaleinzahlungsgarantie im Prospekt zutreffend, klar und vollständig ausgewiesen seien, sind unbegründet. 146

Richtig ist, dass über Vertriebsprovisionen Aufklärung zu geben ist, wenn diese eine Größenordnung von 15 % des von den Anlegern einzubringenden Kapitals überschreiten. Tragend hierfür ist die Erwägung, dass Vertriebsprovisionen solchen Umfangs Rückschlüsse auf eine geringere Werthaltigkeit und Rentabilität der Kapitalanlage eröffnen und dies wiederum einen für die Anlageentscheidung derart bedeutsamen Umstand darstellt, dass der Anlageinteressent hierüber informiert werden muss. Unbeschadet dessen müssen unrichtige oder irreführende Angaben zu Vertriebsprovisionen generell unterbleiben oder rechtzeitig richtiggestellt werden (st. Rspr., vgl. BGH, Urteil vom 12.02.2004 – III ZR 359/02, NJW 2004, 1732-1734, zitiert nach juris, Rn. 32 und 39 sowie zuletzt Urteil vom 03.03.2011 – III ZR 170/10, ZIP 2011, 607-610, zitiert nach juris, Rn. 16). Daran gemessen ist der vorliegende Fondsprospekt nicht zu beanstanden.

Die gebotene Offenlegung der Vertriebsprovisionen kann durch den Ausweis der Eigenkapitalbeschaffungskosten ersetzt werden (vgl. dazu BGH, Urteil vom 12.02.2004 – III ZR 359/02, NJW 2004, 1732-1734, zitiert nach juris, Rn. 26. sowie ausdrücklich auch für einen G Fondsprospekt OLG Bamberg, Urteil vom 20.10.2010 – 3 U 41/10, WM 2011, 112-114, zitiert nach juris, Rn. 39). Dementsprechend ergibt sich die Höhe der Vertriebsprovisionen hinreichend deutlich aus den auf Seite 35 prospektierten Angaben über Kosten der Eigenkapitalbeschaffung und der Platzierungsverpflichtung (33.480.000,00 DM = ca. 7,15 % von 468.500.000,00 DM), Kosten der Eigenkapitaleinzahlungsgarantie (4.000.000,00 DM = 0,85 % von 468.000.000,00 DM) und das Agio (18.425.000,00 DM = 5 % von 368.500.000,00 DM). Dass auch das Agio der Beklagten zu 3) als Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung zufließen sollte, folgt aus der auf Seite 53 des Prospekts wiedergegebenen Bestimmung des § 7 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages und den Erläuterungen auf Seite 35 des Prospekts. 148

Entgegen der Ansicht der Klagepartei sind diese Prospektangaben nicht geeignet, beim Anlageinteressenten Fehlvorstellungen über die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung nebst Platzierungsverpflichtung sowie Eigenkapitaleinzahlungsgarantie und über die Verwendung des Agios und damit über die Werthaltigkeit der Anlagen hervorzurufen. Im Prospekt wird weder verschleiert, dass neben dem Betrag von 33.480.000,00 DM (= ca. 7,15 % von 468.500.000,00 DM) noch eine weitere Vergütung von 18.425.000,00 DM (= 5 % von 368.500.000,00 DM) gezahlt wird, noch wird verschwiegen, dass die Fondsgesellschaft darüber hinaus weitere 4.000.000,00 DM (= 0,85 % von 468.000.000,00 DM) als Vergütung für die von der Beklagten zu 3) abgegebene Eigenkapitaleinzahlungsgarantie zu zahlen hatte. Weitere – im Prospekt unerwähnt gebliebene – Innenprovisionen, mit denen der Anlageinteressent nicht zu rechnen brauchte, sind nicht erkennbar. 149

(5) Die Beklagten zu 2) und 3) waren nicht zum Ausweis von Rückvergütungen im Prospekt gehalten, die an Banken gezahlt werden und aus denen sich ergeben kann, dass die Vermittlung eines Anlageproduktes nicht nur im Kundeninteresse, sondern auch mit dem Eigeninteresse an der Vereinnahmung solcher Zahlungsflüsse erfolgen kann. Eine Aufklärungspflicht trifft allein die anlageberatende Bank. Nur hier besteht ein berechtigtes Interesse an einer Aufklärung über das Umsatzinteresse des Vertragsgegners bestimmende Umstände. 150

(6) Nicht aufklärungspflichtig sind ferner Umstände, aus denen folgt, dass die Beklagte zu 3) als Hauptvertriebsbeauftragte einzelnen Vermittlern, namentlich der Beklagten zu 1), Provisionen gewährt hat, deren Höhe abhängig war nicht nur von dem Umfang vermittelter Beteiligungen am G Fonds 28, sondern auch vom Umsatz vermittelter Beteiligungen an anderen Fonds der Firmengruppe. Das Fremdvertriebsaufkommen hat Einfluss lediglich auf 151

die Bemessungsgrundlage der aus Anlass der Zeichnung von Anteilen am G Fonds 28 geschuldeten Provisionen, führt aber nicht zu einem Abfluss eines Teils des von den Anlegern aufzubringenden Kapitals in andere Fonds. Unter bestimmten – hier aber nicht vorliegenden Voraussetzungen (dazu unten 2. b) cc) – wäre deshalb allenfalls Sache der Beklagten zu 1) gewesen, über die die konkrete Provisionsvereinbarung zu informieren. Nur im Verhältnis zum Vermittler kann ein berechtigtes Interesse an einer Aufklärung bestehen.

(7) Der Prospekt war ferner nicht deswegen unrichtig, weil er in Bezug auf die Finanzierungsbeschaffungskosten nur in irreführender und verharmlosender Weise darüber informierte, in welchem Umfang die von den Anlegern aufgebrauchten Mittel an die Beklagte zu 3) weiter geleitet werden sollten. Das an diese Gesellschaft zu zahlende Finanzierungsbeschaffungshonorar ist ordnungsgemäß ausgewiesen worden (Seiten 34 und 46 des Anlageprospekts). Ein potentieller Anleger, der sich anhand des Prospekts über Chancen und Risiken einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft informieren wollte, konnte aus diesem Papier unschwer ersehen, dass sich die Beklagte zu 3) für die Einwerbung von Fremdkapital mit 5.000.000,00 DM honorieren lassen wollte, nämlich einmal für die Beschaffung einer Zwischenfinanzierung mit 3.000.000,00 DM und für die Beschaffung einer Endfinanzierung von 100.000.000,00 DM (ohne Damnum und Zinsvorauszahlung) mit 2.000.000,00 DM. Der Prospekt enthält auch nicht deshalb einen relevanten Mangel, weil er die Höhe der beabsichtigten Zwischenfinanzierungsaufnahme nicht offenlegt. Dies ist unschädlich, weil der Zwischenfinanzierungsbedarf nicht unmaßgeblich von dem bei Herausgabe des Prospekts nur schwer abzuschätzenden Fortschritt bei der Einwerbung des Eigenkapitals abhing. Ob die Finanzierungsbeschaffungskosten um 3.000.000,00 DM zu hoch angesetzt sind, kann auch hier offen bleiben, da dies allein eine Frage der wirtschaftlichen Rentabilität des Projekts ist, zu deren Beantwortung der Prospekt – soweit als möglich – die nötigen Informationen liefert. 152

(8) Unvollständig und damit fehlerhaft ist der Prospekt ferner nicht etwa deswegen, weil potentielle Anleger nicht in der erforderlichen Klarheit über die weitere Mittelverwendung in Kenntnis gesetzt worden seien. 153

(a) Die Kosten, Vergütungen und Honorare sind in der Aufstellung "Der Investitions- und Finanzierungsplan" (Seite 34 des Anlageprospekts) zunächst tabellenartig aufgeführt und in der Aufstellung „Aufschlüsselung der Mittelverwendung“ nach objekt- und fondsbedingten Kosten gegliedert. In Verbindung mit den Erläuterungen in dem Abschnitt „Die Grundstücks- und Leistungsverträge“ (Seiten 45 und 46 des Anlageprospekts) sind diese Kosten so übersichtlich und strukturiert dargestellt, dass jedenfalls ein durchschnittlicher Anleger daraus erkennen konnte, dass die Vorausfinanzierung mit erheblichen Zusatzkosten, wie Bauzeitinsen, einer Finanzierungsbürgschaft sowie Zinsgarantie, belastet ist, welche insgesamt 27.300.000,00 DM ausmachen. In gleicher Weise gilt dies für die näher spezifizierten Kosten für „Geschäftsbesorgung“ (3.500.000,00 DM), „Fondsprojektierung“ (3.500.000,00 DM), „Diverse Gesellschaftskosten“ (1.480.000,00 DM) und „Höchstkostengarantie“ (4.000.000,00 DM), welche zusammen über 8.480.000,00 DM betragen, deren Entstehung und Verwendung in dem Abschnitt „Die Grundstücks- und Leistungsverträge (Seiten 45 und 46 des Anlageprospekts) unter den Stichworten „Fondsprojektierung“, „Vertrag zur Übernahme einer Höchstkostengarantie“, „Vertrag über Geschäftsbesorgung“ und in den Erläuterung zur Aufstellung „Der Investitions- und Finanzierungsplan“ hinreichend erläutert wird. 154

(b) Dem von der Klagepartei hinzugezogenen Privatgutachter ist zuzugeben, dass der auf 1.480.000,00 DM veranschlagte Aufwand für „Diverse Gesellschaftskosten“ weder im 155

Anlageprospekt noch im Prospektprüfungsbericht näher aufgeschlüsselt ist. Das begründet indes keinen Prospektfehler. Hier konnten sich die Prospektverantwortlichen mit der Wiedergabe des prognostizierten Gesamtaufwands begnügen, da die an sich wünschenswerte weitergehende Aufschlüsselung der einzelnen Investitionen nach Art und Umfang nur näherungsweise möglich, trotzdem aber gewährleistet war, dass der mit der Investitionsrechnung verfolgte Zweck erreicht wurde, nämlich den Anlegern die Kontrolle zu ermöglichen, wie die Mittel verwandt werden. Da die einzelnen Kostenpositionen weder durch Einzelvertrag noch durch Regelungen im Gesellschaftsvertrag belegt waren, die Entstehung der Kosten also nur geschätzt werden konnte, hätte eine ins Einzelne gehende vorausschauende Aufteilung des gemessen an anderen Investitionskosten vergleichsweise geringen Aufwands kaum mehr Kontrolle über die Mittelverwendung ermöglicht, als es der abgesteckte Gesamtrahmen bot.

(c) Der von der Klagepartei unter Bezugnahme auf das zur Akte gereichte Privatgutachten erhobene Vorwurf, die Initiatoren hätten in den fraglichen Prospektangaben verschleiert, dass Zahlungspflichten ohne Gegenleistungen oder für Leistungen begründet würden, die bereits anderweitig zu vergüten seien, ist unzutreffend. 156

Dabei mag auf sich beruhen, ob dem Privatgutachter darin beizupflichten ist, dass in den Katalog des § 20 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages (Seite 56 des Anlageprospekts) mit den Punkten „Vorlage einer gutachterlichen Stellungnahme des Generalübernehmers über voraussichtliche Instandhaltungsaufwendungen des Objektes“, „Aufnahme, Sichtung objektbezogener Verträge wie Miet-, Versicherungs- und Wartungsverträge“ und „Standortgutachten“ Leistungen aufgenommen worden sind, die gemeinhin nicht dem Tätigkeitsfeld der Fondsprojektierung zugeordnet werden. Da die vergütungspflichtigen Leistungen im Einzelnen angeführt sind, ist der Prospektinhalt nicht geeignet, bei dem Anleger falsche Vorstellungen über Entstehung und Verwendung des bezeichneten Aufwands hervorzurufen. 157

(e) Entgegen der Ansicht des Privatgutachters besteht in Bezug auf die Kosten für die „Geschäftsbesorgung“ zwischen den Angaben auf Seite 45 des Anlageprospekts und den Angaben auf Seite 34 des Prospektprüfungsberichts nur ein scheinbarer Widerspruch. Die Geschäftsführung umfasst die zur Verfolgung des Gesellschaftszwecks erforderlichen Entscheidungen. Gemäß § 1 des Gesellschaftsvertrages ist Zweck der Fondsgesellschaft die Errichtung, der Betrieb und die Verwertung von Immobilien, namentlich also die Verwaltung und Vermietung des als Büro-, Wohn- und Geschäftshaus sowie Hotel konzipierten Fondsobjekts (Seite 52 des Anlageprospekts). Tatsächlich hat der Geschäftsbesorgungsvertrag daher nicht eine bloße Hausverwaltung, sondern die EntschlieÙung über die Art und Weise der Verfolgung des Gesellschaftszwecks zum Gegenstand. 158

(f) Auf der Grundlage des Vortrags der Klagepartei besteht schließlich auch kein Anlass, die Investitionsrechnung auf eine Doppelvergütung für die Erstellung des Jahresabschlusses hin zu überprüfen. Nachdem die Klagepartei dem Vortrag der Fondsinitiatoren, in der Position „Diverse Gesellschaftskosten“ würde Aufwand im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nur insoweit erfasst, als es um dessen Prüfung gehe, nicht näher entgegen getreten ist, fehlt es an greifbaren Anknüpfungspunkten für die MutmaÙung des Privatgutachters. 159

(g) Ob der Aufwand für Bauzeitbürgschaft, Bauzeitinsen, Zinsgarantie, Geschäftsbesorgung, Fondsprojektierung, diverse Gesellschaftskosten und Höchstkostengarantie zu hoch angesetzt ist, kann offen bleiben, da dies allein eine Frage der wirtschaftlichen Rentabilität des Projekts ist, zu deren Beantwortung der Prospekt – soweit als möglich – die nötigen 160

Informationen liefert.

(9) Der Anlageprospekt ist auch nicht aufgrund einer Verschleierung der Höhe der sogenannten „Weichkosten“ unzutreffend. 161

Der Anleger kann dem Prospekt den für seine Anlageentscheidung wesentlichen Umstand, in welchem Umfang seine Beteiligung nicht in das Anlageobjekt fließt, sondern für Aufwendungen außerhalb der Anschaffungs- und Herstellungskosten verwendet wird, ohne weiteres entnehmen. Unter der Überschrift „Der Investitions- und Finanzierungsplan“ wird der Anteil der Werbungskosten am Gesamtaufwand in der Aufschlüsselung zur Mittelverwendung (Seite 35 des Anlageprospekts) mit 12,22 % angegeben. Darauf, dass das Agio von 5% hinzuzurechnen ist, wird in den Erläuterungen zu dem Investitions- und Finanzierungsplan deutlich hingewiesen. 162

Dass der Werbungskostenanteil am Gesamtaufwand tatsächlich höher gewesen ist, ist weder ersichtlich noch schlüssig dargelegt. Dem steht nicht entgegen, dass die Höhe der sogenannten „Weichkosten“ auf Seite 52-55 des Privatgutachtens F auf mindestens 29 % beziffert wird. Die diesem Befund zugrunde liegende Annahme, „Objektkosten“ von 368.080.000,00 DM, denen lediglich der Aufwand für Grundstück, Vorleistungen und Erwerbsnebenkosten in Höhe von 63.900.000,00 DM, für den Generalübernehmer in Höhe von 294.8440,00 DM, die Hoteleinrichtung in Höhe von 2.340.000,00 DM sowie für anteilige Bauzeitinsen in Höhe von 7.000.000,00 DM zugerechnet werden, stünden „Weichkosten“ von 156.000.000,00 DM gegenüber, fußt auf einem unzutreffenden Verständnis des Begriffs der sogenannten „weichen“ Kosten. 163

Der Privatgutachter folgt einer vereinzelt gebliebenen Ansicht im Schrifttum (Hoppe/Riedel, Der Begriff „Weiche Kosten“ in der Prospekthaftung, DB 2007, 1125-1128), wonach zu „harten“ Kosten nur solche gehören, die geeignet sind, unmittelbar Rendite zu generieren, wohingegen alle anderen Kosten die Rendite „aufweichen“ (Seite 34 des Privatgutachtens). Nach dieser Begriffsbestimmung sind als „weiche Kosten“ nicht nur konzeptionsbedingter Aufwand, d.h. solcher Aufwand anzusehen, der einem Einzelinvestor bei gleichem Investitionsobjekt nicht entstehen würde. „Weiche Kosten“ sind ferner direkte Anschaffungsnebenkosten, d.h. solche Kosten, die – wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren, Maklerkosten, Finanzierungskosten, etc. – in unmittelbarem Zusammenhang mit der Anschaffung des Investitionsgegenstandes stehen und unabhängig davon anfallen, ob die Investition durch einen Einzelinvestor oder durch Beteiligung mehrerer Anleger erfolgt (Hoppe/Riedel, a.a.O., Seite 1127). Diese Auffassung steht indes im Widerspruch zur Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. etwa Urteil vom 06.02.2006 – II ZR 329/04, NJW 2006, 2042-2044, zitiert nach juris, Rn. 9), wonach unter „weichen“ Kosten alle Aufwendungen zu verstehen sind, die außerhalb der Anschaffungs- und Herstellungskosten liegen. Diese anders als durch Rückgriff auf die Bewertungsmaßstäbe des § 255 HGB auszufüllen und auf dem Wert des Anlageobjekts entsprechenden oder diesen erhöhenden Aufwand zu beschränken (so Hoppe/Riedel, a.a.O., Seite 1127), besteht kein Bedürfnis. Das Risiko der Beurteilung, ob mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten ein Wert geschaffen wird, der eine Beteiligung rentabel erscheinen lässt, liegt – soweit für Transparenz gesorgt ist – allein beim Anleger. 164

Bei Anwendung dieser Grundsätze auf den Streitfall ist nicht ersichtlich, dass in den objektbedingten Kosten Aufwand aufgenommen worden wäre, der außerhalb der Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt. Diese umfassen neben den eigentlichen Grundstückskosten auch die mit dem Erwerb verbundenen Nebenkosten in Höhe von insgesamt 63.900.000,00 DM sowie Aufwand für den Generalübernehmer in Höhe von 165

307.408.000,00 DM und für die Einrichtung des Hotels in Höhe von 2.340.000,00 DM. Als Bestandteil der Anschaffungs- und nicht der Finanzierungskosten sind – wovon auch der Privatgutachter dem Grunde nach ausgeht – ferner die mit einem Betrag von 22.300.000,00 DM ausgewiesenen Bauzeitinsen anzusehen. Die von der E GmbH abgegebene Zinsgarantie (Seite 46 des Anlageprospekts) steht in einem sachlichen Zusammenhang zu den Bauzeitinsen, weshalb das dafür zu zahlende Entgelt von 2.000.000,00 DM – auch aus Sicht des Anlegers – wie diese zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten zählt. Nichts anderes gilt für die mit 4.000.000,00 DM entgeltene Höchstkostengarantie (Seite 45 des Anlageprospekts), die in einem sachlichen Zusammenhang zu dem mit der Generalübernehmerin vereinbarten Pauschalfestpreis steht. Da der Erfolg des Immobilienfonds entscheidend von der Erzielung kostendeckender Mieten abhing, kann auch der mit 5.000.000,00 DM entgeltene Vermietungsauftrag dem Herstellungsaufwand zugerechnet werden. Die hälftige Einbeziehung der ausgewiesenen Fondsprojektierungs-, Geschäftsbesorgungs- und sonstigen Gesellschaftskosten in die Berechnung des Herstellungsaufwandes ist gleichfalls nicht zu beanstanden. In dem beschriebenen Umfang kommt ihnen der Charakter von Gemeinkosten im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB zu.

(10) Die Angaben zur Fondsprognose sind gleichfalls nicht zu beanstanden. Richtig ist zwar, dass zu den Umständen, über die der Prospekt ein zutreffendes und vollständiges Bild zu vermitteln hat, auch die für die Anlageentscheidung wesentlichen Prognosen über die voraussichtliche künftige Entwicklung des Anlageobjekts zählen (BGH, Urteil vom 12.07.1982 - II ZR 175/81, WM 1982, 862, 865). Entgegen der auf Seite 57 bis 70 des Privatgutachtens F gestützten Ansicht der Klagepartei ist der Prospekt indes nicht deshalb fehlerhaft, weil er ein insgesamt zu optimistisches Bild von der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung des Fonds zeichnen würde. 166

(a) Dafür, dass bereits die kalkulierten Anfangsmieterträge nicht erzielbar waren, bietet der Vortrag der Klagepartei keinen genügenden tatsächlichen Anhalt. Richtig ist zwar, dass es dem Anlageprospekt im Streitfall an der Offenlegung der Berechnungsgrundlagen mangelt. Einen Prospektfehler begründet dieser Mangel indes nur dann, wenn die unvollständigen Angaben dazu führen, dass der Anleger den Eindruck gewinnen konnte, dass die ausgewiesene Wohn-, Büro-, Laden- und Hotelfläche nutzbar ist, obwohl die tatsächlich nutzbare Fläche geringer ist (vgl. BGH, Urteil vom 07.09.2000 – VII ZR 443/99, BGHZ 145, 121-133, zitiert nach juris, Rn. 42). Letzteres ist weder ersichtlich noch von der Klagepartei dargelegt. Dass die Prognose der zu erwartenden anfänglichen Mieteinnahmen verfehlt war, weil die zu Grunde liegende Annahme einer Vollvermietung unrealistisch gewesen wäre, ist bereits nicht schlüssig vorgetragen. Denn Tatsachen, die die Bewertung des Privatgutachters nachvollziehbar machen würden, werden nicht mitgeteilt. 167

(b) Der Prospekt war auch nicht deshalb fehlerhaft, weil er zu einer wesentlichen Angabe, nämlich der Prognose künftiger Mieteinnahmen, auf einer unrichtigen Tatsachengrundlage beruhte. 168

Dem steht zunächst nicht entgegen, dass die prognostizierten Mieterträge nicht erzielt worden sind. Ein Prospektherausgeber übernimmt grundsätzlich keine Gewähr dafür, dass die von ihm prognostizierte Entwicklung tatsächlich eintritt (BGH, Urteil vom 31.05.2010 – II ZR 30/09, NJW 2010, 256-2509, zitiert nach juris, Rn. 10). Hieran lässt auch der vorliegende Prospekt, dem auf Seite 36 eindeutig zu entnehmen ist, dass für die Richtigkeit der Prognose-Rechnung nicht garantiert werde, keinen Zweifel. Namentlich wird eine Aussage dahingehend, dass das Inflationsniveau für den gesamten Zeitraum an der oberen Grenze von 3,7 % liegen wird, ausdrücklich nicht getroffen. Auf Seite 41 des Prospekts wird im 169

Gegenteil darauf hingewiesen, dass es der persönlichen Einschätzung des Anlegers überlassen bleibe, ob er eine höhere oder eine niedrigere Inflationsrate im langfristigen Trend erwarte. Von einer Irreführung der Anleger kann schlechterdings nicht die Rede sein.

Entgegen der Ansicht der Klagepartei lässt sich dem vorgelegten Privatgutachten auch nicht 170 schlüssig entnehmen, dass die als möglich prospektierten Steigerungssätze von 3,7 % und 2,5 % aus damaliger Sicht "unvertretbar" gewesen sind und den Anlegern Mietzuwächse suggeriert haben, die „in höchstem Maße unrealistisch“ gewesen sind. Die gegenteilige Einschätzung des von der Klagepartei hinzugezogenen Sachverständigen beruht auf einer Verengung des Prüfungsmaßstabs. Insoweit liegt seinen Ausführungen auf Seite 61 des Privatgutachtens erkennbar die Prämisse zugrunde, der Anlageprospekt müsse eine realistische, kaufmännischen Erfahrungen entsprechende vorsichtige Kalkulation enthalten. Auf der Grundlage dieser Anforderung gelangt er zu dem Ergebnis, dass eine Steigerungsrate nicht mit 3,7 % oder 2,5 %, sondern höchstens mit 2,1 % der Mieterträge habe kalkuliert werden dürfen, weil die durchschnittlichen Indexsteigerungen der letzten 15 bzw. 10 Jahre vor Prospektherausgabe lediglich 3 % bzw. 2,2 % betragen hätten (Seite 61 des Privatgutachtens). Auch wenn Steigerungsraten von 3,7 % und 2,5 % einer eher optimistischen Erwartung entsprochen haben sollten, wären sie nicht zu beanstanden, wenn die dieser Erwartung zugrunde gelegten Tatsachen sorgfältig ermittelt sind und die darauf gestützte Prognose der künftigen Entwicklung aus damaliger Sicht vertretbar war (vgl. dazu BGH, Urteil vom 27.10.2009 – XI ZR 337/08, NZG 2009, 1393-1395, zitiert nach juris, Rn. 22). Weder dem Sachvortrag der Klagepartei noch dem von ihr in Bezug genommenen Privatgutachten ist zu entnehmen, dass dies hier nicht der Fall war. Da eine vertretbare optimistische Darstellung des Risikos der Anlage ausreichend war, kommt es nicht darauf an, ob bei vorsichtiger Kalkulation eine Steigerungsrate von allenfalls 2,1 % realistisch gewesen wäre.

(c) Dass die kalkulatorischen Ansätze zum Mietausfallwagnis unvertretbar waren, ist 171 gleichfalls nicht zu erkennen. Das Privatgutachten F hebt zwar auf Seite 65 hervor, dass für den Bereich der gewerblichen Vermietung im einschlägigen Schrifttum als angemessene Sätze Spannenwerte zwischen 3 % und 6 % genannt werden. Daraus allein kann die Klagepartei aber keine für sie günstigen Schlüsse ziehen. Gemessen an einer vorsichtigen Kalkulation mögen die prospektierten Ansätze zu optimistisch gewesen sein. An einer optimistischen Prognose waren die Fondsinitiatoren indes nicht gehindert, solange die die Erwartung rechtfertigenden Tatsachen sorgfältig ermittelt und die darauf gestützte Prognose der künftigen Entwicklung zum Zeitpunkt der Prospekterstellung vertretbar waren (BGH, Urteil vom 27.10.2009 – XI ZR 337/08, NZG 2009, 1393-1395, zitiert nach juris, Rn. 22). Dass dies hier nicht der Fall war, hat die Klageseite nicht genügend dargetan. Durch die äußeren Umstände wird die Vertretbarkeit der optimistischen Vermietungsprämissen auch nicht von vornherein widerlegt. Zum Einen ist nicht erkennbar, dass die bei Prospektherausgabe allgemein bestehende Erwartung, die Bevölkerungszahl Berlins und damit auch der Bedarf an Büro, Gewerbe- und Wohnraum würden stark steigen, jeder Grundlage entbehrt hätte. Zum Anderen wird die Vertretbarkeit der dem Verkaufsprospekt zugrunde gelegten Ansätze auch durch die Mietausfallentwicklung von 2001 bis 2008 bestätigt. Davon muss ausgegangen werden, weil die Klagepartei dem Vortrag der beklagten Fondsinitiatoren nicht entgegen getreten ist, der tatsächliche Mietausfall habe den kalkulierten Ansatz deutlich unterschritten; tatsächlich habe sich das Ausfallwagnis in jenem Zeitraum zwischen 0,2 % und 1,1 % bewegt und im Regelfall unterhalb des Wertes von 1,0 % gelegen.

(d) Es ist auch nicht ersichtlich, dass der Vorwurf des Privatgutachters der Klagepartei 172 berechtigt wäre, die dem Prospekt zugrunde liegende Annahme, in den Jahren 1996 und

1997 hätten der Fondsgesellschaft durchschnittlich 15.200.000,00 DM bzw. 24.500.000,00 DM zum Zwecke der Anlage zu einem Zinssatz von 5,75 % zur Verfügung gestanden, von vornherein unrealistisch gewesen sei und zwangsläufig zu einer falschen Ertragsprognose habe führen müssen. Der dieser Bewertung zugrundegelegte tatsächliche Vortrag, die Annahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung seien unzutreffend, weil allenfalls die Hälfte der kalkulierten Gelder habe längerfristig angelegt werden können, gibt keinen Anlass, die Richtigkeit der prospektierten Angaben mit sachverständiger Hilfe zu klären. Die Behauptung, das der Berechnung zugrundegelegte Anlagekapital sei um 100 % überhöht, wird durch den Privatgutachter nicht näher erläutert und entbehrt deshalb jeder Substanz. Dass festverzinsliche Wertpapiere inländischer Emittenten 1995 Umlaufrenditen zwischen 5,47 % und 7,63 % erzielt haben, ist im Sinne von § 291 ZPO offenkundig. Offenkundige Tatsachen sind zwar dem Gegenbeweis zugänglich. Im Streitfall braucht ein solcher aber nicht erhoben zu werden, weil die Darstellung des Privatgutachters, 1995 seien für längerfristige Anlagen allenfalls Zinsen von 4 % zu erzielen gewesen, mangels näherer Substanziierung unbeachtlich ist.

(e) Entgegen der Ansicht des Privatgutachters der Klagepartei enthält der Anlageprospekt auch insoweit keine unvollständigen oder irreführenden Aussagen über die Ertragsprognose, als diese von der Behandlung des Instandhaltungsaufwands der Jahre 1995 bis 1999 beeinflusst wird. Dass in den während der Investitionsphase aufzubringenden Generalübernehmerkosten Aufschläge von 5.000.000,00 DM zur Abdeckung dieses Aufwands eingerechnet sind, ist den Erläuterungen zur Aufschlüsselung der Mittelverwendung auf Seite 35 des Emissionsprospekts hinreichend deutlich zu entnehmen. Waren aber die Anleger in dem Prospekt über die Hintergründe der Finanzierung der Instandhaltungsaufwendungen zutreffend und vollständig informiert, so kann die Wirtschaftlichkeitsberechnung diesbezüglich kein den Tatsachen nicht entsprechendes, geschöntes Bild zeichnen. Kein Anleger konnte im Unklaren darüber sein, dass durchschnittlich um jeweils 1.000.000,00 DM höhere Erträge in den Jahren 1995 bis 1999 durch den vorangegangenen Einsatz von Fremd- oder Eigenkapital „erkauft“ waren. 173

(f) Nicht anders verhält es sich mit den Aussagen des Prospekts über den Kapitaldienst. Die rechtliche Bewertung des Privatgutachters, der Prospekt zeichne in Gestalt der Aussagen zum Kapitaldienst ein den Tatsachen nicht entsprechendes, geschöntes Bild von der Ertragskraft des Fonds, teilt der Senat nicht. Dass die beabsichtigte Darlehensaufnahme mit einem Disagio einen niedrigeren Nominalzinssatz für die zu zahlenden Raten während des Zeitraumes ermöglicht, für den das Disagio vorausbezahlt wird, macht der Prospekt ebenso transparent wie die Tatsache, dass das Disagio für die zweite Dekade wiederum kreditfinanziert werden sollte. Angesichts dieser Informationen konnte kein Anleger im Unklaren sein über den ertragserhöhenden Effekt, der von dieser Gestaltung für den der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrundegelegten Zeitraum ausging. 174

bb) Auch im Übrigen ist nicht erkennbar, dass in dem Prospekt für die Anlageentscheidung erhebliche Umstände unrichtig oder unvollständig dargestellt worden wären. 175

(1) Die dort aufgenommenen Informationen zur Renditeberechnung sind nicht zu beanstanden. 176

(a) Der Anleger wird jedenfalls durch die angestellten Modellberechnungen in verständlicher und nachvollziehbarer Weise über die Profitabilität der Anlage informiert. Darauf, ob die Berechnung der mit der internen Zinsfußmethode ermittelten Rendite ohne betriebswirtschaftliche oder finanzmathematische Vorbildung nachvollziehbar ist, kommt es nicht entscheidend an. Maßgeblich ist, dass dem Verkaufsprospekt zu entnehmen ist, 177

welchem Zweck die ermittelten Renditen dienen und welches zentrale Problem ihrer Ermittlung zugrunde liegt. Diesen Anforderungen wird der Prospekt gerecht. Der auf Seite 43 wiedergegebene Hinweis auf die zu unterschiedlichen Zeitpunkten anfallenden Einzahlungen und Rückflüsse und auf das Bedürfnis, diese zeitverteilten Zahlungsströme durch Abzinsen vergleichbar zu machen, weil früher verfügbare Einnahmen nicht ohne weiteres später verfügbaren Einnahmen gleichzusetzen seien, beschreibt das zentrale Problem bei der Ermittlung der Rendite (näher dazu Jaeger, VW 2006, 1747 ff, zitiert nach juris, Seite 2).

(b) Die in Anlehnung an die Ausführungen des Landgerichts München II vom 17.08.2006 (9 O 178 3494/05; zitiert nach juris, Rn. 60) geäußerte Ansicht der Klagepartei, dem durchschnittlichen Kapitalanlageinteressenten werde suggeriert, die Renditeaussage beziehe sich für den Anlagezeitraum entweder auf die gezeichnete Beteiligungssumme oder auf das tatsächlich eingezahlte Kapital und leite deshalb einen nicht unerheblichen Teil der angesprochenen Verkehrskreise in die Irre, teilt der Senat nicht. Eine andere Bewertung wäre nur dann veranlasst, wenn der Prospekt nicht darauf hinweisen würde, dass sich die Renditeaussage lediglich auf das jeweils noch in dem Investitionsobjekt gebundene Kapital einschließlich des Agios bezieht, nicht aber auf das ursprünglich eingezahlte Kapital (vgl. z.B. OLG Koblenz, Urteil vom 21.11.2000 – 4 U 737/00, Magazindienst 2001, 340-343, Ls zitiert nach juris; OLG Oldenburg, Urteil vom 24.06.1999 – 1 U 44/99, Magazindienst 1999, 1160-1161, Ls zitiert nach juris; OLG Celle, Urteil vom 29.08.1998 – 13 U 80/98, Magazindienst 1998, 1145-1147, Ls zitiert nach juris). Das ist hier aber nicht der Fall. Der im Prospekt wiedergegebenen Beispielrechnung lässt sich im Gegenteil zwanglos entnehmen, dass sich die prognostizierte Rendite nur auf das von dem Anleger effektiv eingesetzte Kapital, also das eingezahlte Kapital abzüglich der – prognostizierten – Verlustzuweisung durch das Finanzamt bezieht.

(c) Dass die interne Zinsfußmethode in der Betriebswirtschaftslehre teilweise als taugliches Instrument von Investitionsplanung und Investitionsrechnung angezweifelt wird, führt 179  
gleichfalls nicht zu einem Prospektfehler. Es mag sein, dass andere Berechnungsarten generell oder im Einzelfall zu überzeugenderen Ergebnissen führen als der in dem Verkaufsprospekt gewählte Weg. Darauf kommt es indes nicht entscheidend an. Die Art der Renditeermittlung ist den Prospektherausgebern nicht vorgegeben, sie darf lediglich nicht auf der Grundlage unvertretbarer oder offenbar unsachlicher Erwägungen vorgenommen werden. Ferner dürfen wesentliche die Entscheidung bedingende Tatsachen nicht außer Acht bleiben. Diesen Anforderungen trägt die hier verwandte interne Zinsfußmethode hinreichend Rechnung. Ihre Problematik ist in der Fachliteratur beschrieben worden. Die bisweilen erhobenen und von der Klagepartei aufgegriffenen Bedenken gegen die Methode der Renditeermittlung (vgl. z.B. Jaeger, VW 2006, 1747 ff, 1847 ff) werden – unbeschadet von Streitfragen im Detail – im betriebswirtschaftlichen Schrifttum nicht allenthalben geteilt (vgl. etwa Laux, VW 2009, 1893 ff). Bei dieser Sachlage ist es den Prospektherausgebern nicht verwehrt, die interne Zinsfußmethode als Berechnungsgrundlage für die Beurteilung der Rentabilität des Fonds heranzuziehen, ohne dass die Unterschiede zu anderen finanzmathematischen Verfahren zur Beurteilung der Vorteilhaftigkeit einer Investition – etwa in Gestalt der Kapitalwertmethode, deren individuelle Berechnung auf Seite 42 des Verkaufsprospekts ausdrücklich angeboten wird – hätten besonders erläutert werden müssen.

(2) Das Risiko der eingeschränkten Handelbarkeit (Fungibilität) der Beteiligung ist in dem Abschnitt „Die Erfolgsrechnung des Fonds“, Unterabschnitt „Veräußerbarkeit von Beteiligungen“ (Seite 37 des Prospekts) zutreffend und klar erläutert. Mit der Aussage, der Handel mit Kommanditanteilen sei anders als derjenige mit Aktien nicht institutionalisiert, macht der Prospekt die eingeschränkte Handelbarkeit der Beteiligung auch für den 180

durchschnittlichen Anleger ausreichend deutlich. Der Vorwurf der Klagepartei, durch die prospektierten Angaben würden die tatsächlichen Risiken verharmlost, ist nicht berechtigt. Ihr Vortrag, dem Anleger werde „suggeriert“, die Beteiligung könne jederzeit problemlos und gegebenenfalls auch mit erheblichen Gewinnen auf einem nicht institutionalisierten Zweitmarkt veräußert werden, entbehrt jeder sachlichen Substanz. Eine solche Veräußerungserwartung wird durch den Anlageprospekt nicht geweckt. Auf der Grundlage der getroffenen Aussagen konnte der veräußerungswillige Anleger nicht mehr als eine bloße Vermittlungstätigkeit der zu 2) beklagten G GmbH erwarten. Dass es einen solchen Service – mag er auch nur in geringer Zahl zum Verkauf geführt haben – gegeben hat, hat die Klagepartei nicht in Zweifel gezogen. Durch den Hinweis auf die Attraktivität der Anlage und auf unter Mithilfe der Beklagten zu 2) erfolgreich vermittelte Verkäufe in der Vergangenheit wird das mit dem Fehlen eines entsprechenden Zweitmarktes verbundene Risiko, die Beteiligung zu angemessenen Bedingungen veräußern zu können, zwar relativiert. Das begründet aber keinen Prospektfehler. Davon, dass die Prognose der Fondsinitiatoren, die Anteile würden wegen der nachhaltigen Ertragskraft des Fonds im Wert steigen und bevorzugt gekauft werden, ex ante betrachtet unvertretbar war, kann nicht ausgegangen werden, weil weder ersichtlich noch dargetan ist, dass die Prognose-Rechnung unrealistisch war. Dass im Zeitpunkt der Herausgabe des Prospekts objektiv vorhersehbar war, dass die Anteile mangels Rentabilität des Fonds faktisch unverkäuflich sein würden, ist nicht erkennbar. Dem Eindruck, die Beteiligungen seien einfach und problemlos handelbar, wird im Übrigen ausreichend entgegengewirkt. Die Erklärung, aus der Mitwirkung der Beklagten zu 2) sei keine juristische Garantie abzuleiten, kann – auch aus Sicht des durchschnittlichen Anlegers – nur dahin verstanden werden, es könne nicht garantiert werden, dass sich – selbst unter günstigsten Bedingungen und unter Mithilfe der Beklagten zu 2) – ein Käufer für die erworbene Beteiligung finden lässt. Darin liegt ein ausreichender Hinweis auf die eingeschränkte Handelbarkeit der Anlage (wie hier KG, Urteil vom 26.09.2008 – 14 U 49/08, zitiert nach juris, Rn. 17).

(3) Die Auffassung der Klagepartei, der Anlageprospekt habe nicht ausreichend darauf hingewiesen, dass eine Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses erstmals zum 31.12.2015 möglich ist, ist unzutreffend. Die Möglichkeit zur Kündigung des Gesellschaftsvertrages durch den einzelnen Gesellschafter ist in § 22 des auf Seite 52 bis 58 des Anlageprospekts abgedruckten Gesellschaftsvertrages geregelt. Hierauf wird in dem Abschnitt „Die Rechtsstellung der Fondszeichner“ nochmals ausdrücklich hingewiesen (Seite 47 des Anlageprospekts). 181

(4) Ein ausführlicher Hinweis auf die Möglichkeit des Totalverlustes der Beteiligung war im Streitfall nicht erforderlich. Das aus einer teilweisen Fremdfinanzierung des Fonds resultierende Risiko, dass die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft den Wert der Immobilie übersteigen können und deswegen im Fall einer Versteigerung keine Rückzahlungen an die Anleger erfolgen, ist allgemeiner Natur, bekannt und – solange wie hier der Anteil der Fremdfinanzierung des Fonds und die damit verbundenen Belastungen im Prospekt zutreffend dargestellt sind – nicht aufklärungsbedürftig (BGH, Urteil vom 27.10.2009 – XI ZR 337/08, WM 2009, 2303-2306, zitiert nach juris, Rn. 24 f). Etwas anderes kann sich zwar ergeben, wenn weitere, dem Anleger unbekannte, risikoerhöhende Umstände hinzutreten, wie etwa ein überteuerter Erwerb der Immobilie, der Einsatz von Eigenkapital für investitionsfremde Zwecke oder der Verfall der betreffenden Immobilienpreise (BGH, Urteil vom 27.10.2009 – XI ZR 337/08, WM 2009, 2303-2306, zitiert nach juris, Rn. 24 f). Dafür bietet der Vortrag der Klagepartei aber keine genügende Grundlage. 182

- (a) Mit der bereits erstinstanzlich durch das Privatgutachten F (dort Seite 18) unterlegten Behauptung, der im Mittelverwendungsplan mit einem Betrag von 2.340.000,00 DM ausgewiesene Aufwand für die Einrichtung des Hotels sei ebenso vom Leistungskatalog des Generalübernehmervertrages umfasst gewesen wie der der J GmbH bzw. der H AG erstattete Aufwand für Vorleistungen im Wert von 10.300.000,00 DM, hat die Klagepartei zwar die Verschleierung eines Kapitaleinsatzes für investitionsfremde Zwecke dargetan. Diese Behauptung ist indes – weil willkürlich aufs Geratewohl, gleichsam also "ins Blaue hinein" aufgestellt – unbeachtlich. Auf der Grundlage des Vortrags der Klagepartei besteht ferner kein Anhalt für die Annahme einer verschleierte Doppelvergütung für die Erstellung des Jahresabschlusses.
- (b) Dafür, dass es sich bei den an die DI GmbH geflossenen Zahlungen um sogenannte „weiche Kosten“, d.h. Kosten gehandelt hat, die nicht unmittelbar zur Anschaffung und Herstellung der Immobilie dienen, dementsprechend nicht in die Werthaltigkeit der Anlage einfließen und deshalb für den Anleger „von vorne herein verloren sind“ (BGH, Urteil vom 01.03.2004 – II ZR 88/02, NJW 2004, 2228-2230, zitiert nach juris, Rn. 25), ist nichts ersichtlich. Dementsprechend kann nicht angenommen werden, dass die zu einer Gesamtposition zusammengefassten Grundstücks- und Erwerbsnebenkosten überteuert waren. 184
- (c) Dass der von der Beklagten zu 3) gegen eine Vergütung von 4.000.000,00 DM übernommenen Höchstkostengarantie keine werthaltige Gegenleistung gegenüber gestanden hat, ist gleichfalls nicht erkennbar. Auch wenn für die Errichtung des Investitionsobjekts ein Pauschalpreis von 307.480.000,00 DM vereinbart war, lagen bei einem Bauvorhaben dieser Größenordnung Kostensteigerungen von rund 1,3 % nicht fern. Dass die Generalübernehmerin mit den Fondsinitiatoren verflochten war und die Kalkulationsrisiken besser abschätzen konnte als ein nicht der G-Gruppe zugehöriges Unternehmen, steht dem nicht entgegen. Denn nicht nur reine Mengenänderungen können zu einer Veränderung des Pauschalpreises führen. Weitere Möglichkeiten zu einer Pauschalpreisänderung werden auch bei einer Änderung des Bauentwurfs oder anderer Anordnungen des Auftraggebers, die die Grundlagen des Preises berühren, sowie bei im Vertrag nicht vorgesehenen und zusätzlichen Leistungen eröffnet. Dass der für die Übernahme der Höchstpreisgarantie an die G GmbH zu zahlende Betrag von 4.000.000,00 DM unter keinen Umständen gerechtfertigt war, ist danach schon nicht schlüssig dargelegt. 185
- (d) Ob dem der E GmbH zugesagten Entgelt von 2.000.000,00 DM und der mit der zu 2) beklagten G GmbH vereinbarten und zu 50 % den objektbedingten Kosten zugeordneten Vergütung von insgesamt 7.000.000,00 DM für die übernommene Zinsgarantie und die übernommenen Geschäftsbesorgungs- und Fondsprojektierungsleistungen eine werthaltige Gegenleistung gegenüberstand, bedarf keiner Entscheidung. Selbst wenn das Investitionsobjekt insoweit ganz oder teilweise zu einem gemessen an dem Gesamtaufwand um 1,17 % überteuerten Preis erworben worden wäre, hätte es mangels signifikanter Risikoerhöhung keines Hinweises auf die Möglichkeit des Totalverlustes der Beteiligung bedurft. 186
- (5) Auch das Risiko des Wiederauflebens der Kommanditistenhaftung ist im Prospekt zutreffend und klar wiedergegeben. 187
- (a) Die erteilten Hinweise im Emissionsprospekt reichten aus, dem Anleger das sich – jedenfalls für die Startphase, aber auch bei Ausbleiben des erwarteten wirtschaftlichen Erfolgs des Projekts – aufdrängende Wiederaufleben der Haftung des Kommanditisten vor Augen zu führen. Zu einer weitergehenden Erläuterung der Haftungsvorschrift des § 172 Abs. 188

4 HGB, die auf Seite 47 des Anlageprospekts ausdrücklich genannt wird, waren die Fondsinitalatoren nicht verpflichtet (vgl. BGH, Urteil vom 22.03.2011 – II ZR 216/09, zitiert nach juris, Rn. 31). Aus dem zwischenzeitlich abgeänderten Urteil des OLG Karlsruhe vom 06.08.2009 (4 U 9/08, ZIP 2009, 1810-1818, zitiert nach juris, Rn. 73 ff) kann die Klagepartei keine ihr günstigen Schlüsse ziehen. Anders als das Oberlandesgericht hat der Bundesgerichtshof für eine Aufklärungspflichtverletzung keinen genügenden tatsächlichen Anhalt gesehen (Urteil vom 22.03.2011 – II ZR 216/09, zitiert nach juris, Rn. 30). Entgegen der Ansicht der Klagepartei ergibt sich auch im vorliegenden Streitfall hinreichend deutlich aus dem Anlageprospekt, dass die Ausschüttungen nicht mit Gewinnen gleichzusetzen waren. So wird in § 17 Nr. 4 des abgedruckten Gesellschaftsvertrages (Seite 56 des Anlageprospekts) darauf hingewiesen, dass Barausschüttungen auch dann erfolgen, wenn die Kapitalkonten durch aufgelaufene Jahresfehlbeträge oder frühere Barausschüttungen unter den Betrag der Hafeinlage gemindert sind.

(b) Schließlich wird der Anleger auch durch den Zusatz, es wirke sich zugunsten des Beteiligten aus, dass die Hafeinlage im Handelsregister auf 50 % des gezeichneten Kapitals begrenzt werde, nicht in die Irre geführt. Durch die niedrigere Haftsumme wird das Risiko reduziert, dass die eingezahlte Einlage durch Verlustzuweisungen in den Folgejahren die Haftsumme nicht mehr deckt. (vgl. BGH, Urteil vom 27.10.2009 – XI ZR 338/08, WM 2009, 2306-2307, zitiert nach juris, Rn. 30). 189

b) Die Beklagten zu 2) und die 3) haften der Klagepartei auch nicht wegen unvollständiger oder irreführender Angaben von Mitarbeitern der Beklagten zu 1). 190

aa) Allerdings sind die Beklagten zu 2) und 3) durch den Beitritt der Klagepartei auch persönlich deren Vertragspartner geworden und haben gemäß § 278 BGB für das Verschulden aller Personen einzustehen, deren sie sich bei der Vertragsanbahnung bedienen. Dazu gehört auch die mit ihrem Wissen und Wollen als Vertreiber der Kommanditbeteiligungen eingeschaltete Beklagte zu 1). Für deren Verschulden haben sie mithin wie für eigenes Verschulden einzustehen. Dies gilt indes nur insoweit, als der Vermittler im Pflichtenkreis der Beklagten zu 2) und 3) tätig geworden ist, d. h. Pflichten erfüllt hat, die diesen im Verhältnis zur Klagepartei oblagen, weshalb etwa die aus den Rechtsbeziehungen zu einer beratend tätigen Bank abgeleitete Pflicht zur Offenlegung von Rückvergütungen einen Zurechnungszusammenhang nicht begründet. 191

bb) Der Berufung ist auch zuzugeben, dass unzureichende oder unzutreffende Aussagen zur Sicherheit und Rentabilität des Fonds schlüssig vorgetragen sind. 192

Sowohl der Anlageberater (vgl. dazu BGH, Urteil vom 19.11.2009 – II ZR 169/08, BKR 2010, 118-121, zitiert nach juris, Rn. 19 m.w.N.) als auch der Anlagevermittler (vgl. dazu BGH, Urteil vom 16.06.2011 – III ZR 200/09, zitiert nach juris, Rn. 14 m.w.N.) schulden dem Interessenten richtige und vollständige Informationen über diejenigen tatsächlichen Umstände, die für dessen Anlageentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Dazu gehören die in Ermangelung eines entsprechenden Markts fehlende oder die erschwerte Möglichkeit, eine Fondsbeteiligung zu angemessenen Konditionen veräußern zu können, ebenso wie Risiken der Renditeberechnung und die Gefahr des Wiederauflebens der Kommanditistenhaftung. Allerdings ist anerkannt, dass als Mittel der Aufklärung genügen kann, wenn dem Anlageinteressenten statt einer mündlichen Aufklärung im Rahmen des Vertragsanbahnungsgesprächs ein Prospekt über die Kapitalanlage überreicht wird, sofern dieser nach Form und Inhalt geeignet ist, die nötigen Informationen wahrheitsgemäß und verständlich zu vermitteln, und dem Anlageinteressenten so rechtzeitig vor dem Vertragsschluss übergeben wird, dass sein Inhalt noch zur Kenntnis genommen werden kann 193

(vgl. dazu BGH, Urteil vom 19.11.2009 – III ZR 169/08, BKR 2010, 118-121, zitiert nach juris, Rn. 19 m.w.N.). Ob die Klagepartei vor der Zeichnung der Anlage keine ausreichende Zeit für die Lektüre des Prospekts hatte, bedarf indes im Streitfall ebenso wenig einer Entscheidung wie die Frage, inwieweit der Anleger von dem Berater oder Vermittler ausnahmslos über ein etwaiges Risiko des Totalverlusts der Beteiligung in einen Immobilienfonds aufgeklärt werden muss (in diesem Sinne offenbar BGH, Urteil vom 19.11.2009 – III ZR 169/08, BKR 2010, 118-121, zitiert nach juris, Rn. 21, vom 09.04.2009 – III ZR 89/08, zitiert nach juris, Rn. 6 und vom 06.03.2008 – III ZR 298/05, NJW-RR 2008, 1365, 1368, zitiert nach juris, Rn. 22) oder ob ein Hinweis des Beraters oder Vermittlers auf die Möglichkeit des Totalverlustes der Beteiligung nicht erforderlich ist, wenn – wie hier – der Anteil der Fremdfinanzierung des Fonds und die damit verbundenen Belastungen im Prospekt zutreffend dargestellt sind und weitere dem Anleger unbekannte, risikoerhöhende Umstände nicht hinzutreten (so für die Anforderungen an den Prospekt BGH, Urteil vom 27.10.2009 – XI ZR 337/08, WM 2009, 2303-2306, zitiert nach juris, Rn. 24 f.). Da auch bei einem Immobilienfonds ein „Totalverlustrisiko“ nicht ausgeschlossen ist und überdies weitere mit der unternehmerischen Beteiligung verbundene Risiken bestehen, wären die hierzu gemachten angeblichen Erklärungen der Mitarbeiterin oder des Mitarbeiters der Beklagten zu 1) unzutreffend. Auch durfte die Investition in den G Fonds 28 von der Beraterin/Vermittlerin oder dem Berater/Vermittler nicht als „risikolos“ oder „sicher“ eingeordnet werden.

c) Letztlich kommt es hierauf indes nicht entscheidend an, weil etwa bestehende Schadenersatzansprüche gegen die Beklagten zu 2) und 3) wegen fehlerhafter Beratung durch Mitarbeiter der Beklagten zu 1) verjährt sind. 194

aa) Seit dem 01.01.2002 unterliegen sie der dreijährigen Regelverjährung des § 195 BGB. Da diese Verjährungsfrist kürzer ist als die bis zum 31.12.2001 geltende Regelverjährung von 30 Jahren, ist die Frist nach der Überleitungsvorschrift des Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 4 Satz 1 EGBGB von dem 01.01.2002 an zu berechnen. Dies gilt zwar nur dann, wenn auch die subjektiven Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB vorgelegen haben (vgl. BGH, Urteile vom 25.10.2007 – VII ZR 205/06, WM 2008, 40, zitiert nach juris, Rn. 22 f., vom 09.11.2007 – V ZR 25/07, WM 2008, 89, zitiert nach juris, Rn. 8 und vom 03.06.2008 – XI ZR 319/06, WM 2008, 1346, zitiert nach juris, Rn. 23), wobei dies im Falle des Vorwurfs verschiedener Aufklärungs- oder Beratungsfehler für jede einzelne Pflichtverletzung gesondert zu prüfen ist. Wird ein Schadenersatzanspruch auf mehrere Fehler gestützt, beginnt die Verjährung nämlich nicht einheitlich, wenn bezüglich eines Fehlers Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis vorliegt und dem Anleger insoweit eine Klage zumutbar wäre. Vielmehr ist jede Pflichtverletzung verfahrensrechtlich selbständig zu behandeln. Dem Gläubiger muss es in einem solchen Fall auch unbenommen bleiben, eine ihm bekannt gewordene Pflichtverletzung – selbst wenn eine darauf gestützte Klage auf Rückabwicklung des Vertrags erfolgsversprechend wäre – hinzunehmen, ohne Gefahr zu laufen, dass deshalb Ansprüche aus weiteren, ihm zunächst aber noch unbekannten Pflichtverletzungen zu verjähren beginnen (vgl. BGH, Urteil vom 22.07.2010 – III ZR 203/09, MDR 2010, 1026-1029, zitiert nach juris Rn. 13 m.w.N.). 195

bb) Daran gemessen sind die geltend gemachten Schadenersatzansprüche verjährt, weshalb es keiner Entscheidung bedarf, ob dem Landgericht, das in Fällen der enttäuschten Renditeerwartung Anlass sieht, von den wiedergegebenen Grundsätzen abzuweichen (vgl. Seite 21 und 18 ff der Urteilsgründe), zu folgen ist. Soweit die Klagepartei behauptet hat, die Beteiligung sei ihr von dem Bankmitarbeiter als „absolut sicher“ angepriesen worden, er sei nicht bzw. nur unzureichend über die mit der Anlage verbundenen Verlustrisiken, insbesondere über das Risiko des Totalverlusts seiner Einlage informiert worden, kann 196

dahinstehen, was hierüber im Beratungsgespräch erörtert worden ist. Denn jedenfalls vor Ablauf des Jahres 2006 hat die Klagepartei die nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB maßgebenden Umstände gekannt oder zumindest grob fahrlässig nicht gekannt.

(1) Dabei hat der Senat nicht übersehen, dass grob fahrlässige Unkenntnis im Sinne von § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB im Allgemeinen nicht schon dann vorliegt, wenn sich die für die Kenntnis der anspruchsbegründenden Umstände einer Aufklärungs- oder Beratungspflichtverletzung notwendigen Informationen aus dem Anlageprospekt ergeben, der Anleger aber dessen Lektüre unterlassen hat. Sofern der Prospekt geeignet ist, die nötigen Informationen wahrheitsgemäß und verständlich zu vermitteln, und er dem Anleger rechtzeitig vor Vertragsschluss überlassen worden ist, kann die Aushändigung eines Prospekts zwar im Einzelfall ausreichen, um den Beratungs- und Auskunftspflichten Genüge zu tun. Vertraut der Anleger indes auf den Rat und die Angaben „seines“ Beraters oder Vermittlers und sieht er deshalb davon ab, den ihm übergebenen Anlageprospekt durchzusehen und auszuwerten, so ist darin im Allgemeinen kein in subjektiver und objektiver Hinsicht „grobes Verschulden gegen sich selbst“ zu sehen. Unterlässt der Anleger eine „Kontrolle“ des Beraters oder Vermittlers durch Lektüre des Anlageprospekts, so weist dies auf das bestehende Vertrauensverhältnis hin und ist daher für sich allein genommen nicht schlechthin „unverständlich“ oder „unentschuldbar“ (vgl. BGH, Urteil vom 22.07.2010 – III ZR 203/09, MDR 2010, 1026-1029, zitiert nach juris Rn. 15 und Urteil vom 08.07.2010 – III ZR 249/09, BGHZ 186, 152-164, zitiert nach juris, Rn. 33). Dementsprechend sieht auch der Senat in den nur sporadischen Ausschüttungen keinen besonderen dringlichen Anlass für den Anleger, den Prospekt nachträglich zu studieren, mit der Folge, dass eine solche Unterlassung der Klagepartei nicht als grob fahrlässig angelastet werden könnte. Das gilt auch, soweit die Eignung der Beteiligung zu Kapitalerhaltungszwecken in Frage steht. Denn dieses Anlageziel wird von ausbleibenden Ausschüttungen unmittelbar nicht berührt (so auch OLG Köln, Urteil vom 25.08.2009 – 24 U 154/08, GWR 2010, 93, zitiert nach juris, dort Rn. 34; bestätigt durch BGH, Urteil vom 08.10.2010 – III ZR 249/09, BGHZ 186, 152-164, zitiert nach juris, Rn. 26 ff).

(2) Auch ohne Lektüre des Anlageprospekts bestanden indes im Streitfall für die Klagepartei vor Ablauf des Jahres 2005 erhebliche Anhaltspunkte dafür, dass die behauptete Anlageberatung durch den Bankmitarbeiter fehlerhaft war bzw. gewesen sein musste.

Von 1993 bis 1997, 2001 bis 2002 sowie 2004 bis 2009 unterblieben Ausschüttungen. In den Jahren 1998 bis 2000 wurden insgesamt 5.000,00 DM ausgeschüttet. Im Jahr 2003 erhielt der Kläger eine Ausschüttung in Höhe von 500,00 Euro. In Anbetracht dieser Ausschüttungspraxis lag für die Klagepartei bereits frühzeitig die Gefahr offen zu Tage, bereits frühzeitig die Gefahr offen zu Tage, den erworbenen Anteil nicht zu angemessenen Konditionen veräußern zu können. Dass die Veräußerbarkeit einer Beteiligung nicht unmaßgeblich von der Ertragskraft der Anlage abhängt, ist allgemeiner Natur und kein Risiko, das speziell Immobilienfonds anhaftet. Darauf, dass die Anteile an dem konkreten Fonds in Ermangelung eines entsprechenden Marktes nur eingeschränkt veräußerbar sind, weisen im Übrigen bereits die Niederschriften über die Gesellschafterversammlungen vom 22.04.2002, 10.12.2002 und 23.07.2003 für die Geschäftsjahre 2000 bis 2002 hin.

In Anbetracht der durchgängigen Ertragsschwäche von 1996 bis 2005 und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den Verkaufswert der Beteiligung lag es für die Klagepartei ferner spätestens vor Ablauf des Jahres 2005 auf der Hand, dass die angeblich sichere und renditeträchtige Anlage von dem Bankmitarbeiter ungenannte Risiken barg. Auch wenn es ihr nicht vorrangig um Rendite und Steuervorteile, sondern um den Kapitalerhalt gegangen sein sollte, war offenkundig, dass sich die Beteiligung nicht, wie die Klagepartei als

Anlageziel verfolgt haben will, als sichere und zur Altersvorsorge geeignete Geldanlage eignete.

Ihr musste klar sein, dass die Anlage mit Verlustrisiken verbunden ist. Die Geschäftsberichte 201 aus jener Zeit, deren Kenntnis die Klagepartei nicht in Abrede stellt, geben darüber hinreichend Aufschluss. Auch wenn daraus nicht hervorging, dass Verluste eingetreten waren und es bereits zu einer Verminderung des Kapitals gekommen war, so indizierte der Inhalt der Geschäftsberichte doch deutlich, dass Ausschüttungen von den Bewirtschaftungsergebnissen abhingen, die wiederum maßgeblich von dem Umfang der vermieteten Fläche und den erzielbaren Mieten bestimmt wurden. Auch wenn nach den Geschäftsberichten eine Steigerung der vermieteten Flächen zu verzeichnen war, lag für die Klagepartei offen zu Tage, dass ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft grundsätzlich mit unternehmerischen Risiken behaftet war, die auch zu einer Beteiligung an Verlusten führen konnte.

Dass diese Gefahr nicht rein theoretischer Natur war, musste sich der Klagepartei auch aus 202 ihr zugesandten Geschäftsberichten und Protokollen über Gesellschafterversammlungen aufdrängen. So ist etwa in dem Bericht des Treuhänders auf Seite 37 des Geschäftsberichts für das Jahr 2000, dessen Erhalt die Klagepartei gleichfalls nicht in Abrede gestellt hat, in Bezug auf eine Empfehlung an die Anleger, der Beilegung einer vermögensrechtlichen Auseinandersetzung mit der E GmbH durch Abschluss eines Vergleiches zuzustimmen, von einer „existenziellen“ Bedrohung der Fondsgesellschaft die Rede. Einen gleichgerichteten Hinweis enthält das Protokoll vom 22.04.2002 über die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2002. Bei dieser Sachlage ist es zumindest als grob fahrlässig einzustufen, wenn sich die Klagepartei der Einsicht verschlossen, auch ein Totalverlust ihrer Einlage sei möglich. Ihr musste sich aufdrängen, dass sie auch unter dem Gesichtspunkt des Kapitalerhalts keine sichere Anlage erworben hatte. Dass die Beteiligung nicht unter allen Umständen werthaltig war, war für Klagepartei offenkundig, da es auch für einen durchschnittlichen Anleger auf der Hand lag, dass in einer wirtschaftlichen Notlage die aus einer teilweisen Fremdfinanzierung des Fonds resultierende Gefahr, dass die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft den Wert der Immobilie übersteigen können und deswegen im Fall einer Versteigerung keine Rückzahlungen an die Anleger erfolgen, groß ist. Mag auch seinerzeit die Möglichkeit bestanden haben, die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit der Fondsgesellschaft durch Abschluss des empfohlenen Vergleiches abzuwenden, so führte doch die drohende wirtschaftliche Notlage der Klagepartei unmissverständlich vor Augen, dass Verlustrisiken bestehen, der Wertbestand ihrer Beteiligung also keinesfalls sicher war.

(3) Aus den von der Berufung herangezogenen Urteilen des Bundesgerichtshofs vom 203 03.06.2008 (XI ZR 319/06, WM 2008, 1346-1348, zitiert nach juris, Rn. 31 ff) und 23.06.2008 (XI ZR 171/08, BLR 2009, 372-375, zitiert nach juris, Rn. 23) kann die Klagepartei keine ihr günstigen Schlüsse ziehen (im Ergebnis wie hier OLG Düsseldorf, Urteil vom 29.01.2010 – 16 U 171/08, zitiert nach juris, Rn. 62). Diesen Entscheidungen lagen Sachverhalte einer kreditfinanzierten Kapitalanlage zugrunde, bei denen eine Haftung der finanzierenden Bank daraus abgeleitet wird, dass sie den Anlageinteressenten als Darlehensnehmer über eine von ihr erkannte arglistige Täuschung durch den Verkäufer oder den für ihn tätigen Vermittler im Sinne von § 123 BGB hätte aufklären müssen, weil sich erst aus dem Wissensvorsprung eine Rechtspflicht zur Aufklärung ergibt. Dass das Auseinanderfallen zwischen versprochener und erzielter Rendite nicht zwangsläufig seine Ursache in einer arglistigen Täuschung des Verkäufers oder Vermittlers über die erzielbare Rendite haben muss, sondern auch in einer unvorhergesehen schlechten wirtschaftlichen Entwicklung des Anlageobjekts infolge unerwartet hoher Leerstände bzw. infolge eines unerwarteten Mietpreisverfalls haben kann,

liegt auf der Hand. Für den hier in Rede stehenden Ersatzanspruch bedarf es indes weder des Nachweises einer arglistigen Täuschung durch die Fondsinitiatoren und/oder des für sie tätigen Beraters noch des Nachweises des Wissens der kreditfinanzierenden Bank um diesen Vorgang.

bb) Schadenersatzansprüche der Klagepartei aus culpa in contrahendo sind auch insoweit verjährt, als sie auf die angeblich fehlerhafte Fonds-Prognoserechnung im Prospekt gestützt sind. 204

In Anbetracht des Inhalts der ihr zugesandten Geschäftsberichte und Protokolle über Gesellschafterversammlungen hat die Klagepartei nicht nur Kenntnis erhalten bzw. grob fahrlässig keine Kenntnis davon genommen, dass entgegen den behaupteten Erklärungen der Mitarbeiterin oder des Mitarbeiters der Beklagten zu 1) die gewählte Kapitalanlage nicht nur nicht sicher war, sondern dass sie auch nur eingeschränkt handelbar und mit dem ernsthaften Risiko auch eines Totalverlusts verbunden war. Aus den weitgehend ausgebliebenen Ausschüttungen ergab sich ferner, dass die Anlage nicht annähernd die im Prospekt prognostizierte jährliche Rendite erreichte. 205

Zwar konnte die ungünstige Entwicklung, wie die Klagepartei unter Berufung auf Ausführungen in den ihr zugesandten Geschäftsberichten geltend macht, ihre Ursache in Besonderheiten der wirtschaftlichen Entwicklung seit dem Abschluss des Vertrags haben. Ebenso nahe lag aber – einen Prospektfehler unterstellt – die Annahme, dass bei Prospektherausgabe und Beitritt der Klagepartei zum Fonds aufgrund bestimmter Tatsachen nur eine wesentlich skeptischere Erwartung gerechtfertigt war. Träfe die Darstellung der Klagepartei zu, hätte sie jedenfalls aus grober Nachlässigkeit keine Kenntnis über die Gründe erlangt, aus denen sich die Fehlerhaftigkeit der Fonds-Prognoserechnung ergab. Der Lauf der Verjährungsfrist wegen der angeblich fehlerhaften, weil auf unvertretbaren Grundlagen beruhenden Fonds-Prognoserechnung im Prospekt hätte deshalb spätestens mit Ablauf des Jahres 2005 begonnen. 206

c) Ansprüche aus § 831 Abs. 1 S. 1 BGB scheitern schon daran, dass der nach dem Vortrag der Klagepartei mit der Sache befasste Anlageberater nicht als Verrichtungsgehilfe der beklagten Fondsinitiatoren tätig geworden ist, sondern allenfalls als Verrichtungsgehilfe der Beratungsgesellschaft, die wiederum als selbständige Finanzdienstleisterin tätig war. Dem steht die oben bejahte Verschuldenszurechnung nach § 278 BGB nicht entgegen. Für die Einstufung als Verrichtungsgehilfen ist vielmehr ein Abhängigkeits- und Weisungsverhältnis erforderlich, und daran fehlt es im Verhältnis der Mitarbeiterin oder des Mitarbeiters der Beklagten zu 1) zu den Beklagten zu 2) und 3). 207

d) Ersatzansprüche lassen sich auch nicht aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 26, § 263 Abs. 1 StGB ableiten. Es ist nicht erkennbar, dass die beklagten Fondsinitiatoren zu einem Verschweigen von Risiken aufgefordert haben. Ansprüche aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 264a StGB scheiden aus, weil unrichtige oder unvollständige, für die Beratung der Klagepartei bestimmte Unterlagen der beklagten Fondsinitiatoren nicht ersichtlich sind. In Anbetracht dessen kommt auch ein Anspruch aus § 826 BGB nicht in Betracht. Eine sittenwidrige, vorsätzliche Schädigung der Klagepartei durch die Beklagten zu 2) und 3) lässt sich aus dem Klagevortrag nicht ableiten. 208

2. Auch die Beklagte zu 1) haftet nicht aus Verschulden bei Vertragsschluss wegen Verletzung einer Aufklärungspflicht – der hier allein in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage – auf Schadenersatz, ohne dass es darauf ankäme, ob sie als Anlageberaterin oder Anlagevermittlerin tätig geworden ist. 209

a) Soweit der Kläger sich darauf berufen hat, die Mitarbeiterin der Beklagten zu 1) habe 210  
unzureichende und/oder unzutreffende Angaben über die Sicherheit und Rentabilität des  
Fonds gemacht, ist das Landgericht zutreffend davon ausgegangen, dass sich die Beklagte zu  
1) auf die Einrede der Verjährung berufen kann. Etwa bestehende Ansprüche unterlagen seit  
dem 01.01.2002 der dreijährigen Regelverjährung des § 195 BGB. Die subjektiven  
Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB haben aus den angeführten Gründen (oben 1.  
c) vor Ablauf des Jahres 2005 beim Kläger vorgelegen.

b) Davon, dass die Beklagte zu 1) verpflichtet war, die Klagepartei unaufgefordert über die ihr 211  
aus Anlass des Fondsbeitritts durch die Klagepartei zufließende Provision und deren genaue  
Höhe aufzuklären, kann der Senat selbst dann nicht ausgehen, wenn zwischen ihnen ein  
Anlageberatungsvertrag zustande gekommen ist.

aa) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. Urteil vom 15.04.2010 – III ZR 212  
196/09) trifft einen freien, nicht bankmäßig gebundenen Anlageberater - soweit nicht § 31d  
des WpHG eingreift - dann keine Verpflichtung, ungefragt über eine von ihm bei der  
empfohlenen Anlage erwartete Provision aufzuklären, wenn der Anleger – wie hier – selbst  
keine Provision an den Berater zahlt und offen ein Agio oder Kosten für die  
Eigenkapitalbeschaffung ausgewiesen werden, aus denen ihrerseits die Vertriebsprovisionen  
aufgebracht werden. Die von der Berufung herangezogene Beurteilung des 6. Zivilsenats des  
Oberlandesgerichts Düsseldorf (Urteil vom 08.07.2010 – 6 U 136/09, ZIP 2010, 1583-1589,  
zitiert nach juris, Rn. 50 ff), das hiervon abweichend eine Aufklärungspflicht bejaht hat, steht  
mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht in Einklang (vgl. Urteile vom  
03.03.2011 – III ZR 170/10, WM 2011, 640-642, zitiert nach juris, Rn. 13 ff und vom  
05.05.2011 – III ZR 84/10, GWR 2001, 288, zitiert nach juris, Rn. 10) und wird – worauf  
bereits mit Beschluss vom 25.01.2012 hingewiesen worden ist – vom Senat nicht geteilt.  
Schließlich kann der Kläger auch aus § 31d WpHG keine ihm günstigen Folgen ableiten. Die  
Vorschrift statuiert Aufklärungspflichten für Wertpapierdienstleistungsunternehmen (2 Abs. 4  
WpHG), soweit sie Wertpapierdienstleistungen (§ 2 Abs. 3 WpHG) oder  
Wertpapiernebenendienstleistungen (§ 2 Abs. 3 a WpHG) erbringen, nicht aber für sonstige  
Anlagevertreiber. Aufgrund der 6. KWG-Novelle von 1997 zählen zu den  
Wertpapierdienstleistungsunternehmen zwar auch Finanzdienstleistungsinstitute (§ 1 Abs. 1  
a KWG). Dem Anwendungsbereich dieser Vorschriften unterfiel die Beklagte zu 1) aber  
schon deshalb nicht, weil hier ein behaupteter Beratungsvorgang aus dem Jahr 1993 in  
Frage steht.

bb) Die Verletzung von Aufklärungspflichten lässt sich auch nicht daraus ableiten, dass im 213  
Prospekt auf den Seiten 35 und 53 die Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung und  
Platzierungsverpflichtung mit 33.480.000,00 DM (29.480.000,00 DM + 4.000.000,00 DM = ca.  
7,15 % von 468.500.000,00 DM), 18.4225.000,00 DM (= 5 % von 368.500.000,00 DM) und  
weiteren 4.000.000,00 DM (= 0,85 % von 468.000.000,00 DM) als Vergütung für die von der  
Beklagten zu 3) abgegebene Eigenkapitaleinzahlungsgarantie ausgewiesen sind, während  
der Provisionsanteil der mit Vertriebsaufgaben befassten Beklagten zu 1) angeblich mehr als  
15 % betragen haben soll.

Allerdings hat der Bundesgerichtshof dem Anlagevermittler und dem Anlageberater die Pflicht 214  
auferlegt, über Vertriebsprovisionen Aufklärung zu geben, wenn diese eine Größenordnung  
von 15 % des von den Anlegern einzubringenden Kapitals überschreiten (vgl. Urteil vom  
03.03.2011 – III ZR 170/10, MDR 2011, 597-598, zitiert nach juris, Rn. 16 m.w.N.). Dieser  
Rechtsprechung liegt die Erwägung zu Grunde, dass Vertriebsprovisionen solchen Umfangs  
Rückschlüsse auf eine geringere Werthaltigkeit und Rentabilität der Kapitalanlage eröffnen

und dies wiederum einen für die Anlageentscheidung derart bedeutsamen Umstand darstellt, dass der Anlageinteressent hierüber informiert werden muss (BGH, Urteil vom 03.03.2011 – III ZR 170/10, MDR 2011, 597-598, zitiert nach juris, Rn. 16 m.w.N.). Es kommt deshalb maßgeblich darauf an, ob in dem Gesamtaufwand Innenprovisionen stecken, die insgesamt mehr als 15 % des Eigenkapitals ausmachen (vgl. BGH, Urteil vom 22.03.2007 – III ZR 218/06, MDR 2007, 895-896, zitiert nach juris, Rn. 9; Urteil vom 05.06.2007 – XI ZR 348/05, NJW 2007, 612-614, zitiert nach juris, Rn. 18), wobei es grundsätzlich keinen Einfluss auf die Aufklärungspflicht des Beraters oder Vermittlers hätte, wenn die Provisionen nicht aus Mitteln der Fondsgesellschaft selbst, sondern aus Mitteln der Beklagten zu 3), als einer der Gründungsgesellschafterinnen der Fondsgesellschaft geflossen wären (BGH, Urteil vom 22.03.2007 – III ZR 218/06, MDR 2007, 895-896, zitiert nach juris, Rn. 9, Urteil vom 05.06.2007 – XI ZR 348/05, NJW 2007, 612-614, zitiert nach juris, Rn. 16).

Im Streitfall ergibt die Addition der ausgewiesenen Eigenkapitalbeschaffungskosten von 47.905.000,00 DM (29.480.000,00 DM und 18.425.000,00 DM = 13 % von 368.500.000,00 DM), dass die kritische Grenze, ab der der Bundesgerichtshof eine Aufklärung für generell erforderlich hält (vgl. BGH, Urteil vom 12.02.2004 – III ZR 359/02, BGHZ 158, 110-122, zitiert nach juris, Rn. 38), nicht überschritten ist. Selbst wenn man die Kosten der Platzierungsverpflichtung und Eigenkapitaleinzahlungsgarantie den Vertriebskosten zurechnen würde, wäre den Prospektangaben deren Gesamthöhe in absoluten Zahlen zwanglos zu entnehmen. Da sich das prozentuale Verhältnis zum eingeworbenen Kapital problemlos errechnen lässt, bedurfte es keiner Ergänzung oder Richtigstellung des Prospektinhalts. 215

cc) Auch im Übrigen kann der Kläger daraus, dass er nicht darüber informiert worden ist, wie hoch die Provision war, welche die mit dem Vertrieb befasste Beklagte zu 1) hierfür beanspruchte und erhalten sollte, keine ihm günstigen Schlüsse ziehen. Richtig ist allerdings, dass Angaben, die der Prospekt zu Provisionen macht, nicht irreführend sein dürfen. 216

Unter diesem Aspekt ließe sich die Gewährung einer Provision für die Eigenkapitalvermittlung zugunsten der Beklagten zu 1) in einer den ausgewiesenen Prozentsätzen übersteigenden Höhe, wie sie hier von dem Kläger behauptet wird, mit der Regelung über den Investitionsplan in § 7 des Gesellschaftsvertrages nicht vereinbaren. Denn der Anleger darf die Regelungen des Investitionsplans, auf dessen Grundlage der Gesellschaftszweck verwirklicht wird, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs als Vereinbarung auch über die Verwendung der von ihm aufzubringenden Mittel verstehen (vgl. dazu BGH, Urteil vom 06.11.2008 – III ZR 290/07, EWIR 2009, 105, zitiert nach juris, Rn. 14). Ein Anlagevermittler hat deshalb unabhängig von der Gesamthöhe der Innenprovision Aufklärung zu leisten, wenn im Prospekt Angaben über die Vertriebskosten unzutreffend sind und er das ohne weiteres daran erkennen kann, dass er selbst eine Provision erhält, welche die ausgewiesenen Vertriebskosten übersteigt (BGH, Urteil vom 22.03.2007 – III ZR 218/06, MDR 2007, 895-896, zitiert nach juris, Rn. 8, Urteil vom 05.06.2007 – XI ZR 348/05, NJW 2007, 612-614, zitiert nach juris, Rn. 20). 217

Für den Streitfall kann der Senat aber von einem solchen Sachverhalt nicht ausgehen. Die Beweisaufnahme hat weder einen Anhalt dafür ergeben, dass die Beklagte zu 1) eine Provision von mehr als 15% erhalten hat, noch hat sie eine Bestätigung dafür gefunden, dass die Beklagte zu 1) auch nur eine Vergütung erhalten hat, welche die im Prospekt ausgewiesenen Vertriebskostensätze prozentual überstieg. Im Gegenteil spricht alles dafür, dass die an die Beklagte gezahlte Vertriebsprovision die Grenze von 10% nicht überschritten hat. In der Aussage des Zeugen M hat die davon abweichende Darstellung des Klägers keine 218

Stütze gefunden. Der 1995 ausgeschiedene Gründungsgesellschafter der Beklagten zu 1) hat zwar angegeben, es habe zwar durchaus Provisionsvereinbarungen mit Margen von 12% bis 15% gegeben. Ob das auch den G Fonds 28 betroffen habe, könne er indes, wie der Zeuge hinzugefügt hat, nicht mit Bestimmtheit sagen. Abschlussprovisionen von mehr als 15% seien ihm für den Fondsvertrieb während der Dauer seiner Zugehörigkeit zum Unternehmen nicht bekannt geworden. Davon, dass für die Vermittlung des G Fonds 28 andere Zahlungen als eine Abschlussprovision geleistet worden seien, wisse er nichts. Die Aussage des Zeugen Dr. N war gleichfalls unergiebig. Der frühere Gesellschafter und Geschäftsführer der Beklagten zu 1) hat bekundet, seiner Erinnerung nach seien für Finanzprodukte der Art des G Fonds 28 Vermittlungsprovisionen von deutlich unter 10% gezahlt worden. Davon, dass in Einzelfällen – etwa um Restbestände in den Markt zu „drücken“ – deutlich höhere Vergütungen gewährt worden seien, wisse er nichts. Nach alledem lassen sich die Angaben der Zeugen M und Dr. N nahtlos mit Provisionssätzen bis zu 8% in Einklang bringen, wie sie nach Ziffer 6 der Vertriebsvereinbarung vom 27./30.07.1992 und dem dieser vorangegangenen Schreiben der Beklagten zu 3) vom 23.03.1992 versprochen worden sind. Schließlich stehen der Darstellung des Klägers auch die Angaben des Zeugen N2 entgegen. Der Mitarbeiter der Beklagten zu 1) hat zwar bekundet, dass der Beklagten zu 1) in Einzelfällen noch eine sogenannte „Mitarbeiterprovision“ gewährt worden sei; indes hat er ausgeschlossen, dass diese die Grenze von 1% des Anlagebetrages überschritten habe. Für höhere Provisionssätze hat die Beweisaufnahme keinen tatsächlichen Anhalt ergeben. Das geht zu Lasten des Klägers. Denn dieser trägt die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass die Beklagte zu 1) eine Vergütung erhalten hat, welche die im Prospekt ausgewiesenen Vertriebskostensätze prozentual überstieg.

Nachdem er nach § 356 ZPO gesetzte Fristen zur Beibringung der Anschriften der Zeugen X 219 und N6 ergebnislos hat verstreichen und durch seine Prozessbevollmächtigten einen Verzicht auf die Einvernahme des Zeugen K erklären lassen, war der Senat an der Erhebung weiterer Beweismittel gehindert. Entgegen der Ansicht der Berufung ist die Beklagte zu 1) auch nicht nach den Grundsätzen der sekundären Darlegungslast verpflichtet, die etwa in ihrem Besitz befindlichen eidesstattlichen Versicherungen ihrer früheren Mitarbeiter X und K der die Anlage 1 zur Vertriebsvereinbarung mit der Beklagten zu 3) vorzulegen. Eine Partei kann zwar gehalten sein, dem Beweispflichtigen eine ordnungsgemäße Darlegung durch nähere Angaben über zu ihrem Wahrnehmungsbereich gehörende Verhältnisse zu ermöglichen. Die Pflicht zur Vorlage von Urkunden der nicht beweisbelasteten Partei folgt jedoch nur aus den speziellen Vorschriften der §§ 422, 423 ZPO oder aus einer Anordnung des Gerichts nach § 142 Abs. 1 ZPO (BGH, Urteil vom 16.06.2007 – XI ZR 277/05, MDR 2007, 1333-1334, zitiert nach juris, Rn. 16). Die Voraussetzungen einer Vorlagepflicht nach §§ 422, 423 ZPO sind indes nicht gegeben. Die Beklagte zu 1) ist dem Kläger weder materiell-rechtlich zur Herausgabe der fraglichen Unterlagen verpflichtet, noch hat sie sich zur Beweisführung auf diese bezogen. Schließlich fehlen auch die Voraussetzungen für eine Vorlageanordnung nach § 142 ZPO. Die Vorschrift befreit die Partei, die sich auf eine Urkunde bezieht, nicht von ihrer Darlegungs- und Substantiierungslast (vgl. BT-Drucksache 14/6036 S. 121; Leipold in: Stein/Jonas, ZPO, 22. Aufl., § 142 Rn. 9). Dem entsprechend darf das Gericht die Urkundenvorlegung nicht zum Zwecke bloßer Informationsgewinnung, sondern nur bei Vorliegen eines schlüssigen, auf konkrete Tatsachen bezogenen Vortrags der Partei anordnen (BGH, Urteil vom 15.06.2010 – XI ZR 318/09, WM 1448-1451, zitiert nach juris, Rn. 25). Solche hat der Kläger indes nicht in ausreichendem Umfang vorgetragen. Letztlich dient die Vorlage allein der – nicht auszuschließenden - Möglichkeit der weiteren Informationsgewinnung und damit der prozessordnungswidrigen Ausforschung des Prozessgegners. Soweit die Anlage 1 zur Vertriebsvereinbarung mit der Beklagten zu 3)

betroffen ist, ist zudem nicht einmal gesichert, dass die Beklagte zu 1) die fragliche Unterlage überhaupt (noch) in Händen hat.

3. Entgegen der Ansicht der Berufung kann der Kläger auch von der Beklagten zu 4) aus Verschulden bei Vertragsschluss wegen Verletzung einer Aufklärungspflicht – der hier allein in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage – keinen Schadenersatz verlangen. 220

a) Dem Kläger ist allerdings zuzugeben, dass die Beklagte zu 4) als Kreditgeberin nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen des verbundenen Geschäfts für vorsätzliche Falschinformationen durch Mitarbeiter der Beklagten zu 1) als Vermittler eintreten müsste. 221

aa) Statt den Darlehensvertrag anzufechten, kann der über die Fondsbeteiligung getäuschte Anleger und Kreditnehmer, auch dann wenn die Anfechtungsfrist des § 124 Abs. 1 BGB verstrichen ist oder wenn es ausnahmsweise an der notwendigen Arglist fehlt, bei einem verbundenen Vertrag (§ 9 Abs. 1 VerbrKrG) im Falle eines Vermögensschadens einen Schadensersatzanspruch aus Verschulden bei Vertragsschluss gegen die kreditgebende Bank geltend machen. Der Darlehensgeber muss sich bei einem verbundenen Geschäft das täuschende Verhalten des Vermittlers zurechnen lassen, da letzterer nicht Dritter im Sinne von § 123 Abs. 2 BGB ist. Zur Vermeidung eines unvermeidbaren Wertungswiderspruchs ist es deshalb geboten, bei einem verbundenen Geschäft (§ 9 Abs. 1 VerbrKrG) der kreditgebenden Bank nicht nur die arglistige Täuschung des Fonds- und Kreditvermittlers über die Fondsbeteiligung, sondern auch ein darin liegendes vorsätzliches Verschulden bei Vertragsschluss zuzurechnen (vgl. nur BGH, Urteil vom 25.04.2006 - XI ZR 106/05, BGHZ 167, 239-252, zitiert nach juris, Rn. 30). 222

bb) Die wirtschaftliche Einheit zwischen dem Kreditvertrag und dem finanzierten Geschäft und damit das Vorliegen eines verbundenen Geschäfts nach § 9 Abs. 1 Satz 2 VerbrKrG a.F. (nunmehr § 358 Abs. 3 Satz 2 BGB) wird unwiderleglich vermutet, wenn der Kreditgeber sich bei der Vorbereitung oder dem Abschluss des Kreditvertrages der Mitwirkung des Verkäufers oder des von diesem eingeschalteten Vermittlers bedient. 223

Von einer solchen Mitwirkung ist auszugehen, wenn der Kreditvertrag nicht aufgrund eigener Initiative des Kreditnehmers zustande kommt, sondern weil der Vertriebsbeauftragte des Verkäufers dem Interessenten zugleich mit dem Kaufvertrag bzw. den Beitrittsunterlagen einen Kreditantrag des Finanzierungsinstituts vorgelegt hat, das sich dem Verkäufer gegenüber zur Finanzierung bereit erklärt hatte (st. Rspr., vgl. etwa BGHZ 167, 252, 257, zitiert nach juris, Rn. 14; Urteile vom 18.07.2007 – XI ZR 324/06, NJW-RR 2008, 1436-1439, zitiert nach juris, Rn.22; vom 19.06.2007 - XI ZR 142/05, WM 2007, 1456, 1458, zitiert nach juris, Rn. 19 und vom 04.12.2007 - XI ZR 227/06, WM 2008, 244, 245 f., zitiert nach juris, Rn. 21 m.w.N.). Fehlt es an einer solchen Finanzierungszusage, so kann sich auch aus Indizien ergeben, dass die Bank zumindest faktisch planmäßig und arbeitsteilig, nicht notwendig auf Dauer angelegt, mit dem Verkäufer oder dem in seinem Auftrag tätigen Vermittler bei der Vorbereitung des Kreditvertrages zusammengewirkt hat. Ein wesentliches Indiz für ein planmäßiges und konzeptionsmäßiges Zusammenwirken der Bank mit dem Veräußerer kann etwa sein, wenn die Bank dem vom Veräußerer eingeschalteten Vermittlungsunternehmen ihre hauseigenen Vertragsformulare überlässt und sich dadurch in die Vertriebsorganisation eingliedert (BGH, Urteil vom XI ZR 142/05, NJW 2007, 3200-3202, zitiert nach juris, Rn. 19). 224

Die Voraussetzungen dieser unwiderleglichen Vermutung sind hier – wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat – nicht schlüssig vorgetragen. Die Klagepartei hat zwar geltend gemacht, die Beklagte zu 4) habe gegenüber den Fondsinitiatoren eine allgemeine 225

Finanzierungszusage erteilt. Mit der pauschalen Behauptung, der Mitarbeiterin der Beklagten zu 1) D1 habe sämtliche Vorbereitungshandlungen für den Abschluss des Darlehensvertrages übernommen, hat die Klagepartei jedoch nicht hinreichend dargelegt, dass ihr die Anlageunterlagen zugleich mit dem Kreditantrag vom Vertrieb vorgelegt worden sind. Diese Feststellung ist aber für die Annahme einer unwiderleglichen Vermutung der wirtschaftlichen Einheit nach § 9 Abs. 1 Satz 2 VerbrKrG unverzichtbar und kann nicht durch andere Indizien ersetzt werden (BGH, Urteil vom 18.07.2007 – XI ZR 324/06, NJW-RR 2008, 1436-1439, zitiert nach juris, Rn.23).

cc) Mit Erfolg wendet sich die Berufung indes gegen die Annahme des Landgerichts, die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Satz 1 VerbrKrG für eine wirtschaftliche Einheit von Anlage- und Kreditvertrag seien nicht gegeben. 226

Eine wirtschaftliche Einheit ist dann anzunehmen, wenn über ein Zweck-Mittel-Verhältnis hinaus beide Verträge derart miteinander verbunden sind, dass ein Vertrag nicht ohne den anderen abgeschlossen worden wäre. Die Verträge müssen sich wechselseitig bedingen bzw. der eine seinen Sinn erst durch den anderen erhalten. Dazu bedarf es der Verknüpfung beider Verträge durch konkrete Umstände (Verbindungselemente), die sich nicht wie notwendige Tatbestandselemente abschließend umschreiben lassen, sondern im Einzelfall verschieden sein oder gar fehlen können, wenn sich die wirtschaftliche Einheit aus anderen Umständen ergibt. Zu diesen Indizien gehören die Zweckbindung des Darlehens zur Finanzierung eines bestimmten Geschäfts, durch die dem Darlehensnehmer die freie Verfügbarkeit über die Darlehensvaluta genommen wird, der zeitgleiche Abschluss beider Verträge, das Verwenden einheitlicher Formulare mit konkreten wechselseitigen Hinweisen auf den jeweils anderen Vertrag, die Einschaltung derselben Vertriebsorganisation durch Kreditgeber und Verkäufer und das Abhängigmachen des Wirksamwerdens des Erwerbsvertrages vom Zustandekommen des Finanzierungsvertrages mit einer vom Unternehmer vorgegebenen Bank (BGH, Urteil vom 18.07.2007 – XI ZR 324/06, NJW-RR 2008, 1436-1439, zitiert nach juris, Rn.25 f). 227

Daran gemessen ergibt sich aus den unstreitigen Umständen eine die wirtschaftliche Einheit begründende Verknüpfung des Darlehensvertrages mit dem Fondsbeitritt. Dass die Mitarbeiterin der Beklagten zu 1) den Kontakt zwischen Anleger und Bank hergestellt und die Klagepartei selbst mit Mitarbeitern der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 4) keine eigenen Verhandlungen geführt hat, mag hierfür zwar ebenso wie die Zweckbindung des Darlehens zur Finanzierung der Fondsbeteiligung für sich genommen noch keine geeignete Grundlage bieten. Nimmt man indes hinzu, dass nach der der Klagepartei im Darlehensangebot erteilten Belehrung für den Fall des Widerrufs des Kreditvertrages auch das finanzierte Geschäft nicht wirksam sein sollte, liegt auf der Hand, dass Beteiligungs- und Kreditvertrag eine wirtschaftliche Einheit bilden. 228

b) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. etwa Urteil vom 19.06.2006 – XI ZR 204/04, BGHZ 169. 109-122, zitiert nach juris, Rn. 17 m.w.N.) kann eine kreditgebende Bank unabhängig von den vorstehend erörterten Grundsätzen ausnahmsweise zur Risikoaufklärung über das finanzierte Geschäft verpflichtet sein. Sie darf zwar regelmäßig davon ausgehen, dass die Kunden entweder über die notwendigen Kenntnisse oder Erfahrungen verfügen oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedienen haben. Aufklärungs- und Hinweispflichten bezüglich des finanzierten Geschäfts können sich aber bei Hinzutreten besonderer Umstände ergeben. Diese können gegeben sein, wenn die Bank im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Projekts über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgeht, wenn sie einen zu den allgemeinen 229

wirtschaftlichen Risiken hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehung begünstigt, wenn sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen sowohl an den Fondsbetreiber als auch an einzelne Erwerber in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt oder wenn sie in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat und dies auch erkennen kann.

aa) Im Streitfall besteht zunächst kein Schadensersatzanspruch der Klagepartei unter dem Gesichtspunkt der Verletzung einer Aufklärungspflicht der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 4) wegen Überschreitung der Kreditgeberrolle. Das würde nämlich voraussetzen, dass sie im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Objekts gleichsam als Partei des zu finanzierenden Geschäfts in nach außen erkennbarer Weise Funktionen oder Aufgaben des Veräußerers oder Vertreibers übernommen und damit einen zusätzlichen, auf die übernommenen Funktionen bezogenen Vertrauenstatbestand geschaffen hat (BGH, Urteil vom 27.01.2004 – XI ZR 37/03, WM 2004, 620-624, zitiert nach juris, Rn. 31). Dafür bietet der Vortrag des Klägers keinen Anhalt. Die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 4) war auch nicht wegen eines schwerwiegenden Interessenkonflikts aufklärungspflichtig. Es ist weder ersichtlich noch dargetan, dass die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 4) zugleich Kreditgeberin der Fondsgesellschaft bzw. der Fondsinitiatoren einerseits und der Erwerber andererseits gewesen wäre. Erst recht ist nicht erkennbar, dass zu einer solchen „Doppelfinanzierung“ besondere Umstände hinzutreten, die einen offenbarungspflichtigen Interessenkonflikt begründen würden. Eine Haftung wegen Verletzung einer Hinweispflicht kann auch nicht mit der Begründung bejaht werden, die Beklagte zu 4) sei unter dem Gesichtspunkt eines durch mangelnde Sorgfalt bei der Prüfung des geplanten Vorhabens geschaffenen besonderen Gefährdungstatbestandes zu einem Risikohinweis verpflichtet gewesen. Dafür, dass die Beklagte zu 4) das eigene wirtschaftliche Wagnis auf den Kunden verlagert und diesen bewusst mit einem Risiko belastet hätte, das über die mit dem zu finanzierenden Vorhaben normalerweise verbundenen Gefahren hinausgeht, ist nichts ersichtlich. 230

bb) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. etwa Urteile vom 16.05.2006 – XI ZR 6/04, BGHZ 168, 1-27, zitiert nach juris, Rn. 50 ff; m.w.N.; vom 24.04.2007 - XI ZR 340/05, WM 2007, 1257, 1260, zitiert nach juris, Rn. 39; vom 18.03.2008 - XI ZR 246/06, WM 2008, 971, 976, zitiert nach juris, Rn. 44; jeweils mit weiteren Nachweisen) können sich die Anleger in Fällen eines institutionalisierten Zusammenwirkens der kreditgebenden Bank mit dem Verkäufer oder Vertreiber des finanzierten Objekts zwar unter erleichterten Voraussetzungen auf einen die Aufklärungspflicht auslösenden konkreten Wissensvorsprung der finanzierenden Bank im Zusammenhang mit einer arglistigen Täuschung des Anlegers durch unrichtige Angaben der Vermittler, Verkäufer oder Fondsinitiatoren bzw. des Fondsprospekts über das Anlageobjekt berufen. Die Kenntnis der Bank von einer solchen arglistigen Täuschung wird widerleglich vermutet, wenn Verkäufer oder Fondsinitiatoren, die von ihnen beauftragten Vermittler und die finanzierende Bank in institutionalisierter Art und Weise zusammenwirken, auch die Finanzierung der Kapitalanlage vom Verkäufer oder Vermittler, sei es auch nur über einen von ihm benannten besonderen Finanzierungsvermittler, angeboten wurde und die Unrichtigkeit der Angaben des Verkäufers, Fondsinitiators oder der für sie tätigen Vermittler bzw. des Verkaufsprospekts nach den Umständen des Falles evident ist, so dass sich nach der allgemeinen Lebenserfahrung aufdrängt, die Bank habe sich der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen. 231

c) Aus den besondere Aufklärungspflichten der Beklagten zu 4) auslösenden Momenten des konkreten Wissensvorsprungs oder des verbundenen Geschäfts (§ 9 Abs. 1 VerbrKrG) kann 232

der Kläger im Streitfall indes schon deshalb keine ihm günstigen Folgen ableiten, weil es an ausreichendem Vorbringen zu einer arglistigen Täuschung durch (evident) unrichtige Angaben der Vermittlerin bzw. des Vermittlers fehlt.

aa) Hierzu ist erforderlich, dass sich die behauptete Täuschung durch Vorspiegeln oder Entstellen von Umständen auf objektiv nachprüfbar Angaben bezieht und nicht lediglich subjektive Werturteile oder marktschreierische Anpreisungen vermittelt werden (vgl. BGH, Urteil vom 19.09.2006 – XI ZR 204/04, BGHZ 169, 109, zitiert nach juris, Rn. 24). Soweit die Vermittlerin D1 fälschlich angegeben haben soll, es handele sich um eine risikoarme, solide und sichere Anlage, die mehr Gewinn verspreche als der Ankauf einer Immobilie, die Beteiligung eigne sich zur Altersvorsorge und sei absolut sicher, stellen die angeblich verwandten Äußerungen erkennbar wertende Anpreisungen mit ersichtlich werbendem Charakter und ohne einen konkreten Tatsachenkern dar, welche nicht zu einer Haftung der finanzierenden Bank führen (vgl. BGH, Urteil vom 19.09.2006 - XI ZR 204/04, BGHZ 169, 109 ff, zitiert nach juris, Rn. 24 ff; OLG Hamm, Urteil vom 26.02.2011 – 31 U 163/09, zitiert nach juris, Rn. 53; OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.05.2010 - 17 U 60/09, zitiert nach juris, Rn. 32).

bb) Dass die Vermittlerin oder der Vermittler im Übrigen bewusst pflichtwidrig Risiken verschwiegen oder bewusst pflichtwidrig ungeprüfte oder falsche Angaben gemacht hätte, ist gleichfalls nicht erkennbar. Vorsatz setzt das Bewusstsein der Pflichtwidrigkeit voraus; der Handelnde muss die Pflichtwidrigkeit jedenfalls billigend in Kauf genommen haben (vgl. nur BGH, Urteil vom 10.11.2009 - XI ZR 252/08, BGHZ 183, 112, zitiert nach juris, Rn. 38).

Eine umfassende Aufklärung über die Risiken der Beteiligung ergibt sich aus dem Fondsprospekt. Dass die Vermittlerin oder der Vermittler Risiken arglistig relativiert hat, ist schon nach dem Vortrag des Klägers nicht erkennbar. Dem steht der Inhalt der angeblich von der Mitarbeiterin der Beklagten zu 1) D1 erstellten Renditeberechnung nicht entgegen. Dass darin eine – tatsächlich nicht existierende – Garantie für bestimmte Steuerersparnisse oder Renditen abgegeben worden wäre, ist weder erkennbar noch behauptet. Anhaltspunkte für bewusst falsche Angaben sind gleichfalls nicht erkennbar. Der zugrunde gelegte Rohertrag von 5 % der Beteiligungssumme ab 1996 ist dem Prospekt entnommen und kann nicht als Beleg für eine bewusste Falschinformation herangezogen werden. Auch in einer möglicherweise fehlerhaften Ermittlung der mit der Beteiligung verbundenen Steuervorteile und der auf 22 % veranschlagten Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital ist keine arglistige Täuschung, sondern allenfalls ein Beratungsverschulden des Vermittlers zu sehen. Der Einsatz von Fremdkapital kann zu einer Vervielfachung der Eigenkapitalrendite führen. Da nähere Einzelheiten über die Ende 1993 absehbaren steuerlichen Verhältnisse des Klägers nicht mitgeteilt sind, ist nicht erkennbar, dass die zugrunde gelegten und ermittelten Werte evident unrichtig waren. Eine offensichtlich unzutreffende Prognoseberechnung, auf die der Vermittler hätte hinweisen müssen, kann aus den oben angeführten Gründen auch dem Prospekthalt selbst nicht entnommen werden.

Auf der Grundlage des Vortrags der Klagepartei ist ferner nicht auszuschließen, dass die Vermittlerin oder der Vermittler davon ausging, dem Kläger seien die allgemeine Risiken, die mit einem Beitritt zu einem Immobilienfonds verbunden seien, bekannt. Auch in einer möglicherweise fehlenden Aufklärung über das Risiko des Totalverlustes ist keine arglistige Täuschung, sondern allenfalls ein Beratungsverschulden des Vermittlers zu sehen. Es ist nicht auszuschließen, dass dieser sonstige Risiken (etwa eine Nachschusspflicht) für so unwahrscheinlich gehalten hat, dass er gemeint hat, darauf nicht hinweisen zu müssen. Konkrete Umstände, die zu einer anderen Beurteilung führen könnten, hat die Klagepartei nicht vorgetragen. Insoweit bedarf es keiner Vernehmung der angeblichen Vermittlerin D1 als

Zeugin. Auch wenn diese die in ihr Wissen gestellten Tatsachen glaubhaft bekunden sollte, ergäbe sich daraus nicht, dass sie bewusst pflichtwidrig und damit vorsätzlich gehandelt hätte.

cc) Schließlich reicht das Berufungsvorbringen nicht aus, um einen Anspruch des Klägers wegen vorsätzlichen Verschweigens einer höheren als der nach dem Prospektinhalt zu erwartenden Vertriebsprovision für die Beklagte zu 1) zu begründen. Die Voraussetzungen, unter denen über die Höhe der Provision aufzuklären ist, sind schon nicht schlüssig dargelegt (dazu oben 2. b). Darüber hinaus lässt sich dem Vortrag des Klägers nichts dafür entnehmen, dass der Beklagten zu 1) bei der etwaigen Aufklärungspflichtverletzung vorsätzliches Verhalten zur Last fällt. Auch wenn man zugunsten des Klägers unterstellt, dass die Beklagte zu 1) nach dem Stand der Rechtsprechung zu verborgenen Innenprovisionen im Jahr 1993 eine Aufklärungspflicht erkennen könnte, würde bereits ein Rechtsirrtum Vorsatz ausschließen (BGH, Urteil vom 05.06.2007 – XI ZR 348/05, NJW 2007m 2407-2409, zitiert nach juris, Rn. 21). 237

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 238

5. Die Voraussetzungen, unter denen gemäß § 543 Abs. 2 ZPO die Revision zuzulassen ist, liegen nicht vor. Die für die Entscheidung des Rechtsstreits maßgeblichen Fragen sind höchstrichterlich geklärt. 239

6. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis 95.000,00 Euro festgesetzt. 240