

Geschäftsnummer:  
7 U 225/05  
9 O 580/04  
Landgericht  
Mannheim



Verkündet am  
28 Juni 2006

als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

# Oberlandesgericht Karlsruhe

## 7. Zivilsenat

### Im Namen des Volkes

### Urteil

In dem Rechtsstreit

- Kläger / Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte

**gegen**

- Beklagte / Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte

**wegen** Forderung

hat der 7. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Karlsruhe auf die mündliche Verhandlung vom 28. Juni 2006 unter Mitwirkung von

Vors. Richter am Oberlandesgericht

Richter am Oberlandesgericht

Richter am Oberlandesgericht

für **Recht** erkannt:

I. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Mannheim vom 23.09.2005 - 9 O 580/04 - wird zurückgewiesen.

II. Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsrechtszugs.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

## GRÜNDE

### I.

Der Kläger verlangt von der Beklagten aus eigenem und abgetretenem Recht seiner Ehefrau Schadensersatz wegen behaupteter fehlerhafter Anlageberatung im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Anteils an einem geschlossenen Immobilienfond in Höhe von 12.069,68 € zuzüglich Zinsen Zug um Zug gegen Abtretung aller Ansprüche aus der erworbenen Beteiligung. Ferner begehrt der Kläger die Feststellung, dass die Beklagte verpflichtet ist, ihm die aus der Ablösung eines Darlehensvertrages mit der Stadtparkasse F. entstandenen Schäden zu ersetzen. Durch das angefochtene Urteil, auf das wegen des Sach- und Streitstands im ersten Rechtszug sowie der getroffenen Feststellungen Bezug genommen wird, hat das Landgericht der Klage stattgegeben, da der Zeuge G. seine Pflicht zur sachgerechten Beratung des Klägers und seiner Ehefrau schuldhaft verletzt habe.

Mit der Berufung verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter. Zur Begründung trägt sie vor, dass dem Kläger und seiner Ehefrau der zutreffende und vollständige Prospekt über den geschlossenen Immobilienfond (DLF-94/17) vor der Beitrittserklärung übergeben worden sei und für sie hinreichend Gelegenheit bestanden habe, sich mit dem Inhalt des Prospektes zu befassen. Bei seiner Entscheidung habe das Landgericht verkannt, dass ein dem Anlageinteressenten statt einer mündlichen Aufklärung übergebener Prospekt über die Kapitalanlage für sich allein genügen könne, um die Verpflichtung zur sachgerechten Anlageberatung zu erfüllen.

Der Kläger verteidigt das erstinstanzliche Urteil und weist darauf hin, dass für ihn und seine Ehefrau keine ausreichende Gelegenheit bestanden habe, den Prospekt durchzulesen, da er in dem Beratungsgespräch übergeben worden sei, in welchem auch das Beteiligungsangebot unterschrieben worden sei.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes im zweiten Rechtszug wird auf die gewechselten Schriftsätze verwiesen.

II.

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

Das Landgericht hat im Ergebnis zu Recht einen Schadensersatzanspruch des Klägers gegen die Beklagte wegen schuldhafter Verletzung des Anlageberatungsvertrages durch den Zeugen G. bejaht.

1. Geht es - wie im Streitfall - um die Vermittlung und Beratung eines Beitritts zu einem geschlossenen Immobilienfonds, muss nach ständiger Rechtsprechung einem Anleger für seine Beitrittsentscheidung ein zutreffendes Bild über das Beteiligungsobjekt vermittelt werden, d. h. er muss über alle Umstände, die für seine Anlageentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können, insbesondere über die mit der angebotenen speziellen Beteiligungsform verbundenen Nachteile und Risiken zutreffend, verständlich und vollständig aufgeklärt werden (vgl. BGH NJW 2005, 1784, 1787; BGH NJW-RR 2003, 1351).

Insoweit Versäumnisse in Einzelnen vorzutragen, ist Sache der Klagepartei. Der Anlageberater schuldet eine auf die Anlageziele des Kunden abgestimmte Empfehlung von Produkten. Nur eine nicht anlegergerechte und nicht objektgerechte Beratung kann den Berater zum Schadensersatz verpflichten (BGH NJW 2005, 1580). Inhalt und Umfang der Beratungspflichten hängen von den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei sind entscheidend einerseits der Wissensstand des Kunden über Anlagegeschäfte der vorgesehenen Art und dessen Risikobereitschaft, wobei das vom Kunden vorgegebene Anlageziel zu berücksichtigen ist, und andererseits die allgemeinen Risiken, wie etwa Konjunkturlage und Entwicklung des Markts, und die speziellen Risiken, die sich aus den besonderen Gegebenheiten des Anlageobjekts ergeben. Über diese Umstände hat der Berater richtig, sorgfältig, zeitnah, vollständig und für den Kunden verständlich zu unterrichten, soweit diese für das konkrete Anlagegeschäft von Bedeutung sind (BGHZ 123, 126 [128f.] = NJW 1993, 2433; BGH NJW-RR 2000, 1497, 1498). Deshalb hat der Berater den Wissensstand des Kunden über Anlagegeschäfte der vorgesehenen Art und dessen Risikobereitschaft zu erfragen.

Das danach empfohlene Anlageobjekt hat diesen Kriterien Rechnung zu tragen (objektgerechte Beratung); es muss sich auf diejenigen Eigenschaften und Risiken beziehen, die für die Anlageentscheidung des Kunden wesentliche Bedeutung haben oder haben können (BGHZ 123, 126, 129; Senat OLG Karlsruhe 2002, 177, 178). Die Fehler der Anlageberatung und also auch die Verfehlung des Beratungszieles darzutun und im Streitfall zu beweisen, ist aber nach allgemeinen Grundsätzen Sache der Klagepartei. Dem kommt sie grundsätzlich nicht schon etwa durch die nicht näher ausgeführte Behauptung, Anlagezweck sei Alterssicherung, oder dadurch nach, dass sie wie der Kläger im Streitfall lediglich pauschal behaupten, nicht auf Risiken der Beteiligung, insbesondere Verlustrisiken, hingewiesen worden zu sein und die Beratung deshalb beanstandet weil die Beteiligung nicht wie angegeben breit gestreut gewesen sei. Weder hat der Kläger zu seiner und seiner Ehefrau eigenen Erfahrung bei Anlegung von Kapital vorgetragen noch zu den Anlagezielen und zu ihrer Risikobereitschaft, obwohl dazu aller Anlass bestanden hätte. Denn die Fondsbeteiligung sollte durch ein langfristiges Darlehen in voller Höhe finanziert werden und dass die Erträge aus der Beteiligung auf diese Dauer von (gleichbleibenden Zinssatz von 7,5 % und gleichbleibende Annuitäten vorausgesetzt) 20 Jahren die Belastungen auch unter Berücksichtigung der erstrebten Steuervorteile (Werbungskostenabzug) decken würden, ist erkennbar eine auf die zukünftigen und deshalb notwendigerweise unsicheren Verhältnisse gegründete Annahme, wenn nicht Hoffnung.

Ob das Landgericht unter diesen Umständen und ohne hinreichenden Vortrag des Klägers gehalten war, den Zeugen G. zu vernehmen, muss allerdings offen bleiben. Die Beweisaufnahme hat nämlich die vom Kläger nicht ausreichend vorgetragene Anlageziele und die Einzelheiten der Beratung, die diese verfehlt hat, ergeben, so dass jedenfalls jetzt und dadurch, dass sich der Kläger die ihm günstigen Ergebnisse der Beweisaufnahme zu eigen gemacht hat, von einer schuldhaften ungenügenden Anlageberatung auszugehen ist.

- a) Danach sollte die Geldanlage des Klägers und seiner Ehefrau der Altersvorsorge dienen und dementsprechend sicher sein. Der Zeuge G. hat es unterlassen, den Kläger und seine Ehefrau darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Fondsanlage um eine unternehmerische Beteiligung handelt, bei der

nicht nur das Risiko schwankender Rendite besteht, sondern auch das Risiko des Totalverlustes des Kapitals. Zwischen den Parteien ist insoweit unstrittig, dass die Beteiligung zu einer risikolosen Altersvorsorge nicht geeignet war und dass die Eheleute keinesfalls das hier nicht ausschließbare Risiko eines Totalverlustes des einzusetzenden Kapitals haben eingehen wollen.

- b) Zu Recht weist die Beklagte zwar darauf hin, dass ein dem Anlageinteressenten statt einer mündlichen Aufklärung im Rahmen des Vertragsanbahnungsgesprächs übergebener Prospekt über die Kapitalanlage allein als Mittel der Aufklärung genügen kann (vgl. BGH NJW 2005, 1784, 1787; BGH NJW 2004, 1732, 1734). Allerdings darf sich - Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus diesen Urteilen des Bundesgerichtshofs - der Inhalt des Beratungsgesprächs, wenn ein solches wie hier stattfindet, nicht in Widerspruch zum Prospektinhalt setzen und muss den Kunden jedenfalls in groben Zügen von den im Prospekt geschilderten Risiken in Kenntnis setzen. Die Beklagte hat nicht Recht darin, dass der Prospekt Mängel oder Verharmlosungen des Anlagegesprächs ausgleichen könne. Insbesondere dann, wenn kein Hinweis darauf erfolgt, dass die Einzelheiten der Anlage auch hinsichtlich ihrer Risiken im Prospekt nachzulesen seien, ersetzt bei stattgefundener mündlicher Anlageberatung der Prospekt nicht pflichtgemäßes persönliches Handeln des um Vertrauen werbenden Beraters (vgl. BGH NJW 1983, 1730, 1731; OLG Karlsruhe - 8. Zivilsenat - Urt. v. 14.06.2005, 8 U 136/04, Umdruck S. 18, von der Beklagten zu Unrecht für sich in Anspruch genommen). Auf die im Prospekt geschilderten Risiken hingewiesen hat der Zeuge G. allenfalls zum Teil.

Im Streitfall wird die Haftung der Beklagten durch den Inhalt des Prospekts allerdings auch aus einem anderen Grund nicht ausgeschlossen. Der Prospekt muss, soll sein Inhalt als Erfüllung geschuldeter Aufklärung berücksichtigt werden, dem Anlageinteressenten so rechtzeitig vor dem Vertragsabschluss überlassen worden sein, dass sein Inhalt noch zur Kenntnis genommen werden konnte (vgl. BGH WM 2005, 833, 837; BGH NJW 2005, 1784, 1787 f.). An dieser Voraussetzung fehlt es hier. Nach den übereinstimmenden Aussagen der Zeugen H. und G. gab es Anfang Oktober

1996 ein Beratungsgespräch. Hierbei wurden sowohl die maßgeblichen Prospekte übergeben als auch das Beteiligungsangebot vom Kläger und seiner Ehefrau unterzeichnet. Damit bestand aber keine hinreichende Gelegenheit mehr, die Prospekte, die jeweils dreispaltig gedruckt sind und 92 Seiten (Teil A) bzw. 31 Seiten (Teil B) umfassen, rechtzeitig zur Kenntnis zu nehmen. Nicht gefolgt werden kann der Auffassung der Beklagten, dass für die rechtzeitige Kenntnisnahmemöglichkeit vom Inhalt der Prospekte die einwöchige Frist zum Widerruf des Beteiligungsangebots zu berücksichtigen ist. Das Widerrufsrecht soll vor vertraglichen Bindungen schützen, die der Verbraucher möglicherweise übereilt und ohne gründliche Abwägung des Für und Wider eingegangen ist. Dies setzt aber voraus, dass der Widerrufsberechtigte vor Beginn der Widerrufsfrist sämtliche maßgeblichen Informationen für seine Anlageentscheidung kennt, um sich in Ruhe nochmals die Vor- und Nachteile des Geschäfts durch den Kopf gehen lassen zu können. Nicht hingegen bezweckt die Widerrufsfrist dem Anlageinteressenten erstmals die Möglichkeit einzuräumen, sich die für die Anlageentscheidung notwendigen Informationen zu verschaffen. Deshalb hat die Aufklärung vor dem Vertragsschluss zu erfolgen (BGH WM 2005, 833, 837).

2. Der Einwand der Beklagten zur Berücksichtigung von Steuervorteilen bei der Schadenshöhe ist nicht nachvollziehbar. Das Landgericht hat die Steuervorteile des Klägers und seiner Ehefrau nicht „mit dem Daumen in der Luft“ geschätzt. Vielmehr hat der Kläger im Schriftsatz vom 14.04.2005 die Steuervergünstigungen mit 7.181,26 € beziffert. Hierzu hat sich die Beklagte nicht erklärt. Das Landgericht hat das Vorbringen des Klägers zu den Steuervorteilen damit zu Recht als unstreitig aufgefasst und seiner Entscheidung zugrunde gelegt.

### III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

Vors. Richter am  
Oberlandesgericht

Richter am Oberlande  
sgericht

Richter am  
Oberlandesgericht