
Datum: 16.02.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 34. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 34 U 95/11
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:0216.34U95.11.00

Vorinstanz: Landgericht Arnsberg, 4 O 466/10

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 19. Mai 2011 verkündete Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Arnsberg wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus diesem Urteil 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.

Die Beschwer des Klägers übersteigt 20.000,-- Euro.

Gründe:

A.

Die Parteien streiten über das Bestehen von Schadensersatzansprüchen des Klägers und der Zedentin, seiner Ehefrau, im Zusammenhang mit dem von der Beklagten finanzierten Erwerb der Eigentumswohnung Nr. ## im 3. OG des Hauses B-Straße in B2. Die Wohnung hat eine Größe von 54 qm. Der Kaufpreis betrug 129.060,- DM = 65.987,33 €. Der notarielle

1

2

3

Kaufvertrag datiert auf den 31.01.1997. Verkäuferin war die Fa. C & Co. KG. Käufer war der Kläger gemeinsam mit seiner Ehefrau.

Finanziert wurde dieser Erwerb durch einen Vorausdarlehensvertrag mit der D-Bank vom 13./15.02.1997 über 120.000,- DM netto = 61.355,03 €, der durch zwei bei der Beklagten anzuspärende Bausparverträge vom 31.01./05.02.1997 über je 60.000,- DM getilgt werden sollte. 4

Vorausgegangen waren dem Gespräche mit dem Vermittler F, einem Mitarbeiter der Fa. C. Dieser erstellte für den Kläger und seine Ehefrau eine „Musterrentabilitätsrechnung“. Darin sind u. a. die Positionen „Mieteinnahme 378,- DM“ und „Nebenkosten (Verwaltung) 50,- DM“ aufgeführt. Die Berechnung endet mit einem angeblich von den Eheleuten zu tragenden Eigenanteil nach Steuern in Höhe von 132,- DM monatlich. 5

Der Kläger hat die Beklagte mit anwaltlichem Schreiben vom 08.04.2010 zur Rückabwicklung der Geschäfte und zum Schadensersatz aufgefordert. Zur Begründung hat er im Wesentlichen angeführt, er sei über die zu erwartenden Mieteinnahmen getäuscht worden, der Kaufpreis sei sittenwidrig überhöht gewesen und ihm seien Provisionen verschwiegen worden. Hiervon habe die Beklagte Kenntnis gehabt, so dass sie für diese Pflichtverletzungen einzustehen habe. 6

Auf diese Argumente hat der Kläger dann auch seine am 03.12.2010 eingegangene Klage gestützt, mit der er die Beklagte aus eigenem und aus abgetretenem Recht seiner Ehefrau in Anspruch genommen hat. 7

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhaltes sowie des Parteivorbringens und der Anträge in I. Instanz wird auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen. 8

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. 9

Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dem Kläger stehe gegen die Beklagte kein Anspruch aus einer Verletzung des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages zu. Eine Pflichtverletzung der Beklagten sei bereits nicht ersichtlich; jedenfalls seien etwaige Ansprüche verjährt. 10

Eine arglistige Täuschung des Verkäufers oder Vermittlers der Wohnung, für die die Beklagte einzustehen habe, könne nicht festgestellt werden. Der Kläger habe Anhaltspunkte, die die Mietkalkulation als von Anfang an fehlerhaft erscheinen lassen würden, schon nicht hinreichend dargelegt; jedenfalls seien ein arglistiges Verhalten und eine evidente Erkennbarkeit für die Beklagte nicht ersichtlich. Es fehle an Angaben des Klägers zu dem Erhaltungszustand des Objektes und den vor und zur Zeit des Vertragsschlusses tatsächlich erzielten Mieten. Aus den in den Folgejahren erzielten Ergebnissen des Mietpools könne nicht ohne weiteres auf eine bewusst falsche Kalkulation bereits zum Erwerbszeitpunkt rückgeschlossen werden. Entscheidend sei vielmehr, ob diese Negativentwicklung voraussehbar gewesen sei, wozu der Kläger indes nichts dargetan habe. 11

Auch unter dem Gesichtspunkt einer Täuschung über den Verkehrswert liege eine Pflichtverletzung der Beklagten nicht vor. Das Verlangen eines bestimmten Kaufpreises beinhalte nicht die Erklärung, dass dieser auch dem Verkehrswert entspreche. Eine ausdrückliche Erklärung des Vermittlers, dass der Kaufpreis und der Verkehrswert in einem angemessenen Verhältnis stehen würden, behaupte der Kläger nicht. Für eine Kenntnis der 12

Beklagten von einer sittenwidrigen Übertreibung der Wohnung seien keine Anhaltspunkte vorhanden.

Eine Pflichtverletzung der Beklagten lasse sich schließlich nicht aus einer Täuschung über etwaig gezahlte Provisionen herleiten. Eine Aufklärungspflicht der finanzierenden Bank bestehe insoweit nur dann, wenn die Innenprovision zu einer so wesentlichen Verteuerung der Immobilie führe, dass das Kreditinstitut von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers ausgehen müsse, wofür hier eben keine Anhaltspunkte ersichtlich seien. Die „an die Beklagte“ (korrigiert auf: „von der Beklagten“) gezahlte Provision von 1 % begegne keinen Bedenken, da sie nur sehr gering sei. 13

Ohnedies seien sämtliche geltend gemachten Ansprüche des Klägers verjährt. Ab dem Jahr 2005, spätestens jedoch seit 2006, liege zumindest eine grob fahrlässige Unkenntnis des Klägers im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB in Hinsicht auf die anspruchsbegründenden Tatsachen vor. Nach dem eigenen Vortrag des Klägers hätten schon ab 1997 Unterdeckungen des Mietpools bestanden, die sich in den Folgejahren fortgesetzt hätten. Bereits dadurch sei ein Anlass dafür gesetzt worden, dass der Kläger weitere Erkundigungen hätte einziehen und sich externe fachkundige Beratung hätte suchen müssen. Durch zahlreiche Berichte in sämtlichen Medien habe dem Kläger nicht verborgen bleiben können, dass es um strukturelle Probleme von Objekten gehe, die immer wieder durch die selben Banken finanziert worden seien. Dementsprechend hätten auch bereits in den Jahren 2004 und 2005 etliche Käufer der Fa. C Klagen bei diversen deutschen Gerichten eingereicht. Zum Zeitpunkt der Klageerhebung im Jahr 2010 seien etwaige Ansprüche des Klägers daher bereits verjährt gewesen. 14

Gegen dieses Urteil wendet sich der Kläger mit der Berufung. 15

Er macht geltend, entgegen der Auffassung des Landgerichts stehe ihm ein Schadensersatzanspruch wegen Aufklärungspflichtverletzungen der Beklagten aufgrund vermuteten Wissensvorsprungs zu. 16

Das Landgericht habe verkannt, dass zwischen ihm und der Verkäuferin und Vermittlerin, der Fa. C & Co. KG, ein Beratungsvertrag zustande gekommen sei, weil diese eine Berechnung über die Kosten und finanziellen Vorteile des Wohnungskaufes zur Förderung des Geschäftsabschlusses erstellt und vorgelegt habe. Aufgrund dieses Beratungsvertrages sei die Fa. C zu einer richtigen und vollständigen Information über alle Umstände verpflichtet gewesen, die für den Kaufentschluss von wesentlicher Bedeutung gewesen sein. Diese Pflicht habe die Fa. C gleich mehrfach verletzt. So habe sie bei der Mietkalkulation arglistig getäuscht, indem sie dabei wissentlich keine Abschläge für die Reparaturkosten am Sondereigentum und für das Mietausfallrisiko berücksichtigt und dadurch die Mietertragserwartung falsch dargestellt habe. Es hätte mindestens ein Abschlag von 2,07 DM/qm gebildet werden müssen, so dass eine evidente Abweichung vom vorgespiegelten Mietertrag vorliege. Bereits im Erwerbsjahr 1997 hätten auch konkrete Anhaltspunkte für erforderliche Reparaturen bestanden. Dementsprechend habe die Mietpoolunterdeckung schon in diesem Jahr 5.247,93 DM betragen. Zu Unterdeckungen sei es dann auch in den Folgejahren gekommen. 17

Weiterhin habe das Landgericht verkannt, dass die Beklagte über die von ihr für die Finanzierungsvermittlung an die – als Beraterin des Klägers tätige - Fa. C gezahlte Provision von 1 % hätte aufklären müssen. Hierdurch habe die Beklagte für die Fa. C einen Anreiz geschaffen, nicht das Interesse ihres Kunden, sondern das eigene Interesse an möglichst umfangreichen Vergütungen in den Vordergrund zu stellen. Hätten der Kläger und die 18

Zedentin von diesem Interessenkonflikt gewusst, hätten sie weder die Immobilie erworben noch das Darlehen aufgenommen.

Entgegen der rechtsirrigen Auffassung des Landgerichts seien seine Ansprüche auch nicht verjährt. Eine grob fahrlässige Unkenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen könne nicht angenommen werden. Er habe die entsprechenden Medienberichte nicht gekannt. Indem das Landgericht darauf abstelle, dass für einen Durchschnittsbürger diese Berichterstattung unübersehbar gewesen sei, begründe es eine „Pflicht zum Medienkonsum“, was der grundrechtlich verbürgten (negativen) Presse- und Rundfunkfreiheit zuwiderlaufe. Ohnehin komme es nicht auf die Kenntnis eines Durchschnittsbürgers an; entscheidend sei vielmehr der konkrete Gläubiger und zu verlangen sei, dass auch die konkrete Wohnanlage und die konkrete Verkäuferin und Vermittlerin Gegenstand der kritischen Medienberichte gewesen seien. 19

Jedenfalls habe das Landgericht verkannt, dass die Verjährungsfrist für jede Pflichtverletzung gesondert laufe. Gegenstand der Medienberichte sei aber nicht die Frage von Provisionszahlungen gewesen, so dass Ansprüche aufgrund dieser Aufklärungspflichtverletzung keinesfalls verjährt seien. 20

Der Kläger hat mit seinem Berufungsantrag zu Ziffer 1.) zunächst beantragt, in Abänderung der angefochtenen Entscheidung die Beklagte zu verurteilen, an ihn 65.621,03 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 22.04.2010 sowie die Kosten der vorgerichtlichen Rechtsverfolgung (Geschäftsgebühr) der Rechtsanwaltskanzlei Dr. M in Höhe von 832,88 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 22.04.2004 zu zahlen, Zug um Zug gegen kostenneutrale Abgabe sämtlicher Erklärungen, die zur Übertragung des 147/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung B2, Flur X, Flurstück X, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude B-Straße, III. OG, Nr. ## des Aufteilungsplanes, eingetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Ahlen, Blatt #####, erforderlich sind. 21

In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 16.02.2012 hat der Kläger auf entsprechenden Hinweis erklärt, dass ihm in Hinsicht auf den Zahlbetrag ein Schreibversehen unterlaufen sei; es solle lediglich ein Betrag von 48.112,48 € geltend gemacht werden. 22

Der Kläger beantragt nunmehr, 23

in Abänderung der angefochtenen Entscheidung 24

1. 25

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 48.112,48 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 22.04.2010 sowie die Kosten der vorgerichtlichen Rechtsverfolgung (Geschäftsgebühr) der Rechtsanwaltskanzlei Dr. M in Höhe von 832,88 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 22.04.2004 zu zahlen, Zug um Zug gegen kostenneutrale Abgabe sämtlicher Erklärungen, die zur Übertragung des 147/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung B2, Flur X, Flurstück X, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude B-Straße, III. OG, Nr. ## des Aufteilungsplanes, eingetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Ahlen, Blatt #####, erforderlich sind; 26

2. 27

festzustellen, dass sich die Beklagte mit der Annahme der Erklärung gem. Ziff. 1. in Annahmeverzug befindet;	28
3.	29
festzustellen, dass der Beklagten aus folgenden Verträgen keine Ansprüche mehr zustehen:	30
? Darlehensvertrag vom 15.02.1997 (Vorausdarlehen über DM 120.000)	31
? Bausparvertrag über 60.000 DM zu Nr. #####/#####	32
? Bausparvertrag über 60.000 DM zu Nr. #####/#####;	33
4.	34
festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger sämtliche weiteren Schäden, insbesondere auch Abwicklungskosten, zu ersetzen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Finanzierung und der Rückübertragung der im Antrag zu 1. Bezeichneten Immobilie stehen.	35
Die Beklagte beantragt,	36
die Berufung zurückzuweisen.	37
Sie ist der Auffassung, der Kläger habe den Zahlungsantrag zu Ziffer 1.) teilweise zurückgenommen und jedenfalls insoweit die Kosten des Verfahrens zu tragen.	38
Im Übrigen verteidigt sie die angefochtene Entscheidung. Das Landgericht habe den Eintritt der Verjährung zutreffend bejaht. Es sei von einer grob fahrlässigen Unkenntnis des Klägers von den anspruchsbegründenden Tatsachen spätestens ab dem 01.01.2006 auszugehen. Der Kläger habe im Rahmen der ihm obliegenden sekundären Darlegungslast auch nicht dargetan, welche Umstände ihn – im Gegensatz zu einer Vielzahl anderer Anleger – veranlasst haben sollen, sich erst im Jahr 2010 in anwaltliche Beratung zu begeben. Ein maßgeblicher Erkenntniszuwachs, der nach dem 31.12.2005 im Hinblick auf eine Haftung der Beklagten eingetreten sein könnte, sei nicht ersichtlich.	39
Ohnedies sei eine arglistige Täuschung nicht hinreichend dargetan. Denn der Kläger habe schon nicht dargelegt, welche Einnahmen der Mietpool zum maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsschlusses tatsächlich erzielt hätte und von welchen Mieterträgen demnach bei der Kalkulation der Mietpoolausschüttungen habe ausgegangen werden können und dürfen. Sämtliche vom Kläger gerügten Abweichungen würden ausschließlich auf dem Umstand beruhen, dass er unzutreffend Bruttoausschüttungen mit Nettoerträgen vergleiche und das zudem noch im Rahmen einer ex-post-Betrachtung, durch die eine anfängliche evidente arglistige Täuschung nicht belegt werden könne.	40
Auch eine Täuschung über Innenprovisionen sei nicht gegeben.	41
Auf Finanzierungsvermittlungsprovisionen sei die Kick-Back-Rechtsprechung des BGH nicht anwendbar. Ein Beratungsvertrag mit der Beklagten sei nicht zustande gekommen. Falsche Angaben habe der Vermittler in diesem Zusammenhang ausdrücklich nicht gemacht; jedenfalls fehle es insoweit an einer Kenntnis der Beklagten.	42

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen Bezug genommen.

B. 44

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. 45

Das Landgericht hat zu Recht einen Schadensersatzanspruch des Klägers und der Zedentin gegen die Beklagte im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung der Eigentumswohnung B-Straße in B2 verneint. 46

Die Berufungsbegründung greift in der Form des § 520 Abs. 3 ZPO das landgerichtliche Urteil bezüglich zweier Komplexe an: 47

Das ist zum einen die Frage einer arglistigen Täuschung über die zu erwartenden Mieterträge (dazu nachfolgend I.) und zum anderen die Frage nach der Aufklärungspflicht über geflossene Provisionen, namentlich die von der Beklagten an die Fa. C gezahlte Finanzierungsvermittlungsprovision von 1 % (dazu nachfolgend II.). 48

I. 49

1. 50

Hinsichtlich der vom Kläger behaupteten arglistigen Täuschung über die zu erwartenden Mieterträge ist das Landgericht zutreffend davon ausgegangen, dass eine solche Täuschung schon nicht hinreichend dargetan ist. 51

a) 52

Anknüpfungspunkt einer Täuschung ist nach Auffassung der Kläger dabei die „Musterrentabilitätsrechnung“ (Anlage K 1 zur Klageschrift vom 01.12.2010). Darin ist zwar unter der Position „Mieteinnahme“ ein Betrag von 378,- DM aufgeführt. Weiterhin sind darin jedoch auch „Nebenkosten (Verwaltung)“ in Höhe von 50,- DM genannt. Diese werden als zusätzliche Kostenposition in die „Gesamtbelastung“ hineingerechnet. Daran wird deutlich, dass diese im Zusammenhang mit der Wohnung anfallenden Kosten den Mietertrag entsprechend mindern. Der Kläger und die Zedentin konnten daher aufgrund der „Musterrentabilitätsrechnung“ allenfalls von einem Nettoertrag von 328,- DM/Monat ausgehen. Das sind bei einer Wohnungsgröße von 54 qm = 6,07 DM/qm. 53

b) 54

Dass ein Mietertrag in dieser Höhe bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses am 31.01.1997 offenkundig nicht erzielt werden konnte und werden würde, ist nicht hinreichend dargetan. Dazu fehlt es – wie das Landgericht zutreffend ausführt – an der Darlegung, wie hoch die zu diesem Zeitpunkt für die erworbene Wohnung und für das Gesamtobjekt erzielte Miete tatsächlich war, in welchem Zustand sich das Gesamtobjekt und die Wohnung befanden und welche Instandsetzungsmaßnahmen und Kosten daher absehbar waren. Nur anhand dieser zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gegebenen und damit der Verkäuferin und Vermittlerin bekannten Zahlen ließe sich mit der erforderlichen Gewissheit feststellen, dass dem Kläger und der Zedentin arglistig ein zu hoher Mietertrag vorgetäuscht worden wäre. 55

c) 56

Zur Darlegung einer solchen Täuschung reicht hingegen das Vorbringen des Klägers, die Verkäuferin habe (Reparatur-)Kosten am Sondereigentum sowie das Mietausfallrisiko wissentlich nicht mit einkalkuliert, allein nicht aus. Denn die „Musterrentabilitätsrechnung“ trifft keine Aussage dazu, ob bei dem darin genannten Betrag von 378,- DM Kosten für etwaige Instandhaltungsmaßnahmen und zur Abdeckung des Mietausfallwagnis bereits zuvor abgezogen worden waren oder nicht. Es kann auch nicht unterstellt werden, dass die Verkäuferin diese Positionen bewusst unberücksichtigt gelassen hat, um so einen höheren Mietertrag zu fingieren. Auch dazu fehlt es an einer Darlegung der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses tatsächlich erzielten Mietergebnisse.	57
d)	58
Auch aus den vom Kläger vorgelegten Ergebnissen der Folgejahre kann ein solcher Rückschluss nicht gezogen werden. Zum einen ist nicht dargetan, aufgrund welcher Umstände diese für die Verkäuferin bereits bei Abschluss des Vertrages vorhersehbar gewesen sein sollen. Zum anderen ergeben sich aus den vom Kläger vorgelegten Unterlagen keine so evidenten Abweichungen von dem in der „Musterrentabilitätsrechnung“ in Aussicht gestellten Mietertrag, dass zwingend von einer bewusst fehlerhaften, arglistigen Falschangabe auszugehen wäre.	59
So ist ausweislich der vom Kläger vorgelegten Mietbescheinigungen (Anlage K 6) in den Jahren 1997 bis 1999 jeweils eine Nettomiete von 6,07 DM/qm zur Ausschüttung gelangt, mithin exakt der in der „Musterrentabilitätsrechnung“ in Aussicht gestellte Betrag. Der Kläger und die Zedentin mussten allerdings ausweislich der als Anlage K 7 vorgelegten Abrechnungen für die Mietpoolunterdeckung folgende Beträge nachzahlen:	60
1998 = 207,53 DM	61
1999 = 324,00 DM	62
2000 = 270,00 DM (wobei eine Mietbescheinigung nicht vorliegt).	63
Das sind im Jahr 1998 = 0,32 DM/qm und damit ein um 5,27 % geminderter Mietertrag und im Jahr 1999 0,50 DM/qm und damit ein um 8,2 % geminderter Mietertrag. Das stellt bereits keine so evidente Abweichung dar, dass daraus auf ein arglistiges Verhalten der Verkäuferin, geschweige denn auf eine für die Beklagte evident erkennbare arglistige Täuschung geschlossen werden könnte.	64
Für das Jahr 2000 können Feststellungen nicht getroffen werden, da eine Mietbescheinigung nicht vorliegt. Hinsichtlich der späteren Jahre fehlt es an einer Darlegung, worauf die Minderung der Mieteinnahmen im Einzelnen beruhte, so dass sich ein Rückschluss auf den bereits Jahre zuvor liegenden Erwerbszeitpunkt verbietet.	65
2.	66
Weiterhin hat das Landgericht zu Recht darauf verwiesen, dass etwaige Ansprüche des Klägers und der Zedentin – jedenfalls soweit sie auf eine arglistige Täuschung im Zusammenhang mit den prognostizierten Mieterträgen gestützt werden – verjährt sind.	67
Dabei hat das Landgericht zutreffend auf § 199 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB abgestellt und dessen Voraussetzungen bejaht. Spätestens im Jahr 2006 hätten der Kläger und die Zedentin von den den Anspruch begründenden Umständen ohne grobe Fahrlässigkeit Kenntnis erlangen müssen.	68

a)	69
Nach dem eigenen Vortrag des Klägers waren ihm und seiner Ehefrau die ab dem Erwerbszeitpunkt auftretenden Mietpoolunterdeckungen durch die jeweils erteilten Abrechnungen spätestens ab dem Jahr 1998 bekannt, was indes allein noch nicht ausreicht, um die Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB zu erfüllen.	70
b)	71
Die Beklagte hat in der Klageerwidernug vom 24.02.2011 vorgetragen, dass die Probleme die im Zusammenhang mit im Strukturvertrieb an den Käufer gebrachten Immobilien auftraten, ab dem Jahr 2001 in den Focus der Medien gelangt sind. Spätestens in den Jahren 2004 und 2005 wurden etwaige Schadensersatzansprüche der Käufer dieser Immobilien nicht nur in der Fachpresse, sondern in den allgemein zugänglichen, weit verbreiteten Medien – wie etwa den öffentlich-rechtlichen Fernsehsendern – in geringen zeitlichen Abständen wiederholt diskutiert. Die Beklagte legt dazu eine Tabelle vor (Bl. 33 – 66 d. A.), in der die einzelnen Medienberichte aufgeführt sind. Auch dem Senat, der als Fachsenat über Jahre hinweg mit der Aufarbeitung von Fällen beschäftigt war, die im Strukturvertrieb veräußerte und von der Beklagten finanzierte Wohnungen zum Gegenstand hatten, ist bekannt (§ 291 ZPO), dass die Medienberichterstattung diese Fälle bereits seit dem Jahr 2001 in den Focus aufgegriffen hat und sich in den Jahren 2004 und 2005 diese Berichte derart verdichteten, dass nahezu wöchentlich eines der Medienorgane mit großer Verbreitung auf die in diesem Zusammenhang auf Seiten der Käufer aufgetretenen Probleme hingewiesen hat. Das hat auch dazu geführt, dass diese Fälle zahlreich vor Gericht gebracht worden sind, darunter häufig auch solche, an denen die Fa. C beteiligt war, und ganz überwiegend solche, in denen die Beklagte als finanzierende Bank fungiert hatte.	72
Eine weitere Berichtswelle ging dann nach Bekanntwerden der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 –XI ZR 6/04- durch die Medien, in der zugunsten der Anleger eine Beweiserleichterung bei einem institutionalisierten Zusammenwirken zwischen Verkäufer/Vermittler und der finanzierenden Bank bejaht wurde.	73
Neben der Kenntnis von den Mietpoolunterdeckungen kam für den Kläger und die Zedentin mithin ein dichtes Netz von Medieninformationen über im Strukturvertrieb veräußerte und von der Beklagten finanzierte Wohnungen und in diesem Zusammenhang etwaig bestehende Ansprüche hinzu.	74
Dabei ist zwar zu konzcedieren, dass ein Durchschnittsbürger nicht schlechterdings diese Berichterstattung lückenlos verfolgt haben wird, solange ihn diese Problematik nicht selbst betroffen hat. Etwas anderes hat aber dann zu gelten, wenn ein Anleger selbst eine Immobilie erworben hat und er von deren ungünstiger Ertragslage bereits Kenntnis hat. Wenn dann noch namentlich gerade die Haftung der Beklagten von den Medien breit diskutiert wird, drängt sich zwingend die Frage auf, ob auch im eigenen Fall Ansprüche gegen die Beklagte geltend gemacht werden können.	75
Dabei kommt es – entgegen der Auffassung des Klägers – nicht darauf an, ob in der Öffentlichkeit auch Fälle erörtert wurden, in denen die Fa. C involviert war und das konkrete Objekt in B2 in Rede stand (was tw. sogar der Fall war). Denn der Bundesgerichtshof (vgl. nur BGH WM 2008, 1260) hält es für eine Kenntnis vom Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen bereits für ausreichend, wenn dem Geschädigten die Erhebung einer Schadensersatzklage, sei es auch nur in Form der Feststellungsklage, Erfolg versprechend, wenn auch nicht risikolos, möglich ist. Weder ist nötig, dass der Geschädigte alle	76

Einzelumstände kennt, die für die Beurteilung möglicherweise Bedeutung haben, noch muss er bereits hinreichend sichere Beweismittel in der Hand haben, um einen Rechtsstreit im Wesentlichen risikolos führen zu können. Auch kommt es – abgesehen von Ausnahmefällen – nicht auf eine zutreffende rechtliche Würdigung an. Vielmehr genügt aus Gründen der Rechtssicherheit und Billigkeit im Grundsatz die Kenntnis der den Ersatzanspruch begründenden tatsächlichen Umstände (BHZ 170, 260, 271).

Danach hatte der Kläger hier spätestens im Jahr 2006 die sich zwingend aufdrängende Möglichkeit zur Kenntnis von den Mietpooldefiziten, von der Person der möglicherweise ersatzpflichtigen Beklagten sowie auch von den Ansatzpunkten einer Haftung der Beklagten, die in der Öffentlichkeit breit diskutiert wurden. Der Kläger kann sich auch nicht darauf berufen, er habe von den Veröffentlichungen in den Medien keine Kenntnis genommen und sich wegen seiner beruflichen Anspannung nicht weiter um die Sache gekümmert (ganz abgesehen von dem Umstand, dass diese Gründe für die Zedentin nicht gleichermaßen gelten dürften). Denn es ist gerade das gesetzgeberische Ziel des § 199 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB, ein Sich-Verschließen vor einer Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen und eine daraus möglicherweise resultierende Ungleichbehandlung von sich informierenden und sich nicht informierenden Rechtssuchenden zu verhindern.

Dementsprechend kommt es auch nicht darauf an, dass der Kläger erstmals im Januar 2010 von seinem nunmehrigen Prozessbevollmächtigten über die Möglichkeit einer Inanspruchnahme der Beklagten und die in diesem Zusammenhang relevanten Tatsachen erfahren haben will. Denn entscheidend ist nicht, wann der Kläger tatsächlich bei einem Rechtsanwalt um Beratung in dieser Angelegenheit nachgesucht hat, sondern ab welchem Zeitpunkt er ohne grobe Fahrlässigkeit einen Rechtsanwalt hätte aufsuchen können und müssen, um sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ihm infolge des Erwerbs und der Finanzierung der Wohnung Schadensersatzansprüche zustehen können. Dies war spätestens im Jahr 2006 der Fall. Aufgrund welcher erst im Jahr 2010 bekannt gewordener – und nicht schon seit 2006 allgemein verfügbarer – Informationen der Kläger sich dann in anwaltliche Beratung begeben hat, ist von ihm im Rahmen der ihm obliegenden sekundären Darlegungslast nicht dargetan worden.

Das hat zur Konsequenz, dass spätestens mit dem 31.12.2009 etwaige Ansprüche des Klägers verjährt waren, soweit sie auf eine angebliche Täuschung hinsichtlich der zu erwartenden Mieterträge gestützt sind.

II.

1.

Das Landgericht hat ausgeführt, dass der Kläger auch Kenntnis von etwaigen Innenprovisionen hätte erlangen können, so dass insoweit ebenfalls Verjährung eingetreten sei. Dazu weist der Kläger indes zu Recht darauf hin, dass der Eintritt der Verjährung für jede Pflichtverletzung gesondert zu laufen beginnt (BGH NJW 2008, 506). Die Frage nach der Pflicht zur Aufklärung über Innenprovisionen oder Rückvergütungen ist jedoch frühestens im Jahr 2007 in den Focus der Öffentlichkeit gelangt, so dass in Bezug auf eine etwaig daraus resultierende Pflichtverletzung der Eintritt der Verjährung nicht ohne weiteres festgestellt werden kann. Das kann aber im Ergebnis dahinstehen, da insoweit bereits aus Rechtsgründen eine Aufklärungspflicht der Beklagten und/oder des Vermittlers nicht bestand.

2.

Zunächst einmal ist dabei festzuhalten, dass in Bezug auf die Finanzierung ein Beratungsvertrag zwischen dem Kläger und der Beklagten nicht zustande gekommen ist. Der Vermittler F ist nicht namens und mit Vollmacht der Beklagten aufgetreten und konnte sie daher nicht in ein entsprechendes Vertragsverhältnis einbinden.

Ob zwischen dem Kläger und dem Vermittler bzw. der Fa. C in Hinsicht auf die Finanzierung ein Beratungsvertrag zustande gekommen ist, erscheint bereits zweifelhaft. Selbst wenn man das zugunsten des Klägers bejahen würde, bestand indes eine Aufklärungspflicht nicht. 85

3. 86

Von der Verkäuferin an die Vermittlerin geflossene Innenprovisionen stehen hier nicht zur Debatte, da Verkauf und Vermittlung der Wohnung unstreitig in den Händen der Fa. C & Co. KG gelegen haben und es sich mithin bei Verkäuferin und Vermittlerin um ein und dieselbe juristische Person gehandelt hat. Innenprovisionen können daher dennotwendigerweise schon nicht geflossen sein. Soweit der Kaufpreis um irgendwelche Weichkosten erhöht worden ist, handelt es sich daher allenfalls um eine Gewinnmarge der Fa. C, die erst bei einer Überschreitung der Sittenwidrigkeitsgrenze aufklärungspflichtig gewesen wäre. Auch etwaige Ansprüche, die sich auf eine Übersetzung des Kaufpreises stützen, sind aber entsprechend den vorstehenden Erörterungen bereits verjährt. Denn auch und gerade die Überteuerung der im Strukturvertrieb gehandelten Immobilien wurde in den Medien breit diskutiert. Der Kläger hat die Frage einer sittenwidrigen Überteuerung der Wohnung in der Berufungsinstanz auch nicht mehr in der Form des § 520 Abs. 3 ZPO geltend gemacht. 87

4. 88

Eine Aufklärungspflichtverletzung ergibt sich auch nicht daraus, dass der Kläger nicht über die von der Beklagten an die Fa. C gezahlte Finanzierungsvermittlungsprovision von 1 % informiert worden ist. 89

In Bezug auf Finanzierungsmakler hat der BGH eine Aufklärungspflicht über Finanzierungsvermittlungsprovisionen verneint (BGH WM 2010, 2069). Selbst wenn man jedoch den Vermittler F bzw. die Fa. C über einen Beratungsvertrag in das Lager des Klägers rücken würde, würde sich eine solche Aufklärungspflicht nicht ergeben. Denn diese wären dann als freie, nicht bankengebundene Anlageberater aufgetreten, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH vom 15.04.2010 –III ZR 196/09-, WM 2010, 885; BGH vom 03.03.2011 –III ZR 170/10-, WM 2011, 640) gerade nicht ungefragt über die von ihnen erzielten Provisionen aufzuklären haben. Das findet seinen Grund darin, dass deren Kunden sich darüber klar sein müssen, dass freie Berater nicht unentgeltlich tätig werden und ihr Einkommen daher nur aus Provisionen bestreiten können. Die vom Kläger in Bezug genommenen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (vom 19.12.2000 –XI ZR 349/99-, WM 2001, 297; vom 21.09.2010 –XI ZR 232/09-, WM 2010, 2069) bejahen eine Offenbarungspflicht auch nur in den Fällen, in denen ein Vermögensverwalter schon vom Anleger eine Vergütung erhielt und letzterer daher nicht damit rechnen musste, dass sich der Verwalter auch noch von der Bank eine Provision zahlen lassen würde. Der sich im Falle einer nicht vom Anleger vergüteten Tätigkeit in der Person des Beraters ergebende Interessenkonflikt ist dagegen offenkundig, da klar ist, dass er nicht unentgeltlich tätig wird. Hier stellt sich überdies die Frage, inwieweit durch eine marginale Provision von 1 % der bei der Fa. C per se vorhandene Interessenkonflikt überhaupt noch verstärkt worden sein kann. Denn vordringlichstes Ziel der Fa. C war der Absatz der eigenen Immobilien, was auch für den Kläger eindeutig zu erkennen war. Der Kläger konnte kaum davon ausgehen, dass die Fa. C ihm die Wohnung allein aus altruistischen Motiven zum „Selbstkostenpreis“ angeboten 90

hat, nur um sein Vermögen prosperieren zu lassen. Dass eine gewerblich tätige Immobilienhändlerin aus den von ihr getätigten Geschäften Gewinne erzielen will, ist eine allgemein bekannte Tatsache, so dass der bei der Fa. C bestehende Interessenkonflikt sich für den Kläger nicht erst durch die Kenntnis von der 1-%igen Finanzierungsvermittlungsprovision erhellt hätte.

Mangels Aufklärungspflicht in Hinsicht auf die Finanzierungsvermittlungsprovision von 1 % kann der Kläger auch aus diesem Gesichtspunkt keine Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte herleiten, so dass seine Berufung zurückzuweisen ist. 91

III. 92

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 97 Abs. 1, 269 Abs. 3 S. 2 ZPO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 93

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung, die sich an der hier gegebenen besonderen Tatsachenlage ausrichtet und in ihrer rechtlichen Bewertung nicht von der höchstrichterlichen Rechtsprechung abweicht. 94