



# **BUNDESGERICHTSHOF**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

**III ZR 389/12**

Verkündet am:  
24. April 2014  
B o t t  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. April 2014 durch den Vizepräsidenten Schlick und die Richter Dr. Herrmann, Hucke, Dr. Remmert und Reiter

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten zu 1 und ihrer Streithelferin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Saarländischen Oberlandesgerichts vom 30. Oktober 2012 im Kostenpunkt - ausgenommen die Entscheidung über die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2 - und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten zu 1 entschieden worden ist.

Die Berufungen des Klägers und der Drittwiderbeklagten gegen das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts Saarbrücken vom 12. Oktober 2010 werden auch hinsichtlich der Beklagten zu 1 zurückgewiesen.

Der Kläger und die Drittwiderbeklagte haben die Kosten des Berufungsverfahrens, soweit die Entscheidung hierüber aufgehoben worden ist (Gerichtskosten, außergerichtliche Kosten der Beklagten zu 1 und der Streithelferin), sowie die Kosten des Revisionsrechtszugs einschließlich der Kosten der Streithelferin der Beklagten zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

- 1 Der Kläger macht gegen die Beklagten aus eigenem und abgetretenem Recht seiner Ehefrau Schadensersatzansprüche wegen der Verletzung von Beratungspflichten durch die Beklagten im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds geltend. Die Beklagte zu 2 war für die Beklagte zu 1 als selbständige Handelsvertreterin tätig und empfahl ihnen, über eine Treuhandkommanditistin mittelbar Kommanditanteile an der "S. -D. -U. Dreiländer Beteiligung Objekt - D. 98/29 - W. F. - KG" zu erwerben. Am 21. Mai 1999 unterzeichneten der Kläger und seine Ehefrau ein entsprechendes Beteiligungsangebot mit einer Beteiligungssumme von 60.000 DM zuzüglich einer Abwicklungsgebühr von 3.000 DM.
  
- 2 Bereits im Jahr 2001 blieben die Fondsausschüttungen deutlich hinter der im Emissionsprospekt enthaltenen Prognose für einen planmäßigen Geschäftsverlauf von jährlich 7 % auf das Beteiligungskapital zurück. Der Kläger macht geltend, er habe keinen Anlageprospekt erhalten, die Beklagte zu 2 habe ihn und seine Ehefrau weder anleger- noch anlagegerecht beraten, insbesondere sei die vermittelte Anlage nicht zur Altersvorsorge geeignet.
  
- 3 Das Landgericht hat seine auf Rückgewähr der erbrachten Zahlungen abzüglich erhaltener Ausschüttungen und Zug um Zug gegen Abtretung sämtlicher Ansprüche aus der Beteiligung gerichtete Klage abgewiesen und auf die von der Beklagten zu 1 gegen seine Ehefrau erhobene Widerklage festgestellt, dass auch ihr kein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte zu 1 aus der Vermittlung der Beteiligung und/oder der Beratung zur Investition in die Beteiligungsgesellschaft zustehe. Auf die Berufung des Klägers und der Drittwiderbe-

klagen hat das Berufungsgericht der Klage gegen die Beklagte zu 1 im Wesentlichen stattgegeben und die Widerklage abgewiesen; die Berufung bezüglich der Beklagten zu 2 hat es zurückgewiesen. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision wenden sich die Beklagte zu 1 und die im Berufungsverfahren auf Seiten der Beklagten beigetretene Streithelferin, die unter anderem den vorliegenden Fonds initiiert und den dazu gehörigen Prospekt herausgegeben hat, gegen diese Entscheidung; sie erstreben die Zurückweisung der Berufung insgesamt.

#### Entscheidungsgründe

- 4 Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils im Umfang der Anfechtung und zur Zurückweisung der Berufung des Klägers und der Drittwiderbeklagten (auch) im Verhältnis zur Beklagten zu 1.

#### I.

- 5 Das Berufungsgericht hat einen Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte zu 1 wegen fehlerhafter Beratung für begründet gehalten und dabei offen gelassen, ob ein Anlagevermittlungs- oder ein Anlageberatungsvertrag zugrunde zu legen sei, weil in Bezug auf die konkret empfohlene Anlage keine unterschiedlichen Pflichten bestanden hätten. Denn eine Pflichtverletzung liege in beiden Fällen darin, dass der Emissionsprospekt, von dessen rechtzeitiger Übergabe an den Kläger und seine Ehefrau auszugehen sei, nach Form und Inhalt keine ausreichenden Informationen enthalte und damit nicht den Anforderungen an eine korrekte Beratung über die Anlage genüge. So seien die Anga-

ben zur lediglich eingeschränkten und regelmäßig mit einem erheblichen Wertverlust verbundenen Veräußerbarkeit der Kommanditanteile inhaltsleer und nicht hinreichend aussagekräftig. Eine fehlerhafte Beratung liege zudem darin, dass sich die fragliche Anlage nicht zur - hier ergänzenden - Altersvorsorge geeignet habe. Selbst wenn damit zugleich Steuervorteile hätten erzielt werden sollen, seien der Kläger und seine Ehefrau weder im Prospekt noch durch zusätzliche Erläuterungen der Beklagten zu 2 darüber aufgeklärt worden, dass die Anlage nicht ein Mindestmaß an Sicherheit geboten habe, sondern hochspekulativ gewesen sei. Unzureichend seien auch die Angaben im Prospekt bezüglich der anfallenden Provisionen, zu denen die Beklagte zu 2 mündlich keine weiteren Erläuterungen gegeben habe. Die Besonderheit liege vorliegend darin, dass das Formular des Beteiligungsangebots explizit in Gestalt der Abwicklungsgebühr ein Agio von 5 % ausweise, in der gleichen Zeile jedoch die gezeichnete Beteiligungssumme von 60.000 DM aufgeführt werde und damit bei einem unbefangenen Kapitalanleger der unzutreffende Eindruck entstehe, dieser Betrag stehe im Wesentlichen ungekürzt als Investitionssumme zur Verfügung. Hinzu kämen jedoch Provisionsbeträge, die aufgrund der Einschaltung weiterer Gesellschaften durch die Beklagte zu 1 angefallen seien und den wirtschaftlichen Erfolg einschränkten, so dass darüber aufzuklären sei. Schließlich ergebe sich der geltend gemachte Schadensersatzanspruch auch aus dem unzureichenden Inhalt der ergänzenden Angaben der Beklagten zu 2 als Beraterin. Hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Anlage habe sie nach Darstellung des Klägers erklärt, man komme jederzeit an das Geld heran, wenn man es benötige. Ihr weiterer Hinweis, die Anlage sei nicht zum Verkauf gedacht, stelle nicht klar, unter welchen Voraussetzungen genau welcher Teil des Geldes im Bedarfsfall flüssig

gemacht werden könne. Auch ihre Erklärung, das Risiko eines Totalverlusts sei wegen der breiten Streuung geringer als bei Anlagen, die nur in ein Projekt investierten, ändere nichts daran, dass die Informationen zur Abschätzung dieses Risikos unzureichend gewesen seien.

6                    Der danach dem Kläger und der Drittwiderbeklagten zustehende Schadensersatzanspruch sei entgegen der Auffassung der Beklagten nicht verjährt.

## II.

7                    Die in Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung vorgenommene Verurteilung der Beklagten zu 1 und die Abweisung ihrer Widerklage gegen die Ehefrau des Klägers halten den Revisionsangriffen nicht stand.

8                    Das Berufungsgericht hat letztlich offengelassen, ob die Beklagte zu 1 als Anlageberater oder als Anlagevermittler tätig geworden ist. Es hat dies für unerheblich gehalten, weil vorliegend einem Anlagevermittler in Bezug auf die vollständige und korrekte Information über die empfohlene Anlage und deren Beurteilung als für die Anleger geeignet keine geringeren Aufklärungs- und Hinweispflichten obgelegen hätten als einem Anlageberater. Ob, wie die Revision der Streithelferin gerügt hat, das Berufungsgericht wegen der undifferenzierten Behandlung von Anlageberatern und Anlagevermittlern seiner rechtlichen Beurteilung einen unzutreffenden Prüfungsmaßstab zugrunde gelegt hat, kann dahinstehen. Denn auch wenn der rechtlichen Bewertung, der Auffassung des Klägers folgend, das Zustandekommen eines Anlageberatungsvertrags und

nicht nur eines Auskunftsvertrags zugrunde gelegt wird (vgl. zur Abgrenzung von Anlageberatung und Anlagevermittlung etwa Senatsurteil vom 13. Mai 1993 - III ZR 25/92, NJW-RR 1993, 1114 f und Versäumnisurteil vom 18. Januar 2007 - III ZR 44/06, NJW-RR 2007, 621, 622 Rn. 10), beruht die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagten zu 1 seien verschiedene Pflichtverletzungen vorzuwerfen, auf Rechtsfehlern.

- 9           1.       In Bezug auf das Anlageobjekt muss der Anlageberater rechtzeitig, richtig und sorgfältig, dabei für den Kunden verständlich und vollständig beraten. Insbesondere muss er den Interessenten über die Eigenschaften und Risiken unterrichten, die für die Anlageentscheidung wesentliche Bedeutung haben oder haben können (vgl. z.B. Senatsurteile vom 19. Juni 2008 - III ZR 159/07, BeckRS 2008, 13080 Rn. 7 und vom 18. Januar 2007 - III ZR 44/06, NJW-RR 2007, 621, 622 Rn. 10, jew. mwN). Eine ordnungsgemäße Beratung kann dabei auch durch Übergabe von Prospektmaterial erfolgen, sofern der Prospekt nach Form und Inhalt geeignet ist, die nötigen Informationen 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 (vgl. z.B. Senatsurteile vom 14. April 2011 - III ZR 27/10, NJW-RR 2011, 1139 Rn. 7; vom 19. November 2009 - III ZR 169/08, BKR 2010, 118, 120 Rn. 24 und vom 18. Januar 2007 aaO).

- 10           a) Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, der Kläger habe den ihm obliegenden Beweis nicht geführt, ihm und seiner Ehefrau sei der fragliche Emissionsprospekt nicht rechtzeitig vor der Zeichnung der Anlage übergeben worden, lässt Rechtsfehler nicht erkennen; die Revisionsbeklagten haben insoweit auch keine Gegenrügen erhoben.

11                    b) Indes ist die vorgenommene Bewertung des Prospekts, dessen inhaltliche Aussagen der Senat selbst auslegen kann (vgl. Senatsurteil vom 22. März 2007 - III ZR 218/06, NJW-RR 2007, 925, 926 Rn. 6), rechtsfehlerhaft.

12                    Nach den von der Rechtsprechung entwickelten Prospekthaftungsgrundsätzen hat der Prospekt über ein Beteiligungsangebot den Anleger über alle Umstände, die für seine Entschließung von wesentlicher Bedeutung sind, sachlich richtig und vollständig zu unterrichten. Dazu gehört eine Aufklärung über Umstände, die den Vertragszweck vereiteln oder den vom Anleger verfolgten Zweck gefährden können. Für die Beurteilung, ob ein Prospekt unrichtig oder unvollständig ist, ist auf das Gesamtbild abzustellen, das er dem Anleger unter Berücksichtigung der von ihm zu fordernden sorgfältigen und eingehenden Lektüre vermittelt (vgl. Senatsurteile vom 20. Juni 2013 - III ZR 293/12, BeckRS 2013, 11561 Rn. 12 und vom 28. Februar 2008 - III ZR 149/07, BeckRS 2008, 04773 Rn. 8 mwN).

13                    Gemessen daran entspricht der Inhalt des vorliegenden Emissionsprospekts den Anforderungen.

14                    aa) 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 (vgl. etwa Senatsurteile vom 20. Juni 2013 - III ZR 293/12, BeckRS 2013, 11561 Rn. 7 und vom 19. November 2009 - III ZR 169/08, BKR 2010, 118, 120 Rn. 20). Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Prospektangaben über die eingeschränkte Veräußerbarkeit der Anteile an der Fondsgesellschaft seien insoweit unzureichend, weil das daraus resultierende Risiko, die Anlage, wenn



überhaupt, regelmäßig nur mit einem erheblichen Wertverlust übertragen zu können, nicht nachvollziehbar bezeichnet werde, teilt der Senat nicht. Mit seiner Forderung, es müsse konkret dargetan werden, in welchen Fällen ein Zugriff auf welchen Teil des angelegten Geldes und damit dessen Verwertung möglich sei und wann ein "Notfall" vorliege, in dem eine Veräußerung der Anlage sinnvoll sein könne, überspannt das Berufungsgericht die Anforderungen, die an den - notwendigen - Hinweis auf die eingeschränkte Veräußerbarkeit der Anlage zu stellen sind. Im Prospekt wird schon im Kapitel "Das Angebot im Überblick" (S. 6) unter der Überschrift "Laufzeit der Beteiligung" (S. 7) darauf hingewiesen, dass für die Anteile kein geregelter Zweitmarkt bestehe, jedoch von marktführenden Anbietern in den vergangenen Jahren Zweitmarktstrukturen entwickelt worden seien, auf die im Falle der Veräußerung eines Anteils, die sich grundsätzlich nur im Notfall empfehle, zurückgegriffen werden könne. Verwiesen wird zudem auf das Kapitel "Chancen und Risiken" (S. 101); dort wird unter der Überschrift "Übertragung der Anteile" nicht nur der Begriff Fungibilität verständlich verwendet, sondern unter anderem nochmals erläutert, dass noch kein geregelter Markt vorhanden sei, die Veräußerung sich daher regelmäßig nur für den Notfall empfehle und der Verkaufspreis sowohl über als auch unter dem Nominalwert des Anteils liegen könne. Dies ist ausreichend, weil damit für einen verständigen Anleger klargestellt wird, dass eine solche Verwertung praktischen Schwierigkeiten begegnen kann, weil Marktmechanismen, die den Abschluss solcher Geschäfte einschließlich der Bildung angemessener Preise erleichtern, noch nicht vorhanden sind. Soweit dem veräußerungswilligen Gesellschafter in diesem Zusammenhang (S. 101) auch Vermittlungsdienste angeboten werden, stellt dies keine Einschränkung des Hinweises auf die bestehenden praktischen Schwierigkeiten beim Verkauf dar, zumal sogleich darauf hingewiesen wird, dass eine Gewähr für den Verkauf damit nicht verbunden sei.

- 15            Darüber hinaus ist der im Prospekt enthaltene Hinweis auf einen "Notfall" entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts unschwer dahin zu verstehen, dass damit eine Situation gemeint ist, in der die finanzielle Lage des Anlegers eine vorzeitige Liquidation des Anteils notwendig machen könnte; dabei ist der Begriff "Notfall" ersichtlich auch deshalb gewählt worden, um zu verdeutlichen, dass ein Verkauf des Anteils im Hinblick auf die eingangs im Prospekt (S. 7 und 8) dargestellte Konzeption der Anlage als langfristige (Immobilien-)Investition möglichst vermieden werden sollte. Dies ist sachgerecht und ausreichend; eine nähere oder gar nur einigermaßen vollständige Beschreibung konkreter Notfallsituationen im Prospekt ist demgegenüber weder sinnvoll noch möglich, zumal dies von den jeweiligen individuellen Gegebenheiten und der Entwicklung der persönlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers abhängig ist. Auch ein Hinweis darauf, welcher Teil des Geldes wann flüssig gemacht werden kann, ist deshalb entbehrlich. Der Prospekt ist auch ohne diese Angaben aussagekräftig und geeignet, über das Risiko der eingeschränkten Veräußerbarkeit der Kapitalanlage ausreichend aufzuklären.
- 16            bb) Nicht frei von Rechtsfehlern ist auch die Beurteilung des Berufungsgerichts, es liege ein Prospektfehler hinsichtlich der anfallenden Provisionen vor.
- 17            Bei der Prüfung der Frage, ob der Prospekt hinsichtlich der beim Vertrieb der Anlage anfallenden Provisionen unzulängliche oder irreführende Angaben enthält, ist in den Blick zu nehmen, dass der freie Anlageberater nicht verpflichtet ist, ungefragt Auskünfte über ihm zufließende Provisionen zu geben, wenn der Anleger - wie im Streitfall - selbst keine Provision zahlt und offen ein Agio oder Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung ausgewiesen sind, aus denen ihrerseits die Vertriebsprovisionen aufgebracht werden. Dabei ist es, was das

Berufungsgericht bei seiner rechtlichen Würdigung nicht hinreichend beachtet hat, nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats ohne Belang, ob die Provision des Anlageberaters (nur) aus dem angegebenen Agio oder (auch) aus sonstigen ausgewiesenen Kosten der Eigenkapitalbeschaffung/-vermittlung entnommen wird (vgl. Beschluss vom 30. Januar 2013 - III ZR 184/12, BeckRS 2013, 03232; Urteile vom 7. März 2013 - III ZR 160/12, BeckRS 2013, 05593 Rn. 11, 16; vom 10. November 2011 - III ZR 245/10, NJW-RR 2012, 372, 373 Rn. 14 und vom 15. April 2010 - III ZR 196/09, NZG 2010, 623, 624 Rn. 14).

- 18           Der streitgegenständliche Prospekt gewährt unter der Überschrift "Erläuterungen zur Investitionskalkulation" (S. 34) und der dazu gegebenen Begründung (S. 35 bis 37) ausreichende Aufklärung. In der Tabelle zur Investitionskalkulation (S. 34) werden im Abschnitt 2.0 "Mittelverwendung" die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung unter der Position 2.5 mit 7,5 % der Gesamtinvestition und absolut mit 64.769.337 € ausgewiesen. Aus dieser Tabelle ist unter Position 1.7 und 1.9 auch zu entnehmen, dass die Abwicklungsgebühr zu der Gesamtinvestitionssumme hinzukommt. Deutlich gemacht wird zudem, dass die Abwicklungsgebühr "zur Deckung der mit der Eigenkapitalbeschaffung verbundenen Kosten herangezogen wird" (vgl. 1.0 - S. 35); verwiesen wird außerdem auf den Prospektteil "Rechtliche und vertragliche Angaben"; dort wird unter 8.0 "Eigenkapitalbeschaffung" (S. 85 f) ebenso wie in § 10 des Gesellschaftsvertrags hervorgehoben, dass zusätzlich zu der Grundvergütung für die Eigenkapitalbeschaffung von 7,5 % der kalkulierten Gesamtinvestitionssumme die Abwicklungsgebühr in Höhe von 5 % des Beteiligungskapitals zur Abdeckung weiterer Kosten der Eigenkapitalbeschaffung dient.

- 19 Die Annahme des Berufungsgerichts, hinzu kämen weitere Provisionsbeträge für die Einschaltung weiterer Gesellschaften, die den wirtschaftlichen Erfolg der Anlage schmälerten und über die aufzuklären sei, trägt dem Prospekthalt ebenfalls nicht hinreichend Rechnung. So sind in der Tabelle auf Seite 34 sowie auf Seite 85 f weitere Prozentsätze an Vergütungen (2.8 Konzeption und Marketing, 2.9 Prospekterstellung und 2.10 Finanzierungsvermittlung) ausgewiesen. Dass Vergütungen gezahlt worden sind, die von den angegebenen Kostenpositionen nicht erfasst worden sind, ist weder dargetan noch vom Berufungsgericht festgestellt.
- 20 Im Hinblick auf die detaillierte Darstellung der - vollständig offen ausgewiesenen - Vertriebskosten im Prospekt kann nicht davon ausgegangen werden, der Leser werde bei der gebotenen sorgfältigen und eingehenden Lektüre des Prospekts (vgl. BGH, Urteil vom 18. September 2012 - XI ZR 344/11, NZG 2012, 1262, 1265 Rn. 30; Senatsurteil vom 28. Februar 2008 - III ZR 149/07, BeckRS 2008, 04773 Rn. 8) über deren Höhe nicht ausreichend informiert oder in die Irre geführt.
- 21 Demgegenüber ist der vom Berufungsgericht hervorgehobene Umstand, dass das Formular des Beteiligungsangebots neben der Angabe der Beteiligungssumme "explizit" die Abwicklungsgebühr von 5 % ausweist, ohne Aussagekraft. Mit dieser - allgemein üblichen und keineswegs als Besonderheit des vorliegenden Falles anzusehenden - Ausgestaltung des Beitrittsformulars wird dem Anleger deutlich der von ihm zu tragende Gesamtaufwand für den Erwerb der Beteiligung vor Augen geführt. In Anbetracht der ausführlichen Prospektangaben zu den Kosten der Eigenkapitalbeschaffung ist die Gefahr eines Missverständnisses dahin, dass außer dem Agio keinerlei Vertriebskosten entstehen werden, fernliegend (vgl. auch Senatsurteile vom 7. März 2013 - III ZR 160/12,

BeckRS 2013, 05593 Rn. 16 und vom 10. November 2011 - III ZR 245/10, NJW-RR 2012, 372, 373 Rn. 14).

22           2.     Vor dem Hintergrund, dass der Prospekt keine für die Anlageentscheidung erheblichen Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten enthält, ist auch die Annahme des Berufungsgerichts, eine Haftung der Beklagten zu 1 ergebe sich auch aufgrund unzureichender ergänzender Angaben der Beklagten zu 2, von Rechtsfehlern beeinflusst.

23           Im Ausgangspunkt trifft es allerdings zu, dass in einem solchen Falle die hinreichende Darstellung (insbesondere) der Risiken und Chancen der Anlage im Prospekt für den Berater kein Freibrief ist, Risiken abweichend hiervon darzustellen und mit seinen Erklärungen ein Bild zu zeichnen, das die Hinweise im Prospekt entwertet oder für die Entscheidung des Anlegers mindert (vgl. Senatsumsurteile vom 19. Juni 2008 - III ZR 159/07, BeckRS 2008, 13080 Rn. 7 und vom 12. Juli 2007 - III ZR 83/06, NJW-RR 2007, 1690, 1691 Rn. 8). Eine derartige Sachlage liegt im Streitfall nicht vor.

24           a) Bezüglich der Frage der Fungibilität hat sich das Landgericht nach Anhörung des Klägers, der Drittwiderbeklagten und der Beklagten zu 2 nicht in der Lage gesehen zu beurteilen, ob den Angaben des Klägers - wonach die Beklagte zu 2 erklärt habe, man könne jederzeit an das Geld heran, wenn man es benötige - oder der Aussage der Beklagten zu 2 - wonach sie darauf hingewiesen habe, dass die Anlage nicht zum Verkauf gedacht sei - zu folgen sei (non liquet). Gegenteilige Feststellungen hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Soweit es darauf abgestellt hat, dass die Beklagte zu 2 nicht klargestellt habe, unter welchen Voraussetzungen genau welcher Teil des Geldes im Bedarfsfall flüssig gemacht werden könne, ist festzuhalten, dass die Beklagte zu 2

ohne konkrete Nachfragen auf derartige Einzelheiten nicht eingehen musste (s. die Ausführungen zu 1 b, aa).

- 25            b) Eine Beschönigung oder Verharmlosung der Prospektangaben ist auch nicht mit der allgemein gehaltenen Äußerung der Beklagten zu 2 verbunden, das Risiko des Totalverlusts sei wegen der breiten Streuung der Objekte geringer als bei Anlagen, die nur in ein Projekt investieren. Diese Aussage ist für sich genommen nicht zu beanstanden und steht nicht in Widerspruch zu den den Prospektangaben, nach denen ein Totalvermögensverlust nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. insbesondere S. 96 f). Dass demgegenüber im Streitfall aufgrund der konkret vorgenommenen Zusammenstellung der drei Fondsbestandteile ein erhöhtes Verlustrisiko bestanden hätte, ist weder vorge-tragen noch ersichtlich.
- 26            3.        Ebenfalls rechtsfehlerhaft ist die Annahme des Berufungsgerichts, es habe keine anlegergerechte Beratung vorgelegen, weil die fragliche Anlage selbst für eine nur ergänzende Altersvorsorge nicht geeignet gewesen sei, sondern es sich um eine hochspekulative Anlage gehandelt habe, die der Kläger und seine Ehefrau gerade nicht hätten tätigen wollen.
- 27            a) Im Rahmen der von dem Anlageberater geschuldeten anlegergerechten Beratung müssen die persönlichen (wirtschaftlichen) Verhältnisse des Kunden berücksichtigt und insbesondere das Anlageziel, die Risikobereitschaft und der Wissensstand des Anlageinteressenten abgeklärt werden. Die empfohlene Anlage muss unter Berücksichtigung des Anlageziels auf die persönlichen Verhältnisse des Kunden zugeschnitten sein (vgl. nur Senatsurteil vom 6. Dezember 2012 - III ZR 66/12, NJW-RR 2013, 296 Rn. 20 mwN). Soll das beabsichtigte Geschäft einer sicheren Geldanlage dienen, kann die Empfehlung einer un-

ternehmerischen Beteiligung wegen des damit regelmäßig verbundenen Verlustrisikos fehlerhaft sein (vgl. Senatsurteile 19. November 2009 - III ZR 169/08, BKR 2010, 118, 120 Rn. 21 und vom 19. Juni 2008 - III ZR 159/07, BeckRS 2008, 13080 Rn. 6).

28

b) Ausgehend von diesen Grundsätzen rechtfertigt nicht schon allein der Umstand, dass die Kapitalanlage auch der ergänzenden Altersvorsorge hat dienen sollen, den Schluss, die Empfehlung der Beteiligung an dem vorliegenden Dreiländer-Fonds stelle keine anlegergerechte Beratung dar. Dabei nimmt das Berufungsgericht nicht ausreichend in den Blick, dass im Hinblick auf die bereits bestehende Absicherung des Klägers (gesetzliche Rente, schuldenfreie Immobilie) die Altersvorsorge gerade nicht im Vordergrund stand. Vielmehr sollten Steuern eingespart werden; dies ist aber regelmäßig nicht ohne Verlustrisiko zu erreichen (vgl. Senatsurteil vom 19. Juni 2008 - III ZR 159/07, BeckRS 2008, 13080 Rn. 6). Darüber hinaus handelt es sich bei einem geschlossenen Immobilienfonds um eine Art der Unternehmensbeteiligung, bei der das Risiko eines hohen oder vollständigen Kapitalverlusts gering ist, weil selbst bei unzureichendem Mietertrag jedenfalls der Sachwert des Immobilienvermögens, das bei dem streitgegenständlichen Fonds zum Zweck der Risikostreuung auf mehrere (Immobilien-)Projekte in verschiedenen Ländern verteilt ist, normalerweise erhalten bleibt (vgl. Senatsurteil vom 8. Juli 2010 - III ZR 249/09, NJW 2010, 3292, 3294 Rn. 18 mwN). Dass vorliegend ein Teil des Fondskapitals (etwa ein Drittel) in ein S. Wertpapierdepots angelegt werden sollte und darüber hinaus der Fonds - wie üblich - zu einem bestimmten Anteil (etwas mehr als 45 %) fremd finanziert wurde (vgl. dazu BGH, Urteil vom 27. Oktober 2009 - XI ZR 337/08, NJW-RR 2010, 115 Rn. 25), macht die Fondsbeteiligung entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts noch nicht zu einer "hochspekulati-

ven" Anlage, die auch für eine nur ergänzende Altersvorsorge von vorneherein als untauglich angesehen werden müsste.

29 Die mangelnde Eignung der Anlage lässt sich auch nicht, wie das Berufungsgericht gemeint hat, auf die Erwägung stützen, das Risiko eines Totalverlusts sei für den Kläger und seine Ehefrau nicht (sicher) abzuschätzen gewesen. Dabei zieht das Berufungsgericht abermals nicht hinreichend in Betracht, dass sich angesichts der Absicht, Steuern zu sparen, die Anlageempfehlungen der Beklagten zu 1 nicht, jedenfalls nicht vorrangig, auf "absolut" sichere Anlageformen ausrichten konnten beziehungsweise mussten. Dass das Risiko eines Totalverlusts nicht sicher abzuschätzen war, liegt in der Natur einer unternehmerischen Beteiligung. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass im Prospekt die Risiken der Anlage und vor allem die Hinweise auf ein mögliches Totalverlustrisiko dem Anleger hinreichend deutlich vor Augen gehalten wurden. Insoweit enthält der Prospekt, wovon auch das Berufungsgericht ausgeht, keine Mängel (s. dazu auch den ebenfalls den Dreiländer-Fonds betreffenden Senatsbeschluss vom 12. Januar 2012 - III ZR 407/04, NJW-RR 2006, 770). Verharmlosende oder beschönigende Hinweise dazu hat die Beklagte zu 2 im Beratungsgespräch - wie ausgeführt (unter 2 b) - nicht gegeben.

30 4. Die angefochtene Entscheidung ist nach alledem aufzuheben, soweit zum Nachteil der Beklagten zu 1 entschieden worden ist. Da weitere Feststellungen hinsichtlich eine Haftung der Beklagten zu 1 begründender Beratungs-



fehler nicht zu erwarten sind, kann der Senat in der Sache selbst entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO).

Schlick

Herrmann

Hucke

Remmert

Reiter

Vorinstanzen:

LG Saarbrücken, Entscheidung vom 12.10.2010 - 14 O 438/08 -

OLG Saarbrücken, Entscheidung vom 30.10.2012 - 4 U 517/10-7/11- -