BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 14/15

Verkündet am:
18. Februar 2016
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 675, 280

Zur Frage der Aufklärungspflicht über das Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung nach § 172 Abs. 4 HGB in einem Anlageprospekt, der die Beteiligung an einem geschlossen Immobilienfonds zum Gegenstand hat (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 4. Dezember 2014 - III ZR 82/14, WM 2015, 68).

BGH, Urteil vom 18. Februar 2016 - III ZR 14/15 - Thüringer OLG
LG Meiningen

ECLI:DE:BGH:2016:180216UIIIZR14.15.0

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Februar 2016 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Herrmann, die Richter Tombrink, Dr. Remmert und Reiter sowie die Richterin Dr. Liebert

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten und der Streithelferin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 16. Dezember 2014 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Meiningen vom 24. April 2013 wird insgesamt zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Rechtsmittelzüge, einschließlich der der Streithelferin erwachsenen Kosten, zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Der Kläger nimmt die Beklagte unter dem Vorwurf einer fehlerhaften Kapitalanlageberatung auf Schadensersatz in Anspruch.

2 Auf Empfehlung des für die Beklagte tätigen Zeugen N. zeichnete der Kläger am 26. August 1996 eine Beteiligung als Kommanditist an dem geschlossenen Immobilienfonds M. Nr. 37 D. , W. M. K. KG, D. (im Folgenden: M. Nr. 37) mit einer (Haft-)Einlage von 50.000 DM zuzüglich 5 % Agio. In Höhe von 42.500 DM finanzierte er die Beteiligung über zwei Bankdarlehen, die bis zum Jahr 2008 vollständig zurückgeführt wurden.

3 Der von der Rechtsvorgängerin der Streithelferin der Beklagten herausgegebene Emissionsprospekt enthält, soweit für das Revisionsverfahren noch von Bedeutung, folgende Hinweise:

> "**Fungibilität** (S. 7)
>
> Grundsätzlich sollte die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds langfristig ausgerichtet sein.
> Der Verkauf einer Fondsbeteiligung ist prinzipiell jederzeit möglich. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, daß der Handel mit Kommanditeinlagen nicht institutionalisiert ist. Dennoch zeigt die Erfahrung, daß Kaufinteresse durch Zweiterwerber besteht, dies insbesondere dann, wenn die Steigerung der Ausschüttungen (siehe Prognoserechnung) einsetzt.
> Die G. Aktiengesellschaft [Rechtsvorgängerin der Streithelferin] ist bereit, bei einer Veräußerung von Anteilen vermittelnd mitzuwirken.
> Es wurde für die Replazierung von Anteilen ein Zweitmarkt installiert. Bisher konnten alle Verkaufswünsche befriedigt werden.
>
> **Haftung der Zeichner** (S. 7)
>
> Über die im Handelsregister eingetragene Einlage (+ 5 % Agio) hinaus keine Haftung, auch keine persönliche Hypothekenhaftung (Zu den gesetzlichen Einschränkungen und Besonderheiten siehe auch Seiten 23 u. 28).

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Ausschüttung (S. 23)

Da die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung und aus Kapitalvermögen die laufenden Ausgaben regelmäßig übersteigen, entstehen Liquiditätsüberschüsse, die zum größten Teil an die Gesellschafter ausgeschüttet werden.

...

Einnahmen abzgl. der steuerlichen Werbungskosten (einschl. AfA) ergeben in den ersten Jahren ein steuerlich niedrigeres Ergebnis, so daß den Ausschüttungen in den ersten Jahren vergleichsweise geringe steuerpflichtige Einkünfte gegenüberstehen.

Die Ausschüttungen sind, auch wenn sie zu einem "negativen Kapitalkonto" führen würden, nicht nach § 15 a Abs. 3 EStG steuerpflichtig, da durch die Ausschüttung die Haftung der Kommanditisten nach § 172 Abs. 4 HGB wieder auflebt (höchstens jedoch bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme).

Gesellschaftsvertrag [Hinweise] (S. 28)

Der Text ist auf den Seiten 39 bis 43 abgedruckt.

...

Die Haftung des Kommanditisten ist auf seine Einlage beschränkt, eine Nachschußpflicht besteht nicht. Unbeschadet hiervon gilt die Vorschrift des § 172 Abs. 4 HGB (vgl. § 6 des Gesellschaftsvertrags und Seite 23 "Ausschüttungen").

§ 6 [des Gesellschaftsvertrags] **Keine Nachschusspflicht** (S. 40)

Die Kommanditisten übernehmen weder gegenüber Gesellschaftern noch gegenüber Dritten irgendwelche Zahlungsverpflichtungen, Haftungs- oder Nachschußverpflichtungen, die über die Verpflichtung zur Leistung der in der Beitrittserklärung vereinbarten Pflichteinlage hinausgehen ... Der vertragliche Ausschluß einer Nachschußpflicht lässt die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten gegenüber den Gesellschaftsgläubigern nach §§ 171 ff HGB unberührt."

4 Seiten 20 und 21 des Prospekts enthalten eine Prognoserechnung für die Jahre 1996 bis 2016. In dieser sind zunächst die erwarteten jährlichen Einnahmen und Ausgaben saldiert. Der Saldo wird als "Liquider Einnahmeüberschuß" ausgewiesen. In weiter darunter befindlichen Zeilen werden unter der Überschrift "Voraussichtliches steuerliches Ergebnis" von dem jeweiligen Betrag des liquiden Einnahmeüberschusses (zuzüglich Tilgung und Zinsabschlagsteuer) die Abschreibung, die Werbungskosten der Investitionsphase, das zu verteilende Damnum und die Instandhaltungskosten abgezogen.

5 Auf Grund sinkender Mieteinnahmen kam es ab 1999 zu einer allmählichen Reduzierung und schließlich ab 2006 zu einer Einstellung der Ausschüttungen. In den Jahren 2003 und 2004 führte der Zeuge N. mehrere "Krisengespräche" mit dem Kläger. Mit Schreiben vom 9. Juli 2010 schlug der Beirat der Fondsgesellschaft ein Entschuldungskonzept zur Abwendung der drohenden Insolvenz vor.

6 Der Kläger verlangt - jeweils Zug um Zug gegen Abtretung der Rechte aus seiner Gesellschaftsbeteiligung - Freistellung von den Verbindlichkeiten aus und im Zusammenhang mit seiner Gesellschaftsbeteiligung sowie Zahlung von 34.315,99 € nebst Zinsen. Außerdem begehrt er vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten sowie die Feststellung, dass die Beklagte sich mit der angebotenen Gegenleistung in Annahmeverzug befinde. Er hat unter anderem geltend gemacht, nicht darüber aufgeklärt worden zu sein, dass jährliche Ausschüttungen als vorzeitige Kapitalrückzahlung gewertet würden mit der Folge des Wiederauflebens der Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB. Ebenso wenig sei er auf die eingeschränkte Fungibilität der Fondsbeteiligung hingewiesen worden. Im Rahmen der Beratungsgespräche habe der Zeuge N. den Prospektinhalt verharmlost.

7 Die Beklagte ist den Beratungsfehlervorwürfen des Klägers im Einzelnen entgegengetreten und hat sich auf die Einrede der Verjährung berufen.

8 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht das Ersturteil abgeändert und der Klage - mit Ausnahme entgangenen Gewinns in Höhe von 457,96 € - stattgegeben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Beklagte und ihre Streithelferin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

9 Die zulässige Revision hat auch in der Sache Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils, soweit zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist, und zur vollständigen Zurückweisung der Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts.

I.

10 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

11 Zwischen den Parteien sei ein stillschweigender Kapitalanlageberatungsvertrag zustande gekommen. Die Beklagte habe ihre vertraglichen Pflichten zumindest in einem Punkt verletzt, so dass sie dem Kläger zum Schadensersatz verpflichtet sei. Eine Aufklärungspflichtverletzung liege jedenfalls im Hinblick auf das Risiko eines Wiederauflebens der Kommanditistenhaftung nach

§ 172 Abs. 4 HGB vor. Insofern sei der Kläger weder durch den Prospektinhalt noch durch die mündlichen Erläuterungen des Zeugen N. aufgeklärt worden. Der Prospekt enthalte zwar an zwei Stellen Hinweise auf das Risiko aus § 172 Abs. 4 HGB. Diese seien jedoch aus sich heraus beziehungsweise im Zusammenhang mit dem vorangegangenen Text nicht verständlich, zumal in den "Risikohinweisen" auf Seite 18 des Prospekts auf ein etwaiges Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung nicht eingegangen werde. Ein Hinweis darauf befinde sich - ohne besondere Hervorhebung - erst in dem Abschnitt "Die steuerlichen Grundlagen" unter dem Stichwort "Ausschüttungen" (S. 23). Lediglich im letzten Satz dieses Abschnitts werde - im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung der Ausschüttungen - auf das Wiederaufleben der Haftung der Kommanditisten nach § 172 Abs. 4 HGB knapp und unauffällig hingewiesen. Der zweite Hinweis ergebe sich aus § 6 des in dem Prospekt abgedruckten Gesellschaftsvertrags, wonach die Haftung der Kommanditisten gegenüber den Gesellschaftsgläubigern nach §§ 171 ff HGB unberührt bleibe. Dies sei zwar zutreffend, biete aber ohne weitere Erläuterung dem juristisch nicht vorgebildeten Anleger keine hinreichende Information über den Regelungsgehalt des § 172 Abs. 4 HGB. Dem Anleger werde durch die knappen und eher versteckten Prospektangaben das sich aufdrängende Wiederaufleben der Haftung nicht vor Augen geführt. Über dieses Risiko habe der Zeuge N. den Kläger auch nicht mündlich unterrichtet. Denn nach dem Ergebnis der erstinstanzlichen Beweisaufnahme könne nicht angenommen werden, dass der Zeuge eine über den Prospektinhalt hinausgehende oder diesen jedenfalls verdeutlichende Aufklärung vorgenommen habe. Insoweit sei auch keine Verjährung eingetreten. Entgegen der Auffassung des Landgerichts könnten insbesondere dem Rechenschaftsbericht der Fondsgesellschaft für das Jahr 2006 keine Warnhinweise in Bezug auf das Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung entnommen werden.

12 Der in der fehlerhaften Darstellung des Haftungsrisikos nach § 172 Abs. 4 HGB liegende Aufklärungsfehler sei kausal für die Anlageentscheidung. Die Beklagte sei darlegungs- und beweispflichtig dafür, dass der Schaden auch bei ordnungsgemäßer Aufklärung eingetreten wäre. Das Beklagtenvorbringen, an der Ursächlichkeit einer etwaigen Aufklärungspflichtverletzung fehle es schon deshalb, weil der Kläger Steuervorteile habe erzielen wollen, genüge nicht zur Widerlegung der Kausalitätsvermutung. Der hierauf bezogene Antrag auf Parteivernehmung des Klägers sei erst in der mündlichen Berufungsverhandlung und damit verspätet gestellt worden (§ 531 Abs. 2 ZPO).

II.

13 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung in einem maßgeblichen Punkt nicht stand.

14 1. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Landgericht einen stillschweigend geschlossenen Beratungsvertrag zwischen den Parteien bejaht. Denn der Zeuge N. hat den Beklagten mehrfach in dessen Wohnung aufgesucht, um ihn über die Wiederanlage eines Geldbetrags aus einer fällig gewordenen Lebensversicherung zu beraten. Die sich anschließenden Verhandlungen hatten eine konkrete Anlageentscheidung zum Gegenstand. Damit liegen die Voraussetzungen eines Beratungsvertrags vor (st. Rspr., vgl. nur Senatsurteil vom 5. November 2009 - III ZR 302/08, WM 2009, 2360 Rdnr. 13; BGH, Urteile vom 6. Juli 1993 - XI ZR 12/93, BGHZ 123, 126, 128 und vom 21. März 2006 - XI ZR 63/05, WM 2006, 851 Rn. 10).

15 2. Im Einklang mit der Senatsrechtsprechung ist das Berufungsgericht ferner zutreffend davon ausgegangen, dass ein Anlageberater in Bezug auf das Anlageobjekt verpflichtet ist, den Kunden rechtzeitig, richtig und sorgfältig sowie verständlich und vollständig zu beraten. Insbesondere muss er den Interessenten über die Eigenschaften und Risiken unterrichten, die für die Anlageentscheidung wesentliche Bedeutung haben oder haben können (st. Rspr., vgl. nur Senatsurteile vom 24. April 2014 - III ZR 389/12, NJW-RR 2014, 1075 Rn. 9 mwN und vom 4. Dezember 2014 - III ZR 82/14, WM 2015, 68 Rn. 9). Dementsprechend gehört es zu den Pflichten eines Anlageberaters, über das Risiko aufzuklären, dass die Kommanditistenhaftung der Anleger trotz vollständig erbrachter Einlageleistung unter den Voraussetzungen des § 172 Abs. 4 HGB wieder auflebt (Senatsurteile vom 22. Juli 2010 - III ZR 203/09, NJW-RR 2010, 1620 Rn. 20, 23 und vom 4. Dezember 2014 aaO). Die diesbezügliche Aufklärungspflicht ergibt sich daraus, dass die an den Anleger erfolgte Auszahlung (Ausschüttung) durch den Fonds nicht sicher ist, sondern gegebenenfalls zurückgezahlt werden muss. Das Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung stellt ein strukturelles Risiko dar, das dem Anleger gegenüber gesondert aufklärungsbedürftig ist. Die wieder auflebende Kommanditistenhaftung hat erhebliche Auswirkungen auf die prognostizierte Rendite, die nachträglich wieder entfallen oder verringert werden kann. Da diese Renditeerwartung regelmäßig wesentlicher Maßstab für die Beurteilung der Anlage ist, kommt dem Risiko der wieder auflebenden Kommanditistenhaftung im Regelfall besondere Bedeutung für die Anlageentscheidung zu. Im Rahmen des Anlageberatungsgesprächs muss deshalb darüber aufgeklärt werden, da es in die Entscheidung des Anlegers gestellt ist, welche Bedeutung er diesem Risiko bei der ins Auge gefassten Kapitalanlage beimessen will (Senatsurteil vom 4. Dezember 2014 aaO Rn. 10).

16 Eine derartige Aufklärung kann, wie das Berufungsgericht ebenfalls zutreffend angenommen hat, auch durch die Übergabe von Prospektmaterial erfolgen, sofern der Prospekt nach Form und Inhalt geeignet ist, die nötige Information wahrheitsgemäß und verständlich zu vermitteln und er dem Anlageinteressenten so rechtzeitig vor dem Vertragsschluss übergeben wird, dass sein Inhalt noch zur Kenntnis genommen werden kann (Senatsurteil vom 24. April 2014 aaO Rn. 9 mwN). In einem solchen Fall muss jedoch in einem zweiten Schritt geprüft werden, ob die im Prospekt erfolgte hinreichende Darstellung (insbesondere) der Risiken und Chancen der Anlage durch Angaben des Beraters entwertet worden ist. Denn der ordnungsgemäße Prospektinhalt ist für den Berater kein Freibrief, Risiken abweichend hiervon darzustellen und mit seinen Erklärungen ein Bild zu zeichnen, das die Hinweise im Prospekt leerlaufen lässt oder in ihrer Bedeutung für die Anlageentscheidung mindert (Senatsurteile vom 24. April 2014 aaO Rn. 23 mwN und vom 17. September 2015 - III ZR 385/14, NJW-RR 2015, 1522 Rn. 17).

17 3. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat die Beklagte jedoch ihre aus dem Beratungsvertrag folgende Pflicht zur Aufklärung über das Risiko des Wiederauflebens der Kommanditistenhaftung (§ 172 Abs. 4 HGB) nicht verletzt.

18 a) Rechtsfehlerhaft hält das Berufungsgericht den Anlageprospekt insoweit für unzureichend. Der Beklagten ist indes kein Beratungsfehler anzulasten.

19 aa) Für die Beurteilung, ob ein Prospekt unrichtig oder unvollständig ist, ist auf das Gesamtbild abzustellen, das er dem verständigen Anleger unter Berücksichtigung der von ihm zu fordernden sorgfältigen und eingehenden Lektüre vermittelt (Senatsurteile vom 20. Juni 2013 - III ZR 293/12, BeckRS 2013, 11561 Rn. 12 mwN und vom 11. Dezember 2014 - III ZR 365/13, NJW-RR 2015, 732 Rn. 18). Vor diesem Hintergrund stellt sich die Belehrung im Anlageprospekt über das Risiko des Wiederauflebens der Kommanditistenhaftung als ausreichend dar. Der Senat kann dabei die inhaltlichen Aussagen des Prospekts selbst auslegen (vgl. Senatsurteile vom 24. April 2014 aaO Rn. 11 und vom 11. Dezember 2014 aaO Rn. 19).

20 bb) In dem Prospekt wird zu Beginn in dem Kapitel über die wichtigsten Fakten des M. Nr. 37 unter der Überschrift "Haftung der Zeichner" (S. 7) darauf hingewiesen, dass die Zeichner der Anlage zwar über die im Handelsregister eingetragene Einlage hinaus nicht hafteten, sich jedoch aus dem Gesetz Einschränkungen und Besonderheiten ergeben könnten. Insoweit wird auf die Lektüre der Seiten 23 und 28 verwiesen. In dem Kapitel über die steuerlichen Grundlagen (S. 22 ff) wird unter der Überschrift "Ausschüttungen" (S. 23) sodann erläutert, dass die Ausschüttungen an die Gesellschafter aus Liquiditätsüberschüssen finanziert würden, die sich aus der Differenz zwischen den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen einerseits und den laufenden Ausgaben andererseits ergäben. Dass es sich bei diesen Liquiditätsüberschüssen nicht um Gewinne der Gesellschaft handelt, musste sich auch dem in wirtschaftlichen Dingen nicht erfahrenen, jedoch hinreichend aufmerksamen Anlageinteressenten erschließen. Bereits aus dem mit den Worten "Einnahmen abzgl. der steuerlichen Werbungskosten" beginnenden, im Tatbestand zitierten Absatz auf Seite 23 des Prospekts ergibt sich, dass die Liquiditätsüberschüsse nicht mit dem Gewinn identisch sind. Noch deutli-

cher wird dies unter Berücksichtigung der Prognoserechnung auf Seiten 20 und 21. Aus dieser geht klar hervor, dass zur Ermittlung des Gewinns von dem Liquiditätsüberschuss unter anderem die Abschreibung, Werbungs- sowie Instandhaltungskosten in Abzug zu bringen waren. Weiterhin wird in dem Kapitel "Ausschüttungen" auf Seite 23 erläutert, dass es infolge der Ausschüttungen zu einem "negativen Kapitalkonto" bei den Gesellschaftern kommen könne und "durch die Ausschüttung die Haftung des Kommanditisten nach § 172 Abs. 4 HGB wieder auflebt" mit der Folge, dass die Ausschüttung gemäß § 15a Abs. 3 EStG nicht als Gewinn versteuert werden müsse. Ergänzend (S. 28) wird auf § 6 des Gesellschaftsvertrags (abgedruckt auf S. 40) verwiesen und zugleich (erneut) hervorgehoben, dass die Haftung des Kommanditisten zwar auf seine Einlage beschränkt sei und keine Nachschusspflicht bestehe, die Vorschrift des § 172 Abs. 4 HGB jedoch "unbeschadet hiervon" gelte. § 6 des Gesellschaftsvertrags stellt klar, dass der vertragliche Ausschluss einer Nachschusspflicht die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern nach §§ 171 ff HGB unberührt lässt.

21 cc) Bei der gebotenen Gesamtbetrachtung des Prospektinhalts, die das Berufungsgericht unterlassen hat, kann nicht zweifelhaft sein, dass der durchschnittlich gebildete, gehörig aufmerksame und verständige Anleger durch diese Hinweise hinreichend darüber aufgeklärt wird, dass er Ausschüttungen unter Umständen bis zur Höhe seiner Hafteinlage wieder zurückzahlen muss. Wenn einerseits Ausschüttungen in Aussicht gestellt werden und gleichzeitig deutlich gemacht wird, dass sie aus der Liquidität, also nicht aus erwirtschafteten Gewinnen stammen, und wenn andererseits - zur Erhöhung der Attraktivität der Anlage - steuerliche Verluste (durch die Geltendmachung von Werbungskosten und Sonderabschreibungen) gewollt sind, dann erschließt sich jedem verständigen Anleger, dass die Ausschüttungen - jedenfalls für die Startphase, aber

auch bei Ausbleiben des erwarteten wirtschaftlichen Erfolgs des Projekts - zu Lasten der Deckung der Hafteinlage gehen und deshalb die Haftung des Kommanditisten wieder aufleben kann. Wie die Streithelferin in der Revisionsbegründung zu Recht anführt, drängt es sich auf, dass ein Kommanditist, der keinen realen Gewinn entnimmt, sondern sich durch jährliche Ausschüttungen Haftungskapital auszahlen lässt, gegenüber den Gesellschaftsgläubigern dafür einstehen muss. Dieses Haftungsrisiko wird in dem Prospekt zu dem M. Fonds Nr. 37 - wie dargelegt - dem Anleger jedenfalls im Kern hinreichend deutlich vor Augen geführt. Eine weitergehende (abstrakte) Erläuterung der Haftung aus § 172 Abs. 4 HGB - die Vorschrift wird im Prospekt wiederholt erwähnt - war nicht geboten (vgl. BGH, Beschlüsse vom 9. November 2009 - II ZR 16/09, NZG 2009, 1396 m. Anm. Goette, DStR 2010, 123 und vom 17. Mai 2010 - II ZR 132/09, BeckRS 2010, 14407; s. auch BGH Urteile vom 27. Oktober 2009 - XI ZR 337/08, NJW-RR 2010, 115 Rn. 28 und XI ZR 338/08, BeckRS 2009, 86793 Rn. 30). Dementsprechend hat der Senat in den Verfahren III ZR 199/12 und III ZR 292/13, die ebenfalls den Anlageprospekt zum M. Nr. 37 zum Gegenstand hatten, die Prospekthinweise zum Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung nicht beanstandet und die Nichtzulassungsbeschwerden der damaligen Kläger mit Beschlüssen vom 28. Februar 2013 und 20. März 2014 zurückgewiesen. Auf die in der Revisionserwiderung angeführten abweichenden Prospektinhalte anderer (M.) Fonds kommt es nach alledem nicht an.

22 dd) Soweit das Berufungsgericht meint, für einen gesellschafts- und steuerrechtlich nicht versierten Anleger habe keine Veranlassung bestanden, den Abschnitt über die steuerlichen Grundlagen und die Ausschüttungen sorgfältig im Hinblick auf mögliche Konsequenzen für seine Haftung durchzulesen, wobei die unauffällige Platzierung und Gestaltung des Hinweises erschwerend

ins Gewicht fielen, vermag der Senat diese Ansicht nicht zu teilen. Zum einen kann keine Rede davon sein, dass die Hinweise auf das Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung an versteckter Stelle platziert worden sind. Vielmehr erfolgen die Hinweise dort, wo sie mit den - gewinnunabhängigen - Ausschüttungen (S. 23) beziehungsweise dem Umfang der Kommanditistenhaftung (S. 28, 40) in einem sachlichen Zusammenhang stehen, so dass ein weiterer Hinweis in dem Kapitel über die "Risiken und Chancen" (S. 18 ff) entbehrlich war. Zum anderen war von einem verständigen Anleger zu erwarten, dass er den Prospektinhalt hinsichtlich der steuer- und haftungsrechtlichen Auswirkungen der Ausschüttungen und des Umfangs der Kommanditistenhaftung sowie den im Prospekt abgedruckten Gesellschaftsvertrag sorgfältig zur Kenntnis nimmt und gegebenenfalls von sich aus Nachfragen stellt.

23 b) Anhaltspunkte dafür, dass der Zeuge N. die im Prospekt erfolgte Aufklärung durch mündliche Erklärungen entwertet haben könnte, sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Das Berufungsgericht hat vielmehr ausdrücklich festgestellt, dass der Zeuge keine über den Prospektinhalt hinausgehenden Angaben gemacht hat.

24 4. Das angefochtene Urteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Soweit der Kläger im Wege der Gegenrüge geltend macht, auch insoweit nicht anlegergerecht beraten worden zu sein, als die mangelnde Fungibilität der Beteiligung nur beschönigend erläutert worden sei, vermag er damit nicht durchzudringen. Ein Beratungsfehler ist nicht ersichtlich.

25 a) Ein Anlageberater ist grundsätzlich gehalten, den Anlageinteressenten, dem er zur Eingehung einer Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds rät, darauf hinzuweisen, dass die Veräußerung eines solchen Anteils in Ermangelung eines entsprechenden Markts nur eingeschränkt möglich ist. Die praktisch fehlende Aussicht, eine KG-Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds zu angemessenen Bedingungen verkaufen zu können, ist ein Umstand, der für die Anlageentscheidung eines durchschnittlichen Anlegers von erheblicher Bedeutung ist (st. Rspr., vgl. nur Senatsurteile vom 20. Juni 2013 - III ZR 293/12, BeckRS 2013, 11561 Rn. 7; vom 24. April 2014 - III ZR 389/12, NJW-RR 2014, 1075 Rn. 14; vom 11. Dezember 2014 - III ZR 365/13, NJW-RR 2015, 732 Rn. 18 und vom 17. September 2015 - III ZR 385/14, NJW-RR 2015, 1522 Rn. 15; jeweils mwN).

26 b) Diesen Anforderungen wird der hier zu beurteilende Prospekt gerecht. In dem Kapitel über die wichtigsten Fakten des Fonds wird die eingeschränkte Fungibilität der Beteiligung hinreichend erklärt (S. 7). Danach sollte die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds langfristig ausgerichtet sein, auch wenn ein Verkauf der Fondsbeteiligung prinzipiell jederzeit möglich sei. Der Handel mit Kommanditanteilen sei nicht institutionalisiert. Kaufinteresse von Zweiterwerbern bestehe insbesondere dann, wenn die Steigerung der Ausschüttungen (siehe Prognoserechnung) einsetze.

27 Damit wird der Anlageinteressent hinreichend über das Risiko der eingeschränkten Fungibilität aufgeklärt. Er kann erkennen, dass ein Verkauf der Beteiligung zwar generell möglich ist, erfolgreiche Verkaufsbemühungen aber - da ein institutionalisierter Handel nicht besteht - auf praktische Schwierigkeiten stoßen und wesentlich davon abhängen, wie sich die wirtschaftliche Lage des Fonds entwickelt. Dies schließt ersichtlich auch die Möglichkeit ein, dass die

Beteiligung bei wirtschaftlich nachteiliger Entwicklung zu angemessenen Konditionen praktisch nicht veräußert werden kann, weil sich kein Käufer findet. Den Prospekthinweis, die Fondsbeteiligung sei jederzeit veräußerlich, muss der verständige Anleger dahin verstehen, dass lediglich rechtliche oder gesellschaftsvertragliche Hindernisse einer Veräußerung nicht entgegenstehen. Der Hinweis stellt keine Einschätzung der wirtschaftlichen Veräußerbarkeit dar (vgl. Senatsurteile vom 20. Juni 2013 aaO Rn. 13 und vom 17. September 2015 aaO Rn. 24). Die Formulierung, dass die G. AG bereit sei, bei einer Veräußerung von Anteilen vermittelnd mitzuwirken, für die Replazierung ein Zweitmarkt installiert worden sei und bisher alle Verkaufswünsche hätten befriedigt werden können, ist nicht geeignet, von der eingeschränkten Fungibilität der Beteiligung abzulenken. Das Angebot der Unterstützung bei etwaigen Verkaufswünschen bestätigt vielmehr inzidenter, dass es keinen allgemein zugänglichen geregelten Zweitmarkt gibt (Senatsurteil vom 11. Dezember 2014 aaO Rn. 21). Der Hinweis auf erfolgreiche Verkaufsbemühungen in der Vergangenheit besagt lediglich, dass die praktischen Schwierigkeiten einer Veräußerung nicht grundsätzlich entgegenstehen, beinhaltet indes nicht die Aussage, dass der Verkauf zu einem angemessenen Preis erfolgt ist.

28 c) Die Gegenrüge des Klägers, der Zeuge N. , von dessen Angaben auch das Berufungsgericht ausgegangen sei, habe die praktischen Schwierigkeiten bei der Veräußerung von Fondsanteilen pflichtwidrig verharmlost, indem er in den Beratungsgesprächen auf einen funktionierenden Zweitmarkt für vorangegangene Fonds hingewiesen habe, bleibt ohne Erfolg. Dem Kläger ist zwar zuzugeben, dass es einem Berater untersagt ist, die in einem - rechtzeitig überreichten - Prospekt enthaltenen korrekten Risikohinweise abweichend hiervon darzustellen und mit seinen Erklärungen ein Bild zu zeichnen, das die Hinweise im Prospekt entwertet oder für die Entscheidungsbildung des Anlageinte-

ressenten mindert (st. Senatsrechtsprechung, vgl. nur Urteile vom 14. April 2011 - III ZR 27/10, NJW-RR 2011, 1139 Rn. 7 und vom 24. April 2014 aaO Rn. 23; jeweils mwN). Die von dem Zeugen bei seiner Vernehmung durch das Landgericht bekundeten Erklärungen im Rahmen der Beratungsgespräche stellten jedoch keine unzulässige Verharmlosung des Fungibilitätsrisikos dar. Die Angaben bezogen sich nicht auf den streitgegenständlichen Fonds und enthielten schon deshalb keine Relativierung der Prospekthinweise. Sie erschöpften sich darin, dass in der Vergangenheit bei anderen Fonds eine Veräußerung der Fondsanteile grundsätzlich möglich gewesen sei. Dies war letztlich nur eine Wiederholung des Prospektinhalts dar (S. 7, siehe oben). Darüber hinaus ist dem Senat aus einer großen Zahl von vergleichbaren Fällen bekannt, dass ein Weiterverkauf von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds - wenn auch vielfach nur unter erheblichen Schwierigkeiten - grundsätzlich möglich ist (Senatsurteile vom 11. Dezember 2014 aaO Rn. 21 und vom 17. September 2015 aaO Rn. 20). Die deutlichen Einschränkungen der Veräußerungsmöglichkeit werden in dem Prospekttext - wie dargestellt - zureichend aufgezeigt. Die Prospekthinweise wurden durch die Angaben des Zeugen N. I zur Situation bei früheren Fonds nicht entwertet oder in ihrer Bedeutung für die Anlageentscheidung herabgemindert.

29 5. Die Würdigung des Berufungsgerichts, der empfohlene Immobilienfonds sei für eine ergänzende Altersvorsorge nicht von vornherein ungeeignet gewesen, sowie die vom Berufungsgericht geteilte Auffassung des Landgerichts, dass hinsichtlich weiterer behaupteter Aufklärungspflichtverletzungen (insbesondere sichere Geldanlage, Rendite, Totalverlustrisiko) jedenfalls Verjährung nach §§ 195, 199 Abs. 1 BGB eingetreten sei, lassen Rechtsfehler nicht erkennen; der Kläger hat insoweit auch keine Gegenrügen erhoben.

III.

30 Das angefochtene Urteil ist demnach aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist zur Endentscheidung reif, so dass der Senat die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts insgesamt zurückweisen kann (§ 563 Abs. 3 ZPO).

Herrmann Tombrink Remmert

Reiter Liebert

Vorinstanzen:
LG Meiningen, Entscheidung vom 24.04.2013 - 2 O 1207/11 -
OLG Jena, Entscheidung vom 16.12.2014 - 5 U 483/13 -