
Datum: 27.07.2006
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 U 63/00
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2006:0727.5U63.00.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 3 O 100/99

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 3. Dezember 1999 verkündete Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Kläger hat die Beklagte auf Rückabwicklung eines mit ihr bestehenden Darlehensverhältnisses in Anspruch genommen, und zwar Zug um Zug gegen Übertragung des mit dem Kreditbetrag erworbenen Wohnungseigentumsrechtes. Dabei hat er sein Begehren maßgeblich auf einen von ihm erklärten Widerruf nach dem HWiG a.F. sowie auf

1

2

die angebliche Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten der Beklagten gestützt.

Im Einzelnen wird hinsichtlich erstinstanzlichen Sach- und Streitstands auf das angefochtene Urteil des Landgerichts Dortmund vom 3.12.1999 (Bl. 218 ff. d.A.) Bezug genommen. 3

Mit seiner Berufung verfolgt der Kläger sein erstinstanzliches Begehren weiter. Er wiederholt seine bereits in erster Instanz vorgetragene Auffassung, wonach die Beklagte für Falschangaben ihres Vermittlers einzustehen habe. Dies folge aus der engen und regelmäßigen Zusammenarbeit ihrer damaligen Abschlussvertreterin, der C AG, mit der I3 & C1 Gruppe, zu der u.a. die I2 GmbH (Mietpoolverwalterin) sowie die J GmbH und C2 GmbH (jeweils Vermittlerinnen) gehörten. Der Vermittler hätte ihm im Rahmen der Vertragsverhandlungen u.a. erklärt, ihm entstünden durch den Erwerb der Wohnung keine finanziellen Belastungen, da sich die Wohnung nach Ansparen der Bausparverträge durch die Mieteinnahmen und die Steuerersparnis selbst trage, wobei noch ein Gewinn verbliebe; die Mieteinnahmen seien garantiert und durch problemlos durchzuführende jährliche Mieterhöhungen verringere sich die persönliche Belastung, wegen der Zahlung einer Pauschale an den Mietpool sei der Kläger vor jeglichem Mietausfall geschützt. Die Haftung der Beklagten folge auch daraus, dass sie über die Besonderheiten der hier gewählten Finanzierungsform im Wege der Kombination von Vorausdarlehen und Bausparverträgen und auch über die Überteuierung der Wohnung nicht hinreichend aufgeklärt sowie die nach § 18 KWG gebotene Bonitätsprüfung nicht durchgeführt habe. Zudem habe sie erhebliche, in den Kaufpreis einkalkulierte Innenprovisionen verschwiegen. Im Übrigen beruft sich der Kläger auf einen Einwendungsdurchgriff i.S.v. § 9 Abs. 3 VerbrKG a.F. Durch Ausübung eines Widerrufsrechts aus § 1 HWiG a.F. sei er von seiner Verpflichtung zur Rückzahlung der Darlehensvaluta frei geworden. 4

Die Beklagte ist dem Vortrag des Klägers entgegen getreten. Die angeblichen Falschangaben der Vermittler berührten nicht ihren, sondern allenfalls den Pflichtenkreis des Verkäufers und/oder des Vermittlungsunternehmens. Eine der in der Rechtsprechung anerkannten Ausnahmekonstellationen, in denen ein finanzierendes Kreditinstitut eigene nebenvertragliche Aufklärungspflichten treffen können, habe nicht vorgelegen. Besondere Risiken des Anlagegeschäfts seien nicht gegeben bzw. jedenfalls nicht für sie erkennbar gewesen. Die von dem Kläger erworbene Wohnung sei nicht überteuert gewesen; keinesfalls habe der Kaufpreis über dem Verkehrswert gelegen. Die gewählte Finanzierungsform sei gegenüber einem reinen Hypothekendarlehen nicht generell ungünstiger gewesen. Im Übrigen sei der Kläger über die gewählte Finanzierung genau aufgeklärt worden. Die J GmbH habe keine versteckte Innenprovision erhalten, so dass auch keine Abwälzung einer derartigen Provision auf den Kläger hätte erfolgen können. Eine Bonitätsprüfung sei entgegen der ins Blaue hinein anders lautenden Behauptung des Klägers erfolgt. Sofern diese und auch die Wertermittlung für das Objekt fehlerhaft gewesen sein sollte, könnte der Kläger daraus keine Rechte herleiten, da sie keinen Schutzcharakter zugunsten des Kunden hätten. Im Hinblick auf den erklärten Widerruf nach § 1 HWiG a.F. komme entgegen der Auffassung des Klägers eine Befreiung von der Verpflichtung zur Rückzahlung der Darlehensvaluta (sei es auch gegen Übereignung des gekauften Objektes) nicht in Frage. Das HWiG sehe eine derartige Rechtsfolge nicht vor. Abgesehen davon, dass hier bereits die tatsächlichen Voraussetzungen eines Haustürgeschäfts nicht erfüllt seien, komme ein Einwendungsdurchgriff schon aus Rechtsgründen nicht in Betracht. Vorsorglich beruft sich die Beklagte gegenüber etwaigen Rückzahlungsansprüchen des Klägers auf ein Zurückbehaltungsrecht, das sie aus § 273 BGB i.V.m. § 4 HWiG a.F. herzuleiten sucht. 5

Mit Beschluss vom 28.9.2000 (Bl. 338 ff. d. A.), auf dessen Inhalt im Einzelnen Bezug genommen wird, hat der Senat den Rechtsstreit bis zur Entscheidung des Gerichtshofes der Europäischen Gemeinschaften auf die Vorlage des Bundesgerichtshofes vom 29.11.1999 (Az. XI ZR 91/99 = Rechtssache C - 481/99, EuGH) ausgesetzt.

Mit Schriftsatz seiner Prozessbevollmächtigten vom 23.12.2005 (Bl. 356 d.A.), eingegangen ebenfalls am 23.12.2005, hat der Kläger um Fortsetzung des Rechtsstreits gebeten. 7

Er greift seinen erstinstanzlichen Vortrag zu der Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten durch die Beklagte auf und vertieft diesen. So sei den Verantwortlichen der Beklagten spätestens im Sommer 1994 bekannt gewesen, dass die I2 bei einer Vielzahl von Mietpools den Reparaturbedarf in die Mietpoolausschüttung nicht einkalkuliert hatte, so dass sich ein Kreditbedarf der Mietpoole eingestellt hatte. Im Übrigen seien die Mietpoolausschüttungen mit Wissen der Beklagten planmäßig überhöht gewesen. Gleichwohl hätten sowohl die Beklagte als auch die Badenia diese zur Grundlage der Finanzierung der überhöhten Kaufpreise und der Kaufnebenkosten gemacht hätten. Ausweislich des Besuchsberichts (Anlage B 6) sei eine kontinuierliche Mietausschüttung zugesichert worden, die nicht nachhaltig erzielbar gewesen sei. Unter Hinweis auf die zwei Entscheidungen des Gerichtshofes der Europäischen Gemeinschaften vom 25.10.2005 (Rechtssachen C-350/03 und C-229/04) vertritt er die Auffassung, dass er schon aufgrund fehlender Belehrung über sein Widerrufsrecht nach dem HWiG a.F. berechtigt sei, seinen mit dem Wohnungserwerb verbundenen Vermögensschaden von der Beklagten ersetzt zu verlangen. Sämtliche Schadensersatzansprüche seien auch jetzt noch durchsetzbar. Erst im Laufe des Jahres 2004 nämlich sei er, nach Bekanntwerden eines Prüfungsberichts des damaligen Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwesen sowie eines (weiteren) Wirtschaftsprüfergutachtens, im Einzelnen darüber unterrichtet worden, wie die C AG und die Geschäftsleitung der I3 & C1 Gruppe zum Nachteil sämtlicher Anleger kollusiv zusammengewirkt hätten. Daher seien seine Ansprüche weder verjährt noch verwirkt. 8

Der Kläger beantragt 9

1. die Beklagte unter Abänderung der angefochtenen Entscheidung zu verurteilen, 10

a. an ihn 8.337,00 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 22.4.1999 zu zahlen; 11

b. ihn von allen Verbindlichkeiten aus dem Darlehen mit der Beklagten zur Konto-Nr. #####/##### freizustellen, das mit Wirkung zum 1.1.1999 von der Beklagten an die C abgetreten wurde; 12

c. das an die Beklagte zur Sicherheit abgetretene Bausparguthaben bei der C mit der Bausparvertrags-Nr. #####/##### an ihn zurückabzutreten, 13

Zug um Zug gegen kostenneutrale Abgabe sämtlicher Erklärungen, die zur Übertragung des im Wohnungsgrundbuch von T, Bl. ####8 eingetragenen Wohnungseigentums, bestehend aus einem 3,206/1.000 Miteigentumsanteil nach WEG, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan Block C Lage 7. Obergeschoss Typ A Nr. 279 bezeichneten Wohnung mit sämtlichen im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen und Beschränkungen auf die Beklagte erforderlich sind; 14

2. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger sämtliche über den Monat Januar 1999 hinausgehenden, noch künftig entstehenden Schäden zu ersetzen, die im 15

Zusammenhang stehen mit dem Kauf des im Wohnungsgrundbuch von T, Bl. ####8 eingetragenen Wohnungseigentums, bestehend aus einem 3,206/1.000 Miteigentumsanteil nach WEG, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan Block C Lage 7. Obergeschoss Typ A Nr. 279 bezeichneten Wohnung.

Die Beklagte beantragt, 16

die Berufung zurückzuweisen 17

Sie erhebt die Einrede der Verjährung. Die Wiederaufnahme des Rechtsstreits im Dezember 2005 durch den Kläger sei erst nach dem Ende der mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes vom 13.12.2001 in der Rechtssache BGH XI ZR 91/99 erneut angelaufenen Verjährung erfolgt. 18

Eine wirksame Widerrufserklärung des Klägers nach dem HWiG liege nicht vor, da eine etwaige Haustürsituation i.S.d. § 1 HWiG a.F. für den Darlehensvertragsschluss nicht bestimmend geworden sei. Gegenüber etwaigen Ansprüchen aus dem HWiG rechnet die Beklagte vorsorglich mit Rückabwicklungsansprüchen (Anspruch auf Rückzahlung des Nettokreditkapitals und Anspruch auf Zahlung einer Kapitalnutzungsentschädigung) auf. Dem Kläger stünden auch keine Schadensersatzansprüche zu. Aufklärungserhebliche Umstände habe es nicht gegeben. Hinsichtlich des Mietpools in T sei zu keinem Zeitpunkt die Gewährung eines Mietpooldarlehens nachgefragt worden oder gar erfolgt. 19

Im Übrigen wird hinsichtlich des Sach- und Streitstandes auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze einschließlich der beigelegten Unterlagen Bezug genommen. 20

Entscheidungsgründe 21

Die zulässige Berufung des Klägers hat in der Sache keinen Erfolg. 22

1. 23

Ihm stehen keine Ansprüche im Hinblick auf die von ihm behauptete Anbahnung des Darlehensvertrages in einer der in § 1 Abs. 1 HWiG genannten Situationen zu. Weder kann der Kläger aus § 3 Abs. 1 HWiG Rückabwicklungsansprüche herleiten noch bestehen Schadensersatzansprüche aus einer unterlassenen Belehrung über ein Widerrufsrecht gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 HWiG. Ein solches Widerrufsrecht nach § 1 Abs. 1 Ziff. 1 HWiG bestand nicht. 24

a) Das Haustürwiderrufgesetz a.F. ist grundsätzlich auch auf Realkreditverträge anwendbar (BGH WM 2002, 1181 ff.). Dies ergibt sich unter Beachtung des Urteils des Gerichtshofes der Europäischen Gemeinschaften vom 13.12.2001 (NJW 2001, 281 ff.) bei richtlinienkonformer Auslegung des § 5 Abs. 2 HWiG. 25

b) Allerdings hat der insoweit darlegungs- und beweisbelastete Kläger nicht die tatsächlichen Voraussetzungen eines Rechts zum Widerruf gem. § 1 Abs. 1 HWiG vorgetragen. 26

Der Kläger hat die Umstände, unter denen es zu mündlichen Verhandlungen mit ihm in der Privatwohnung gekommen sein soll, nicht hinreichend substantiiert dargelegt. In der Klageschrift vom 22.2.1999 (dort Seite 8 und 9) wird lediglich pauschal behauptet, der Untervermittler der J (der Zeuge K habe ihn angesprochen und ihm anlässlich eines Hausbesuches das Anlagekonzept der I3 & C1 Gruppe vorgestellt. In der Stellungnahme zu der Berufungswiderung heißt es, der Zeuge K2 habe sich zunächst telefonisch an den Kläger 27

gewandt und auf ein Gespräch gedrängt. Sodann habe der Zeuge ihn in der Wohnung des Bruders des Klägers aufgesucht (Bl. 337 d.A.). Weiterer und tiefer gehender Vortrag zu der Aufnahme der mündlichen Verhandlungen fehlt ebenso wie dazu, aus welchem Grund die Kontaktaufnahme durch den Zeugen K2 "im Herbst 1995" für die Unterzeichnung des Darlehensvertrages durch den Kläger am 6.12.1995 – also viele Wochen später – mitursächlich und damit bestimmend nach § 1 Abs. 1 HWiG geworden sein sollte.

c) Schadensersatzansprüche aufgrund einer unterlassenen Belehrung über ein Widerrufsrecht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 HWiG scheiden bereits deshalb aus, weil der Kläger das Kaufvertragsangebot bereits unter dem 1.12.1995 und damit noch vor Abschluss des Darlehensvertrages (am 6.12.1994) angenommen hatte. Die Erteilung einer Widerrufsbelehrung konnte sie daher vor den Risiken ihres Immobilienkaufs nicht mehr schützen (vgl. BGH NJW 2006, 2099, 2103). 28

2. 29

Dem Kläger stehen gegen die Beklagte keine Ansprüche wegen Verletzung vertraglicher Aufklärungspflichten zu. 30

a) Für die angeblichen Falschangaben des Vermittlers zur Rentierlichkeit des finanzierten Objekts hat die Beklagte schon deswegen nicht nach § 278 BGB einzustehen, weil sie nicht ihren eigenen Pflichtenkreis betrafen (vgl. BGH NJW 2004, 154, 157). 31

b) Die Verletzung von Pflichten aus einem Beratungsvertrag kommt vorliegend nicht in Betracht. Der Abschluss eines Beratungsvertrages ist zwischen den Parteien weder vorgetragen noch sonst nicht ersichtlich. 32

c) Ob eine der Ausnahmekonstellationen vorlag, in denen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (vgl. z.B. Urteil vom 15.03.2005 - XI ZR 135/04 = WM 2005, 828) bei Steuer sparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbermodellen Aufklärungspflichten der finanzierenden Bank in Betracht zu ziehen sind, nämlich bei Überschreitung der Kreditgeberrolle, Schaffung/Förderung eines besonderen Gefährdungstatbestandes, konkretem Wissensvorsprung, schwerwiegendem Interessenkonflikt, kann hier im Ergebnis dahinstehen, da sämtliche unter diesen Gesichtspunkten gegebenenfalls in Erwägung zu ziehenden Schadensersatzansprüche jedenfalls verjährt sind. 33

aa) Die Verjährung dieser Ansprüche begann nach § 198 a.F. BGB mit ihrer Entstehung. Schadensersatzansprüche wegen Verletzung nebenvertraglicher Pflichten entstehen mit Eintritt des Schadens (Palandt/Heinrichs, BGB, 59. Auflage, § 198 Rdnr. 9 und 12). Unter Zugrundelegung des Klägervortrags Bl. 10 d.A. war der Vermögensschaden spätestens mit Beginn der Darlehenszinszahlungspflicht im Januar 1996 eingetreten. 34

bb) Die somit nach § 195 a.F. BGB begonnene dreißigjährige Verjährungsfrist war nach § 209 Abs. 1 a.F. BGB durch die Zustellung der Klageschrift am 22.4.1999 (Bl. 25 d. A.) unterbrochen worden, wobei sich die Unterbrechungswirkungen auf alle im Rahmen des Streitgegenstands in Betracht kommenden Anspruchsgrundlagen erstreckten, vgl. Palandt/Heinrichs BGB, 59. Auflage, § 209 Rdnr. 13. 35

cc) Die Aussetzung des Rechtsstreits am 28.9.2000 blieb als solche für die Unterbrechungswirkungen der Klageerhebung ohne Folgen. Sie war weder ein Fall anderweitiger Erledigung noch ein Fall des Nichtbetreibens i.S.d. § 211 Abs. 1 a.F. BGB (vgl. BGH NJW 1989, 1729, 1730; Palandt/Heinrichs BGB, 59. Auflage, § 211 Rdnr. 5). 36

dd) Allerdings erfüllte die Untätigkeit der Parteien nach Beendigung des im Aussetzungsbeschluss in Bezug genommenen Verfahrens durch die Entscheidung des Gerichtshofes der Europäischen Gemeinschaften am 13.12.2001 die Voraussetzungen des § 211 Abs. 2 Satz 1 a.F. BGB, so dass die Unterbrechungswirkung aufgrund Nichtbetreibens des Prozesses mit dem Datum der EuGH-Entscheidung endete und die Verjährung von neuem zu laufen begann (§ 211 Abs. 2 Satz 2 a.F. BGB).	37
Entgegen der Auffassung des Klägers geschah dies ohne zeitliche Verzögerung, da die auf die Rechtsfigur der Verjährungshemmung zugeschnittene Regelung des § 204 Abs. 2 Satz 1 n.F. BGB bezüglich der in § 209 Abs. 1 a.F. BGB geregelten Verjährungsunterbrechung im früheren Recht keine Entsprechung besaß.	38
Weil mit Beendigung des Verfahrens vor dem EuGH der Aussetzungsgrund ipso iure entfiel (BGH NJW 1989, 1729, 1730), war das Gericht zu keiner prozessleitenden Maßnahme veranlasst. Auf die Kenntnis der Parteien vom Ende des Bezugsverfahrens kommt es nicht an (BGH a.a.O.). Abgesehen davon hatten die Parteien bzw. deren Prozessbevollmächtigte diese Kenntnis sicherlich oder aber konnten nicht ohne grobe Fahrlässigkeit von dem Ende des Verfahrens in Unkenntnis bleiben. Aufgrund der eindeutigen Inbezugnahme allein des konkreten Vorabentscheidungsverfahrens durften der Kläger und seine Prozessbevollmächtigten nach Abschluss jenes Verfahrens nicht davon ausgehen, dass die verjährungsrechtlichen Aussetzungswirkungen noch bis zum Abschluss weiterer Verfahren beim Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften fort dauerten, zumal die beiden im Oktober 2005 beendeten Verfahren im Dezember 2001 noch nicht beim EuGH anhängig waren.	39
ee) Die danach am 13.12.2001 erneut angelaufene 30-jährige Verjährungsfrist endete aufgrund der neuen verjährungsrechtlichen Regelungen des BGB endgültig mit Ablauf des 31.12.2004 und damit zeitlich weit vor der Wiederaufnahme des Rechtsstreits mit Schriftsatz der Klägervertreter vom 23.12.2005.	40
(1) Da die Unterbrechungswirkung nach altem Verjährungsrecht bereits vor Ablauf des Stichtages 31.12.2001 geendet hatte, konnte eine Hemmungswirkung nach Art. 229 § 6 Abs. 2 EGBGB nicht eintreten.	41
(2) Statt dessen ist am 01.01.2002 nach Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB i.V.m. Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB die nach neuem Verjährungsrecht maßgebliche kürzere, nämlich dreijährige Regelverjährungsfrist des § 195 BGB n.F. angelaufen und schließlich am 31.12.2004 abgelaufen.	42
(a) Der Senat teilt die in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. Urteil des Landgerichts Karlsruhe vom 12.12.2005, Az. 10 O 670/05, dort S. 6 m. w. Nachw.) weitgehend vertretene Auffassung, dass die kürzere Verjährungsfrist neuen Rechts in den in Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB genannten Fällen am 01.01.2002 zu laufen begonnen hat. Eine zusätzlich auf subjektive Umstände in der Person des Anspruchstellers i.S.d. § 199 Abs. 1 Ziff. 2 n.F. BGB abstellende Interpretation (etwa Palandt/Heinrichs Art. 229 § 6 EGBGB, Rdnr. 1 und 6) widerspricht dem unzweideutigen Wortlaut dieser Vorschrift. Der von der abweichenden Meinung zur Begründung heran gezogene angebliche Regelungszweck findet nicht einmal ansatzweise in den Übergangsvorschriften des Art. 229 § 6 EGBGB Ausdruck.	43
(b) Entgegen der Auffassung des Klägers ist für eine analoge Heranziehung des für den Verjährungsbeginn auch auf subjektive Umstände abstellenden § 199 Abs. 1 Ziff. 2 n.F. BGB im Rahmen des Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB kein Raum.	44

- (aa) Die in diesen Vorschriften geregelten Sachverhalte stehen bereits aufgrund ihrer mangelnden Vergleichbarkeit einer analogen Anwendung des § 199 Abs. 1 Nr. 2 n.F. BGB entgegen. § 199 n.F. BGB regelt den Beginn der Verjährung, während die in Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB enthaltene Übergangsregelung das weitere Schicksal einer am 01.01.2002 bereits laufenden Verjährungsfrist bestimmt. 45
- (bb) Die Entscheidung des Gesetzgebers, in § 199 n.F. BGB für den Beginn des Laufes der Verjährungsfrist auf subjektive Momente abzustellen, begründet für die maßgeblichen Übergangsschriften keine planwidrige Regelungslücke. Der Gesetzgeber der Überleitungsvorschriften hatte erkennbar für die am Stichtag laufenden Verjährungsfristen praktikable Regelungen bieten wollen. Eine solche praktikable Handhabung wäre durch die Ermittlung hinreichender individueller Kenntnisse über die den Anspruch begründenden Umstände und die Person des Schuldners i.S.d. § 199 Abs. 1 Nr. 2 n.F. BGB ersichtlich nicht gewährleistet. Den Gesetzesmaterialien (BT-Drs. 14/6040 v. 14.05.2001, Begr. S. 273) ist zu entnehmen, dass die kürzere Frist erst am 01.01.2002 zu laufen beginnen soll, um zu vermeiden, dass die nach neuem Recht kürzere Verjährungsfrist am 01.01.2002 im Einzelfall bereits abgelaufen sein kann. Dies spricht für eine bewusste, der Rechtssicherheit Rechnung tragenden Entscheidung des Gesetzgebers, so dass sich die für eine Analogie erforderliche planwidrige Gesetzeslücke nicht feststellen lässt. 46
- (cc) Insbesondere für eine Fallgestaltung der hier vorliegenden Art, in der die bereits nach früherem Recht angelaufene Verjährungsfrist zwischenzeitlich durch Klageerhebung bereits einmal unterbrochen worden war, besteht kein Anlass, den mit § 199 Abs. 1 Ziff. 2 n.F. BGB vermittelten Gläubigerschutz im Wege der Analogie auf den Anwendungsbereich des Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB zu übertragen. 47
- (c) Letzten Endes führte die von der Mindermeinung vertretene und auf subjektive Momente abstellende Auffassung auch zu keiner besseren Rechtsposition des Klägers. Es ist nicht zu erkennen, welche Anspruch begründenden Umstände ihm erst nach dem Stichtag 1.1.2002 zur Kenntnis gelangt sein sollten. Sämtliche Rügen, auf die der Kläger auch jetzt seinen Vorwurf stützt, die Beklagte habe ihm gegenüber bestehende Aufklärungspflichten verletzt, sind nämlich bereits in ihrem vorgerichtlichen Schreiben vom 12.11.1998 (Bl. 325 ff. d.A.), in der Klageschrift und in den bis zur Aussetzung des Rechtsstreits am 28.9.2000 und damit schon deutlich vor dem 1.1.2002 bei Gericht eingegangenen Schriftsätzen in ihrem wesentlichen Kern in den Rechtsstreits eingeführt worden: Dies gilt etwa für die angeblichen Falschangaben der Vermittler einschließlich der zukünftigen Mietzinsentwicklung (Seite 3 des oben erwähnten vorgerichtlichen Schreibens, Bl. 327 d.A.), durch die sich der Kläger von Anfang an unter Vorspiegelung falscher Tatsachen in betrügerischer Absicht arglistig getäuscht sah (Bl. 329 d. A.), ferner die angeblichen besonderen Risiken der gewählten Finanzierungsform (vgl. S. 3 f. des genannten Schreibens = Bl. 327 f. d.A.; Bl. 9 f. d.A.; Berufungsbegründung Bl. 267 f. d.A.), die im Darlehensvertrag vorgegebene und für ihn angeblich vermögensnachteilige Mietpoolmitgliedschaft (S. 2 und 3 des genannten vorgerichtlichen Schreibens, Bl. 326 d.A.; Klageschrift Bl. 9 d.A.), die angebliche Inäquivalenz von Kaufpreis und Wohnungswert (Bl. 70 und Bl. 269 f. d.A.), wie auch den Vorwurf unzureichender Beleihungswert- und Bonitätsprüfungen (Bl. 271 d.A.). 48
- Dem gegenüber begründete nicht etwa erst die klägerseitige Kenntnisnahme von dem Inhalt des sogenannten BaFin-Berichts und der gutachterlichen Stellungnahme der PwC Deutsche Revision die Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Ziff. 2 n.F. BGB. Denn diese Berichte dienen allenfalls der Substantiierung des Klägervortrags, der im Kern (wie vorstehend gezeigt) schon vor der Aussetzung des Rechtsstreits in den Prozess eingeführt worden war. Auch die weiter 49

erforderliche Kenntnis des Klägers vom Eintritt seiner angeblichen Schädigung lag bereits im Zeitpunkt des vorgerichtlichen Schreibens ihres anwaltlichen Bevollmächtigten vom 12.11.1998 an die Beklagte vor, wie sich aus den dortigen Ausführungen (Bl. 327 ff. d.A.) und denen der Klageschrift (Bl. 11 d.A.) ergibt.

ff) Die Berufung der Beklagten auf die Verjährung eventueller klägerischer Ansprüche verstößt nicht gegen Treu und Glauben. Dem Kläger wäre es unter Berücksichtigung seiner eigenen Ausführungen ohne Weiteres möglich gewesen wäre, noch innerhalb der am 31.12.2004 ablaufenden Verjährungsfrist den Rechtsstreit weiter zu betreiben. Dass er von dieser Möglichkeit selbst nach zwischenzeitlicher Kenntnisnahme von den von ihm selbst angesprochenen Prüfungsberichten (BaFin/PwC) noch bis Ende des Jahres 2005 absah, kann der Beklagten nicht angelastet werden. 50

3. 51

Dem Kläger stehen gegen die Beklagte auch keine deliktischen Ansprüche, insbesondere aus §§ 823 Abs. 2, 826 BGB zu. Auch insoweit ist aus den vorstehenden Gründen mit Ablauf des 31.12.2004 Verjährung eingetreten. Der Kläger hatte die Vorgehensweise der Beklagten, der Bausparkasse und der Vermittler und Verkäufer der Immobilie durchweg als kriminelle Machenschaften gerügt. Die Beteiligten hätten nicht nur zu seinen Lasten, sondern auch zu Lasten sämtlicher Anleger betrügerisch zusammen gewirkt. Zumindest seien der Beklagten die Vorgehensweise im Rahmen des Vertriebs und die Risikobehaftetheit der Finanzierungs konstruktion bekannt gewesen, ohne dass sie zu einer Aufklärung beigetragen hätte. Bereits in dem vorprozessualen Schreiben seiner damaligen Bevollmächtigten vom 12.11.1998 (Bl. 325 ff. d.A.) hat der Kläger über die Mitteilung der auch für § 852 a.F. BGB entscheidenden Kerntatsachen hinaus vortragen lassen, Opfer eines Kapitalanlagebetruges zu sein und unter Vorspiegelung falscher Tatsachen und in betrügerischer Absicht arglistig getäuscht worden zu sein. 52

4. 53

Der Kläger kann gegenüber der Beklagten (unbeschadet einer Verjährung auch diesbezüglicher Ansprüche) schließlich auch keine etwaigen Rechte aus dem Kaufvertrag geltend machen. 54

a) Dem Kläger steht nicht die Möglichkeit nach § 9 Abs. 3 Satz 1 VerbrKG a.F. zu, die Rückzahlung des Darlehens mit Gründen zu verweigern, die aus dem Kaufvertrag über die Wohnung folgen. Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKG gilt § 9 VerbrKG nicht für Kreditverträge, nach denen der Kredit von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht und...zu üblichen Bedingungen gewährt wird (BGH NJW 2003, 1390, 1391; BGH NJW 2002, 1881, 1884). Dieser ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes schließt sich der Senat an. Auch eine richtlinienkonforme Auslegung der genannten Bestimmungen führt zu keiner hiervon abweichenden Interpretation (vgl. Entscheidungen des Gerichtshofes der Europäischen Gemeinschaften vom 25.10.2005 in den Rechtssachen C-350/03, Rn. 81 und 104, und C-229/04, Rn. 48 f.). 55

Ein Realkreditvertrag zu üblichen Bedingungen liegt hier vor. Für den Darlehensvertrag (Anlage K 4) ist ein anfänglicher effektiver Jahreszins von 7,67 % vereinbart worden, der im Dezember 1995 (auch in den beiden davor liegenden Monaten) mit 0,44 % Abweichung knapp oberhalb der in dem Monatsbericht der Deutschen Bundesbank aus Januar 1996 ausgewiesenen Streubreite von 6,12 % bis 7,23 % lag (im Einzelnen Anlage B 13) und damit noch zu den üblichen Bedingungen i.S.d. § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKG gewährt worden ist. 56

Gegen den Realkreditcharakter spricht auch nicht, dass der Wert des belasteten Grundstücks den Darlehensbetrag eventuell unterschreitet (BGH NJW 2003, 2093).

b) Aus § 242 BGB lässt sich für den vorliegenden Fall kein Einwendungsdurchgriff herleiten. Ein Rückgriff auf den von der Rechtsprechung unter Berücksichtigung dieser Vorschrift für bestimmte Fallkonstellationen entwickelten Einwendungsdurchgriff kommt nicht in Betracht. Dem Gesetzgeber des § 9 VerbrKG war diese Rechtsprechung bekannt. Er wollte mit § 9 VerbrKG eine dieser Rechtsprechung Rechnung tragende gesetzliche Regelung schaffen, wobei die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zum Teil übernommen, zum Teil auch modifiziert wurden. Der Gesetzgeber hat sich also bewusst dafür entschieden, Realkredite von der mit § 9 VerbrKG geschaffenen Vorschrift über verbundene Geschäfte unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKG auszunehmen. Ein Rückgriff auf § 242 BGB ist deshalb ausgeschlossen. 57

5. 58

Aus den bisherigen Überlegungen folgt, dass der zu 2.) geltend gemacht Antrag auf Feststellung der Ersatzpflicht von Zukunftsschäden ebenfalls keinen Erfolg hat. Etwaige Ersatzansprüche sind verjährt. 59

6. 60

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs.1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 61

Gründe für eine Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 ZPO) liegen nicht vor. 62