
Datum: 05.11.2007
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 22 W 61/07
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2007:1105.22W61.07.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 6 O 50/07

Tenor:

Die sofortige Beschwerde wird zurückgewiesen.

Kosten des Beschwerdeverfahrens werden nicht erstattet.

Gründe:

Durch den angefochtenen Beschluss hat das Landgericht den Antragstellern die begehrte Prozesskostenhilfe für die beabsichtigte Klage auf Rückgängigmachung eines notariellen Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung und weitergehenden Schadensersatz verweigert. 1 2

Hiergegen richtet sich die sofortige Beschwerde der Antragsteller, welcher das Landgericht nicht abgeholfen hat. 3

Die sofortige Beschwerde ist zwar zulässig gem. §§ 127 II S.2, 567 ff. ZPO, hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. 4

Der Senat verweist zur fehlenden Erfolgsaussicht der beabsichtigten Klage zunächst auf die ausführliche und zutreffende Begründung in dem angefochtenen Beschluss. 5

Die Ausführungen in der Beschwerdeschrift geben zu einer anderen Beurteilung keinen Anlass. 6

1. 7

Vorliegend ist die dreijährige Verjährungsfrist gem. Art 229 § 6 S. 1 EGBGB, §§ 195, 199 Abs. 1 BGB ab dem 01.01.2002 zu berechnen ist, da den Klägern bei Zugrundelegung des Klagevorbringens spätestens im Jahre 2001 deutlich geworden sein muss, dass sie nicht ordnungsgemäß beraten worden sind. Ausreichend für den Eintritt der Verjährung wäre sogar, wenn die erforderlichen subjektiven Voraussetzungen erst zum Ende des Jahres 2002 vorgelegen hätten, da die Einreichung des Antrags auf Gewährung von Prozesskostenhilfe vom 10.11.2006 erst am 18.12.2006 erfolgt ist und hierdurch eine in diesem Fall mit Ablauf des 31.12.2005 eingetretene Verjährung nicht mehr gem. § 204 Abs. 1 Nr. 14 BGB gehemmt werden konnte.	8
a)	9
Soweit die Kläger eine Beratungspflichtverletzung im Verschweigen eines Reparaturstaus der Wohnanlage sehen, sind die Verjährungsvoraussetzungen zweifelsfrei zu bejahen.	10
Die Kläger stützen ihren Vortrag allein auf den Anstieg der Reparaturaufwendungen am Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum in den Jahren 1997 bis 2000 gegenüber dem Anschaffungsjahr 1996.	11
Soweit die Kläger die Erkennbarkeit des Vorliegens eines von ihnen behaupteten Reparaturstaus in Abrede stellen wollen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Aus den von ihnen vorgelegten Abrechnungen der Jahre 1996 bis 2000 ist ein deutliches Ansteigen der Aufwendungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums in den Jahren 1997 bis 2000 und im Bereich des Sondereigentums in den Jahren 1997 bis 1998 gegenüber dem Erwerbsjahr 1996 zu verzeichnen gewesen. Dies haben sie in der Klageschrift (S. 14-16) allein anhand der genannten Abrechnungen im Einzelnen dargelegt. Für die Jahre 1997 bis 2000 haben sie Steigerungen der Aufwendungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums (Fenster, Türen, Flure, Installationen, Heizung, Dächer und Fassaden, Aufzüge, elektrische Anlagen) und im Bereich des Sondereigentums (sanitäre Einrichtungen, Wannenerneuerungen, Heizkörper, Wasserleitungen, Abflussleitungen, elektrische Anlagen, Durchlauferhitzer) gegenüber 1996 wie folgt behauptet:	12
im Jahre 1997 um mehr als 88 % beim Gemeinschaftseigentum und um 277 % beim Sondereigentum,	13
im Jahre 1998 um 11 % beim Gemeinschaftseigentum und 87 % beim Sondereigentum,	14
im Jahre 1999 um mehr als 84 % beim Gemeinschaftseigentum,	15
im Jahre 2000 um mehr als 41 % beim Gemeinschaftseigentum.	16
Die Informationen, aus denen sie auf das Vorliegen eines Reparaturstaus schließen wollen, haben ihnen durch die Entgegennahme der ihnen zugesandten Abrechnungen zeitnah vorgelegen.	17
Zudem werden die Kläger wie andere Eigentümer, wie dem Senat aus vergleichbaren Fällen bekannt ist, auch die jährlichen Protokolle der WEG- und Mietpoolversammlungen erhalten haben, die sie allerdings nicht vorgelegt haben. Bei Einsichtnahme in diese Unterlagen konnten die Kläger die notwendigen Informationen über Art und Umfang von Reparaturkosten gewinnen, aus denen sie	18
Rückschlüsse auf das Vorliegen eines Reparaturstaus und eine Beeinträchtigung der ihnen bei den Beratungen versprochenen Rendite ziehen konnten.	19

Dass sich im Übrigen die Abrechnungen auf die gesamte, aus acht Liegenschaften (G-Straße #1, #2, #3, #4 und B-Straße #5, #6, #7 und #8 bestehende Wohnanlage mit kalkulatorisch 221 Wohneinheiten und 16.641 m² Wohnfläche nebst 226 Garagen bezogen, war für die Kläger aus den vorgelegten Unterlagen eindeutig erkennbar. 20

Soweit von den Klägern in den Jahren nach Beginn der Verjährung noch weitere Erkenntnisse über das Vorliegen eines Reparaturstaus gewonnen werden konnten, weil noch weitere Unterdeckungen eingetreten und Mietauszahlungen gekürzt worden sind und/oder Nachzahlungen zu leisten waren, die den Wohnungserwerbern Ende 2001 (oder spätestens Ende 2002) noch nicht bekannt waren, führt dies nicht zu einem erneuten Verjährungsbeginn. Vielmehr gilt insoweit der Grundsatz der Schadenseinheit. Der Schadensersatzanspruch verjährt einheitlich auch für die erst in Zukunft entstehenden Schäden, also für fortdauernd wiederkehrende Nachteile, wenn diese im Zeitpunkt der Kenntnis vom Erstschaden als möglich voraussehbar waren (vgl. BGH NJW 2000, 861; Palandt-Heinrichs, 66. Aufl., § 199 Rn 31). 21

Bei Einholung von Rechtsrat bei einem Rechtskundigen wäre für die Kläger bereits vor Ablauf des Jahres 2001 (oder spätestens des Jahres 2002) eine Klageerhebung zumutbar gewesen. 22

Aus der maßgeblichen Sicht eines rechtzeitig konsultierten Rechtskundigen hätte nach dem Klagevorbringen und bei Zugrundelegung der bereits vor Ablauf des Jahres 2001 (oder spätestens 2002) bekannten Umstände eine für die Zumutbarkeit der Klageerhebung hinreichende Erfolgsaussicht bestanden. Zumutbar ist eine Klageerhebung selbst dann, wenn der Erfolg mit einem gewissen Risiko behaftet ist (vgl. Palandt-Heinrichs, § 199 Rn 28). 23

b) Eine vor dem 01.01.2002 (oder spätestens 01.01.2003) eingetretene Kenntniserlangung der Kläger ist auch bezüglich des angeblichen "Verschweigens der tatsächlichen Belastungsstruktur des Finanzierungsmodells" zu bejahen. 24

(1) 25

Es trifft zwar zu, dass dann, wenn die Schädigungshandlung im Unterlassen einer Aufklärungspflicht besteht, die Kenntnis des Geschädigten erst dann vorliegt, wenn er die Umstände kennt, aus denen sich die Rechtspflicht zur Aufklärung ergibt (BGH ZIP 2002, 1289). Die eine Aufklärungspflicht begründenden tatsächlichen Umstände, nämlich dass eine Beratung durch die für die Beklagte auftretenden Personen im Zusammenhang mit dem Kaufvertragsabschluss stattgefunden hatte, die sich nach ihrem Vortrag als falsch oder zumindest unzureichend herausgestellt hatte, waren den Klägern spätestens nach Erhalt der Finanzierungs- und Mietpoolunterlagen und der ersten Abrechnungen bekannt. Auch insoweit kommt es nicht darauf an, ob die Wohnungskäufer möglicherweise nicht die zutreffenden rechtlichen Schlussfolgerungen aus den ihnen schon Ende 2001 (oder Ende 2002) bekannten Umständen gezogen hatten. Denn auch insoweit hätten sie sich rechtzeitig beraten lassen können. Dass sie dies nach ihrem Vortrag erst im Jahre 2004 getan haben, rechtfertigt es nicht, einen Beginn der Verjährung erst zum 01.01.2005 anzunehmen. Vielmehr bleibt es bei dem Verjährungsbeginn zum 01.01.2002 (oder spätestens zum 01.01.2003). 26

(2) 27

Darüber hinaus ist das Vorliegen von Pflichtverletzungen in dem genannten Punkt zu verneinen, so dass es insoweit auf die Verjährungsfrage nicht einmal ankommt. 28

29

Dass den Wohnungserwerbern die wesentlichen Punkte der Finanzierung nicht erklärt worden sind, ist schon nicht schlüssig dargelegt.

Schon aus dem eigenen Vortrag der Kläger (GA 5) ergibt sich, dass sie bezüglich der Finanzierungsart nicht un beraten geblieben sein können. Denn danach ist ihnen von dem Vermittler ein Angebot im Paket mit der Vollfinanzierung des Kaufpreises sowie der Erwerbsnebenkosten über die C Bausparkasse gemacht worden. 30

In der mit der Klageschrift vorgelegten "Musterrentabilitätsberechnung", die übrigens nicht von einer Vollfinanzierung, sondern von einem Eigenkapital von 11.290,00 DM ausgeht, sind sowohl die Zinskonditionen als auch die Dauer der Zinsfestschreibung (5 Jahre) angegeben. Die Kläger haben in der Beschwerdeschrift klargestellt, dass eine fehlerhafte Kalkulation des dort errechneten Eigenaufwandes von 370,70 DM nicht vorgetragen worden sei. 31

Soweit die Kläger vortragen wollen, sie seien nicht über einen Anstieg der monatlichen Ansparraten und damit der Gesamthöhe der Finanzierungsaufwendungen informiert worden, ist dies nicht nachvollziehbar und daher unsubstantiiert. Denn die Kläger haben den Darlehensvertrag mit der C Bausparkasse vom 08.02.1994 abgeschlossen. Darin ist die Finanzierungsart nochmals im Einzelnen beschrieben; insbesondere wird auch auf das Ansteigen der Ansparraten für die Bausparverträge ab dem 4., dem 7. und dem 10. Jahr hingewiesen. Auch wenn die Unterzeichnung des Darlehensvertrages erst nach Abschluss des Kaufvertrages erfolgt ist, haben die Kläger einen für sie angeblich überraschenden und nicht erwarteten Anstieg der Belastung jedenfalls nicht zeitnah gerügt. Hieraus ist zu schließen, dass sie von einer diesbezüglich unzureichenden Beratung seinerzeit nicht ausgegangen sind. Den jeweiligen Anstieg der Ansparraten haben die Kläger bereits in den Jahren 1999 und 2002 registriert und die höheren Raten offenbar widerspruchslos geleistet. 32

Im Übrigen bedurfte es im Hinblick auf den in Rede stehenden Beratungsgegenstand auch keiner weitergehenden "schriftlichen" Aufklärung. Eine Obliegenheit, oder gar weitergehend eine Pflicht zur Dokumentation bestand nicht (BGH NJW 2006, 1429, 1430 f.). Eine solche Pflicht ergibt sich weder aus einem Beratungsvertrag noch aus dem Gesetz (§ 126 BGB). 33

Soweit die Kläger eine Aufklärung über die Laufzeit der Finanzierungs kombination vermissen, liegt hierin keine Beratungspflichtverletzung. Die behauptete Laufzeit von 33 Jahren ist im Rahmen einer Immobilienfinanzierung auch im Vergleich mit einem "üblichen" Annuitätendarlehen nicht außergewöhnlich lang. 34

3. 35

Soweit der von den Klägern geltend gemachte Rückabwicklungsanspruch auf ungerechtfertigte Bereicherung gem. § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt wegen sittenwidriger Überhöhung des Kaufpreises gestützt wird, kann dahin stehen, ob insoweit vor Inanspruchnahme anwaltlicher Beratung die subjektiven Voraussetzungen des Verjährungsbeginns bei den Klägern vorgelegen haben. Denn eine Nichtigkeit des Kaufvertrages unter dem in Rede stehenden Gesichtspunkt ist zu verneinen. Zunächst ist zu beachten, dass in dem von den Klägern gezahlten Kaufpreis gemäß § 9 des Kaufvertrages sämtliche Erwerbsnebenkosten, die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten der Bestellung und Eintragung der zur Finanzierung des Kaufpreises zu bestellenden Grundpfandrechte enthalten waren. Ein um diese üblicherweise vom Käufer zu tragenden Kosten "bereinigter" Kaufpreis liegt um mindestens 6 % unter dem im Vertrag genannten Preis, so dass bei der Bewertung der Frage der Sittenwidrigkeit von lediglich 173.232,60 DM ausgegangen werden könnte. 36

Soweit die Kläger in der Klagebegründung eine eigene Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswert vorgenommen haben, sind die dortigen Ansätze jedenfalls teilweise zu korrigieren.	37
Es ist nicht von einer Rohmiete von lediglich 2,20 € (4,30 DM) - oder sogar nur 1,12 € - auszugehen.	38
Die für die Errechnung des steuerlichen Einheitswertes zugrunde gelegte Monatsmiete ist insoweit nicht maßgebend.	39
Die vorgelegte Mietbescheinigung für 1996 betrifft lediglich ein Rumpfbjahr und bescheinigt lediglich die ausgeschüttete Miete, nicht die Rohmiete. Die Ausschüttung verteilt sich auch nicht, wie die Kläger offenbar rechnen wollen ($539,30 \text{ DM} : 71 \text{ m}^2 : 2 = 3,80 \text{ DM/m}^2$), auf 2 Monate, sondern, wie die Höhe der berechneten Verwaltungskosten und der Instandhaltungskosten ergibt, nur auf 1 Monat.	40
Die Sollmieteinnahmen beliefen sich ausweislich der von den Klägern vorgelegten Mietpoolabrechnungen auf folgende Beträge, wobei zugunsten der Kläger aufgrund der aus anderen Verfahren gewonnenen Erkenntnisse für 1996 von 7 Abrechnungsmonaten (nicht lediglich 6) ausgegangen wird:	41
1996 $1.052.913,05 \text{ DM} : 15.474,16 \text{ m}^2 : 7 = 9,72 \text{ DM/m}^2$	42
1997 $1.680.508,47 \text{ DM} : 14.952,00 \text{ m}^2 : 12 = 9,37 \text{ DM/m}^2$ 1998 $1.691.840,01 \text{ DM} : 14.952,00 \text{ m}^2 : 12 = 9,43 \text{ DM/m}^2$	43
Dafür, dass zum Wertermittlungsstichtag 07.10.1996 nicht von einer nachhaltig erzielbaren Rohmiete in Höhe der im ersten vollständigen Vermietungsjahr 1997 aufgrund bestehender Mietverträge sich ergebenden durchschnittlichen Mieteinnahme (9,37 DM/m²) ausgegangen werden konnte, haben die Kläger keine konkreten Umstände vorgetragen.	44
Darüber hinaus ist nicht von durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten von 29 % des Rohertrages (zuzüglich 2 % für Mietausfallwagnis) auszugehen. Für ab 1969 fertiggestellte Wohnungen, zu denen bei einem Errichtungszeitpunkt der Anlage in 1974 die Wohnung der Kläger gehört, sind in der Anlage 3 zu den Wertermittlungsrichtlinien 1976 die durchschnittlichen pauschalierten Bewirtschaftungskosten (für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis) mit lediglich 15 % der Nettokaltmiete angegeben (Hassenfelder, Amtliche Texte zur Wertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 1984, Bundesanzeiger; Kleiber, WertR 91, Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken in den alten und neuen Bundesländern, Stand Oktober 1992, herausgegeben von Kleiber, 4. Auflage, Bundesanzeiger v. 25.11.1992).	45
Wenn man einschließlich des Mietausfallwagnisses von Bewirtschaftungskosten in Höhe von insgesamt 25 % des Rohertrages ausgeht (Sachverständige legen üblicherweise 22 % bis 25 % zugrunde), ergibt sich unter Korrektur des Zahlenwerkes S. 10 der Klagebegründung folgende Ermittlung des Reinertrages:	46
$9,37 \text{ DM} \times 71 \text{ m}^2 \times 12 = 7.983,24 \text{ DM} (4.081,77 \text{ €})$	47
25 % Bewirtschaftungskosten - <u>1.020,44 €</u>	48
Reinertrag 3.061,33 €	49
	50

Wenn man im Übrigen die weitere Berechnungsmethode der Kläger (Klageschrift S. 12) - ungeprüft - übernimmt, ergibt sich folgende Berechnung zur Wertermittlung:

1) Bodenwert: 13.475,14 €	51
2) Garage (pauschal) 3.834,69 €	52
3) Ertragswert der baulichen Anlage	53
Reinertrag des Grundstücks 3.061,33 €	54
Abz. Verzinsungsbetrag des Bodenwertes <u>64,67 €</u>	55
Reinertrag der baulichen Anlage 2.996,66 €	56
Ertragswert der baulichen Anlage	57
2.996,66 € x 18,82 56.397,14 €	58
(Reinertrag x Vervielfältiger) -----	59
4) Ertragswert des Grundstücks 76.703,63 €	60
(150.019,26 DM)	61
Der von den Klägern gezahlte - bereinigte - Kaufpreis beläuft sich demgegenüber auf 173.232,60 DM , was eine Kaufpreisüberhöhung von "nur" 15,5 % darstellen würde.	62
In diesem Bereich kann von einer Sittenwidrigkeit der Kaufpreisvereinbarung im Sinne von § 138 I ZPO noch nicht ausgegangen werden. Erforderlich wäre hierfür ein nahezu doppelt so hoher Kaufpreis im Verhältnis zum Verkehrswert.	63
Den Klägern ist daher die Bewilligung von Prozesskostenhilfe zu Recht versagt worden.	64
	65