OLG Nürnberg, Endurteil v. 06.12.2023 – 2 U 3239/20

Titel:

Verjährungsbeginn von Ansprüchen gegen die Komplementärin einer aufgelösten Kommanditgesellschaft – Vertragsschluss bei unternehmensbezogenem Auftreten des Vermittlers und Voraussetzungen der deliktischen Haftung wegen vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung

Normenketten:

BGB § 196, § 280, § 311, § 826
HGB § 159

Leitsätze:

1. Ein Beratungsvertrag über den Erwerb einer Immobilie kommt nur mit dem tatsächlich mit der Vermittlung betrauten Unternehmen zustande, wenn die eigentliche Person des Vermittlers im Rahmen einer Gesamtwürdigung für das Unternehmen tätig wurde. (Rn. 34 – 42) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine deliktische Haftung wegen vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung setzt eine besondere Verwerflichkeit des Verhaltens voraus, die über eine fehlerhafte Beratung oder unterlassene Aufklärung hinausgeht; bloße Fehler in der Anlageberatung genügen hierfür nicht. (Rn. 44 – 64) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Verjährung von Ansprüchen gegen die Komplementärin einer aufgelösten Kommanditgesellschaft aus Verbindlichkeiten der Gesellschaft richtet sich vorrangig nach § 159 Abs. 1 HGB und beginnt mit der Eintragung der Auflösung im Handelsregister. (Rn. 70 – 75) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beratungshaftung, Verjährung, Rechtsscheinhaftung, Anlageberatung, Sittenwidrige Schädigung, Passivlegitimation, Gesellschaftsrecht, Vertretung, unternehmensbezogenes Geschäft, vorsätzliche sittenwidrige Schädigung, Komplementär

Vorinstanz:

LG Regensburg, Endurteil vom 03.09.2020 – 73 O 1187/16

Rechtsmittelinstanz:

BGH, Versäumnisurteil vom 07.05.2026 – III ZR 6/24

Tenor

1. Die Berufung des Klägers gegen das Endurteil des Landgerichts Regensburg vom 03.09.2020, 73 O 1187/16, wird zurückgewiesen.

2. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung von 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei zuvor Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 166.405,57 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Der Kläger nimmt die Beklagten aus eigenem und abgetretenen Recht seiner Ehefrau auf Rückabwicklung und Schadensersatz wegen behaupteter Falschberatung in Zusammenhang mit einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung in Anspruch.

2
Der Kläger und seine Ehefrau B erwarben mit notariellem Kaufvertragsangebot vom 02.12.2005 und deren Annahme am 09.12.2005 eine 92,90 qm große Eigentumswohnung nebst Kfz-Stellplatz in ... bei Heidelberg zu einem Gesamtpreis in Höhe von 136.900,00 €. Dabei entfielen auf die Wohnung 128.000,00 € und auf den Stellplatz 8.900,00 €. Verkäuferin war die Fa. O, deren persönlich haftende Gesellschafterin die damals unter B firmierende Beklagte zu 1) war. Kommanditist der ausweislich der Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim vom 02.06.2008 aufgelösten Verkäuferin war U, welcher zugleich Geschäftsführer und einziger Gesellschafter der Komplementärin war. Dieser hatte mit notariellem Antrag vom 14.05.2008 die Auflösung der Verkäuferin sowie das Erlöschen der Firma zum Handelsregister angemeldet.

3
Dem Erwerb vorausgegangen waren Besprechungen der Käufer mit dem Zeugen C, der unter Verwendung von Materialien mit dem Aufdruck und dem Logo von „Best Select“ auftrat. Die Beklagte zu 2) ist die Inhaberin der Fa. T, die damals unter B (München, nachfolgend „B“ firmierte. Zudem war sie die Geschäftsführerin der Fa. B mit Sitz in U. (nachfolgend „B“).

4
Mit Datum vom 27.11.2015, eingegangen am 01.12.2015, reichte der Prozessbevollmächtigte des Klägers bei der staatlich anerkannten Gütestelle C einen Güteantrag ein, welcher der Beklagten zu 1) am 29.12.2015 und der Beklagten zu 2) am 24.12.2015 zugestellt wurde. Die Gütestelle bescheinigte mit Schreiben vom 11.01.2016 die Beendigung des Güteverfahrens bezüglich der Beklagten zu 2) und mit Schreiben vom 04.04.2016 bezüglich der Beklagten zu 1). Die Zustellung der Klageschrift vom 11.07.2016 erfolgte bei beiden Beklagten am 05.08.2016.

5
Zur Begründung seiner Schadensersatzansprüche hat der Kläger erstinstanzlich geltend gemacht, er und seine Ehefrau seien im Zusammenhang mit dem Erwerb der streitgegenständlichen Eigentumswohnung vom Zeugen B, der für die Beklagte zu 2) gehandelt habe, nicht ordnungsgemäß beraten worden. Insbesondere habe dieser in den Beratungsgesprächen im Oktober und November 2005 nicht über für die Kaufentscheidung der fremdfinanzierten Immobilie wesentliche Umstände bzw. Risiken aufgeklärt. So habe er unter anderem ein in mehrfacher Hinsicht irreführendes Verkaufsprospekt der Anlage in der S verwendet, in einer Berechnung nie zu erreichende Mieterträge in Höhe von 408,33 € mtl. bzw. 4.900,- € jährlich (4,40 €/qm) als gesichert dargestellt, statt tatsächlich durchschnittlich 281,93 € netto/kalt (3,04 €/qm) je Monat zu realisierender Mieteinnahmen. Über die Risiken, die mit dem vorgesehenen Beitritt zu einem Mietpool eintreten sowie die sich dadurch verschlechternde Ertragssituation habe der Zeuge ebenfalls nicht aufgeklärt. Zudem habe er wahrheitswidrig behauptet, die Wohnung, welche im Erwerbszeitpunkt sittenwidrig überteuert gewesen sei (tatsächlicher Wert lediglich 47.364,38 €), sei nach zehn Jahren mit einem Gewinn von 45.000,- € zu einem Preis in Höhe von 183.000,- € veräußerbar. Diese wahrheitswidrigen Angaben des Zeugen seien für den Erwerb der nicht werthaltigen Immobilie ursächlich geworden. Diese Angaben müssten sich sowohl die Beklagte zu 2) als auch die Beklagte zu 1) zurechnen lassen. Die Beklagte zu 2) sei schon nach den Grundsätzen der Duldungs- und Anscheinsvollmacht vertraglich infolge des abgeschlossenen Beratungsvertrags aber auch deliktisch unter dem Gesichtspunkt einer vorsätzlich sittenwidrigen Schädigung verantwortlich. Die Beklagte zu 1) hafte als ehemalige Komplementärin auch für Ansprüche gegen die Verkäuferin. Die Verkäuferin sei entgegen anderslautender Eintragung im Handelsregister nicht aufgelöst worden. Vielmehr sei die Beklagte zu 1), wenn auch nur für eine logische Sekunde, einzige Gesellschafterin der Verkäuferin gewesen, so dass sie im Wege der Anwachsung deren Rechtsnachfolgerin geworden sei. Auch sie hafte sowohl vertraglich als auch deliktisch. Die Ansprüche seien auch noch nicht verjährt.

6
Die Beklagten führen an, weder die Verkäuferin noch die Beklagte zu 1) hätten dem Zeugen B unrichtige oder unvollständige Informationen über das Objekt erteilt. Die Beklagte zu 2) beruft sich darauf, dass der Zeuge B, wie von den Erwerbern unterschriftlich bestätigt, im eigenen Namen gehandelt habe. Die Beklagte

zu 2) sei ausschließlich als Versicherungsmaklerin tätig gewesen. Die Immobilienvermittlung sei ausschließlich von der Fa. B vorgenommen worden. Nur mit letzterer habe der Zeuge B einen Kooperationsvertrag gehabt. Darüber hinaus berufen sich die Beklagten auf die Einrede der Verjährung. Die Beklagte zu 1) verweist darauf, dass schon 2008 die Auflösung der Verkäuferin im Handelsregister eingetragen worden sei.

7
Wegen der weiteren Einzelheiten des erstinstanzlichen Vorbringens und der Anträge wird auf die in dem angefochtenen Urteil getroffenen Feststellungen Bezug genommen.

8
Das Landgericht hat die Zeugen B und C vernommen und zum Wert der Immobilie ein Gutachten des Sachverständigen R eingeholt. Mit dem angegriffenen Urteil hat es die Klage abgewiesen.

9
Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, hinsichtlich der Beklagten zu 1) sei gemäß § 159 HGB Verjährung eingetreten. Die Verkäuferin sei ausweislich der vorgelegten Eintragung in das Handelsregister aufgelöst worden. Für die davon abweichende Darstellung des Klägers sei dieser beweispflichtig und habe diesen nicht zu erbringen vermocht. Entgegen der Auffassung des Klägers gehe die Verjährungsfrist des § 196 BGB derjenigen des § 159 HGB als Sonderverjährung nicht vor. Ein Schadensersatzanspruch nach § 852 BGB bestehe nicht, da der Kläger keine eigene unerlaubte Handlung der Beklagten zu 1) behaupte.

10
Auch gegen die Beklagte zu 2) stünden dem Kläger keine Schadensersatzansprüche zu. Diese sei schon nicht passivlegitimiert. Aus den Angaben der Zeugen gehe nicht eindeutig hervor, wer Vertragspartner habe werden sollen; in Betracht kämen insoweit die Beklagte zu 2) unter ihrer damaligen Firma, die Fa. B und der Zeuge B. Eine Duldungsvollmacht für den Zeugen B bestehe nicht, da ein möglicher Rechtsschein durch die von den Käufern unterschriebene Erklärung (Bl. 85 d. A.) beseitigt worden sei.

11
Wegen der weiteren Einzelheiten der Ausführungen des Landgerichts wird auf die Entscheidungsgründe in dem angefochtenen Urteil Bezug genommen.

12
Gegen dieses am 18.09.2020 zugestellte Urteil hat der Kläger am 28.09.2020 Berufung eingelegt, die er – nach entsprechender Fristverlängerung – am 16.12.2020 begründet hat. Er verfolgt sein erstinstanzliches Klageziel gegen beide Beklagte unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vorbringens im Wesentlichen weiter. Der Kläger rügt, das Landgericht habe zu Unrecht die Verjährung der Ansprüche gegen die Beklagte zu 1) angenommen. In der juristischen Sekunde der Auflösung scheide zunächst der Kommanditist aus der Gesellschaft aus. Sodann verbleibe nur noch die Komplementärin. Somit gehe das Aktiv- und Passivvermögen auf diese durch Anwachsung über. Die Beklagte zu 1) könne sich nur schwerlich selbst exkulpieren, indem irgendwelche selbstbeurkundeten Erklärungen bei der Registeranmeldung vorgelegt würden. Beweisbelastet für den Eintritt der Verjährung sei die Beklagte zu 1). Die Zeugen B (ehemaliger Kommanditist) und L (Steuerberater) hätten zudem zur klägerischen Behauptung der Anwachsung vernommen werden müssen. Für die Anwendung der kürzeren Verjährungsvorschrift des § 159 HGB sei neben § 196 BGB zudem kein Platz.

13
Denn Letztere gehe als speziellere Norm vor. Schließlich habe das Landgericht auch verkannt, dass sich die Beklagte zu 1) auch nach Treu und Glauben nicht auf die Einrede der Verjährung berufen könne, weil sich bei ihr alle Gewinne angesammelt hätten. Zudem greife § 852 BGB ein. Denn der Kläger habe von Anfang an auch eine ureigene direkte Haftung der Beklagten zu 1) vorgetragen, da diese gehandelt habe. Die Beklagte zu 1) sei jedenfalls Mittäterin neben der Verkäuferin.

14
Des Weiteren wendet sich der Kläger gegen die Annahme des Landgerichts, die Beklagte zu 2) sei nicht passivlegitimiert. Er rügt, das Landgericht hätte die Zeugen nach Richterwechsel nochmals vernehmen müssen, wenn es sich auf ihre Aussagen stütze. Zudem habe es verkannt, dass die Anwendung der Grundsätze der Duldungs- und Anscheinsvollmacht im Streitfall dazu führen müssen, dass zwischen der Beklagten zu 2) und den Erwerbern ein Anlageberatungsvertrag zustande gekommen sei. Die schriftliche

Erklärung der Käufer (Bl. 85 d. A.) sei fingiert und nach einem Erfahrungssatz im Rahmen des Strukturvertriebes nur untergeschoben worden, um sich einer Haftung rechtsmissbräuchlich zu entziehen. Durch Vereinnahmung der Provision durch den Zeugen B habe die Beklagte zu 2) ihre Vertretung durch ihn schließlich auch genehmigt, was das Landgericht ebenfalls verkannt habe. Darüber hinaus macht er geltend, gegen die Beklagte zu 2) hätte ein Versäumnisurteil ergehen müssen, weil die Echtheit deren Unterschrift auf der vorgelegten Prozessvollmacht bestritten und nicht bewiesen gewesen sei.

15
Der Kläger beantragt in der Berufungsinstanz zuletzt:

16
1. Unter Abänderung des am 03.09.2020 verkündeten Urteils des Landgerichts Regensburg, werden die Beklagten gesamtschuldnerisch verurteilt, an den Kläger € 154.079,23 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz p. a. seit 15.02.2016 zu bezahlen.

17
2. Die Verurteilung nach Ziffer 1 erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der zur Übertragung des 1.290/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flurstück … S Gebäude und Freifläche zu 128,04 ar, verbunden mit dem Sondereigentum an der Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 5. Obergeschoss des Hauses 39 mit Kellerraum 17 und Balkon 17) sowie des 10/100000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flurstück … S Gebäude und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem am Aufteilungsplan mit Nr.12 bezeichneten Teileinheit (Stellplatz in der Parkgarage Erdgeschoss) in der S in Mauer erforderlichen Erklärungen vor einem zu beauftragenden Notar auf die Beklagten, befreit von der für die Finanzierung eingetragenen Grundschulden.

18
3. Unter Abänderung des am 03.09.2020 verkündeten Urteils des Landgerichts Regensburg, wird festgestellt, dass sich die Beklagten im Annahmeverzug mit der Annahme der Zug um Zug Leistung aus Ziffer 2 befinden.

19
4. Unter Abänderung des am 03.09.2020 verkündeten Urteils des Landgerichts Regensburg, wird festgestellt, dass die Beklagten gesamtschuldnerisch den weiteren Schaden zu ersetzen haben, der dem Kläger und der Zedentin aus der Vermittlung, der Beratung, der Veräußerung und dem Erwerb sowie der Finanzierung des 1.290/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flurstück … S Gebäude und Freifläche zu 128,04 ar, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 5. Obergeschoss des Hauses 39 mit Kellerraum 17 und Balkon 17) sowie den 10/100000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück … S Gebäude und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem am Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Teileinheit (Stellplatz in der Parkgarage Erdgeschoss) in der S in Mauer, entstehen wird.

20
5. Unter Abänderung des am 03.09.2020 verkündeten Urteils des Landgerichts Regensburg, werden die Beklagten gesamtschuldnerisch verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von € 5.463,05 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz p. a. seit dem 19.10.2023 zu bezahlen.

21
Die Beklagten beantragen Zurückweisung der Berufung und verteidigen das Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens.

22
Der Senat hat am 08.02.2023 und am 18.10.2023 über die Berufung mündlich verhandelt und die Zeugen O und B erneut einvernommen. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Niederschrift der Sitzung vom 08.02.2023 Bezug genommen. Am 19.04.2023 erging ein Hinweisbeschluss, auf welchen ebenfalls Bezug genommen wird.

23
Hinsichtlich der weiteren Feststellungen, die das Landgericht getroffen hat, sowie seiner rechtlichen Erwägungen wird ergänzend auf das angefochtene Urteil Bezug genommen.

II.

24
Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg, denn das Erstgericht hat frei von Rechtsfehlern angenommen, dass etwaige Ansprüche gegen die Beklagte zu 1) verjährt sind (C.). Ebenfalls erweist sich das Urteil des Erstgerichts hinsichtlich der Beklagten zu 2) im Ergebnis als zutreffend. Diese ist – wenn auch aus anderen Gründen, als vom Erstgericht angenommen – nicht passivlegitimiert (B.).

25
A. Die Klagepartei macht ohne Erfolg geltend, das Landgericht habe es verfahrensfehlerhaft verabsäumt ein Versäumnisurteil gegen die Beklagte zu 2) zu erlassen.

26
Hierüber hat der Senat nicht zu befinden, da die Entscheidung über den Antrag auf Erlass eines Versäumnisurteils nur dem Richter des ersten Rechtszugs oblag und infolge des ergangenen Endurteils, welches – wie sich aus § 511 ZPO ergibt – allein Gegenstand der berufungsrechtlichen Überprüfung ist, prozessual überholt ist. Die insoweit durch den Berufungsführer begehrte unterbliebene Entscheidung gegen die Beklagte zu 2) durch Versäumnisurteil kann nicht vom Berufungsgericht nachträglich vorgenommen werden. Über die Rüge der fehlenden Bevollmächtigung des Prozessbevollmächtigten der Beklagten zu 2) zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung in der ersten Instanz hatte der Senat daher nicht zu befinden. Unabhängig davon zweifelt auch der Senat nicht an einer ordnungsgemäßen Bevollmächtigung des Beklagtenvertreters zu 2), der die Vollmachtsurkunde im Original zu den Akten gereicht hat.

27
B. Ein Anspruch des Klägers gegen die Beklagte zu 2) ergibt sich weder aus einer der Beklagten zu 2) zuzurechnenden Pflichtverletzung eines infolge der Tätigkeit des Vermittlers B zustande gekommenen Beratungsvertrags mit ihrer Person, §§ 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1, 278 BGB (1.) noch aus deliktischen Gesichtspunkten (2.).

28
1. Ein Anspruch gegen die Beklagte zu 2) ergibt sich nicht aus einer ihr zurechenbaren Pflichtverletzung aus einem (vor-)vertraglichen Schuldverhältnis.

29
Der Zeuge B trat zwar zur Überzeugung des Senats erkennbar im fremden Namen auf, er handelte dabei allerdings nicht für die Beklagte zu 2), sondern unter Heranziehung der von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zum unternehmensbezogenen Geschäft allenfalls für die B. Denn nur diese war zur Überzeugung des Senats mit der Vermittlung von Immobilen betraut und damit möglicher Vertragspartner der Erwerber.

30
Zu dieser Überzeugung gelangt der Senat aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme.

31
a) Entgegen der im nachgelassenen Schriftsatz vom 15.11.2023 geäußerten Auffassung der Klagepartei bedurfte es keiner Wiederholung der vor dem Senat erfolgten Einvernahme der Zeugen O und B infolge des eingetretenen Wechsels der Senatsbesetzung zwischen den Terminen vom 08.02.2023 und dem 18.10.2023.

32
Insbesondere gebietet der in § 355 ZPO normierte Grundsatz der Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme eine solche nicht. So erfordert ein Richterwechsel nach einer Beweisaufnahme nicht in jedem Falle deren Wiederholung. Vielmehr können frühere Zeugenaussagen durch Auswertung der Vernehmungsprotokolle verwertet werden, sofern es auf einen persönlichen Eindruck von Zeugen und ihren Bekundungen nicht ankommt (BGH, Urteil vom 04.12.1990, NJW 1991, 1180). Dies ist hinsichtlich des Inhalts der Angaben des Zeugen B schon deswegen der Fall, da sich dieser in den für die Entscheidung wesentlichen Angaben mit denjenigen der Zeugin O decken und – soweit die Zeugin O keine eigenen Kenntnisse über die Struktur der „B“ haben konnte – auch insoweit keine Situation eingetreten ist, in der sich widerstreitende Angaben derart in unvereinbar konträrer Weise gegenüber stünden, dass es eines persönlichen Eindrucks bedürfte, um sich

von der Richtigkeit der Angaben einer Beweisperson gegenüber den abweichenden Aussagen einer anderen entscheiden zu können. Hinzu kommt, dass hinsichtlich der persönlichen Eindrücke sowie der Beurteilung der Glaubwürdigkeit auf die in dem ergangenen Hinweisbeschluss vom 19.04.2023 aktenkundig gemachte und allen Verfahrensbeteiligten zugängliche Einschätzung der an der Beweisaufnahme teilnehmenden Senatsmitglieder zurückgegriffen werden kann (BGH, Urteil vom 19.12.1994, II ZR 4/94, NJW 1995, 1292, 1293). Der Hinweisbeschluss enthält hinreichende Angaben der seinerzeit zuständigen Richter über ihren Eindruck von den Zeugen, sodass eine ausreichende verwertbare Beurteilungsgrundlage gegeben ist. Damit ist der Grundsatz der Unmittelbarkeit gewahrt, einer nochmaligen Beweisaufnahme vor dem gesamten Senat in neuer Besetzung bedurfte es nicht.

33
b) Der Senat ist aufgrund der Aussagen der im Kern miteinander übereinstimmenden Angaben der Zeugin O sowie des Zeugen B in ihrer Einvernahme vom 08.02.2023, zusammen mit ihren protokollierten Aussagen im ersten Rechtszug, davon überzeugt, dass der Zeuge B sich beim Kläger und der Zeugin als „C von der Firma B“ vorgestellt hat, ohne die Firma näher zu benennen oder zwischen der B und der B. zu differenzieren. Zudem hatte er Unterlagen dabei, insbesondere einen Bogen zur Datenerfassung, die mit dem Logo „B“ bedruckt waren. Ihm war auch eine Visitenkarte mit einer Mailadresse c überlassen. Die Beratung des Klägers und der Zeugin über die streitgegenständliche Investition in eine Immobilie erfolgte anhand der Unterlagen gemäß der Anlagen K 10 und K 11. Hierbei war die Internetadresse www.b...net aufgedruckt. Inhaberin dieser Domain ist – zwischen den Parteien nicht weiter streitig – die Beklagte zu 2). Allerdings entfaltete der Zeuge B. insoweit seine Tätigkeit nur für die B und nicht für die Beklagte zu 2), firmierend unter B. Dieser Hergang ergibt sich aus einer Gesamtwürdigung einerseits der sich weitgehend deckenden Aussagen der beiden Zeugen vor dem Senat sowie ergänzend aus den ebenfalls glaubhaften Angaben in der ersten Instanz und den vorgelegten Unterlagen. Der Senat hält die Aussagen beider Zeugen für glaubhaft. Beide haben sich erkennbar um Erinnerung an die damaligen Vorgänge bemüht und haben dargestellt, was ihnen noch im Gedächtnis verhaftet war. Der Zeuge B hat bei seiner Aussage sein eigenes Verhalten zudem nicht beschönigt, insbesondere auch soweit es auf eine nicht ausreichende Beratung des Klägers und der Zeugin O hinauslief. Beide Zeugen gaben im Kern übereinstimmend an, der Zeuge B habe sich als „Herr B von der B“ ausgegeben, wobei der Zeuge B noch weiter ausführte, er sei als Vermittler für B aufgetreten. Der Senat zweifelt nicht daran, dass die Immobiliengeschäfte – und damit auch die Anpreisung des Erwerbs der streitgegenständlichen Wohnung – durch die B abgewickelt worden sind. Insoweit stehen sich die Angaben der Zeugin O und des Zeugen B schon nicht konträr gegenüber, denn die Zeugin O hat hierüber erkennbar kein eigenes Wissen. Allerdings stützen die Angaben der Zeugin O die Glaubhaftigkeit der Angaben des Zeugen B zumindest insoweit, als sie mit dessen Angaben über den Ablauf der Beratung im Wesentlichen übereinstimmen. Diese Teilübereinstimmung zeigt, dass der Zeuge B nicht von vornherein mit der Intention aussagte, jegliche Haftung von sich und den Beklagten zu weisen und stellt ein nicht unerhebliches Indiz für die Richtigkeit seiner Angaben auch im Übrigen dar. Die im Rahmen der ursprünglichen Vernehmung vor dem Landgericht vom 21.09.2017 vom Zeugen B noch etwas genauer geschilderte strikte Trennung dahingehend, dass die B für das Immobiliengeschäft zuständig gewesen sei, von welcher er auch seine Vermittlungsprovisionen für Immobiliengeschäfte erhalten habe, bestätigte der Zeuge im Grundsatz auch noch in seiner Einvernahme vor dem Senat. Dass er hierbei Erinnerungslücken offenlegte – die nach dem langen Zeitablauf seit der geschäftlichen Tätigkeit des Zeugen ohne Weiteres erklärbar sind – spricht nicht gegen die Glaubhaftigkeit der Angaben und die Glaubwürdigkeit seiner Person. Anhaltspunkte für einen zu Gunsten der Beklagtenseite produzierten falschen Inhalt der Angaben hat der Senat nicht. Die Tätigkeit für die GmbH im Immobilienbereich hatte der Zeuge insbesondere in erster Instanz noch nachvollziehbar und überzeugend damit begründet, dass er von dieser auch seine Provision erhalten habe. Hinzu kommt, dass sich diese Darstellung auch ohne Weiteres in die vorgelegten Unterlagen einfügt. Denn die Beklagte zu 2) hat den Vertrag zwischen der GmbH und dem Zeugen B vorgelegt, was im Einklang mit den erstinstanzlichen Angaben des Zeugen B steht, er habe mit der GmbH einen Kooperationsvertrag abgeschlossen. Anhaltspunkte für eine wahrheitswidrige Angabe des Zeugen zu diesem Bereich mit dem Ziel der „Enthaftung“ der Beklagten zu 2) vermag der Senat nicht zu erkennen. Hätte der Zeuge nämlich bewusst eine der Unwahrheit entsprechende Aussage zu Gunsten der Beklagtenseite produzieren wollen, würde das Aussageverhalten für den Senat keinen stringenten Sinn ergeben. Denn einerseits räumte er sein eigenes Fehlverhalten ein, indem er zugab, im Rahmen der Beratung nicht über alle für die Entscheidung wesentlichen Gesichtspunkte aufgeklärt zu haben und – trotz eigener Kenntnis – gegenüber den Eheleuten O nicht klargestellt zu haben, dass er die Immobilie für die

GmbH vermittele. Hierzu stellte er insbesondere klar, dass der Kunde das gerade nicht mitbekomme. Andererseits bekundete er aber auch recht klar, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen aus dem Hause der B gekommen sein sollen, womit aufgrund der Ausübung der Immobilienvermittlung nur die GmbH gemeint gewesen sein kann. Mag der Zeuge aufgrund seiner denkbaren eigenen Haftung als auftretender Vermittler zwar noch ein nachvollziehbares Interesse daran gehabt haben, ein Handeln für die Beklagtenseite darzustellen, so überzeugt den Senat die Überlegung, der Zeuge B wolle bewusst die Haftung auf die GmbH lenken, statt auf die persönlich haftende Beklagte zu 2), nicht. Dies traut der Senat dem wahrheitsliebend auftretenden Zeugen, der hierzu auch erst auf ausdrückliche Nachfrage noch Angaben machte, nicht zu. Von daher ist der Senat davon überzeugt, dass die beklagtenseitig dargestellte Differenzierung nicht erst aus prozesstaktischen Gründen im Rechtsstreit erstmals aufgestellt wurde, sondern die GmbH damals mit der Immobilienvermittlung betraut war, während das Versicherungsgeschäft über die B abgewickelt wurde.

34
c) Daraus ergibt sich jedoch – entgegen der Auffassung der Klagepartei – gerade kein Handeln für die Beklagte zu 2) in ihrer Eigenschaft als Inhaberin der Fa. B. Soweit durch das Auftreten des Zeugen B im Zusammenhang mit der Anbahnung des Erwerbsvorgangs ein selbstständiger Beratungsvertrag über den Erwerb der Immobilie zustande kam, ist dies jedenfalls nicht zwischen der Klagepartei und der Beklagten zu 2) der Fall. Ob ein Anlageberater im fremden Namen auftritt, hängt entscheidend von dem objektiven Empfängerhorizont sowie der Berücksichtigung der sonstigen Umstände ab, die zum Vertragsschluss führen ab (BGH, Urteil vom 27.10.2005, III ZR 71/05, NJW-RR 2006, 109 m. w. N.). Hierbei sind die Grundsätze des unternehmensbezogenen Geschäfts anzuwenden, bei dem der Wille der Beteiligten im Zweifel dahin geht, dass der Inhaber des Unternehmens – vertreten durch den Handelnden – Vertragspartner sein soll. Dies gilt auch dann, wenn der Inhaber falsch bezeichnet wird oder über ihn sonst Fehlvorstellungen bestehen. Die in ständiger Rechtsprechung vertretene Auslegungsregel gilt, wenn der Handelnde sein Auftreten für ein Unternehmen deutlich macht, d. h. der Inhalt des Rechtsgeschäfts muss – gegebenenfalls in Verbindung mit dessen Umständen – die eindeutige Auslegung zulassen, dass ein bestimmtes Unternehmen berechtigt oder verpflichtet sein soll (BGH, Urteil vom 04.04.2000, XI ZR 152/99, NJW 2000, 2984, 2985) .

35
Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall als erfüllt anzusehen. Der Zeuge B ist ausweislich seines von ihm und der Zeugin O geschilderten Auftretens sowie der in den Gesprächen vorgelegten Unterlagen, den für die Berechnungen verwendeten Schreibbögen sowie den Formularen für die „B“ tätig geworden. Auf den Umstand, dass er dies – wie die Beklagte zu 2) vortragen lässt – möglicherweise nicht durfte, kommt es letztlich nicht entscheidend an, worauf der Senat in der Sitzung vom 18.10.2023 hingewiesen hatte. Entgegen der Auffassung der Klagepartei in ihrem Schriftsatz vom 15.11.2023 setzte der Zeuge B durch sein Auftreten gerade keinen Rechtsschein, für mehrere Unternehmen tätig zu sein. Daher kann das Zustandekommen eines Beratungsvertrages sowohl mit der Beklagten zu 2) firmierend unter der B als auch mit der B nicht angenommen werden. Zwar lässt die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs – wie auch die Klagepartei mit Recht anführt – beim Auftreten eines Anlageberaters das Zustandekommen von mehreren selbstständigen Beratungsverträgen zu. Etwaige unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen dem Zeugen B und den Erwerbern O würden danach die Annahme eines Beratungsvertrages zwischen der B und ihnen daher nicht hindern. Zur Überzeugung des Senats trat der Zeuge B gegenüber den Erwerbern jedoch so auf, als ob es nur ein Unternehmen „B“ gäbe, für welches er handele. Dieses Vorgehen stellt auch die Klagepartei nicht in Abrede, es entspricht ihrem durch die Instanzen gehenden Sachvortrag zum Ablauf der Vermittlungsgespräche. Die Unterdifferenzierung zwischen der GmbH (zuständig für Immobilienvermittlung) und dem kaufmännischen Unternehmen war den Eheleuten O gerade unbekannt. Von daher kann bei diesen mangels erkennbarer Doppelvertretung mehrerer Unternehmen weder ein Rechtsschein gesetzt worden sein, sich möglichen zwei Vertragspartnern (e.K. und GmbH) gegenüber zu sehen und gegebenenfalls mit nur einem von diesen zu kontrahieren (im Vertrauen auf eine unbeschränkte Haftung derselben) noch sowohl mit der GmbH als auch mit der Beklagten zu 2) als Inhaberin der Firma B einen Beratungsvertrag zu schließen. Vielmehr hat der Zeuge B nur eine Unternehmensbezeichnung genannt, welcher keine eigenständige Rechtspersönlichkeit zuzuordnen war.

36

Soweit man eine Vertretungsmacht des Zeugen B für die beiden Firmen aus Rechtsscheingrundsätzen annimmt, handelte er als Stellvertreter nach den Grundsätzen des Geschäftes für den den es angeht und führte einen Beratungsvertrag zwischen den Eheleuten O und der B herbei. Auf die vom Erstgericht aus seiner Sicht konsequent aufgeworfene Frage, ob die von den Erwerbern O unterzeichnete Erklärung unter dem sog. Vermittlungsbericht („Der Kunde erklärt mit nachfolgender Unterschrift ausdrücklich davon Kenntnis genommen zu haben, dass der Vermittler ausschließlich im eigenen Namen handelt und der Vermittler der direkte Vertragspartner für die von ihm vermittelten Produkte des Kunden ist“, Bl. 85 d.A.) die Zurechnung eines etwaigen Rechtsscheins zudem stören würde, weil die Parteien die Einschaltung des Vertreters im eigenen Namen gewollt haben, kommt es dabei nicht an.

37
Denn nach dessen Gesamtverhalten handelte es sich für die Eheleute O erkennbar um ein unternehmensbezogenes Geschäft. Diesen Unternehmensbezug hat der Zeuge B auch hinreichend deutlich gemacht, wenn er im Namen der „B“ auftrat. Seine dahingehende Äußerung konnte von den späteren Erwerbern nur so verstanden werden, dass der Zeuge B im Rahmen eines Unternehmens handeln wollte. Der Unternehmensbezug ist deutlich geworden, auf die firmentechnisch korrekte Bezeichnung kommt es gerade nicht an. Das von ihm betriebene Geschäft betraf dann – wie der Zeuge B wusste – objektiv die GmbH und nicht die Beklagte zu 2), firmierend unter der B, denn nur diese war mit dem Immobiliengeschäft betraut. Mit der GmbH hatte er einen Kooperationsvertrag und von dieser erhielt er auch seine Provisionen. Nach seinem Inhalt gehört das Geschäft damit eindeutig zum Tätigkeitsbereich der GmbH.

38
An diesem objektiven Bezug ändert auch das von der Zeugin O erwähnte Gesamtpaket und die Tätigkeit des Zeugen B auch auf dem Feld der Versicherungsvermittlung nichts. So gab sie unter anderem zwar an, der Erwerb der Immobilie sei Teil eines „Gesamtkonzepts“ gewesen, welches sie und ihren Ehemann kurz-, mittel- und langfristig absichern sollte. Dass der Kauf der Immobilie aber gezielt mit dem Abschluss einer Versicherung oder der Veräußerung einer solchen kombiniert worden wäre, hat die Beweisaufnahme nicht zu Tage gefördert. So schilderte weder die Zeugin O noch der Zeuge B, dass in das Anlagekonzept der sog. „Sorglosimmobilie“ gezielt die Kündigung oder der Abschluss von Versicherungen eingebettet worden wären, um die Kapitalanlage zu realisieren. Dies zeigt auch die Vollfinanzierung des Erwerbs mit einer Darlehensaufnahme über 136.900,- €, wenn – wie der Zeuge B in erster Instanz noch darstellte – die Erwerbsnebenkosten von Best Select getragen wurden. Dem entsprechend bieten auch die Anlagen K10 und K11, letztere vermerkt ausdrücklich dass kein Eigenkapital erforderlich sei, keinen dahingehenden Anhalt einer Vermengung der Beratungstätigkeit auf dem Versicherungssektor mit dem konkreten Erwerbsvorgang der streitgegenständlichen Immobilie.

39
Auch die Verwendung von Unterlagen mit dem Logo oder der Bezeichnung „B“, wie etwa das verwendete Berechnungsblatt oder die Visitenkarte, welche mit der Angabe der Internetdomain „www.b“ versehen waren, stellen den objektiven Bezug des Auftretens des Zeugen B zum Tätigkeitsfeld der GmbH ebenfalls nicht in Frage. Ohnehin ergibt sich für den Senat aus der Verwendung der Visitenkarte, die dem Zeugen B die Funktion eines „freien Kooperationspartners“ zuschreibt oder der Angabe der Domain auf dem Berechnungspapier schon kein dahingehend gesetzter Rechtsschein, die Beratung werde durch das Auftreten des Zeugen B im Pflichtenkreis der Beklagten zu 2), firmierend unter der B durchgeführt. Die bloße Inhaberschaft der Internetdomain lässt diesen Rückschluss nicht sicher zu, weil der Rechtsverkehr keine dahingehende Vermutung kennt. Zwar erfüllt der Domainname eine gewisse Zuordnungsfunktion zum jeweiligen Inhaber. Letztlich stellt er aber lediglich eine technische Adresse im Internet dar. Auf etwaige fehlerhafte, irreführende und für ihre individuelle Anlageentscheidung maßgebliche Informationen auf der Homepage selbst, was möglicherweise eine Verantwortlichkeit der Beklagten zu 2) hierfür als Betreiberin der Domain begründen könnte, beruft sich die Klagepartei hingegen nicht. Soweit die Klagepartei zur Begründung eines Rechtsscheins in ihrem Schriftsatz vom 15.11.2023 auch auf den Vermittlungsbericht abstellt, folgt der Senat dem nicht. Zwar ist zuzugeben, dass dieser lediglich mit „B“ überschrieben ist. Allerdings kann sich die Klagepartei schon deswegen nicht auf einen dadurch begründeten Rechtsschein der Haftung der Beklagten zu 2) als natürliche Person berufen. Denn der Vermittlungsbericht stellt inhaltlich gerade kein Tätigwerden des Zeugen für „B“ sondern ein eigenständiges dar.

40

Offen bleiben kann danach, ob bei den Erwerbern O durch das Auftreten des Zeugen B tatsächlich der Eindruck entstand, hinter der B stehe eine unbeschränkt haftende Rechtspersönlichkeit. Denn soweit ein solches Vertrauen entstanden sein mag, führt dies nicht zu einer Haftung der Beklagten zu 2) aus Rechtsscheingrundsätzen.

41
Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird bei Weglassung des nach § 4 GmbHG vorgeschriebenen Rechtsformzusatzes durch den auftretenden Vertreter durchgehend angenommen, die Rechtsscheinhaftung gründe auf einer entsprechenden Anwendung des § 179 BGB. Dies wird folgerichtig damit begründet, dass der unmittelbar Auftretende durch die dem Vertragspartner gegenüber abgegebene sachlich unzutreffende Erklärung den Vertrauenstatbestand geschaffen habe, ihm hafte zumindest eine natürliche Person unbeschränkt mit ihrem Privatvermögen. Dem entsprechend trifft diese Haftung auch nur den für das Unternehmen handelnden Vertreter selbst (so in Fortführung der Entscheidung des BGH, Urteil vom 24.04.1991, II ZR 293/90, NJW 1991, 2627 insbesondere BGH, Urteil vom 08.07.1996, II ZR 258/95, NJW 1996, 2645; BGH, Urteil vom 05.02.2007, II ZR 84/05, NZG 2007, 426 und BGH, Urteil vom 13.01.2022, III ZR 210/20, NZG 2022, 513, 514). Eine (Mit-)Haftung des nicht unmittelbar handelnden, gleichsam im Hintergrund bleibenden Gesellschaftsorgans wegen einer bloßen Mitverursachung des gesetzten Rechtsscheins durch Verletzung sonstiger Handlungs-, Überwachungs- oder Instruktionspflichten kommt dabei nicht in Betracht (BGH, Urteil vom 05.02.2007, II ZR 84/05, NZG 2007, 426). In seiner Entscheidung vom 13.01.2022 (NZG 2022, 513, 514 a.E.) hatte der Bundesgerichtshof zudem betont, dass sich hieran nichts ändere, wenn der handelnde Vertreter Unterlagen verwendet habe, die er selbst zur Verfügung gestellt bekommen hatte. Dies rechtfertige sich aus der Überlegung, dass die korrekte Bezeichnung des vertretenen Unternehmens demjenigen obliege, der für diese handele, mithin dem Vertreter. Eine Berufung darauf, dass der Vertreter selbst Unterlagen verwendete, die ihm nur von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, befreit ihn hingegen nicht von der Haftung (BGH, Urteil vom 24.04.1991, II ZR 293/90, NJW 1991, 2627; BGH, Urteil vom 13.01.2022, III ZR 210/20).

42
In Anwendung dieser überzeugenden Grundsätze über unternehmensbezogenes Handeln führte das Auftreten des Zeugen B folglich allenfalls zur Vertretung der B sowie – infolge des Unterlassens der hinreichenden Bezeichnung derselben – zur daneben tretenden Eigenhaftung infolge der entsprechenden Anwendung des § 179 BGB.

43
d) Eine Genehmigung des Tätigwerdens des Vermittlers B durch die Beklagte zu 2) hat die Klagepartei ebenfalls nicht hinreichend dargetan. Soweit die Berufungsschrift die Auffassung vertritt, die Vereinnahmung der Provision durch den Zeugen B stelle ein geeignetes Anknüpfungsgeschehen dar, folgt der Senat dem schon deswegen nicht, weil die Provision einerseits zu seiner Überzeugung von der GmbH ausbezahlt wurde, wie vom Zeugen B geschildert. Andererseits gibt auch die bloße Zahlung einer Provision an den Zeugen für seine Vermittlungstätigkeit nicht zugleich den Willen zum Ausdruck, dessen Vertretergeschäft i.S.d. Abschlusses eines Beratungsvertrages als Rechtsgeschäft für und gegen sich rechtlich wirken lassen zu wollen.

44
2. Eine Haftung der Beklagten zu 2) aus nicht vertraglichen Gesichtspunkten kommt ebenso nicht in Betracht. Insbesondere ist eine deliktische Außenhaftung nach Maßgabe der §§ 826, 823 Abs. 1 und 2 BGB i.V.m. § 263 Abs. 1 StGB der hier nicht selber handelnden Beklagten zu 2) nicht hinreichend dargetan.

45
a) Die Beklagte zu 2) trat gegenüber den Erwerbern nicht selber auf, auch mit dem Vermittler B hatte sie keinen direkten Kontakt, sodass ein eigenes aktives Handeln ihnen gegenüber ihre persönliche Inanspruchnahme nicht zu begründen vermag. Ein solches trägt die Klagepartei auch nicht weiter vor. Sie beruft sich vielmehr – zuletzt in ihrem Schriftsatz vom 15.11.2023 – lediglich darauf, dass die Beklagte zu 2) gegebenenfalls für die unerlaubten Handlungen der GmbH einzustehen habe.

46
Im Übrigen fehlt bereits Vortrag der Klagepartei, aus welchem Grund die Beklagte zu 2) für eine etwaige Pflichtverletzung der Mitarbeiter des Regensburger Büros sowie des Zeugen B und deren unsorgfältiges Arbeiten in einer Form einzustehen habe, die es rechtfertigte, dass sie selbst wegen einer vorsätzlich

sittenwidrigen Schädigung oder einer anderweitigen deliktischen Handlung verantwortlich wäre. Die bloße fehlerhafte Beratung lässt auf ein solches nicht schließen.

47
b) Soweit das Vorbringen der Klagepartei den Vorwurf einer vorsätzlichen sittenwidrigen Schädigung durch die Beklagte zu 2) infolge eines durch sie organisierten planmäßigen Anlagebetrugs verstanden werden kann, rechtfertigt dieses die Klage ebenfalls nicht.

48
aa) Die Haftung gemäß § 826 BGB trifft denjenigen, der einem anderen in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise vorsätzlich Schaden zufügt. Ein Verhalten ist sittenwidrig, wenn es gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt. In diese rechtliche Beurteilung ist einzubeziehen, ob es nach seinem aus der Zusammenfassung von Inhalt, Beweggrund und Zweck zu entnehmenden Gesamtcharakter mit den guten Sitten nicht zu vereinbaren ist (BGH, Urteil vom 19.11.2013, VI ZR 336/12, Rn. 9; Urteil vom 03.12.2013, XI ZR 295/12, Rn. 23). Dafür genügt es im Allgemeinen nicht, dass der Handelnde vertragliche Pflichten oder das Gesetz verletzt oder bei einem anderen einen Vermögensschaden hervorruft. Vielmehr muss eine besondere Verwerflichkeit seines Verhaltens hinzutreten, die sich aus dem verfolgten Ziel, den eingesetzten Mitteln, der zutage tretenden Gesinnung oder den eingetretenen Folgen ergeben kann (BGH, Urteil vom 15.10.2013, VI ZR 124/12, Rn. 8; BGH, Urteil vom 19.11.2013, VI ZR 336/12, Rn. 9).

49
Das Unterlassen der Aufklärung über wesentliche regelwidrige Auffälligkeiten einer Kapitalanlage stellt nicht schon dann einen Verstoß gegen die guten Sitten im Sinne des § 826 BGB dar, wenn eine vertragliche Pflicht zur Aufklärung besteht. Der schwerwiegende Vorwurf der Sittenwidrigkeit ist erst dann zu erheben, wenn das Schweigen des Aufklärungspflichtigen zugleich gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt (BGH, Urteil vom 22.11.2005, XI ZR 76/05, jurisRn. 26; Urteil vom 19.10.2010, VI ZR 124/09, Rn. 14). Diese Voraussetzungen sind beispielsweise dann erfüllt, wenn der Anlageberater trotz positiver Kenntnis die Chancenlosigkeit der Anlage verschweigt (BGH, Urteil vom 19.10.2010, VI ZR 124/09, Rn. 14), wenn das Geschäftsmodell darauf angelegt ist, für den Anleger chancenlose Geschäfte zum ausschließlich eigenen Vorteil zu vermitteln (BGH, Urteil vom 22.11.2005, XI ZR 76/05, juris-Rn. 26; Urteil vom 12.10.2010, XI ZR 394/08, Rn. 40). Auch ein Anlageberater, der vorsätzlich eine anleger- und objektwidrige Empfehlung abgibt und die Schädigung des um Rat fragenden Anlegers zumindest billigend in Kauf nimmt, ist dem Anleger wegen vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung zum Schadensersatz verpflichtet. Wird die Empfehlung aufgrund grob fahrlässigen Verhaltens leichtfertig in unrichtiger Weise abgegeben, ist sie dann als sittenwidrig zu werten, wenn sie erkennbar für die Entschließung des Anlegers von Bedeutung ist und in Verfolgung eigener Interessen in dem Bewusstsein einer möglichen Schädigung des Anlegers abgegeben wird (BGH, Urteil vom 19.02.2008, XI ZR 170/07, Rn. 29).

50
bb) Diese Voraussetzungen sind weder durch den Einsatz des Prospekts noch wegen einer Überteuerung der Wohnung oder des Ablaufs der individuellen Beratung durch den Zeugen B mit Blick auf die Beklagte zu 2) vorliegend erfüllt. Teils tragen die von der klägerischen Partei herangezogenen Umstände den Vorwurf eigenen sittenwidrigen Handelns der Beklagten von vornherein nicht. Soweit die von ihr behaupteten Tatsachen dahingehende Vorwürfe ansatzweise noch tragen könnten, ist es der klägerischen Partei nicht gelungen, diese Tatsachen zu beweisen.

51
(1) Für den Inhalt des verwendeten Verkaufsprospekts über die Immobilie hat die Beklagte zu 2) – was auch die Klagepartei so nicht behauptet – nicht einzustehen. Es ist weder von der Klagepartei hinreichend vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass sie selbst Initiatorin des Prospekts war. Auch ist eine gestaltende Einflussnahme auf den Inhalt desselben nicht vorgetragen. Zudem trägt der werbende Inhalt des Prospekts mangels jedweder konkreter Angaben zur Werthaltigkeit und mangels Berechnungen zur Realisierbarkeit eines Anlagekonzeptes durch die erworbene Wohnung den Vorwurf der bewusst sittenwidrigen Schädigung nicht.

52
(2) Der Wert der Wohnung zum Erwerbszeitpunkt stellt keinen hinreichenden Anhaltspunkt für ein betrügerisch initiiertes Beratungskonzept durch die Beklagte zu 2) dar.

53
Insbesondere ergab die erstinstanzlich erfolgte Einholung eines Sachverständigengutachtens zum Verkehrswert der vermittelten Immobilie zum Erwerbszeitpunkt keine sittenwidrige Überhöhung des Kaufpreises, was bei Hinzutreten der subjektiven Komponente bei der Beklagten zu 2) unter Umständen den Rückschluss auf eine verwerfliche Gesinnung noch indizieren könnte. Der Sachverständige Dipl. Ing. H hat in seinem umfassenden und in jeder Hinsicht überzeugenden Gutachten vom 28.10.2019 (Bl. 215ff. d.A.) einen Verkehrswert zum Erwerbszeitpunkt in Höhe von 86.000,- € ermittelt. Diesem Ergebnis Rechnung tragend, hielt auch die Klagepartei an ihrem ursprünglich dahingehend gehaltenen Vorbringen, der Wert der Immobilie habe zum Zeitpunkt des Erwerbs lediglich 47.364,38 € betragen, nicht mehr weiter fest. Sie stützt die Berufung auch nicht mehr ausdrücklich auf diesen Gesichtspunkt und eine verfahrensfehlerhaft unterbliebene Feststellung des Erstgerichts.

54
(3) Auch der Ablauf der Beratung durch den Zeugen B rechtfertigt die Annahme vorsätzlich sittenwidrigen Handelns durch die Beklagte zu 2) als Verantwortliche eines darauf ausgerichteten Beratungskonzepts der GmbH nicht.

55
Zwar führte der Zeuge B zur Überzeugung des Senats eine fehlerhafte Anlageberatung auf der Grundlage der Anlagen K10 und K11 durch. Dass diese Beratung aber durch die Beklagte zu 2) derart initiiert gewesen wäre, dass sie von vornherein auf eine sittenwidrige Schädigung der möglichen Erwerber gerichtet war, hat die Klagepartei schon nicht explizit näher vorgetragen. Dies lässt sich auch sonst nicht feststellen.

56
Auf eine besondere Verwerflichkeit des Konzepts und eine verwerfliche Gesinnung lässt sich nicht aus einer unterbliebenen Aufklärung über gezahlte Vermittlungsprovisionen schließen. Der Zeuge B gab in erster Instanz lediglich an, üblicherweise sei eine Provision in Höhe von 10% gezahlt worden. Provisionen in dieser Höhe verpflichteten ihn aber schon nicht zur ungefragten Offenlegung und stellen folglich auch keinesfalls ein Element eines sittenwidrigen Beratungskonzepts dar. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs besteht im Rahmen eines vertraglichen Anlagevermittlungs- oder Anlageberatungsverhältnisses erst dann die generelle Pflicht des Beraters oder Vermittlers unaufgefordert über Vertriebsprovisionen Aufklärung zu geben, wenn diese eine Größenordnung von 15% des von den Anlegern einzubringenden Kapitals überschreiten (BGH, Beschluss vom 29.01.2015, III ZR 547/13, BeckRS 2015, 4824, Rz. 8 BGH, Urteil vom 23.06.2016, III ZR 308/15, NZG 2016, 1028, Rz. 11ff.).

57
Dies war hier aber nicht festzustellen. Soweit die Klagepartei in erster Instanz noch hat vortragen lassen, sie gehe davon aus, die Beklagte zu 2) habe von der Verkäuferin sowie von der finanzierenden Bank aus dem Kaufpreis insgesamt eine Provision in Höhe von 28%, mithin 38.332,00 €, erhalten, führt dies zu keinem anderen Ergebnis. Das Erstgericht ist diesem Gesichtspunkt – von seinem Rechtsstandpunkt aus konsequent – nicht weiter nachgegangen. Auch der Senat hat hierzu keinen Anlass. Zwar mag es sich bei Provisionen in dieser Höhe in Anwendung der von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze dann um einen für den Vermittler aufklärungspflichtigen Umstand handeln, den Vorwurf eines gezielt sittenwidrigen Beratungskonzepts vermag die bloße unterlassene Aufklärung aber schon nicht zu begründen. Hinzu kommt, dass die bestrittene Behauptung durch die Klagepartei auch schon erkennbar keine mit Nachdruck unter Beweis gestellte Tatsachenbehauptung gewesen ist und die – so man eine solche noch annimmt – offensichtlich ins Blaue hinein formuliert wurde. Tatsächliche Anhaltspunkte für diese der Höhe nach äußerst exakt formulierte Annahme, hat die Klagepartei nämlich nicht konkret vorgebracht. Auch trägt die Klagepartei insoweit widersprüchlich vor. Zunächst sollen 38.332,00 € von der Verkäuferin und der finanzierenden Bank an die Beklagte zu 2) gezahlt worden sein (S. 19 der Klageschrift), ohne das Verhältnis etwaiger Provisionszahlungen der Bank und der Verkäuferin darzulegen. Später soll derselbe Betrag nur durch die Beklagte zu 1) bzw. deren Muttergesellschaft geleistet worden sein (S. 27 der Klageschrift). Die Einvernahme des Zeugen B hat diese klägerische Behauptung jedenfalls nicht bestätigt. Die Berufungsschrift zeigt insoweit auch keinen Verfahrensfehler auf. Denn zur vermeintlich unterbliebenen Einvernahme des Zeugen B verhält sich die Berufungsschrift vor dem Hintergrund der verdeckten Innenprovisionen nicht mehr weiter. Die Klagepartei rügt ersichtlich die Übergehung der Einvernahme des Zeugen B lediglich mit Blick auf die Haftung der Beklagten zu 1) infolge der klägerseitig behaupteten Anwachsung (S. 15 der Berufungsbegründung, Bl. 496 d.A.).

58
Auch der weitere Ablauf der Beratung lässt keinen gesicherten Rückschluss auf ein dem Verdikt der Sittenwidrigkeit unterliegendes übergreifendes Konzept zu. Der Zeuge B stellte zwar zur Überzeugung des Senats in der Besprechung anhand der Anlage K10 den Erwerb der Wohnung zu einem Kaufpreis von 128.000,- € und der Tiefgarage zu 8.900,- €, mithin zu einem Preis in Höhe von 136.900,- € dar. Die Erwerbsnebenkosten, wie die Grunderwerbsteuer, Notarkosten und der Grundbucheintragung sowie die Maklerkosten sollten insgesamt 12.293,62 € betragen. Der so zu finanzierende Gesamtaufwand sollte 138.269,- € betragen, da zum Kaufpreis noch eine einprozentige Wertermittlungsgebühr in Höhe von 1.369,- € hinzu zu addieren sei. Dieser sollte durch ein Darlehen mit für 10 Jahre festgeschriebenen Zinsen von 4,45% (ohne Angabe eines Effektivzinssatzes) finanziert werden. Die Einnahmen und Ausgaben saldierte der Zeuge B anhand einer Musterberechnung per anno für die Familie O in dem Gespräch und stellte eine Summe der jährlichen Ausgaben in Höhe von 6.825,- € dar, wobei auf die Finanzierungszinsen voraussichtlich 6.153,- €, auf Verwaltungskosten 432,- € und auf die Instandhaltung 240,- € entfielen. Einen Betrag in Höhe von 2.400,- € für die Darlehenstilgung stellte der Zeuge dar, bezog diesen jedoch erkennbar fehlerhaft in der Zwischenrechnung nicht in die Summe der Ausgaben ein. Dem stünden in positiver Hinsicht gegenüber Mieteinnahmen in Höhe von 4.900,- € für die Wohnung und weiteren 300,- € für die Garage gegenüber. Zudem sei eine Steuerersparnis in Höhe von 804,- € zu erwarten. Hieraus errechnete der Zeuge B den Eheleuten O einen jährlichen Nettoaufwand in Höhe von 821,- €, was gerundet monatlich 68,- € ergebe. Abzüglich vermögenswirksamer Leistungen in Höhe von 40,- € monatlich, sollte sich die Wohnung mit einer Belastung von 28,- € / mtl. tragen.

59
Inwieweit sämtliche schriftlich in dem Berechnungsbeispiel dargestellten Annahmen sowie auch die in der Anlage K11 dargestellte Wertsteigerung vom Zeugen B als gesichert dargestellt wurden, hat sich nach der Einvernahme der Zeugen B und O schon nicht hinreichend feststellen lassen. Denn die Angaben der Zeugin O waren insoweit sowohl in erster Instanz vor allem aber auch im Rahmen ihrer Einvernahme vor dem Senat – aufgrund des Zeitablaufs nachvollziehbar und verständlich – noch vage geblieben und mit Unsicherheiten behaftet. Insbesondere vor dem Senat vermochte sie Einzelheiten zur Darstellung von Risiken oder Erläuterungen des Zahlenwerks durch den Zeugen B kaum noch wiederzugeben. Jedoch ist nach den Angaben der Zeugin O sowohl in ihrer noch etwas detailreicheren Aussage vor dem Landgericht am 21.09.2017 als auch vor dem Senat am 08.02.2023 bei ihr jedenfalls durch die Aussagen des Zeugen B der Eindruck entstanden, dass die Angaben zur Miethöhe als gesichert gelten würden. Auch die angegebene Wertsteigerung habe sie – so noch erstinstanzlich angegeben – als sichere Annahme aufgefasst, während sie keine Erinnerung zur Darstellung der Instandhaltungsrücklage mehr hatte.

60
Letzteres ist ohne Weiteres nachvollziehbar, denn dies steht im Einklang mit den Angaben des Zeugen B, der wiederum bekundete, er habe zur Instandhaltungsrücklage auch nichts gesagt. Dass diese aber für eine gebrauchte Immobilie mit rund 93qm wie die streitgegenständliche erkennbar zu niedrig bemessen war, erschließt sich dem Senat bereits aus der Anlage K10. Schließlich hatte der Zeuge B auch in erster Instanz noch zu schildern vermocht, im Rahmen seiner Besprechung sei ein Beitritt zu einem Mietpool vorgesehen gewesen, ohne dass er die Wirkweise weiter erläutert habe. Für ihn sei dies jedoch erinnerlich ein Grund gewesen, die Mieten als relativ sicher darzustellen.

61
Damit hat der Zeuge B den Eheleuten O nicht nur allgemein den Erwerb einer Immobilie empfohlen. Gegenstand der Gespräche war vielmehr – wie die Zeugin O glaubhaft darstellte und dies auch vom Zeugen B bestätigt wurde – eine individuelle Anlageberatung über eine Investition. Im Mittelpunkt standen dabei einerseits die „Einnahmen/Ausgaben“-Rechnung, die anhand des Finanzierungsaufwands und sonstiger Kosten unter Berücksichtigung von vermögenswirksamen Leistungen und der Mieteinnahmen sowie einer Steuerersparnis einen „Eigenaufwand“ ermittelte, welcher am Ende mit monatlich 28,- € abschließt sowie auch eine avisierte Wertsteigerung, die bei einem Wert von 138.000,- € über 10 Jahre zu einem steuerfreien Gewinn in Höhe von 45.000,- € führen sollte, wie in der Anlage K11 dargestellt. Der Zeuge B hat sich dem Kläger und der Zedentin gegenüber also nicht auf bloße Auskünfte über das Objekt beschränkt. Er hat ihnen vielmehr als Ergebnis intensiver Besprechungen mit einem Berechnungsbeispiel über Kosten und finanzielle Vorteile des Erwerbs einen Ratschlag erteilt und seinen Angaben zufolge die Investition auch als relativ sicher dargestellt. Dabei hat er damit geworben, eine Altersvorsorge aufzubauen.

Dieses Berechnungsbeispiel sowie die avisierte Wertsteigerung um 3% p.a. dienten den interessierten Erwerbern als maßgebliche Entscheidungsgrundlagen und haben sie zum Vertragsabschluss bewogen.

62
Das Vorgehen mag den Zeugen B zu richtiger und vollständiger Information über die tatsächlichen Umstände verpflichten, die für den Kaufentschluss der Interessenten von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Bei dem Erwerb einer Immobilie zu Anlagezwecken sind dies vor allem die Aufwendungen relevant, die der Interessent erbringen muss, um das Objekt erwerben und halten zu können. Die Ermittlung des monatlichen Eigenaufwands bildet dabei das Kernstück der Beratung. Denn diese soll die Käufer von der Möglichkeit überzeugen, mit ihren finanziellen Mitteln das Objekt erwerben und halten zu können. Bei der Berechnung des Eigenaufwandes muss daher einerseits von zutreffenden Ansätzen ausgegangen werden aber auch im Zeitpunkt der Beratung bereits abzusehende ungünstige Veränderungen der Mieteinnahmen und/oder Unterhaltungskosten berücksichtigt werden. Dies hat der Zeuge B nicht hinreichend wahrgenommen, wenn er die Tilgung nicht in die monatliche Belastung einbezogen hat und auch ungünstige Veränderungen bei Mieten wie bei der Höhe der Instandhaltungskosten nicht erläuterte. Schließt der Käufer auf Empfehlung des Beratenden – wie hier – einen Mietpoolvertrag ab, ist zudem zu beachten, dass der Beitritt zu einem Mietpool die Ertragserwartung in hohem Maße beeinflusst. Der Umstand, dass der Erwerber nicht mehr nur das Risiko, dass seine eigene Wohnung nicht vermietet wird, sondern auch das – anteilige – Risiko trägt, dass andere Wohnungen nicht vermietet werden, muss daher bei der Berechnung des Eigenaufwandes nicht nur angesprochen, sondern auch z.B. in der Form von Abschlägen bei den Einnahmen oder von Zuschlägen bei den monatlichen Belastungen angemessen berücksichtigt werden.

63
Der Zeuge B hat seine Beratungspflichten dadurch verletzt, dass er den Beitritt zum Mietpool sowie die Tilgung des Darlehens in der rechnerischen Darstellung vollständig außer Acht gelassen hat und dadurch ein in tatsächlicher Hinsicht unzutreffendes, zu positives Bild der Ertragserwartung der Immobilie abgab. Die Musterberechnung hinsichtlich der Rentabilität der zu erwerbenden Immobilie verfehlte daher schon im Ansatz ihren Zweck und stellte sich als Fehlkalkulation dar, weil die Miete ohne entsprechenden Ansatz der Kosten für den Mietpool eingestellt wurde und das dahinter stehende Risiko auch nicht erläutert wurde, wie dies auch der Zeuge B glaubhaft darstellte.

64
(4) Diese Fehler im Zusammenhang mit der Erläuterung der handschriftlich durch den Zeugen B erklärten eingesetzten Berechnungsbeispiele rechtfertigen aber weder im Einzelnen noch unter – hier unterstelltem – Hinzutreten einer zu positiv dargestellten Wertsteigerung in ihrer Gesamtheit die Annahme einer von der Beklagten zu 2) als Geschäftsführerin der B zu verantwortenden sittenwidrig initiierten Fehlberatung.

65
Die Berufung blieb daher mit Blick auf die angestrebte Verurteilung der Beklagten zu 2) ohne Erfolg.

66
C. In Richtung gegen die Beklagte zu 1) hat die Berufung des Klägers ebenfalls keinen Erfolg.

67
Ansprüche des Klägers gegen die Beklagte zu 1) sind nach §§ 159 Abs. 1, 161 Abs. 2 HGB am 03.06.2013 und damit schon vor Einleitung des Schlichtungsverfahrens bei der Gütestelle Cenacom am 01.12.2015 verjährt.

68
1. Soweit die Klagepartei eine Haftung der Beklagten zu 1) aus einer schuldrechtlichen Verbindung ableitet, kommt eine solche hier nicht in Betracht.

69
Denn durch das Auftreten des Zeugen B kam kein Beratungsvertrag zwischen den Erwerbern und der Beklagten zu 1) zustande. Soweit die Rechtsprechung bei der Beratung durch einen Vermittler im Einzelfall eine Zurechnung der fehlerhaften Beratung gemäß § 164 Abs. 1 BGB vornimmt (BGH, Urteil vom 15.7.2016, V ZR 168/15, NZM 2017, 483, 485, Rn. 29), trifft diese den Verkäufer der Immobilie. Die Beklagte zu 1) ist jedoch lediglich deren persönlich haftende Gesellschafterin und hat als solche den Vertrieb der Immobilie nicht verbeauftragt und dem Vermittler überlassen. Die Klagepartei trägt darüber

hinaus auch keine Gesichtspunkte vor, aufgrund welcher Umstände sich eine stillschweigend erteilte Außenvollmacht des Vermittlers B, für die Beklagte zu 2) zu handeln, ergeben soll. Dies könnte bei der vorzunehmenden objektiven Betrachtung ebenfalls nur in Richtung der Verkäuferin der Fall gewesen sein, was der Klage jedoch nicht zum Erfolg verhilft.

70
2. Soweit der Kläger seine Ansprüche auf eine Haftung der Beklagten zu 1) als Gesellschafterin (Komplementärin) der aufgelösten Verkäuferin der Eigentumswohnungen stützt, findet die gegenüber § 196 BGB speziellere Vorschrift des § 159 Abs. 1 HGB Anwendung. Etwaige Ansprüche sind danach verjährt.

71
a) § 159 Abs. 1 HGB ist – entgegen der Auffassung der Berufung – vorrangig vor § 196 BGB anwendbar.

72
Danach verjähren die Ansprüche gegen einen Gesellschafter aus Verbindlichkeiten der Gesellschaft in fünf Jahren nach dem Ende des Tages, an welchem die Auflösung der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen wird, sofern nicht der Anspruch gegen die Gesellschaft einer kürzeren Verjährung unterliegt. Dies ergibt sich für den Senat bereits aus dem Wortlaut der Norm, welcher dem Gesellschafter die Berufung auf eine kürzere, dem Gläubiger aber nicht auf eine längere Verjährungsfrist ermöglicht, § 159 Abs. 1 2. HS HGB. Zudem entspricht die Verkürzung der Verjährungsfrist auch dem Willen des Gesetzgebers. Der Senat schließt sich der Auffassung des OLG Stuttgart und des OLG Karlsruhe in den beiden den Parteien bekannten Entscheidungen an (OLG Stuttgart vom 01.08.2019, Az. 7 U 55/18 und OLG Karlsruhe, Urteil vom 29.10.2019, 17 U 5/17, rechtskräftig: BGH, Beschluss vom 02.02.2021, II ZR 266/19, jeweils von der Beklagten zu 1) vorgelegt).

73
b) Die Verjährungsvorschrift des § 159 HGB ist auch hier anwendbar, weil die im Streitfall veräußernde Gesellschaft – wie das Erstgericht rechtsfehlerfrei ausführt – aufgelöst wurde.

74
Die Auflösung der Kommanditgesellschaft wurde am 02.06.2008 im Handelsregister eingetragen, sodass die Verjährungsfrist mit Ablauf des 02.06.2008 an- und am 03.06.2013 ablief. Anhaltspunkte für einen späteren Verjährungsbeginn nach § 159 Abs. 3 HGB liegen nicht vor, da die klageweise geltend gemachten Schadensersatz- und Bereicherungsansprüche allesamt infolge des Erwerbs der Immobilie im Jahr 2005 schon vorher entstanden sind und damit auch fällig waren. Das Handelsregister genießt zwar öffentlichen Glauben. Dieser gleicht allerdings nicht demjenigen des Grundbuchs, ist ihm jedoch ähnlich. Daher kann – anders als bei Eintragungen im Grundbuch – nicht schon aus dem als Urkundenbeweis verwertbaren Handelsregisterauszug nebst der notariell beglaubigten Anmeldung vom 14.05.2008 über die Auflösung der Gesellschaft und deren Löschung eine Vermutung für deren inhaltliche Richtigkeit abgeleitet werden. Unstreitig handelte es sich im Streitfall um eine zweigliedrige Gesellschaft aus der Beklagten zu 1) und dem

75
Kommanditisten. Über die Fassung eines Auflösungsbeschlusses oder die Art der Abwicklung brauchte das Erstgericht aber keinen Beweis zu erheben. Denn spätestens in dem gemeinsamen Antrag beider Gesellschafter an das Handelsregister auf Löschung der Gesellschaft wegen Auflösung ist – ebenso wie bei einem Antrag auf Eintragung der Auflösung (vgl. OLG Köln, Beschluss vom 28.08.1978 – 2 Wx 137/77, DNotZ 79, 54) ein Auflösungsbeschluss der Gesellschafter zu sehen. Ob und wann nach dem Auflösungsbeschluss letztlich die volle Beendigung der Gesellschaft eingetreten ist, ist nicht entscheidungserheblich, weil der Lauf der Verjährung bereits mit der Eintragung der Auflösung beginnt. Entgegen der Auffassung des Klägers kommt es bei der Auflösung auch nicht zu einer Anwachsung des Gesellschaftsanteils des Kommanditisten bei der Komplementärin. Einen sonstigen Grund, weshalb es zur Anwachsung gekommen sein sollte, trägt der Kläger auch nicht hinreichend vor. Er trägt aber dafür, dass die Gesellschaft entgegen der Eintragung im Handelsregister nicht aufgelöst wurde, sondern – wie er meint – eine Gesamtrechtsnachfolge im Wege der Anwachsung infolge des Ausscheidens eines Gesellschafters eintrat, die vollständige Darlegungs- und Beweislast. Daran ändert der Umstand, dass der Klagepartei regelmäßig Interna über gesellschaftsrechtliche Verpflichtungen nicht zur Verfügung stehen und er daher nur schwerlich Vortrag halten kann, hier nichts. Denn der Kläger beruft sich auf die Vornahme einer zum Zwecke der Umgehung getroffene gesellschaftsrechtliche Gestaltung, die in Abweichung zu den im Register eingetragenen Vorgängen steht. Dadurch dreht sich aber die Darlegungs- und Beweislast nicht

dahingehend um, dass die Beklagte zunächst gehalten wäre, darzulegen, was nicht geschehen sei. Der Kläger beruft sich darauf, dass für die Anwendung des § 159 Abs. 1 HGB im hiesigen Rechtsstreit infolge einer Anwachsung kein Platz sei. Dem entsprechend ist es zunächst Aufgabe des Klägers die tatsächlichen Voraussetzungen vorzutragen und gegebenenfalls zu beweisen, welche den Tatbestand der Norm – und damit das Eingreifen einer kürzeren Verjährungsfrist – ausschließen. Entgegen der Berufungsrüge hat das Erstgericht den in diese Richtung gehenden angebotenen Beweis der Klagepartei (Zeugen B und L, Geschäftsführer der Beklagten zu 1) Vetter im Wege der Parteieinvernahme) jedoch zu Recht nicht erhoben. Denn der Vortrag des Klägers ist in tatsächlicher Hinsicht unsubstantiiert. Zum einen legt der Kläger keine Tatsachen dar, die es verständlich machen könnten, dass die Verkäuferin nicht infolge vollständiger Aufzehrung des Vermögens liquidationslos, wie in der Anmeldung zur Eintragung durch den Zeugen B versichert, aufgelöst worden sei. Auch für eine reine Umfirmierung oder eine Übernahme der Geschäfte der aufgelösten GmbH & Co. KG im Rahmen einer Fortsetzungsklausel durch die übernehmende GmbH werden keine Tatsachen geschildert. Sowohl das weitere erstinstanzliche als auch das im Berufungsverfahren gehaltene Vorbringen beziehen sich auf rechtliche Bewertungen, die dem Zeugenbeweis nicht zugänglich sind.

76
c) Entgegen der Auffassung der Klagepartei ist es der Beklagten zu 1) auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwehrt, sich nach § 214 Abs. 1 BGB auf die Verjährungseinrede zu berufen.

77
Zwar kann der Einrede der Arglisteinwand nicht nur dann entgegengesetzt werden, wenn der Schuldner den Gläubiger absichtlich von der Erhebung der Klage abgehalten hat, es bedarf aber zumindest eines Verhaltens des Schuldners, welches dazu führen würde, dass die Klage nicht rechtzeitig erhoben wird und welches es in der Gesamtschau unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls mit dem Gebot von Treu und Glauben unvereinbar erscheinen ließe, sich auf den Verjährungseinwand zu berufen. Dabei ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein strenger Maßstab anzulegen (so BGH, Beschluss vom 5.11.2014, XII ZB 186,13, FamRZ 2015, 248).

78
Entsprechenden Tatsachenvortrag hat die Klagepartei schon nicht gehalten. Die Beklagte zu 1) hat zu keinem Zeitpunkt in Aussicht gestellt, die Einrede der Verjährung nicht zu erheben. Soweit der Kläger meint, ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Beklagten zu 1) und eine Umgehung des Willens des Gesetzgebers daraus ableiten zu können, dass diese – von jener bestritten – bei einer Einmanngesellschaftskonstruktion die Abwicklungsgesellschaft sei, bei der alle Fäden zusammenliefen, das Vehikel, bei dem sich alle Gewinne angesammelt und die auch in der Verkaufsphase alle Entscheidungen getroffen habe, sind diese Gesichtspunkte letztlich substanzlose Behauptungen, welche zudem die Annahme eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens durch Berufen auf den Eintritt der Verjährung nicht zu begründen vermögen.

79
3. Weitere selbstständige Ansprüche gegen die Beklagte zu 1), insbesondere solche die eine deliktische Verantwortlichkeit der Gesellschafterin beinhalten und daher nicht unter § 159 Abs. 1 HGB fallen, sind im Rechtsstreit vom Kläger nicht hinreichend dargelegt worden und rechtfertigen daher keine abweichende Beurteilung.

80
Zwar führt die Berufung an, die Haftung der Beklagten zu 1) würde sich auch aus deren eigenen deliktischen Handeln ergeben, denn diese sei Mittäterin zur Verkäuferin. Die überteuerte Veräußerung der streitgegenständlichen Immobilie beziehe sich auf eine mittäterschaftliche Begehung durch die Geschäftsführung U, deren Handlungen der persönlich haftenden Gesellschafterin zugerechnet und deren Handlungen der Verkäuferin zugerechnet werden müssten. Dies verkennt jedoch, dass – soweit die Klagepartei die Haftung infolge eigenen Handelns beansprucht – das Handeln ihres gesetzlichen Vertreters allenfalls ein Handeln als Vertreterin der Verkäuferin war. Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte zu 1) als Vertreterin der Verkäuferin eigenes Vertrauen in Anspruch genommen hätte, sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

81

Von daher scheiden deliktische Ansprüche – wie bereits das Erstgericht zur Frage der Anwendung des § 852 BGB zutreffend ausgeführt hat – aus. Hinzu kommt, dass auch der Vortrag dahingehend, dass auch das Organ eine zum Schadensersatz verpflichtende Handlung begangen habe, nur im vagen geblieben ist. Es fehlt bereits an der Schilderung eines konkreten mit Blick auf die Beratung durch den Zeugen B relevanten Verhaltens des Geschäftsführers B im Rahmen seines Aufgabenkreises als organschaftlicher Vertreter der juristischen Person, welches sich die persönlich haftende Gesellschafterin der Veräußerin nach § 31 BGB zurechnen lassen müsste. Eine der Beklagten zu 1) zurechenbare unerlaubte Handlung ist demnach nicht hinreichend dargetan.

82
Da die Klage damit unbegründet ist, hat das Landgericht diese im Ergebnis zu Recht abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers war daher zurückzuweisen.

III.

83
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

84
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

85
Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Im Vordergrund stehen Bewertungsfragen des Einzelfalls. Soweit Rechtsfragen von Bedeutung sind, folgt der Senat der bestehenden ober- und höchstrichterlichen Rechtsprechung.