



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

III ZR 489/16

Verkündet am:  
16. März 2017  
A n k e r  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
BGHR: ja

---

BGB §§ 675, 280 Abs. 1, § 311 Abs. 2

- a) Ein Treuhandkommanditist ist verpflichtet, die Anleger über alle wesentlichen Punkte, insbesondere regelwidrige Auffälligkeiten der Anlage, aufzuklären, die ihm bekannt sind oder bei gehöriger Prüfung bekannt sein müssen und die für die von den Anlegern zu übernehmenden mittelbaren Beteiligungen von Bedeutung sind (Bestätigung der Senatsurteile vom 13. Juli 2006 - III ZR 361/04, NJW-RR 2007, 406; vom 29. Mai 2008 - III ZR 59/07, NJW-RR 2008, 1129; vom 6. November 2008 - III ZR 231/07, NJW-RR 2009, 329; vom 12. Februar 2009 - III ZR 90/08, NJW-RR 2009, 613; vom 23. Juli 2009 - III ZR 323/07, BeckRS 2009, 22724; vom 22. April 2010 - III ZR 318/08, WM 2010, 1017; vom 15. Juli 2010 - III ZR 321/08, WM 2010, 1537 und vom 12. Dezember 2013 - III ZR 404/12, WM 2014, 118).
- b) Von einem Treuhandkommanditisten kann jedenfalls erwartet werden, dass er den bei den Beitrittsverhandlungen verwendeten Prospekt im Rahmen einer Plausibilitätskontrolle dahin überprüft, ob dieser ein in sich schlüssiges Gesamtbild über das Beteiligungsobjekt gibt und ob die darin enthaltenen Informationen, soweit er dies mit zumutbarem Aufwand zu überprüfen in der Lage ist, sachlich richtig und vollständig sind.

BGH, Urteil vom 16. März 2017 - III ZR 489/16 - OLG München  
LG München I

ECLI:DE:BGH:2017:160317UIIIZR489.16.0

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. März 2017 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Herrmann, die Richter Seiters und Reiter sowie die Richterinnen Dr. Liebert und Dr. Arend

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des Oberlandesgerichts München - 13. Zivilsenat - vom 23. Dezember 2015 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts München I - 35. Zivilkammer - vom 20. Oktober 2014 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

- 1 Die Kläger nehmen die Beklagte als Treuhandkommanditistin wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten auf Schadensersatz in Anspruch.
- 2 Mit Beitrittserklärung vom 29. Juni 2006 beteiligten sich die Kläger in Höhe von 25.000 € zuzüglich fünf Prozent Abwicklungsgebühr als mittelbare

Kommanditisten an der S. GmbH & Co. Altersvorsorgefonds KG und boten zugleich der Beklagten, die als reine Treuhandkommanditistin nicht zu den Gründungsgesellschaftern gehörte und auch keinen eigenen Gesellschaftsanteil an der Fondsgesellschaft hielt, den Abschluss eines Treuhandvertrags an. Der Abschluss des Treuhandvertrags erfolgte - wie in der formularmäßigen Beitrittserklärung vorgesehen - durch die hierzu bevollmächtigten geschäftsführenden Gesellschafter der Fondsgesellschaft. Die Kläger wählten die Beteiligungsart "IMMORENTE Plus", bei der fünf Prozent der Beteiligungssumme sowie die Abwicklungsgebühr sofort zu zahlen und anschließend 156 monatliche Raten zu jeweils 100 € zu leisten waren. Insgesamt erbrachten die Kläger Zahlungen in Höhe von 10.900 €.

3 Mit Beitrittserklärung vom 13. Juli 2006 beteiligten sich die Kläger mit weiteren 160.000 € zuzüglich fünf Prozent Abwicklungsgebühr und schlossen wiederum mit der Beklagten einen Treuhandvertrag ab. Die gewählte Beteiligungsart "Clevere KOMBI" sah vor, dass 50 Prozent der Beteiligungssumme sowie der Abwicklungsgebühr sofort zu zahlen waren. Die zweite Hälfte der Beteiligungssumme und der Abwicklungsgebühr sollte durch Ausschüttungen erbracht werden. Insgesamt leisteten die Kläger Zahlungen in Höhe von 84.000 €.

4 Die Beteiligungen der Kläger erfolgten auf der Grundlage des Emissionsprospekts vom März 2006. Danach war die Fondsgesellschaft zum einen als Kommanditistin an der L. GmbH & Co. Beteiligungs KG beteiligt, die ihrerseits Kommanditanteile an einer Immobilien-Objektgesellschaft hielt. Zum anderen war bis Ende des Jahres 2006 eine weitere Beteiligung an einer Immobilieninvestition in Höhe von ca. 100.000.000 € geplant, wobei eine konkrete Investitionsmöglichkeit zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht feststand. Der Prospekt enthält unter anderem in ei-

nem gesonderten Abschnitt "Risikohinweise", die auszugsweise wie folgt lauten (S. 11 f):

### **1. Allgemeine Hinweise**

Das vorliegende Beteiligungsangebot stellt ... grundsätzlich ein langfristiges unternehmerisches Investment dar. ...

Aus einer solchen Beteiligung können Risiken resultieren, die sich nachteilig auf die Entwicklung der Vermögenswerte der Fondsgesellschaft sowie deren laufende Erträge auswirken können. Bei unerwartetem Zusammentreffen von Risikofaktoren kann es neben geringeren Ausschüttungen als prognostiziert auch zum teilweisen oder gänzlichen Verlust des eingesetzten Kapitals kommen.

### **3. Allgemeine Risiken hinsichtlich Vermietung und Wertentwicklung von Immobilien**

...

Sollte bei künftigen Immobilienveräußerungen der erzielte Veräußerungserlös hinter dem Stand der gegebenenfalls noch vorhandenen Verbindlichkeiten zurückbleiben, könnte es im Extremfall zu einem Totalverlust der Kapitaleinlagen der Anleger kommen."

5 Seite 6 des Prospekts enthält folgende Aussage:

"Dieser Renditefonds stellt durch die Investition in mehrere wertbeständige Immobilienobjekte eine ideale Form des Vermögensaufbaus und der Altersvorsorge dar."

6 Auf Seite 19 des Prospekts werden Ausführungen zum "Innovativen Sicherungskonzept" gemacht:

"Es ist mit diesem Angebot gelungen, die Interessen von Großanlegern und Immobilieneinsteigern aufeinander abzustimmen ... Ein Immobilieneinsteiger möchte, ebenso wie ein Großanleger, über die Vorteile einer Großinvestition, die er alleine nicht tätigen kann, sicheren Vermögensaufbau und Altersvorsorge betreiben."

7 Der im Prospekt abgedruckte Gesellschaftsvertrag (S. 143) bestimmt in § 2 folgenden Gesellschaftszweck:

"Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen an geschlossenen Fonds, ... Der Erwerb der Beteiligungen durch die Gesellschaft dient insbesondere dem Zweck der Altersvorsorge ihrer Gesellschafter."

8 Die Kläger haben Zahlung von 94.900 € Zug um Zug gegen Abtretung aller Rechte aus ihren mittelbaren Kommanditbeteiligungen sowie die Feststellung der Verpflichtung der Beklagten begehrt, sie von allen Verbindlichkeiten aus ihren Gesellschaftsbeteiligungen freizustellen. Außerdem haben sie entgangenen Gewinn, vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten sowie die Feststellung verlangt, dass die Beklagte sich mit der angebotenen Gegenleistung in Annahmeverzug befinde. Sie haben geltend gemacht, der Prospekt sei fehlerhaft. Der auf der Titelseite hervorgehobene Zweck der Altersvorsorge werde dadurch konterkariert, dass es sich faktisch um einen Teil-Blind-Pool mit Totalverlustrisiko handele.

9 Die Beklagte ist dem entgegengetreten. Der Prospekt enthalte zutreffende und klarstellende Risikohinweise. Der Fonds sei durchaus zur ergänzenden Altersvorsorge geeignet. Die Beklagte hat darüber hinaus die Einrede der Verjährung erhoben.

10 Das Landgericht hat der Klage - mit Ausnahme entgangenen Gewinns - stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht das Ersturteil aufgehoben und die Klage insgesamt abgewiesen. Mit ihrer vom erkennenden Senat zugelassenen Revision begehren die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

#### Entscheidungsgründe

11 Die zulässige Revision hat auch in der Sache Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückweisung der Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts.

#### I.

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

13 Die Kläger hätten gegen die Beklagte keinen Anspruch wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten. Es möge durchaus sein, dass der Prospekt, insbesondere durch die plakative Bezeichnung der Anlage als "Altersvorsorgefonds", der die Anlage zum sicheren Vermögensaufbau und zur

Altersvorsorge bewerbe, widersprüchlich und irreführend sei. Der bei fehlender oder fehlerhafter Aufklärung grundsätzlich anzunehmende Zurechnungszusammenhang zwischen Aufklärungsfehler und Zeichnungsentscheidung sei jedoch nicht gegeben. Aus den von den Klägern unterzeichneten Beratungsprotokollen und Beitrittserklärungen vom 29. Juni 2006 und 13. Juli 2006 ergebe sich, dass sie den Emissionsprospekt rechtzeitig vor der Zeichnung der Anlage erhalten hätten. Da sie jedoch die mehrseitigen Risikohinweise - unter Missachtung ihrer Pflicht zur sorgfältigen Lektüre - nicht zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Beteiligung "Clevere KOMBI" auf einen weiteren Prospekt überhaupt keinen Wert mehr gelegt hätten, könnten sie sich nicht auf etwaige Prospektfehler berufen. Es seien auch keine unrichtigen Belehrungen und Erläuterungen seitens des bei den Beitrittsverhandlungen eingeschalteten Anlageberaters gemacht worden. Nach persönlicher Anhörung der Kläger und Zeugenvernehmung des Anlageberaters sei der Senat davon überzeugt, dass die Beratung anhand des Emissionsprospekts stattgefunden habe. Die umfangreichen Risikohinweise des Prospekts seien mit den Klägern erörtert worden. Auch wenn die einzelnen Gesprächsinhalte auf Grund der vagen Angaben des Zeugen und der Parteien nicht mehr hätten geklärt werden können, sei es den Klägern nach alledem verwehrt, erfolgreich die Behauptung aufzustellen, dass sie der als sichere Altersvorsorge beworbenen Anlage aufgesessen seien.

II.

- 14                    Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.
- 15                    Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts haftet die Beklagte nach den Grundsätzen der Prospekthaftung im weiteren Sinne gemäß § 280 Abs. 1, § 311 Abs. 2 BGB auf Schadensersatz.
- 16                    1.        Die Beklagte hat die ihr als Treuhandkommanditistin obliegenden vorvertraglichen Aufklärungspflichten verletzt. Sie hätte die Kläger als Anlageinteressenten darüber informieren müssen, dass die angebotene Kapitalanlage entgegen den - zudem durch die Firma der Fondsgesellschaft untermauerten - Prospektangaben weder als spezieller Altersvorsorgefonds noch als ideale Form der Altersvorsorge konzipiert war und gegenüber sonstigen (geschlossenen) Immobilienfonds keine zusätzlichen Sicherungsinstrumente aufwies.
- 17                    a) Die Prospekthaftung im weiteren Sinne ist ein Anwendungsfall der Haftung für Verschulden bei Vertragsschluss nach § 280 Abs. 1, 3, §§ 282, 241 Abs. 2, § 311 Abs. 2 BGB. Abgesehen von dem Sonderfall des § 311 Abs. 3 BGB, in dem auch ein Dritter haften kann, wenn er in besonderem Maße Vertrauen für sich in Anspruch genommen hat, trifft die Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluss denjenigen, der den Vertrag im eigenen Namen abschließen will. Das sind bei einem Beitritt zu einer Kommanditgesellschaft grundsätzlich die schon beigetretenen Gesellschafter. Denn der Aufnahmevertrag wird bei einer Personengesellschaft zwischen dem neu eintretenden Gesellschafter und den Altgesellschaftern geschlossen (BGH, Urteil vom 9. Juli 2013 - II ZR 9/12, NJW-RR 2013, 1255 Rn. 26 f mwN). Beteiligt sich der Anleger - wie hier - mittelbar über einen Treuhandkommanditisten an einer Fondsgesellschaft in der



Rechtsform einer Publikums-KG, schließt regelmäßig nur der Treuhandkommanditist den Gesellschafts- beziehungsweise Aufnahmevertrag. Der Anleger selbst begründet durch Vertragsschluss mit dem Treuhandkommanditisten ein Treuhandverhältnis, aus dem sich vorvertragliche Aufklärungspflichten ergeben können.

- 18            b) aa) Zu den Pflichten eines Treuhandkommanditisten gehört es, die Interessen der Treugeber (Anleger) sachverständig wahrzunehmen und alles Erforderliche zu tun, um deren Beteiligung und ihren wirtschaftlichen Wert zu erhalten und zu mehren, und demgemäß alles zu unterlassen, was dieses Ziel gefährden könnte. Der Treuhandkommanditist ist deshalb gehalten, sich die Kenntnis über die rechtlichen und wirtschaftlichen, insbesondere finanziellen, Grundlagen der Gesellschaft zu verschaffen. Die Beitrittsinteressenten können erwarten, vor Abschluss des Treuhandvertrags über Tatsachen, die für die Beurteilung des Treuguts wesentlich sind, unterrichtet zu werden (BGH, Urteil vom 24. Mai 1982 – II ZR 124/81, BGHZ 84, 141, 144 f). Dementsprechend ist in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs seit langem die Verpflichtung des Treuhandkommanditisten anerkannt, die Anleger über alle wesentlichen Punkte, insbesondere regelwidrige Auffälligkeiten der Anlage, aufzuklären, die ihm bekannt sind oder bei gehöriger Prüfung bekannt sein müssen und die für die von den Anlegern zu übernehmenden mittelbaren Beteiligungen von Bedeutung sind (Senatsurteile vom 13. Juli 2006 - III ZR 361/04, NJW-RR 2007, 406 Rn. 9; vom 29. Mai 2008 - III ZR 59/07, NJW-RR 2008, 1129 Rn. 8; vom 6. November 2008 - III ZR 231/07, NJW-RR 2009, 329 Rn. 4; vom 12. Februar 2009 - III ZR 90/08, NJW-RR 2009, 613 Rn. 8; vom 23. Juli 2009 - III ZR 323/07, BeckRS 2009, 22724 Rn. 6; vom 22. April 2010 - III ZR 318/08, WM 2010, 1017 Rn. 7; vom 15. Juli 2010 - III ZR 321/08, WM 2010, 1537 Rn. 9 und vom 12. Dezember 2013 - III ZR 404/12, WM 2014, 118 Rn. 11; Senatsbeschluss vom 26. No-

vember 2015 - III ZR 78/15, BeckRS 2015, 20464 Rn. 16; BGH, Urteile vom 24. Mai 1982 aaO S. 144 und vom 14. Januar 2002 - II ZR 40/00, NJW 2002, 1711 Rn. 13).

19           bb) In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist weiter anerkannt, dass es als Mittel der Aufklärung genügen kann, wenn dem Interessenten statt einer mündlichen Aufklärung ein Prospekt über die Kapitalanlage überreicht wird, sofern dieser nach Form und Inhalt geeignet ist, die nötigen Informationen wahrheitsgemäß und vollständig zu vermitteln, und er dem Anlageinteressenten so rechtzeitig vor dem Vertragsschluss übergeben wird, dass sein Inhalt noch zur Kenntnis genommen werden kann (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 12. Dezember 2013 aaO Rn. 12 und vom 24. April 2014 - III ZR 389/12, NJW-RR 2014, 1075 Rn. 9; jeweils mwN). Vollzieht sich der Beitritt des Treugebers - wie im vorliegenden Fall - in der Weise, dass er mit dem Treuhandkommanditisten einen Treuhandvertrag schließt und diesen bereits in der Beitrittserklärung bevollmächtigt, alle zur Durchführung des rechtswirksamen Erwerbs der mittelbaren Kommanditbeteiligung erforderlichen Mitwirkungshandlungen vorzunehmen, trifft den Treuhänder im Rahmen der Anbahnung dieses Treuhandverhältnisses - unabhängig von der Einschaltung Dritter für den Vertrieb der Anlage - eine eigene Pflicht, unrichtige Prospektangaben von sich aus richtig zu stellen (Senatsurteil vom 13. Juli 2007 aaO).

20           cc) Einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht war die Beklagte auch nicht deshalb enthoben, weil sie mit den Anlegern nicht in einen persönlichen Kontakt trat und ihre Aufgabe als die einer bloßen Abwicklungs- und Beteiligungstreuhandlerin verstand. Denn der Beitritt der Kläger setzte sowohl das Zustandekommen eines Treuhandvertrags mit der Beklagten als auch die Annahme des Beteiligungsangebots durch die Komplementärin voraus. Ohne die rechtsge-

schäftliche Einbindung der Beklagten war somit ein Beitritt nicht möglich (Senatsurteile vom 29. Mai 2008; vom 12. Februar 2009; vom 23. Juli 2009 und vom 22. April 2010; jeweils aaO).

21           c) Zu Recht hat das Landgericht die Fehlerhaftigkeit des bei den Beitrittsverhandlungen verwendeten Prospekts bejaht, weil dieser zum einen widersprüchlich ist und zum anderen einem durchschnittlichen Anleger den unzutreffenden Eindruck vermittelt, dass es sich bei der angebotenen Beteiligung um eine speziell für den Zweck der Altersvorsorge konzipierte Kapitalanlage handle.

22           aa) Nach der Senatsrechtsprechung ist zwar eine unternehmerische Beteiligung mit Totalverlustrisiko für eine ergänzende Altersvorsorge nicht schlechthin oder generell ungeeignet (Urteil vom 6. Dezember 2012 - III ZR 66/12, NJW-RR 2013, 296 Rn. 22). Insbesondere dann, wenn bereits eine Absicherung für das Alter besteht (z.B. gesetzliche Rente, Immobilien) und bei der Kapitalanlage die Altersvorsorge nicht im Vordergrund steht, weil in erster Linie Steuern gespart werden sollen, kann auch ein geschlossener Immobilienfonds zur ergänzenden Altersvorsorge tauglich sein (Senatsurteil vom 24. April 2014 aaO Rn. 28). Wird jedoch eine sichere Anlage für Zwecke der Altersvorsorge gewünscht, so kann die Empfehlung einer unternehmerischen Beteiligung wegen des damit regelmäßig verbundenen Verlustrisikos schon für sich genommen fehlerhaft sein (Senatsurteile vom 6. Dezember 2012 aaO und vom 24. April 2014 aaO Rn. 27). Angesichts des Umstands, dass im vorliegenden Fall eine typische unternehmerische Beteiligung (mit Totalverlustrisiko) angeboten wurde, stellt es eine gezielte Desinformation des künftigen Anlegers dar, einen solchen (gewöhnlichen) Immobilienfonds, bei dem nicht nur keine besonderen Sicherungsmechanismen vorgesehen sind, sondern zusätzliche Risiken in Form einer Blind-Pool-Investition bestehen, als speziellen Altersvorsorge-

fonds und ideale Form der Altersvorsorge (Prospekt, S. 6) zu bezeichnen. Der irreführende Eindruck wird durch § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags noch verstärkt, indem als vorrangiger Gesellschaftszweck die Altersvorsorge der Gesellschafter genannt wird. Die Beklagte kann sich auch nicht darauf berufen, dass der Fonds durchaus zur ergänzenden Altersvorsorge geeignet sei. Der Umstand einer bloß ergänzenden Altersvorsorge wird lediglich im Vorwort zu dem Prospekt erwähnt, während im Prospekt selbst die "ideale Form der Altersvorsorge" und das "innovative Sicherungskonzept" zum Zwecke der Altersvorsorge betont werden, ohne dass zwischen einer Eignung der Anlage zur Altersvorsorge oder lediglich zur ergänzenden Altersvorsorge differenziert wird.

23           bb) Die für sich genommen zutreffenden Risikohinweise in dem Prospekt, es liege eine unternehmerische Investition mit Totalverlustrisiko vor, vermögen nichts daran zu ändern, dass dem verständigen Anleger der unzutreffende Eindruck vermittelt wird, es handele sich um ein speziell zum Zwecke der Altersvorsorge entwickeltes Produkt, und das Fondskonzept trage dem im Vordergrund stehenden Interesse des Anlegers am Erhalt des investierten Kapitals durch eine entsprechende Gestaltung umfassend Rechnung.

24           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 (Senatsurteile vom 20. Juni 2013 - III ZR 293/12, BeckRS 2013, 11561 Rn. 12; vom 11. Dezember 2014 - III ZR 365/13, NJW-RR 2015, 732 Rn. 18 und vom 16. Februar 2016 - III ZR 14/15, WM 2016, 504 Rn. 19; jeweils mwN). Eine Gesamtschau des Prospekts, wie sie dem Urteil des Landgerichts zugrunde liegt, ergibt, dass die warnende Wirkung der Risikohinweise durch die plakative Bezeichnung als "Altersvorsorgefonds", wofür eine innere Rechtfertigung nicht

einmal ansatzweise erkennbar ist, und die mehrfachen Hinweise auf die besondere Eignung des Fonds zur Altersversorgung gezielt entwertet werden. Dem verständigen Anleger erschließt sich nicht, dass bei der angebotenen Beteiligung der Kapitalerhalt und die sichere Altersvorsorge nicht im Vordergrund stehen. Dementsprechend sind andere Senate des Oberlandesgerichts München in vom erkennenden Senat bestätigten, zu demselben Fonds ergangenen Entscheidungen davon ausgegangen, dass der Emissionsprospekt widersprüchlich und bewusst irreführend ist (OLG München, Urteile vom 8. April 2015 - 15 U 2919/14 und vom 24. Juni 2015 - 15 U 375/15; die Nichtzulassungsbeschwerden der Beklagten hat der Senat mit Beschlüssen vom 1. September 2016 - III ZR 464/15 und III ZR 463/15 zurückgewiesen).

25           d) Der irreführende Prospektinhalt ist gegenüber den Klägern durch den als Anlageberater eingeschalteten Zeugen L. nicht richtig gestellt worden (vgl. BGH, Beschluss vom 17. September 2009 - XI ZR 264/08, BeckRS 2009, 26985 Rn. 5). Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Zeuge die Prospektangaben nicht in Zweifel gezogen. Vielmehr hat er die Risikoberatung allein anhand des Emissionsprospekts durchgeführt, indem er die im Prospekt enthaltenen Angaben mit den Klägern "erörtert" hat. Wie bereits ausgeführt, wurden diese - bei isolierter Betrachtung - nicht zu beanstandenden Risikohinweise indes durch den übrigen Prospektinhalt ("ideale Form der Altersversorgung") stark relativiert und die Risiken der Anlage gezielt verschleiert. Insoweit ist die gebotene Richtigstellung unterblieben. Der Umstand, dass diesbezüglich die einzelnen Gesprächsinhalte nicht mehr näher aufgeklärt werden konnten, wirkt sich zu Lasten der Beklagten aus, die für die rechtzeitige Berichtigung etwaiger Prospektfehler beweispflichtig ist (vgl. BGH, Beschluss vom 17. September 2009 aaO).

26 e) Die Beklagte hat die ihr obliegenden Aufklärungspflichten verletzt. Die Unrichtigkeit des Prospekts war für die Beklagte, die die Anlageinteressenten insbesondere über regelwidrige Auffälligkeiten aufzuklären hatte, bereits bei einer bloßen Plausibilitätsprüfung, wozu sie jedenfalls verpflichtet war, ohne weiteres erkennbar. Von einem Treuhandkommanditisten kann erwartet werden, dass er den bei den Beitrittsverhandlungen verwendeten Prospekt im Rahmen einer Plausibilitätskontrolle dahin überprüft, ob dieser ein in sich schlüssiges Gesamtbild über das Beteiligungsobjekt gibt und ob die darin enthaltenen Informationen, soweit er dies mit zumutbarem Aufwand zu überprüfen in der Lage ist, sachlich richtig und vollständig sind (s. Senatsurteile vom 12. Februar 2004 - III ZR 359/02, BGHZ 158, 110, 116 und vom 22. März 2007 - III ZR 218/06, WM 2007, 873 Rn. 4 zum Maßstab bei der Plausibilitätsüberprüfung eines Anlageprospekts durch einen Anlagevermittler). Auch wenn die Anforderungen nicht überspannt werden dürfen, hätten die im vorliegenden Fall gegebenen Ungereimtheiten und inneren Widersprüche des Emissionsprospekts der Beklagten auffallen müssen. Die Beklagte kannte als Treuhandkommanditistin den Prospektinhalt und die Fondsstruktur. Ihr war somit bekannt, dass es sich bei der Kapitalanlage um eine unternehmerische Beteiligung handelte, bei der das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des eingesetzten Kapitals bestand. Zugleich durfte sie die Augen nicht davor verschließen, dass der Fonds in dem Prospekt als ideale Form der Altersvorsorge dargestellt und als spezieller Altersvorsorgefonds angeboten wird. Bei der gebotenen Gesamtschau der Prospektangaben waren diese Ungereimtheiten evident. Davon hätte die Beklagte die Treugeber in Kenntnis setzen müssen.

27 Bei dieser Sachlage bedarf es keiner Entscheidung, ob sich aus der Gesellschafterstellung eines Treuhandkommanditisten, der keine eigenen Anteile an der Fondsgesellschaft hält, ein weiterreichender Pflichtenkatalog ergibt (s.

BGH, Urteil vom 9. Juli 2013 - II ZR 9/12, NJW-RR 2013, 1255 Rn. 29; dort wurde diese Frage ebenfalls offen gelassen).

28 f) Dass die Beklagte ihre Pflichtverletzung zu vertreten hat, wird vermutet (§ 280 Abs. 1 Satz 2 BGB). Es ist nichts dafür ersichtlich, dass sie sich entlasten könnte. Unter Berücksichtigung des Sachvortrags in den Vorinstanzen und des Vorbringens der Parteien im Revisionsrechtszug ist weitere Aufklärung nicht zu erwarten, so dass der Senat eine insoweit abschließende Würdigung selbst vornehmen kann.

29 g) Die Haftung der Beklagten ist auch nicht durch § 15 Abs. 2 und 3 des Treuhandvertrags ausgeschlossen. Nach § 15 Abs. 2 Satz 1 sollen der Treuhandkommanditistin keine weitergehenden Prüfungspflichten obliegen. § 15 Abs. 3 Satz 1 enthält die Erklärung, dass die Treuhandkommanditistin an der Konzeption und Erstellung des Emissionsprospekts nicht mitgewirkt und dessen Aussagen nicht auf ihre Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten überprüft hat. In § 15 Abs. 3 Satz 2 erkennt der Treugeber an, dass die Treuhandkommanditistin zu einer solchen Überprüfung nicht verpflichtet sei.

30 Die Klausel unterliegt als formularmäßige Haftungsfreizeichnung der AGB-rechtlichen Kontrolle. Da es sich nicht um eine gesellschaftsrechtliche Regelung handelt, ist die Bereichsausnahme des § 310 Abs. 4 BGB nicht einschlägig (vgl. BGH, Urteil vom 9. Juli 2013 - II ZR 9/12, NJW-RR 2013, 1255 Rn. 41). Entgegen der Auffassung der Beklagten kann der Treuhandkommanditist seine Aufklärungsverpflichtung nicht durch eine im Treuhandvertrag enthaltene "Verwahrungserklärung" ausschließen. Derartige Klauseln sind wegen der grundlegenden Bedeutung der Aufklärungspflicht für den Schutz der Investoren nach § 307 Abs. 1 BGB nichtig. Eine Haftungsfreizeichnung mittels "Verwah-

nungserklärung" widerspricht diametral der Aufgabe des Treuhänders, die künftigen Treugeber über alle wesentlichen Punkte aufzuklären, die für die zu übernehmende Beteiligung von Bedeutung sind, und benachteiligt die Anleger entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen (BGH, Urteile vom 14. Januar 2002 - II ZR 41/00, NJW-RR 2002, 915 und vom 9. Juli 2013 aaO Rn. 42 mwN; s. auch Senatsurteil vom 13. Juli 2006 - III ZR 361/04, NJW-RR 2007, 406 Rn. 9; anders, aber unzutreffend OLG München, WM 2002, 689, 692).

31 2. Die Auffassung des Berufungsgerichts, dass es jedenfalls am Zurechnungszusammenhang zwischen einem der Beklagten anzulastenden Aufklärungsfehler und der Zeichnungsentscheidung fehle, ist von Rechtsfehlern beeinflusst. Insbesondere ist verkannt worden, dass es im vorliegenden Fall nicht darauf ankommt, ob die Kläger den Emissionsprospekt rechtzeitig erhalten und gelesen haben. Demgegenüber hat das Landgericht die Kausalität des Aufklärungsmangels für die Anlageentscheidung der Kläger zutreffend bejaht.

32 a) Für den Ursachenzusammenhang zwischen einer Aufklärungspflichtverletzung und der Anlageentscheidung spricht eine durch die Lebenserfahrung begründete tatsächliche Vermutung. Es ist grundsätzlich Sache des Aufklärungspflichtverletzers, die Vermutung, dass der Anlageinteressent bei richtiger Aufklärung von der Zeichnung der Anlage abgesehen hätte, durch konkreten Vortrag zu entkräften (z.B. Senatsurteile vom 9. Februar 2006 - III ZR 20/05, NJW-RR 2006, 685 Rn. 22 ff; vom 8. Juli 2010 - III ZR 249/09, BGHZ 186, 152 Rn. 20 und vom 14. April 2011 - III ZR 27/10, NJW-RR 2011, 1139 Rn. 13). Ein Prospektfehler ist auch dann ursächlich für die Anlageentscheidung, wenn der Prospekt - wie hier - entsprechend dem Vertriebskonzept der Anlagegesellschaft von den Anlagevermittlern/-beratern als alleinige Arbeitsgrundlage für



ihre Beratungsgespräche benutzt wird. Es kommt dann - was das Berufungsgericht verkannt hat - nicht darauf an, ob der Prospekt dem Anlageinteressenten übergeben worden ist oder ob er den Prospekt in allen Einzelheiten zur Kenntnis genommen hat (Senatsurteil vom 23. Juli 2009 - III ZR 306/07, BeckRS 2009, 22376 Rn. 7). Da sich im Streitfall die Aufklärungspflicht für die Beklagte als Treuhandkommanditistin aus der Fehlerhaftigkeit des bei den Beitrittsverhandlungen verwendeten Prospekts ergibt, ist nicht von entscheidender Bedeutung, ob die Kläger den Prospekt insbesondere hinsichtlich der Risikohinweise überhaupt zur Kenntnis genommen haben. Vielmehr ist unter solchen Umständen die Frage zu stellen, wie sich die Kläger verhalten hätten, wenn sie die notwendige Aufklärung erhalten hätten. Auch hierbei kommt ihnen eine Kausalitätsvermutung zugute (Senatsurteil aaO Rn. 8). Dafür, dass die Kausalitätsvermutung entkräftet sein könnte, ist nichts ersichtlich. Denn die Kläger haben nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Sicherstellung ihrer Altersversorgung sowie die Finanzierung etwaiger Pflegefälle angestrebt und wollten deshalb eine sichere Anlage. Danach liegt es sogar ausgesprochen nahe, dass sie bei richtiger Aufklärung über den irreführenden Prospektinhalt von der Zeichnung der Anlage abgesehen hätten.

- 33            b) Soweit das Berufungsgericht aus dem Umstand, dass die Kläger den Emissionsprospekt nicht gelesen haben, den Schluss zieht, dass sie auf die im Prospekt dargestellten Risiken keinen Wert gelegt hätten, ist dies rechtsfehlerhaft. Mit dieser Begründung kann die Kausalität der unterbliebenen Aufklärung über den widersprüchlichen und irreführenden Prospektinhalt nicht verneint werden. Denn der Anleger, der bei seiner Entscheidung die besonderen Erfahrungen und Kenntnisse eines Anlageberaters oder -vermittlers in Anspruch nimmt, misst den Ratschlägen, Auskünften und Mitteilungen des Beraters oder Vermittlers, die dieser ihm in einem persönlichen Gespräch - zumal wie hier auf

der Grundlage des Emissionsprospekts - unterbreitet, besonderes Gewicht bei. Die notwendig allgemein gehaltenen und mit zahlreichen Fachbegriffen versehenen Prospektangaben treten demgegenüber regelmäßig in den Hintergrund (Senatsurteile vom 8. Juli 2010 - III ZR 249/09, BGHZ 186, 152 Rn. 33; vom 22. Juli 2010 - III ZR 99/09, NZG 2011, 68 Rn. 19 sowie - III ZR 203/09, NJW-RR 2010, 1623 Rn. 15 und vom 14. April 2011 - III ZR 27/10, NJW-RR 2011, 1139 Rn. 7). Unterlässt der Anleger eine "Kontrolle" des Beraters oder Vermittlers durch Lektüre des Anlageprospekts, so weist dies nur auf das bestehende Vertrauensverhältnis hin (Senatsurteil vom 22. Juli 2010 aaO). Darüber hinaus übersieht das Berufungsgericht, dass sich die Kausalitätsfrage - wie unter a) ausgeführt - dahin stellt, wie sich die Dinge entwickelt hätten, wenn die Kläger in der gebotenen Weise aufgeklärt worden wären (Senatsurteile vom 9. Februar 2006 - III ZR 20/05, NJW-RR 2006, 685 Rn. 18 und vom 23. Juli 2009 - III ZR 306/07, juris Rn. 7). Auf die bloße Lektüre des Prospekts durfte schon deshalb nicht abgestellt werden, weil diese nicht zu einer zutreffenden Unterrichtung der Kläger über den wahren Charakter der Anlage geführt hätte. Sie wären vielmehr in ihrer irrigen Vorstellung, einen speziellen Altersvorsorgefonds zu erwerben, bestärkt worden.

34 3. Nach alledem kann dahinstehen, ob die Rüge der Revision zutrifft, die in den Beitrittserklärungen und Beratungsprotokollen enthaltenen Bestätigungsvermerke über den Erhalt des Emissionsprospekts seien gemäß § 309 Nr. 12 Buchst. b) BGB unwirksam.

35 4. Die Ansprüche der Kläger sind auch nicht kenntnisabhängig nach § 199 Abs. 1 BGB verjährt. Nach der Senatsrechtsprechung genügt allein der Umstand, dass der Anlageinteressent den ihm überlassenen Prospekt nicht durchgelesen hat, noch nicht, um ein grob fahrlässiges Verschulden des Gläubigers

im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB anzunehmen. Die Kläger haben - wie unter 3 b) dargelegt - auf den Rat und die Angaben "ihres" Beraters vertraut und deshalb davon abgesehen, den Anlageprospekt durchzusehen und auszuwerten. Darin ist im Allgemeinen kein in subjektiver und objektiver Hinsicht "grobes Verschulden gegen sich selbst" zu sehen. Die unterbliebene Lektüre des Prospekts war nicht schlechthin "unverständlich" oder "unentschuldigbar" (Senatsurteile vom 8. Juli 2010 - III ZR 249/09, BGHZ 186, 152 Rn. 33; vom 22. Juli 2010 - III ZR 99/09, NZG 2011, 68 Rn. 19 sowie - III ZR 203/09, NJW-RR 2010, 1623 Rn. 15 und vom 22. September 2011 - III ZR 186/10, NJW-RR 2012, 111 Rn. 10). Entgegen der Auffassung der Beklagten musste sich den Klägern auf Grund des Umstands, dass der Geschäftsbericht 2008, der den Gesellschaftern am 15. Dezember 2009 zur Verfügung gestellt wurde, auf die Erforderlichkeit von Ausschüttungsreduzierungen hinwies, eine Aufklärungspflichtverletzung der Beklagten im Zusammenhang mit der Begründung des Treuhandverhältnisses nicht aufdrängen, zumal in dem Geschäftsbericht die Eignung der Anlage zur Altersvorsorge nicht in Frage gestellt wurde.

- 36 5. Die Kläger können verlangen, so gestellt zu werden, als hätten sie die Anlageentscheidung nicht getroffen (z.B. BGH, Urteil vom 26. September 1991 - VII ZR 376/89, BGHZ 115, 213, 220 f). Sie haben deshalb Anspruch auf Rückzahlung des aufgewendeten Anlagebetrags nebst Agio Zug um Zug gegen Abtretung ihrer Beteiligungen sowie auf Feststellung der Befreiung von eingegangenen Verbindlichkeiten. Wegen der Einzelheiten der Schadensberechnung nimmt der Senat auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts Bezug.

III.

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

Herrmann

Seiters

Reiter

Liebert

Arend

Vorinstanzen:

LG München I, Entscheidung vom 20.10.2014 - 35 O 8038/14 -

OLG München, Entscheidung vom 23.12.2015 - 13 U 4123/14 -