



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

III ZR 407/04

vom

12. Januar 2006

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

---

BGB § 276 (Ci) a.F., § 675

Zur Frage, ob der für den geschlossenen Immobilienfonds "Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - Walter Fink - KG" herausgegebene Prospekt (4. Auflage Juli 1995) in seinem Abschnitt "Chancen und Risiken" die mit dem Erwerb und Betrieb des in Stuttgart gelegenen Hotel-, Freizeit- und Theaterzentrums Stuttgart-International verbundenen Risiken hinreichend verdeutlicht.

BGH, Beschluss vom 12. Januar 2006 - III ZR 407/04 - OLG Frankfurt a.M.

LG Darmstadt

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 12. Januar 2006 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Streck, Dörr und Dr. Herrmann

beschlossen:

Die Beschwerde des Klägers gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 13. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt a.M. vom 8. Oktober 2004 - 13 U 243/03 - wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der Kosten der Streithelferin zu tragen.

Der Streitwert wird auf 135.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Der Kläger nimmt den Beklagten, einen selbständigen Handelsvertreter eines Unternehmens für Wirtschaftsberatung und Finanzbetreuung, aus eigenem und abgetretenem Recht seiner Ehefrau auf Schadensersatz wegen eines behaupteten Beratungsverschuldens im Zusammenhang mit einer voll durch ein Darlehen finanzierten Beteiligung vom 23. August 1995 (200.000 DM und 10.000 DM Abwicklungsgebühr) an dem geschlossenen Immobilienfonds "Drei-

länder Beteiligung Objekt DLF 94/17 - Walter Fink - KG" in Anspruch. Als größte Einzelinvestition dieses Fonds in Deutschland wurde das in Stuttgart gelegene Hotel-, Freizeit- und Theaterzentrum Stuttgart-International erworben, in dem seit 1994 das Musical "Miss Saigon" aufgeführt wurde. Im Zusammenhang mit einem Insolvenzverfahren gegen die Generalmieterin konnten die vorgesehenen Ausschüttungen an die Anleger nicht mehr vorgenommen werden.

- 2 Das Landgericht hat der auf Zahlung von 45.840,57 € nebst Zinsen und auf Freistellung von den Darlehensverbindlichkeiten gerichteten Klage entsprochen, das Berufungsgericht hat sie nach Vernehmung der Ehefrau des Klägers als Zeugin und informatorischer Anhörung des Beklagten abgewiesen. Mit seiner Beschwerde erstrebt der Kläger die Zulassung der Revision.

## II.

- 3 Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 ZPO) liegen nicht vor. Mit der Beschwerde werden keine Fragen aufgeworfen, die in einem Revisionsverfahren geklärt werden müssten.
- 4 1. Das Berufungsgericht geht davon aus, zwischen den Parteien sei konkludent ein Anlageberatungsvertrag zustande gekommen, der den Beklagten nicht nur zu einer zutreffenden Auskunftserteilung über das Anlagemodell, sondern auch zu einer sachkundigen Bewertung und Beurteilung der entscheidungsrelevanten Tatsachen verpflichtet habe. Auch unter Zugrundelegung der Pflichten eines Anlageberaters, wie sie den Urteilen des III. Zivilsenats vom 13. Mai 1993 (III ZR 25/92 - NJW-RR 1993, 1114) und des XI. Zivilsenats vom 6. Juli 1993 (XI ZR 12/93 - BGHZ 123, 126 ff) zu entnehmen seien, liege eine

Vertragsverletzung nicht vor, weil der Beklagte nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme dem Kläger und seiner Ehefrau das Risiko der Anlage zutreffend vor Augen geführt und sie somit "anlagegerecht" beraten habe. Im Weiteren legt das Berufungsgericht seine Überzeugung zugrunde, dem Kläger und seiner Ehefrau sei der Prospekt in der - damals - aktuellen 4. Auflage vom Juli 1995 vor ihrer Beitrittserklärung übergeben worden und sie hätten ausreichende Zeit für eine sinnvolle Auseinandersetzung mit seinem Inhalt gehabt. Der Prospekt erfülle insgesamt, vor allem aber in seinem Teil "Chancen und Risiken", die von der Rechtsprechung entwickelten Anforderungen an eine sachgerechte Beratung. Mit seiner zusätzlich zur Prospektvorlage mündlich erteilten Beratung in zwei Beratungsgesprächen habe sich der Beklagten nicht in Widerspruch zum Prospektinhalt gesetzt und diesen damit nicht als Beratungsleistung entwertet. Ihm falle auch keine andere Pflichtverletzung zur Last und er habe anlegergerecht beraten.

5            2.        Vergeblich macht die Beschwerde gegen diese im Wesentlichen im tatrichterlichen Bereich liegende Würdigung geltend, die Revision sei zuzulassen, weil das Berufungsgericht den Inhalt des verwendeten Verkaufsprospektes anders als das Oberlandesgericht Celle in seinen Urteilen vom 15. August 2002 (VersR 2003, 61; DB 2002, 2211) bewertet habe.

6            a) Richtig ist, dass die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Beschreibung der Risiken in dem Prospekt einen relativ breiten Raum der Entscheidungsgründe einnehmen, wobei dem Berufungsgericht durchaus bewusst gewesen ist, dass es den Prospektinhalt anders als das Oberlandesgericht Celle würdigt. Der Senat sieht in diesem Umstand jedoch keinen Zulassungsgrund, weil eine allein den Prospekt in den Blick nehmende Beurteilung im Ergebnis nicht entscheidungserheblich geworden ist. Auch das Oberlandesgericht Celle

hat letztlich offen gelassen, ob - für sich allein betrachtet - ein Prospektmangel vorliegt. Es besteht daher kein Anlass, den verwendeten Verkaufsprospekt in einer Revisionsentscheidung in allen seinen Einzelheiten zu überprüfen.

7

b) Allerdings teilt der Senat die Auffassung des Berufungsgerichts, dass der Prospekt in seinem Abschnitt "Chancen und Risiken" insbesondere hinreichend verdeutlicht, dass es sich bei dem Hotel-, Freizeit- und Theatergebäude Stuttgart International um eine Spezialimmobilie handelt, deren wirtschaftlicher Betrieb weitgehend vom Freizeitverhalten angesprochener Besucher abhängt, und dass dem Management des jeweiligen Betreibers bei der Betrachtung der langfristigen Entwicklung des Investitionsvorhabens eine Schlüsselstellung zukommt. Es wird ferner hervorgehoben, dass Immobilieninvestitionen über lange Zeiträume betrachtet werden müssen und dass sich auch die beste Bonität eines Mieters mittel- bis langfristig negativ verändern kann. Mit Recht weist das Berufungsgericht zwar darauf hin, dass die umfangreichen Ausführungen zu den vorgesehenen Einzelinvestitionen einen schnellen Überblick erschweren. Sie sind jedoch dem Umstand geschuldet, dass der Prospekt insoweit ein Informationsinteresse des Anlegers zu erfüllen hat, dem gebührend Rechnung zu tragen ist. Dass der Prospekt in seinem Abschnitt "Chancen und Risiken" die mit der Beteiligung am Immobilienfonds verbundenen wirtschaftlichen Risiken im Sinne eines Fehlers verschleiern würde, vermag der Senat nicht zu erkennen.

- 8 c) Auch im Übrigen lässt die angefochtene Entscheidung keine zulassungsbegründenden Rechtsfehler erkennen.

Schlick

Wurm

Streck

Dörr

Herrmann

Vorinstanzen:

LG Darmstadt, Entscheidung vom 23.10.2003 - 10 O 234/03 -

OLG Frankfurt in Darmstadt, Entscheidung vom 08.10.2004 - 13 U 243/03 -