
Datum: 02.02.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-5 U 110/11
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:0202:I5U110.11.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 1 O 337/07

Schlagworte: Verjährung und Hemmung

Normen: § 204 Abs. 1 Nr. 1 und 14 BGB

Leitsätze:

Der bloße Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe ohne die Erklärung des Klägers zu seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen im Sinne von § 117 Abs. 2 ZPO ist nicht geeignet, die Verjährung zu hemmen.

Wer eine Verjährungsfrist unterbrechen will, aber Prozesskostenhilfe beantragen muss, muss neben der Klage auch den ordnungsgemäß ausgefüllten, mit allen Unterlagen gemäß § 117 Abs. 2 ZPO versehenen PKH-Antrag mit einreichen.

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 10. Mai 2011 verkündete Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Zwangsvollstreckung 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 zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe :

A.

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Schadensersatz in Anspruch im Zusammenhang mit der Finanzierung einer von ihm im November 1998 zum Zwecke der Steuerersparnis und Geldanlage erworbenen Eigentumswohnung in dem Objekt C-Straße 10 + 12 in G2.

Unter dem 16.11.1998 gab der Kläger ein notariell beurkundetes Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages über Wohnungseigentum mit Auflassung ab (UR-Nr. 2740/1998 Notar K in T - vgl. Bl. 4 ff. d. Beiakte). Empfänger des Angebotes war T2. Kaufgegenstand war eine Eigentumswohnung im dem Objekt C-Straße 10 + 12 in G2 mit einer Größe von ca. 59 qm. Der Kaufpreis betrug 170.200,00 Deutsche Mark (= 87.021,88 €). Ausweislich II § 3 Abs. 3 des notariellen Kaufangebotes sollte seine Finanzierung über die Beklagte erfolgen. Gem. I Abs. 3 des notariellen Kaufangebotes war dieses auf die Dauer von 3 Monaten befristet und bis zum Ablauf dieser Frist unwiderruflich.

Die Annahme dieses Angebotes erfolgte durch den Veräußerer T2 unter dem 26.11.1998.

Der Darlehensvertrag zwischen den Parteien zur Finanzierung des vorbezeichneten Kaufvertrages ist am 24.11.1998 von Seiten der Beklagten und am 02.12.1998 vom Kläger unterzeichnet worden (vgl. Bl. 313 ff.). Als Sicherheit für den Darlehensrückzahlungsanspruch ist die Stellung einer Grundschuld in Höhe von 170.200,00 DM (= 87.021,88 €) vereinbart worden. Wegen der weiteren Einzelheiten des Darlehensvertrages wird auf die Urkunde vom 24.11./02.12.1998 (Bl. 313 ff.) Bezug genommen.

Im Jahre 2004 verklagte der Kläger - vertreten durch seinen jetzigen Prozessbevollmächtigten - den Verkäufer der Eigentumswohnung T2 vor dem Landgericht Dortmund (Az.: 12 O 645/04) auf Schadensersatz mit der Begründung, der Kaufvertrag sei wegen sittenwidriger Übertreibung des Kaufpreises nichtig. Der tatsächliche Verkehrswert der Wohnung habe bei Abschluss des Kaufvertrages lediglich etwa 54.763,00 Deutsche Mark (= 28.000,00 €) betragen. Durch bewusst wahrheitswidrige Angaben der Vermittler - einer Firma V GmbH mit Sitz in T und einem Geschäftsführer M3 - sei er - der Kläger - über den tatsächlichen Verkehrswert getäuscht worden. Das Landgericht Dortmund hat in dem vorgenannten Verfahren ein Wertgutachten des gerichtlich bestellten Sachverständigen B eingeholt, wonach die Eigentumswohnung bei Abschluss des Kaufvertrages einen Verkehrswert von ca. 62.587,00 DM (= 32.000,00 €) gehabt habe. Mit Urteil vom 29.08.2006 gab das Landgericht der o.g. Klage statt und verurteilte den Verkäufer zum Schadensersatz (vgl. Bl. 12 ff.).

Im vorliegenden Verfahren hat der Kläger behauptet, der Beklagten seien als ortsansässigen Bank, die über eine eigene Immobilienabteilung verfüge, der wahre Verkehrswert sowie die

tatsächlich erzielbaren Mieten bekannt gewesen. Aufgrund dieses Wissensvorsprunges sei die Beklagte verpflichtet gewesen, ihn vor Vertragsabschluss über den tatsächlichen Wert der Immobilie aufzuklären.

Zudem müsse sich die Beklagte die bewusst wahrheitswidrig abgegebenen Angaben der Vermittlerin über die Höhe der erzielbaren monatlichen Mieten sowie die Höhe des Verkehrswertes zurechnen lassen, da sie die Vermittlerin als Erfüllungsgehilfin für den Abschluss des Darlehensvertrages eingesetzt habe. Er habe zu keinem Zeitpunkt einen Mitarbeiter der Beklagten zu Gesicht bekommen, noch jemals die Geschäftsräume der Beklagten betreten. Vielmehr sei ihm die Finanzierung der Wohnung durch den Verkäufer bzw. die Fa. V angeboten worden. 9

Es sei von einem sog. institutionalisiertem Zusammenwirken zwischen der Beklagten, der Vermittlerin und dem Verkäufer auszugehen. Obwohl die Beklagte über eine eigene Immobilienabteilung verfüge und daher von jeweiligen Verkehrswerten der veräußerten Eigentumswohnungen als auch von den erzielbaren Nettomieten Kenntnis gehabt habe, habe sie sich im Vorfeld bereit erklärt, den Erwerb aller Wohnungen eines Hauses zu finanzieren. So erkläre sich auch, dass der Kläger erst zur Leistung einer Unterschrift bei einem Notar gedrängt worden sei und dann zu einem späteren Zeitpunkt den Darlehensvertrag unterzeichnet habe. Der Verkäufer sei anschließend noch mit der Überwachung des Darlehensvertrages von der Beklagten beauftragt worden. Der in G2 ansässige Zeuge T2 habe in regelmäßigen Abständen persönlich mit Mitarbeitern der Beklagten Besprechungen zum weiteren Verlauf der Zusammenarbeit sowie etwaig rückständigen Darlehensverträgen durchgeführt, namentlich mit den Zeuginnen C und T4. 10

Im Kammertermin am 15.06.2010 ist gegen den Kläger ein klageabweisendes Versäumnis-Urteil erlassen worden. Dagegen hat er fristgerecht Einspruch eingelegt und beantragt, 11

das Versäumnisurteil aufzuheben und 12

1. 13

die Beklagte zu verurteilen an ihn 40.725,72 € nebst 5 % Punkte über dem Basiszinssatz p.A. hieraus seit Rechtshängigkeit zu zahlen, 14

2. 15

festzustellen, dass der Beklagten keinerlei Forderungen/Ansprüche mehr gegenüber dem Kläger zustehen - insbesondere keine Ansprüche auf Rückzahlung eines Darlehens aus dem Darlehensvertrag Nr. ###, 16

3. 17

die Beklagte zu verurteilen, der Löschung der Grundschuld in Höhe von 87.021,88 € auf dem Grundstück Gemarkung G2, Flur ++, Flurstück x, y, Grundbuch G2 B, Blatt *** zuzustimmen und die hierfür erforderlichen Willenserklärungen abzugeben. 18

Hilfsweise, 19

1. 20

die Beklagte zu verurteilen, an ihn zu Händen eines von ihm zu beauftragenden Notar 40.725,72 € nebst 5 % Punkte über dem Basiszinssatz p.A. hieraus seit Rechtshängigkeit zu 21

zahlen Zug um Zug gegen Abgabe folgender notarieller Erklärungen vor dem beauftragten Notar:

"Der Kläger verpflichtet sich, dem Beklagten den nachfolgenden Grundbesitz Objekt in G2, ~~22~~ Straße 11 + 12, Wohnung Nr. 11 nebst Kellerraum Nr. 11 gelegenen Gemarkung G2, Flur ++, Flurstück x, y Grundbuch G2 B, Blatt **1 zu übertragen. Dazu erteilt der Kläger dem Beklagten Vollmacht im Namen des Klägers und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Auflassung zu erklären."

2. 23

festzustellen, dass der Beklagten keinerlei Ansprüche mehr gegenüber dem Kläger zustehen~~24~~, insbesondere keine Ansprüche auf Rückzahlung eines Darlehens aus dem Darlehensvertrag Nr. ###.

Die Beklagte hat beantragt, 25

den Einspruch zurückzuweisen und das Versäumnis-Urteil aufrecht zu erhalten. 26

Die Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben. Ausweislich des im Vorprozess ergangenen Urteils des Landgerichts Dortmund vom 29.08.2006 (Az.: 12 O 645/04) sei der streitgegenständliche Sachverhalt dem Kläger bereits im Jahre 2004 bekannt gewesen. Ihr sei die Klage im vorliegenden Verfahren jedoch erst am 18.03.2010 zugestellt worden. 27

Des Weiteren werde das gesamte Vorbringen des Klägers im Zusammenhang mit der Anbahnung des in Rede stehenden Kaufvertrages bestritten. An der Anbahnung des Kaufvertrages sei sie - die Beklagte - nicht beteiligt gewesen. Alle in diesem Zusammenhang gemachten Äußerungen fielen nicht in ihren Verantwortungsbereich. Sämtliche Einzelheiten, die zwischen dem Kläger und den ihn offenbar beratenden Vertriebspersonen geregelt oder besprochen worden seien, hat die Beklagte mit Nichtwissen bestritten. Keiner der Herren der V GmbH sei bevollmächtigt gewesen, für sie irgendwelche Erklärungen und/oder Zusagen abzugeben oder entgegenzunehmen. 28

Vielmehr sei einem früheren Mitarbeiter der Beklagten, einem Herrn L3, der den Kontakt zwischen der Fa. V und dem Verkäufer T2 hergestellt habe, lediglich zugesagt worden, eventuelle Finanzierungswünsche für die von der V GmbH vertriebenen G2er Objekte individuell zu prüfen und, wenn Aussicht auf Finanzierung bestehe, einen Darlehensantrag an die Erwerber zu senden. Irgendwelche Abmachungen organisatorischer oder sonstiger Art seien nicht getroffen worden, Informationen über die Art und Weise des Vertriebes seien nicht erteilt worden. Erst recht sei keine Ausschließlichkeitsabrede mit der Beklagten vereinbart worden. Die Behauptung, sie habe die Verkäufer oder Vermittler als Erfüllungsgehilfen eingesetzt, sei frei erfunden. Auch eine pauschale Finanzierungszusage habe es nicht gegeben. In der Folgezeit seien ihr Finanzierungswünsche von potentiellen Erwerbern mitgeteilt worden. Sie habe diese geprüft und alsdann den Erwerbsinteressenten entsprechende Darlehensantragsformulare unmittelbar zugesandt. Zu den Informationen, die ihr im Zusammenhang mit dem Abschluss des Darlehensvertrages vorgelegt worden seien, habe eine Kopie der Selbstauskunft des Klägers vom 12.11.1998 nebst Erwerberberechnung ohne Datum gehört. Aus diesen Unterlagen sei eine Kaufpreisüberhöhung nicht erkennbar gewesen. Das zu finanzierende Objekt habe sie nicht besichtigt. Für sie seien die Angaben zum Renovierungszustand, zur Vermietbarkeit etc. glaubhaft gewesen. 29

Offensichtlich versuche der Kläger, sie - die Beklagte - in eine "Täterrolle" zu bringen. Er übersehe aber dabei, dass sie ebenso in einer "Opferrolle" sei wie er. In den Fällen, in denen sie auf eine Verwertung der verwendeten Eigentumswohnung angewiesen sei, müsse sie mit einem entsprechenden Ausfall rechnen, sofern der von dem Kläger behauptete Wert richtig sei.

Das **Landgericht** hat die Klage abgewiesen. Der geltend gemachte Schadensersatzanspruch sei verjährt. Nach der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 6 Abs. 4 EGBGB i.V.m. § 195, 199 Abs. 1 BGB gelte eine 3-jährige Verjährungsfrist. Ihr Lauf habe zu dem Zeitpunkt begonnen, zu dem der Anspruch entstanden sei und auf Seiten des Klägers Kenntnis von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners vorgelegen habe bzw. die entsprechende Kenntnis ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangt werden können. Entstanden sei der vom Kläger geltend gemachte Schadensersatzanspruch bereits mit Zahlung der ersten Darlehensrate an die Beklagte. Kenntnis vom Schaden habe der Kläger zu dem Zeitpunkt erlangt, als er die behauptete massive Überteuerung des Kaufpreises und die Unrichtigkeit der seitens der Vermittler bzw. Verkäufer abgegebenen Versprechungen über den Verkehrswert und die zu erzielenden Mieteinnahmen erkannt habe. Dies sei spätestens bei Einreichung der Schadensersatzklage gegen den Verkäufer im Jahre 2004 der Fall gewesen. Auch die Kenntnis von der Beklagten als Schuldnerin habe spätestens bei Einreichung der o.g. Klage gegen den Verkäufer im Jahre 2004 vorgelegen. Zu diesem Zeitpunkt sei der Prozessbevollmächtigte des Klägers von dem Kläger mit Prüfung und Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wegen Erwerbs der Eigentumswohnung zu einem vermeintlich sittenwidrig überteuerten Kaufpreis beauftragt worden und daher als Wissensvertreter des Klägers im Sinne des § 166 BGB anzusehen. Die zur Begründung der Schadensersatzklage gegen den Verkäufer vorgetragenen Tatsachen beinhalteten auch alle anspruchsbegründenden Tatsachen für Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte. Nach alledem sei die Verjährungsfrist für die geltend gemachten Schadensersatzansprüche spätestens am 31.12.2007 abgelaufen. Zwar sei die vorliegende Schadensersatzklage verbunden mit dem Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe am 31.12.2007 bei Gericht eingereicht worden. Die erst am 18.03.2010 erfolgte Zustellung der Klage an die Beklagte habe jedoch nur dann gem. § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB auf den Zeitpunkt der Klageeinreichung zurückgewirkt, wenn die Zustellung "demnächst" im Sinne des § 167 ZPO erfolgt wäre. Letzteres sei jedoch nicht der Fall gewesen. Denn bei Einreichung einer Klage mit PKH-Antrag setze dies voraus, dass die Partei oder ihr Prozessbevollmächtigter unter Berücksichtigung der gesamten Situation alles Zumutbare für die alsbaldige Zustellung getan habe. Nicht mehr demnächst erfolgt im Sinne des § 167 ZPO sei eine Zustellung, wenn die Partei oder ihr Prozessbevollmächtigter durch nachlässiges - auch leicht fahrlässiges Verhalten - zu einer nicht bloß geringfügigen Zustellungsverzögerung beigetragen habe. Die vorgetragenen Grundsätze gelten insbesondere auch bei Verzögerungen durch ein Prozesskostenhilfverfahren. Zu Recht werde insoweit darauf hingewiesen, dass derjenige, der eine Verjährungsfrist unterbrechen wolle, jedoch Prozesskostenhilfe beantragen müsse, was notwendigerweise zu Verzögerungen der Zustellung führe, neben der Klage auch den ordnungsgemäß ausgefüllten, mit allen Unterlagen gem. § 117 Abs. 2 ZPO versehenen PKH-Antrag mit einzureichen habe. Dies habe der Kläger jedoch nicht getan. Dem in der Klageschrift enthaltenen Prozesskostenhilfeantrag sei keine Erklärung über seine persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse beigelegt gewesen. Durch richterliche Verfügung vom 30.01.2008 sei dem Klägervertreter mitgeteilt worden, dass dem PKH-Antrag keine Erklärung über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse beigelegt habe. Mit einem am 05.02.2008 bei Gericht eingegangenen Schreiben habe der Klägervertreter eine Erklärung zu den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen seines Mandanten nebst Belegen übersandt. Mit Verfügung vom 29.07.2008 sei der Klägervertreter darauf

hingewiesen worden, dass anhand der Angaben aus der Erklärung zu den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen nicht ersichtlich sei, warum sein Mandant außer Stande sein solle, die Kosten des Verfahrens aus eigenen Mitteln zu bestreiten. Eine Reaktion auf diese Verfügung sei nicht erfolgt. Durch Beschluss vom 12.11.2008 habe die Kammer den Antrag des Klägers auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe zurückgewiesen. Die gegen diesen Beschluss eingelegte Beschwerde sei durch Beschluss des OLG vom 02.02.2009 zurückgewiesen worden. Am 19.03.2009 habe der Kläger den Prozesskostenhilfeschuss im vorliegenden Verfahren gezahlt. Die gesamte Verzögerung, die durch die Unvollständigkeit der PKH-Erklärung entstanden sei - mithin der gesamte Zeitraum von der Prüfung und Feststellung der Unvollständigkeit bis zur Behebung dieses Mangels habe sich der Kläger zurechnen zu lassen.

Gegen dieses Urteil wendet sich der Kläger mit seiner **Berufung**. Das Landgericht habe die Klage zu Unrecht abgewiesen. Die Ansprüche seien nicht verjährt. 32

Die Verjährung habe nicht im Jahre 2004 begonnen. Zwar habe sich klägerseits im Jahre 2004 der Verdacht eingestellt, dass die Wohnung stark überteuert veräußert worden sei mit der Folge, dass möglicherweise der Kaufvertrag wegen Sittenwidrigkeit unwirksam sein könnte. Hieraus lasse sich indes nicht der Schluss ziehen, dass die Beklagte von dem wucherischen Kaufpreis Kenntnis gehabt habe. Erst durch die Einsichtnahme in die Ermittlungsakte betreffend das Strafverfahren gegen den Zeugen M3 im September des Jahres 2008 habe man auf Seiten des Klägers Kenntnis darüber erlangt, dass der Beklagten bereits vor Abschluss des Darlehensvertrages eine zweite spezielle Erwerberberechnung zusammen mit einer Selbstauskunft übergeben worden sei. Hieraus sei erst ersichtlich gewesen, dass der Beklagten bekannt gewesen sei, was der Verkäufer dem Kläger an Miete zugesichert habe. 33

Nicht nachvollziehbar seien auch die Ausführungen des Landgerichts im Hinblick auf die Einreichung der Klage und die durch sie bewirkte Hemmung einer etwaigen Verjährung. Es sei bei Einreichung der Klage ausdrücklich darum gebeten worden, diese zuzustellen. Daneben sei ein PKH-Antrag gestellt worden. Warum indes das Gericht sich nicht veranlasst gesehen habe, die Klage zuzustellen, läge nicht im Einflussbereich des Klägers, sondern im Einflussbereich des Gerichtes. Mithin beruhe die verzögerte Zustellung nicht auf einem Verschulden des Klägers oder seines Prozessbevollmächtigten, sondern sei dem Landgericht Dortmund zuzurechnen. 34

Zudem sei mit Schreiben vom 31.01.2008 und damit innerhalb der üblichen Bearbeitungszeit des Landgerichtes der PKH-Antrag der Beklagten bekannt gegeben worden, so dass hierdurch die Verjährung ebenfalls unterbrochen worden sei. 35

Dem Grunde und der Höhe nach sei der geltend gemachte Schadensersatzanspruch gerechtfertigt. Grundsätzlich entstünden mit Abschluss eines Darlehensvertrages zwischen den Parteien nicht nur vertragliche Hauptpflichten, sondern darüber hinaus auch vertragliche Nebenpflichten. Die Beklagte habe ihm - dem Kläger - die bestmögliche Finanzierung vorschlagen sollen. Hierzu sei es unerheblich gewesen, ob dies im Rahmen eines persönlichen Gespräches oder aber fernmündlich oder schriftlich geschehen sollte. Seit langem sei es Rechtsprechung des BGH, dass die finanzierende Bank den Darlehensnehmer über eine von ihr erkannte arglistige Täuschung des Verkäufers aufzuklären hat. Unbestritten hätte der Beklagten vor Abschluss des Darlehensvertrages die von der V gefertigte Erwerberberechnung vorgelegen, in welcher die jährliche Nettomiete mit 6.993,76 DM angegeben gewesen sei. Die Beklagte habe bei einem Kaufpreis in Höhe von 170.200,00 DM natürlich sofort erkannt, dass der Kaufpreis dem 25fachen Jahresnettomietwert entspreche. 36

Dabei habe die Beklagte natürlich auch gewusst, dass bei einer vermieteten Immobilie in etwa der 12-fache Jahresnettomietwert dem tatsächlichen Verkehrswert entspreche. Jeder Kaufpreis, bei dem dieser Multiplikator den 14-fachen Jahresnettomietwert übersteige, stehe in einem auffälligen Missverhältnis zur Gegenleistung und sei daher bereits als sittenwidrig einzustufen (Beschluss des BGH vom 02.04.2009 Az.: V ZR 177/08). Der Beklagten sei daher bekannt gewesen, dass sie einen sittenwidrigen Kaufvertrag finanziere. Sie sei daher verpflichtet gewesen, ihn - den Kläger - entsprechend aufzuklären. Zudem sei der Beklagten die Kenntnis des Verkäufers bzw. des Geschäftsführers M3 der V betreffend des sittenwidrig überhöhten Kaufpreises gem. § 166 BGB analog zuzurechnen. Verkäufer und Vermittler seien Wissensvertreter der Beklagten gewesen.

Des Weiteren sei der Beklagten bekannt gewesen, dass die vom Veräußerer angegebene Jahresnettomiete für ein Objekt im G2er Norden viel zu hoch angesetzt worden sei und zu keinem Zeitpunkt hätte realisiert werden können. Die Beklagte sei in G2 ansässig und kenne die Zustände im G2er Norden, welches bereits seit über 20 Jahren als das "Brandgebiet Europas" gelte. 37

Bezeichnenderweise habe die Beklagte ein eigenes Beleihungsgutachten nicht eingeholt. Sie habe bewusst die Augen verschlossen und von dem drohenden Unheil nichts wissen wollen. 38

Der Kläger beantragt, 39

die Beklagte unter Abänderung des angefochtenen Urteils entsprechend seiner erstinstanzlich gestellten Klageanträge zu verurteilen. 40

Die Beklagte beantragt, 41

die Berufung zurückzuweisen. 42

Sie verteidigt das angefochtene Urteil, indem sie ihr erstinstanzliches Vorbringen wiederholt und vertieft. 43

Es bleibe dabei, dass mit niemandem irgendwelche Vertriebs- und/oder generelle Finanzierungsvereinbarungen getroffen worden seien. Ebenso wenig habe es Nebenabreden über irgendwelche Provisionen oder dergleichen gegeben. Auch seien weder Provisionen gezahlt worden, noch von ihr Formulare dem Veräußerer und/oder Vermittler zur Verfügung gestellt worden. 44

Ihr sei auch kein anderer Kaufpreis bekannt gewesen, als jener, der sich aus dem Kaufvertrag ergeben habe. 45

Ob und inwieweit die streitgegenständliche Immobilie saniert worden sei, habe sie - die Beklagte - nicht gewusst. Ihre Kenntnis des Objektes habe sich auf die von der Klägerseite übermittelten Angaben und die davon nicht abweichenden Feststellungen des Architekten und Bauingenieur W beschränkt, der das Objekt C-Straße 10 + 12 im November 1998 als ihr Mitarbeiter und in ihrem Auftrag in Augenschein genommen habe. Dabei seien lediglich die allgemein zugänglichen Bereiche (Keller, Treppenhaus) besichtigt worden und außerdem eine oder möglicherweise auch eine zweite Wohnung. Insoweit sei ihr erstinstanzliches Vorbringen in Bezug auf das im vorliegenden Verfahren betroffene Objekt (C-Straße 10 + 12) zu berichtigen. Auf der Grundlage seiner Feststellungen habe der Zeuge W für die in dem Hause C-Straße 10 + 12 befindlichen Wohnungen eine tabellarische Bewertung vorgenommen, wobei die Wohnungsgröße und die lt. Mietspiegel erzielbare Miete von ihm 46

berücksichtigt worden seien. Ob die hier streitgegenständliche Wohnung von dem Zeugen besichtigt worden sei oder nicht, könne sie - die Beklagte - nicht feststellen und sei dem Zeugen auch nicht erinnerlich.

Das Vorbringen des Klägers, Verkäufer und Vermittler der Immobilie seien als "Repräsentant" oder in anderer Weise als Vertreter der Beklagten anzusehen, sei abstrus. Es liege noch nicht einmal ein sog. "institutionalisiertes Zusammenwirken" vor. 47

Soweit der Kläger die Auffassung vertrete, ein Kaufpreis, der den 14-fachen Jahresnettomietwert übersteige, sei als sittenwidrig einzustufen, sei dies nicht richtig. Auch die Behauptung des Klägers, dass der Wert einer vermieteten Immobilie in der Regel das 12-fache des Jahresnettomietwerts betrage, sei in dieser Absolutheit unrichtig. 48

B. 49

Die zulässige Berufung ist unbegründet. 50

Dem Kläger stehen die geltend gemachten Ansprüche nicht zu. Der Senat kann einen hierzu erforderlichen Schadensersatzanspruch des Klägers gegenüber der Beklagten nicht feststellen. 51

Zudem sind die geltend gemachten Ansprüche verjährt sein. 52

I. 53

Eine Haftung der Beklagten aus **Beratungsvertrag** kommt nicht in Betracht. 54

Der Kläger selbst trägt vor, keinen persönlichen Kontakt mit der Beklagten gehabt zu haben. Soweit er nunmehr in der Berufungsbegründung vorträgt, die Beklagte habe ihm "die bestmögliche Finanzierung vorschlagen" sollen, führt dies zu keiner abweichenden Beurteilung, da er weiterhin keinen unmittelbaren Kontakt seinerseits zu einem Vertreter der Beklagten behauptet. 55

II. 56

Die Beklagte haftet auch nicht aus **vorvertraglichem Verschulden**. 57

Die finanzierende Bank ist grundsätzlich nicht zur Prüfung der Werthaltigkeit der finanzierten Anlage und entsprechender Aufklärung verpflichtet und schuldet ungefragt eine Objektberatung nicht, wenn sie sich auf die Rolle des Kreditgebers beschränkt (Palandt-Grüneberg, 71. Aufl., § 280 BGB Rdn. 56 m.w.N.). Die Bank darf grundsätzlich davon ausgehen, dass sich der Kunde soweit er nicht selbst über die erforderlichen Fachkenntnisse verfügt, um die gewählte Anlageform beurteilen zu können, der Hilfe von Fachleuten bedient hat (ständige Rspr. vgl. BGH, Urteil vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 - Tz. 41; Urteil vom 25.09.2007 - XI ZR 274/05 - Tz. 17, jeweils zitiert nach juris). 58

Eigene Aufklärungs- und Hinweispflichten der Bank bezüglich des finanzierten Geschäfts können sich nur unter bestimmten Voraussetzungen aus den Umständen des konkreten Einzelfalles ergeben. Hierzu bildet der BGH in ständiger Rechtsprechung vier Fallgruppen (vgl. BGH Urteil vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 - Tz. 41; Urteil vom 19.09.2006 - XI ZR 204/04; Urteil vom 25.09.2007 - XI ZR 274/05, m.w.N.): 59

• Die Bank geht im Zusammenhang mit Planung/Durchführung/Vertrieb des Projekts über die Rolle als reine Kreditgeberin hinaus.	
• Die Bank schafft einen über den zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden oder begünstigt dessen Entstehung.	61
• Die Bank ist in schwerwiegende Interessenskonflikte verwickelt im Zusammenhang mit Kreditgewährungen an Bauträger und einzelne Erwerber.	62
• Die Bank hat in Bezug auf die speziellen Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer und kann dies auch erkennen.	63
Vorliegend kommt eine Haftungsbegründung allenfalls unter dem Aspekt des Wissensvorsprungs in Betracht, den der Anleger darlegen und beweisen muss.	64
1.	65
Die Verletzung einer <u>Pflicht zur Aufklärung über eine angeblich sittenwidrige Überhöhung des Kaufpreises</u> , auf die der Kläger sein Begehren wohl vorrangig stützt, ist im Ergebnis nicht festzustellen.	66
a)	67
Eine solche kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn es - in objektiver Hinsicht - zu einer so wesentlichen Verschiebung zwischen Kaufpreis und Verkehrswert kommt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss. Dies ist nach ständiger Rechtsprechung erst dann der Fall, wenn der Kaufpreis knapp doppelt so hoch ist wie der Verkehrswert. Der BGH hat bereits entschieden, dass allein eine Überteuerung um gut 82 % für die Feststellung der Sittenwidrigkeit nicht ausreicht (Urteil vom 20.05.2003 - XI ZR 248/02 = NJW 2003, 2529 f.; vgl. auch: Urteil vom 06.11.2007 - XI ZR 322/03 = NJW 2008, 644 Tz. 35 (Überteuerung um 76 %), Urteil vom 04.03.2008 - XI ZR 288/06, Tz. 42 (Überteuerung um 79 %), Urteil vom 18.03.2003 - XI ZR 188/02 = NJW 2003, 2088 f. (Überteuerung um 81 %)).	68
Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen - insbesondere der beigezogenen Akte 12 O 645/04 und dem dort eingeholten schriftlichen Gutachten des Sachverständigen B vom 25.09.2005 - ist sicher davon auszugehen, dass die streitgegenständliche Wohnung dem Kläger deutlich überteuert veräußert wurde. Nach Aktenlage ist jedoch nicht mit der zu einer Verurteilung erforderlichen Gewissheit festzustellen, dass die Überteuerung bereits knapp 100 % oder mehr erreichte:	69
Bei der Vergleichsbetrachtung ist von einem Kaufpreis in Höhe von 170.200,00 DM (= 87.021,88 €) auszugehen, wie er auf der zweiten Seite der der Bank überlassenen Erwerberberechnung (Bl. 237) ausgewiesen ist.	70
Das im Vorprozess des Klägers gegen den Veräußerer T2 eingeholte Gutachten des Sachverständigen B schätzt den Verkehrswert zum Stichtag (16.11.1998) auf 39.000,00 €.	71
Danach überstieg der Kaufpreis den Wert der Wohnung um 48.021,88 €, dies sind 123,1 %.	72
Diese Feststellungen sind jedoch für den vorliegenden Rechtsstreit nicht bindend, da es sich um nicht der Rechtskraft unterfallende Vorfragen handelt und der Vorprozess nicht zwischen	73

den Parteien dieses Rechtsstreits geführt wurde. Auch die vom Kläger insoweit beantragte Einholung eines Sachverständigengutachtens ist nicht unbedingt geeignet, da vom heutigen Zustand mangels Vortrags zur Entwicklung des Objektes in den letzten 13 Jahren nicht ohne Weiteres auf den Zustand bei Veräußerung beschlossen werden kann.

Entgegen der vom Kläger in seiner Berufungsbegründung geäußerten Rechtsauffassung ist eine sittenwidrige Übertreibung auch nichts bereits dann anzunehmen, wenn der Kaufpreis den 14fachen Jahresnettomietwert übersteigt. Der Kläger kann sich nicht auf den hierzu in Bezug genommenen Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 02.04.2009 (V ZR 177/08 = NJW-RR 2009, 1236 f.) stützen. Der Beschluss hat nicht den vorgetragenen Inhalt, sondern erachtet lediglich für den Vortrag des Käufers zum tatsächlichen Verkehrswert die überschlägige Berechnung des Verkehrswerts als das 14-fache des Jahresnettomietwerts für zulässig und fordert keine genaueren Berechnungen der Partei. Dies entspricht auch der Erfahrung des Senats, wonach zur groben Einschätzung einer vermieteten Immobilie häufig das 10- bis 14-fache der Jahresnettomiete herangezogen werden kann. 74

Dem zitierten Beschluss des 5. Zivilsenats vom 02.04.2009 lässt sich auch nicht entnehmen, dass substantiierter Vortrag zum Minderwert, insbesondere zur wertbildenden Faktoren der Immobilie im Zeitpunkt des Vertragsschlusses, die zu Sachverständigenbegutachtung des Verkehrswerts erforderlich sind, entbehrlich wäre, wie er in der sonstigen Rechtsprechung des BGH gefordert wird (vgl. Urteil vom 12.11.2002 - XI ZR 3/01 = NJW 2003, 424; Urteil vom 19.09.2006 - XI ZR 204/04; Urteil vom 21.10.2008 - XI ZR 256/07). Es ist nicht im Ansatz zu erkennen, dass der 5. Zivilsenat von dieser Rechtsprechung abweichen wollte. Wertbildende Faktoren jedoch, die als Anknüpfungstatsachen für ein Sachverständigengutachten geeignet wären, hat der Kläger bislang nicht ausreichend vorgetragen. Der Vortrag auf S. 4 der Klageschrift vom 27.12.2007 genügt nicht seiner Darlegungslast. Dort trägt der lediglich vor, dass das Haus aus dem Baujahr ca. 1910 stamme und sich in einem völlig unterdurchschnittlichen Zustand mit erheblichem Instandhaltungsstau und in einer besonders schlechten Gegend G2 befunden habe. Bereits zum Zeitpunkt des Erwerbes sei die Wohnung ebenso sanierungsbedürftig wie das Haus gewesen. Entgegen die Versprechungen des Veräußerers sei die Immobilie nicht vollständig saniert und renoviert worden. Ein derartiger Vortrag ist zu allgemein und unkonkret, als dass er einer Beweiserhebung zugänglich wäre. Im Ergebnis kommt es darauf aber nicht an. 75

b) 76

Jedenfalls sind nämlich die subjektiven Voraussetzungen eines Wissensvorsprungs auf Seiten der Beklagten nicht festzustellen. 77

(1) 78

Der Kläger hat nicht substantiiert dargelegt, dass die Beklagte positive Kenntnis von dem Verkehrswert der Wohnung hatte. 79

Die Beklagte trifft keine sekundäre Darlegungslast zu ihrem Kenntnisstand hinsichtlich des Verkehrswertes der finanzierten Wohnung (BGH, Urteil vom 26.06.2007 - XI ZR 277/05 = NJW 2007, 2989 Tz. 16). 80

Der Kläger hat auch keinen Antrag auf Vorlage weiterer Einwertungsunterlagen der Beklagten bzw. eines von ihr eingeholten Bewertungsgutachtens gestellt. Vielmehr geht er nach den Ausführungen in seiner Berufungsbegründung selbst davon aus, dass ein solches Beleihungsgutachten nicht eingeholt worden sei. Der Kläger hat diesen Vortrag auch nicht 81

geändert, nachdem die Beklagte in ihrer Berufungserwiderung erstmals eingeräumt hat, dass sie ihren Mitarbeiter und Zeugen Bauingenieur W mit der Besichtigung des Objektes im November 1998 beauftragt hatte.

(2) 82

Entgegen der Rechtsauffassung des Klägers besteht kein Anhaltspunkt dafür, einen Vermittler, der dem Kläger zur Finanzierung über die Beklagte riet und nach dem streitigen Klägervortrag auch zur Finanzierung der alleinige Ansprechpartner des Klägers gewesen sein soll, analog § 166 BGB als Wissensvertreter der Beklagten zu behandeln. Wissensvertreter ist, wer ohne Vertretungsmacht nach der Arbeitsorganisation des Geschäftsherrn dazu berufen ist, im Rechtsverkehr als dessen Repräsentant bestimmte Aufgaben in eigener Verantwortung zu erledigen und die dabei anfallenden Informationen zur Kenntnis zu nehmen und ggf. weiterzugeben (vgl. Palandt-Ellenberger, 71. Aufl., § 166 BGB Rdn. 6). Diese Voraussetzungen liegen nicht vor: Es ist nicht im Ansatz dargelegt, dass der Vermittler hinsichtlich der Eigenschaften der Immobilie als Repräsentant der beklagten Bank auftrat. Entsprechendes gilt hinsichtlich des Veräußerers T2. Der Vortrag des Klägers auf S. 13 unten und S. 14 oben seiner Klageschrift vom 27.12.2007 zu einer angeblich besonders engen Zusammenarbeit zwischen Verkäufer/Vermittler V auf der einen Seite und der Beklagten auf der anderen Seite ist vollkommen allgemein und unkonkret gehalten. Dies gilt auch für seine Darstellung, der in G2 ansässigen Zeuge T2 habe in regelmäßigen Abständen mit Mitarbeitern der Beklagten, namentlich C und T4, Besprechungen hinsichtlich des weiteren Verlaufs der Zusammenarbeit sowie etwaig rückständigen Darlehensverträgen durchgeführt. In diesem Zusammenhang hätte der Kläger schon konkret vortragen müssen, wer mit wem wann welche Abläufe und Ziele der Zusammenarbeit besprochen haben soll. 83

(3) 84

Nach der Auffassung des Senats liegt hier auch (noch) kein Fall vor, in dem ausnahmsweise die bloße Erkennbarkeit der positiven Kenntnis gleichsteht. Dies wird angenommen, wenn sich die sittenwidrige Übertreibung der finanzierten Immobilie einem zuständigen Bankmitarbeiter nach den Umständen des Einzelfalles aufdrängen muss und er davor die Augen verschließt (BGH, Urteil vom 29.04.2008 - XI ZR 221/07, Tz. 20 = BGH NJW-RR 2008, 1226 f.). Der Bundesgerichtshof hat dies in der vorstehend zitierten Entscheidung in einem Fall bejaht, in dem der überregional tätigen und mit dem streitgegenständlichen örtlichen Immobilienmarkt vertrauten Bank insbesondere aufgrund des Prospekts alle wertbildenden Faktoren bekannt waren (Alter, schlechte Lage, und Ausstattung sowie eine negative Beeinflussung des Werts durch einen unzureichenden Renovierungsstand, mit dem die Bank rechnete) und die Bank nach Ausbleiben von Informationen zum Renovierungsstand erst nach Intervention des Vermittlers und nur zu einem außergewöhnlich hohen Tilgungssatz von 3 % die Finanzierung durchführte. 85

Der vorliegende Fall ist mit jenem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall nicht gänzlich vergleichbar. Dabei ist nicht von entscheidender Bedeutung, dass der Beklagten ggf. kein Prospekt vorlag, aus dem sie die wertbildenden Faktoren der Immobilie hätte entnehmen können. Die Beklagte ist - davon geht der Senat aus - als ortsansässiges Kreditinstitut mit dem Immobilienmarkt in G2 vertraut. Auch hat sie in ihrer Berufungserwiderung eingeräumt, durch ihren Mitarbeiter Architekt und Bauingenieur W das Objekt C-Straße 10 + 12 in fachkundigen Augenschein genommen und die allgemein zugänglichen Bereiche (Keller/Treppenhaus) sowie ein oder zwei Wohnungen besichtigt zu haben, wobei nicht festzustellen sei, ob es sich hierbei um die streitgegenständliche Wohnung gehandelt habe (vgl. Bl. 411). Der Zeuge soll jedoch eine lediglich tabellarische Bewertung der Immobilie (vgl. 86

Bl. 420) vorgenommen haben, wobei er von einer erzielbaren Miete in Höhe von 591,60 DM/Monat bzw. 7.099,20 DM/Jahr lt. Mietspiegel ausgegangen sein soll. Die 14-fache Jahresnettomiete beläuft sich danach auf 99.389,00 DM. Der auf diese Weise überschlägig berechnete Verkehrswert liegt nicht unterhalb der Hälfte des Kaufpreises, sondern darüber. Anders formuliert liegt danach eine Überteuerung von lediglich 71 % vor, welche für die Feststellung einer sittenwidrigen Überteuerung nicht ausreicht (s.o.). Der entscheidende Unterschied zu dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall ist, dass die Beklagte offensichtlich - ggf. nach Maßgabe der oben dargestellten Berechnung - nicht von einer völlig unzureichenden Werthaltigkeit der Immobilie ausgegangen ist. Sie hat daher auch nicht versucht, ein etwaiges, durch eine völlig unzureichende Werthaltigkeit der finanzierten Immobilie gegebenes Kreditausfallrisiko mittels eines ungewöhnlich hohen Tilgungssatz zu verringern, wie es die Bank in dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall getan hat.

c) 87

Allein aus einem - objektiv gegebenen - groben Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Verkehrswert der finanzierten Immobilie kann nicht auf eine Kenntnis der Bank geschlossen werden. Diese von der Rechtsprechung zwischen den unmittelbar am Erwerbsgeschäft Beteiligten aufgestellte Vermutung kann nicht auf die finanzierende Bank übertragen werden, da sich diese zur Rentabilität des Erwerbs keine Gedanken machen muss (OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 10.05.2006 - 9 U 737/05 = WM 2006, 2207 ff.). 88

Schließlich wird allein wegen der sittenwidrigen Überteuerung des Kaufpreises die Kenntnis der Bank hiervon auch im Fall des institutionalisierten Zusammenwirkens nicht vermutet. Eine solche Vermutung kommt nur im Falle einer arglistigen Täuschung in Betracht (vgl. BGH, Urteil vom 23.10.2007 - XI ZR 167/05 = WM 2008, 154 ff., Tz. 16; Urteil vom 04.03.2008 - XI ZR 288/06, Tz. 43; Urteil vom 29.04.2008 - XI ZR 221/07, Tz. 17; Urteil vom 21.10.2008 - XI ZR 256/07, Tz. 12). Der Senat kann nicht feststellen, dass der Kläger durch unrichtige Angaben des Verkäufers oder eines Vermittlers über den Verkehrswert getäuscht wurde. Soweit das Objekt angeblich u.a. damit angepriesen wurde, es könne in 10 Jahren leicht mit hohem Gewinn verkauft werden, liegt darin keine aktive Täuschung über die Angemessenheit des gegenwärtigen Kaufpreises, sondern eine reine marktschreierische Anpreisung, die eine Prognose für die Zukunft trifft und ersichtlich werbenden Charakter besitzt (vgl. BGH, Urteil vom 13.03.2007 - XI ZR 159/05, Tz. 30; BGH Urteil vom 05.12.2006 - XI ZR 341/05, Tz. 31; BGH Urteil vom 17.11.2009 - XI ZR 36/09, Tz. 32). 89

2. 90

Auch aus den weiteren vom Kläger angeführten Gesichtspunkten besteht kein Schadensersatzanspruch wegen Aufklärungsverschuldens. Da der Kläger zur Kenntnis der Beklagten auch im Übrigen nicht substantiiert vorträgt, kommt eine Haftung nur dann in Betracht, wenn die Kenntnis vermutet wird: 91

Anleger können sich in Fällen institutionalisierten Zusammenwirkens der finanzierenden Bank mit dem Verkäufer/Vertreiber bzw. Vermittler der finanzierten Immobilie und der erleichterten Voraussetzungen auf einen die Aufklärungspflicht auslösenden konkreten Wissensvorsprung der Bank im Zusammenhang mit einer arglistigen Täuschung des Anlegers durch unrichtige Angaben des Verkäufers/Vermittlers über das Anlageobjekt berufen. Die Kenntnis der Bank von einer solchen arglistigen Täuschung wird vermutet, wenn die Bank mit dem Verkäufer/Vermittler in institutionalisierter Weise zusammenwirkt, die Finanzierung vom Verkäufer oder Vermittler angeboten wird und die Unrichtigkeit der Angaben des Verkäufers/Vermittlers nach den Umständen des Falles evident ist, so dass sich aufdrängt, 92

die Bank habe sich der Kenntnis der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen (ständige Rechtsprechung des BGH seit dem Urteil vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04, Tz. 51 f.). Die Voraussetzungen einer solchen Vermutung kann der Senat nicht feststellen.

a) 93

Der Senat hat bereits keine konkreten, dem Beweis zugänglichen, objektiv evident unrichtigen und mit Täuschungsvorsatz erfolgten Angaben des Verkäufers/Vermittlers zur streitgegenständlichen Eigentumswohnung feststellen können. 94

(1) 95

Die angeblichen Angaben des Vermittlers zum Zustand des Objekts, dieses sei vollständig neu saniert oder kernsaniert und renoviert, betreffen die tatsächliche Beschaffenheit des Objekts und sind dem Beweis zugänglich. Allerdings ist der Vortrag des Klägers zum tatsächlichen Zustand des Objekts bei Vertragsschluss - wie bereits dargelegt - nicht hinreichend substantiiert. Es wird lediglich vorgetragen, dass sich das Haus und die Wohnung in einem völlig unterdurchschnittlichen Zustand mit erheblichem Instandhaltungsstau befunden habe und aus dem Jahre 1910 stamme. Der Kläger hätte konkret vortragen müssen, welche Reparatur- und Sanierungsarbeiten an der Immobilie und insbesondere in seiner Wohnung nach dem Erwerb hätten durchgeführt werden müssen bzw. durchgeführt worden seien. 96

In dem etwa 2 cm starken Anlagenkonvolut zur Klageschrift, das zahlreiche Unterlagen enthält, deren Relevanz für den streitgegenständlichen Rechtsstreit nicht zu erkennen ist, befindet sich auch ein Exposé über das in Rede stehende Objekt in der C-Straße 10 + 12 in G2 (vgl. Bl. 39 ff.). Dieses Exposé ist dem Kläger nach seiner Erklärung in der mündlichen Verhandlung durch den Vermittler Böttinger vor Abschluss des Kaufvertrages überreicht worden. Es fehlt jedoch konkreter Vortrag zu angeblich unrichtigen Angaben in dem Exposé, insbesondere zu den Angaben in der dortigen Objektbeschreibung. Der Kläger müsste schon im Einzelnen darlegen, welche der dort im Einzelnen versprochenen Sanierungsmaßnahmen tatsächlich nicht durchgeführt worden waren. Dies hat er versäumt. 97

(2) 98

Objektiv evident unrichtige Angaben können auch nicht im Zusammenhang mit dem Mietpool festgestellt werden. Eine Haftung wegen unterbliebener Aufklärung über eine ggf. unzureichende Konstruktion des Mietpools trifft die Beklagte nicht unter dem Gesichtspunkt der Begründung eines besonderen Gefährdungstatbestands (vgl. oben zu II.), da nicht einmal festzustellen ist, dass sie den Beitritt zum Mietpool zur Bedingung der Darlehensauszahlung gemacht hat (vgl. BGH, Urteil vom 20.03.2007 - XI ZR 414/04 = NZM 2007, 540). 99

Eine Haftung lässt sich auch nicht über einen Wissensvorsprung der Bank betreffend des Gegenstands von arglistig objektiv evident unzutreffenden Angaben herleiten. Dass es Sinn und Zweck eines Mietpools ist, Mietausfälle aufzufangen, wie dem Kläger im Beratungsgespräch mitgeteilt worden sein soll, liegt ebenso auf der Hand wie, dass dieser nicht jeden denkbaren Mietausfall ausschließlich zugunsten des jeweiligen Kunden auffangen kann. Eine arglistige Täuschung unter Vorspiegelung evident unrichtiger Tatsachen setzt voraus, dass dem Kunden eine Mietpoolausschüttung in bestimmter Höhe versprochen wird, ohne dass auf die systematische Unterdeckung des Mietpools hingewiesen wird (vgl. BGH, Urteil vom 27.05.2008 - XI ZR 132/07, Tz. 25; Urteil vom 20.03.2007 - XI ZR 414/04 = NZM 2007, 540 ff.). Auch hierzu fehlt substantiierter Vortrag. Die behaupteten geringen 100

Mietauszahlungen an den Kläger können auch andere Gründe als eine systematische Unterdeckung haben, z.B. einen unerwartet hohen Mietausfall.

Zu angeblichen Manipulationen am Mietpool trägt der Kläger nur allgemein dazu vor, dass die "Verkäufer" während der Abverkaufsphase verdeckt Zahlungen vorgenommen hätten, damit Mieten ausgezahlt wurden, ohne dass solche Vorgänge konkret für den das streitgegenständliche Objekt C-Straße 10 + 12 betreffenden Mietpool vor Abschluss des Kaufvertrages mit dem Kläger behauptet werden. Der Kläger trägt selbst vor, dass die Verkäufer in diesem Zeitraum mehrere Objekte in G2 vermarkteten. Die vorgelegten Unterlagen betreffen, soweit sie überhaupt zuzuordnen sind, die Objekte V-Straße 34, N-Straße und M-Straße 12.

(3) 102

Die arglistige Angabe evident unrichtiger Tatsachen kann auch nicht im Zusammenhang mit den Angaben in der sog. Erwerberberechnung festgestellt werden. 103

In diesem Zusammenhang ist zunächst festzustellen, dass sich in der Akte zwei "Varianten" der Erwerberberechnung der streitgegenständlichen Wohnung befinden. Zunächst hat der Kläger als Anlage 2 der Klageschrift eine einseitige Erwerberberechnung vorgelegt (vgl. Bl. 11). Sein Gesamtaufwand (netto) in der Erwerbsphase ist dort mit 164.752,90 DM angegeben worden (vgl. Bl. 11). Mit ihrer Klageerwidern vom 14.04.2010 hat die Beklagte als Anlage 2 eine zweiseitige Erwerberberechnung vorgelegt (vgl. Bl. 236 f.). Dort ist der Gesamtaufwand netto in der Erwerbsphase mit 179.561,00 DM angegeben worden. Auch ansonsten unterscheiden sich beide Berechnungen teilweise. Nur die von der Beklagten vorgelegte Erwerberberechnung enthält auf S. 2 die Größe der Wohnung, ihren Kaufpreis und den erwarteten Mietbetrag auf den Quadratmeter umgerechnet (nämlich 9,90 DM). 104

In beiden Erwerberberechnungen ist die jährliche Mieteinnahme mit 6.993,76 DM (3.575,85 €) veranschlagt worden. Diese Angabe ist als verbindliche Angabe des Verkäufers/Vermittlers zur gegenwärtig vereinbarten Miete zu verstehen. Der beiden Erwerberberechnungen zu entnehmende Gewährleistungsausschluss bezieht sich zunächst auf die Komponenten der Berechnung, die auf Angaben des Erwerbsinteressenten beruhen (z.B. zu dessen Steuerlast). Es ist aber nicht festzustellen, dass die Angabe zur Miete falsch war. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass der vom Kläger vorgetragene geringe Mieteingang auch andere Ursachen als eine unzutreffend angegebene Miete haben kann. Zu welchem Mietzins die Wohnung bei Veräußerung vermietet war, wird nicht vorgetragen. 105

Die in der Erwerberberechnung angegebene Miete (jährliche Mieteinnahme von 6.993,76 DM : 12 Monate : 59 qm = 9,90 DM/qm entspricht den auf Seite 2 der von der Beklagten vorgelegten Erwerberberechnung angegebene Mietertrag der Wohnung) fällt auch im Verhältnis zu den Angaben des Sachverständigen B nicht aus dem Rahmen. Der Sachverständige hat einen zu erzielenden Mietpreis von 4,20 €/qm - also 8,21 DM/qm angenommen (vgl. S. 11 seines Gutachtens). Wenn man die tatsächlich erzielbare Miete in dieser Höhe veranschlagen wollte, wäre eine dann ggf. anzunehmende Falschangabe zumindest nicht evident. Die der Rechtsprechung hierfür zu entnehmende Schwelle einer Abweichung von mind. 30 % (vgl. BGH Urteil vom 20.03.2007 - XI ZR 414/04 = NZM 2007, 540, Tz. 55: Evidenz bei 40%iger Überhöhung; BGH Urteil vom 18.03.2008 - XI ZR 241/06, Tz. 41: keine Evidenz bei um 11,1 % oder 13,4 % überhöhter Kalkulation der Nettomiete) ist nicht überschritten. Die Abweichung beträgt hier ca. 20 %. 106

Dass die in Erwerberberechnung weiter angegebene Steuerersparnis nicht erreicht wurde, hat der Kläger nicht behauptet. Soweit der Kläger monatliche Zahlungen auf die Immobilie leistet, die die in der Erwerberberechnung ausgewiesene monatliche Belastung übersteigen (nämlich nach seinen Angaben in der mündlichen Verhandlung 395,67 € insgesamt, statt der prognostizierten 151,44 DM = 77,33 €), so ist dies Folge der oben ausgeführten Mietschwankungen, die auch unter den Ausschluss der Gewähr zu subsummieren sind.

(4) 108

Soweit der Kläger behauptet, ihm sei versprochen worden, er könne sich aus der Steuerersparnis eine Altersvorsorge aufbauen, ist eine solche Angabe bereits zu pauschal, um Gegenstand einer arglistigen Täuschung zu sein. Es liegt eine erkennbar rein werbende Aussage vor. Hinzu kommt, dass sich aus der vorgelegten Erwerberberechnung zweifelsfrei ergibt, dass auch die Summe aus Steuerrückerstattung und Mieteinnahmen zumindest in den ersten Jahren hinter den Zinsaufwendungen zurückbleibt. In der vom Kläger vorgelegten Erwerberberechnung ergibt sich in den Jahren 1999 und 2000 ein monatlicher Rückstand in Höhe von - 151,24 DM in der von der Beklagten vorgelegten Erwerberberechnung sogar in Höhe - 178,03 DM (vgl. Bl. 11 und Bl. 236 d.A.). 109

(5) 110

Aus dem Vortrag, die V habe je veräußerter Wohnung eine Provision von 18 % gewährt, kann eine Haftung nicht begründet werden. Unrichtige Angaben des Verkäufers/Vermittlers zu Provisionsanteilen werden nicht behauptet. Insbesondere enthält auch die Erwerberberechnung (beide Versionen) hierzu keine Angaben. Die finanzierende Bank schuldet grundsätzlich nicht ungefragt die Aufschlüsselung des Kaufpreises oder die Offenlegung des hierin enthaltenen Provisionsanteils (BGH, Urteil vom 29.06.2010 - XI ZR 104/08 = BGH NJW-RR 2011, 270 ff., Tz. 19). Dass der Vermittler angesichts der Provisionshöhe ggf. zur ungefragten Aufklärung verpflichtet sein mag (vgl. BGH, VU vom 28.07.2005 - III ZR 290/04), begründet für sich genommen keine korrespondierende Pflicht der Bank. Auf die obigen Ausführungen zur Situation beim sittenwidrig überhöhten Kaufpreis wird Bezug genommen. 111

b) 112

Der Senat kann auch keine Feststellungen zu einem institutionalisierten Zusammenwirken der Beklagten mit dem Verkäufer/den Vermittlern der Immobilie treffen. 113

Die Feststellung eines institutionalisierten Zusammenwirkens erfordert, dass zwischen dem Verkäufer/Vermittler und der finanzierenden Bank ständige Geschäftsbeziehungen bestehen. Diese können etwa in Form 114

- einer Vertriebsvereinbarung, 115

- eines Rahmenvertrags oder 116

- konkreter Vertriebsabsprachen bestanden haben oder sich hieraus ergeben, 117

- dass dem Verkäufer/Vermittler von der Bank Büroräume überlassen wurden oder 118

- von ihnen von der Bank unbeanstandet Formulare des Kreditinstituts benutzt worden oder 119

• der Verkäufer/Vermittler der finanzierenden Bank wiederholt Finanzierungen von Eigentumswohnungen desselben Objekts vermittelt hat	120
(ständige Rechtsprechung des BGH, Urteil vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 = BGH NJW 2006, 2099 ff., Tz. 53).	121
(1)	122
Der Senat kann nicht feststellen, dass zwischen dem Verkäufer M3 bzw. dem Vermittler, der V, auf der einen und der beklagten Stadtparkasse auf der anderen Seite eine Vertriebsvereinbarung, ein Rahmenvertrag oder konkrete Vertriebsabsprachen bestanden. Die Begriffe werden in der höchststrichterlichen Rechtsprechung nicht definiert. Die Rechtsprechung hat solche das institutionalisierte Zusammenwirken begründenden Absprachen in Fällen angenommen, in denen	123
• ein gemeinsames Vertriebskonzept bestand, in dessen Rahmen die Bank konkrete Vorwerben an den Betrieb gab, planmäßig und arbeitsteilig zusammengearbeitet wurde und zu gleichförmigen Bedingungen finanziert wurde (BGH Urteil vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 = BGH NJW 2006, 2099 ff. Tz. 59),	124
• zum planmäßigen arbeitsteiligen Vorgehen ein gemeinsames Vertriebskonzept erarbeitet wurde, die Bank bei einem grundsätzlich verfolgten Finanzierungskonzept eine Finanzierungszusage erteilte und Kauf- und Darlehensvertrag z.B. dadurch miteinander verflochten waren, dass die Bank den Kreditnehmer zum Beitritt zu einem mit der Vertriebsgesellschaft verflochtenen Mietpool aufforderte (BGH, Urteil vom 20.03.2007 - XI ZR 414/04 = NZM 2007, 450, Tz. 56; Urteil vom 25.09.2007 - XI ZR 274/05, Tz. 27 und Urteil vom 23.10.2007 - XI ZR 167/05 = WM 2008, 154, Tz. 24),	125
• sich eine kleine Bezirkssparkasse gegenüber den Fondsinitiatoren zur Finanzierung der durch Strukturvertrieb bundesweit angeworbenen Anleger bereit erklärte und die Kreditunterlagen durch die Vermittler unterschriftsreif vorbereitet und der Bank mit den Unterschriften der Anleger zugeleitet wurden (vgl. BGH, Urteil vom 24.04.2007 - XI ZR 340/05, Tz. 42),	126
• ständige Geschäftsbeziehung der Bank zur Bauträgerin und Verkäuferin bestanden, die Bank sich nach der Übernahme der Baufinanzierung zur Enderwerberfinanzierung bereit erklärte, als sich keine andere Bank dazu bereitfand und der über längere Zeit nur sehr schleppend verlaufen war, und sich die Bank bei Anbahnung der Darlehensverträge des von der Verkäuferin eingeschalteten Vertriebs bediente (BGH Urteil vom 06.11.2007 - XI ZR 322/03, Tz. 51).	127
Nicht ausreichend ist es hingegen, wenn	128
• lediglich eine allgemeine Finanzierungszusage erteilt wird (vgl. BGH, Urteil vom 24.04.2007 - XI ZR 340/05, Tz. 40; Urteil vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04) oder	129
• nur von Zeit zu Zeit auf Initiative des Verkäufers/Vermittlers Finanzierungswünsche geprüft und ggf. entsprechende Finanzierungen übernommen werden (BGH, Urteil vom 26.09.2006 - XI ZR 283/03 = NJW 2007, 361, Tz. 31).	

Abspraken, die mit denjenigen, bei deren Vorliegen der Bundesgerichtshof ein institutionalisiertes Zusammenwirken angenommen hat, vergleichbar wären, hat der Senat dem Vortrag des Klägers nicht entnommen.

Der allgemeine Vortrag, es habe Vertriebsabsprachen gegeben, ist nicht hinreichend substantiiert. Auch die Darlegung, es sei grundsätzlich vereinbart gewesen, dass alle 131

eingereichten Darlehensanträge auch angenommen würden, reicht nicht aus. Sie erfolgt, soweit sie über eine allgemeine Finanzierungszusage hinaus gehen soll, ins Blaue. Das Gleiche gilt für die Behauptung, es habe sicher festgestellt werden müssen, dass jeder der zu einem Erwerb überredet worden sei, auch anschließend einen Darlehensvertrag von der Bank erhalte. Die Beklagte habe sich daher im Vorfeld bereit erklärt, stets den Erwerb aller Wohnungen eines Hauses zu finanzieren. 132

Für diese Behauptung spricht zwar der Umstand, dass die Unterzeichnung des Darlehensvertrages erst nach Abschluss des Kaufvertrages erfolgte und dort in § 3 bereits vorgesehen war. 133

Gegen diese Behauptung spricht jedoch, dass die Beklagte unstreitig nicht die Finanzierung des gesamten Objektes C-Straße 10 + 12 vornahm. Das Objekt C-Straße 10 + 12 verfügt über 17 Wohneinheiten, wovon nach Schriftsatz des Klägers vom 18.08.2010 (Bl. 191 ff) lediglich 7 über die Stadtparkasse G2 finanziert worden sind. Es wird zudem nicht vorgetragen, dass die insgesamt nur 7 Finanzierungen durch die Beklagte betreffend das Objekt C-Straße 10 + 12 gleichförmige Strukturen aufwiesen, die Rückschlüsse auf eine Vertriebsabsprache oder eine konzeptionelle Finanzierungsbereitschaft der Beklagten zuließen. 134

(2) 135

Eine Überlassung von Büroräumen durch die Beklagte wird nicht behauptet. 136

(3) 137

Soweit der Kläger unwidersprochen vorgetragen hat, er habe im Zusammenhang mit der Finanzierung keinerlei Kontakt zur Beklagten gehabt und darüber hinaus behauptet, dass die Beklagte den ausgefüllten Darlehensvertrag ihm über die Vermittler zugeleitet habe, folgt hieraus nicht, dass die Beklagte den Vermittlern im Sinne der oben dargestellten Voraussetzungen eines institutionalisierten Zusammenwirkens Formulare zur Nutzung überließ. Hierzu reicht es gerade nicht aus, wenn die Bank auf den an sie herangetragenen Finanzierungswunsch hin einen Darlehensvertrag vorbereitet und dem Vermittler bzw. dem Verkäufer lediglich zur Unterzeichnung aushändigt (vgl. BGH, Urteil vom 26.09.2006 – XI ZR 283/03 = NJW 2007, 361, Tz. 31). Eine anderweitige Verwendung von Formularen der Beklagten durch den Verkäufer/die Vermittler wird nicht behauptet. Der Kläger hebt selbst hervor, dass die Selbstauskunft auf einem vom Vermittler entworfenen Formular erfolgte (vgl. Bl. 7 R). 138

(4) 139

Auch der Umstand als solcher, dass unstreitig sechs weitere von der V vermittelte Wohnungen in dem Haus C-Straße 10 + 12 durch die Beklagte finanziert wurden, führt nicht zu der Annahme eines institutionalisierten Zusammenwirkens zwischen der Beklagten und dem Veräußerer T2 bzw. der Vermittlerin V. 140

Soweit der Kläger in der Klageschrift vom 27.12.2007 noch vorgetragen hat, die Beklagte habe mit den Verkäufern insgesamt 216 überteuerte "Schrottimmobilien" aus dem Stadtteil G2er Norden zu einem Quadratmeterpreis in Höhe von 1.500,00 € finanziert, hat er diesen unsubstantiierten Vortrag nicht vertieft.	141
Die schon bei Betrachtung der absoluten Zahl geringe Menge an Finanzierungen stellt jedenfalls auch im Verhältnis zum Gesamtvolumen der von der V vermittelten Wohnungen einen zu vernachlässigenden Anteil dar, der nicht mit dem Umfang an Finanzierungen zu vergleichen ist, der die Rechtsprechung zur Annahme eines institutionalisierten Zusammenwirkens geführt hat (vgl. BGH, Urteil vom 16.05.2006 – XI ZR 6/04, Tz. 54, 59: Finanzierung des Kaufpreises in 90 % von ca. 4.000 Eigentumswohnungen; BGH, Urteil vom 24.04.2007 – XI ZR 340/05, Tz. 42: Finanzierung des Fondsbeitritts der ganz überwiegenden Mehrzahl der über 600 Gesellschafter eines Immobilienfonds; OLG Hamm, Urteil vom 08.10.2008 – 34 U 89/07, Tz. 61: bundesweit Finanzierung von 5.000 Eigentumswohnungen im Zeitraum 1988 bis 2001; Brandenburgisches OLG, Urteil vom 19.12.2007 – 3 U 50/06, Tz. 40: Finanzierung des Erwerbs von 2.945 qm Wohnfläche in einer Straße, Hausnummer 1 bis 29 mit einem Gesamtfinanzierungsvolumen von fast 9 Millionen DM).	142
Um die Vermutung der Kenntnis aufgrund institutionalisierten Zusammenwirkens zu begründen, muss die Anzahl der Finanzierungen so groß sein, dass sie sich typischerweise durch eine besondere Verflechtung zwischen Bank und Anlageobjekt erklärt (so auch OLG Koblenz, Urteil vom 29.05.2009 – 10 U 505/08, Tz. 106, das bei der Finanzierung acht von 26 Wohnungen keine Indizwirkung annimmt) und nicht auch auf z.B. günstige Konditionen der Bank zurückführen lässt. Wie bereits ausgeführt, reicht es nicht aus, wenn nur von Zeit zu Zeit auf Initiative des Verkäufers/Vermittlers Finanzierungswünsche geprüft und ggf. entsprechende Finanzierungen übernommen werden (BGH, Urteil vom 26.09.2006 – XI ZR 283/03, Tz. 2, 31), was hier nahe liegt.	143
(5)	144
Auch aus der Gesamtschau der vorstehend dargelegten Umstände vermag der Senat ein institutionalisiertes Zusammenwirken zwischen der beklagten Stadtsparkasse G2 und dem Verkäufer T2 bzw. den Vermittlern von der V nicht zu erkennen.	145
3.	146
Schließlich lässt sich eine Haftung der Beklagten nicht im Wege einer <u>Zurechnung eines ggf. erfolgten Fehlverhaltens des Verkäufers oder des Vermittlers</u> begründen.	147
a)	148
Eine Zurechnung gemäß § 278 BGB scheidet aus, da der Vermittler im Verhältnis zu der nicht in den Vertrieb eingeschalteten Bank allenfalls Erfüllungsgehilfe im Rahmen der Anbahnung des Kreditvertrages ist, nicht aber für Erklärungen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Eigentumswohnung stehen (ständige Rechtsprechung, vgl. nur BGH, Urteil vom 15.03.2005 – XI ZR 135/04 = NJW 2005, 1576 f mit weiteren Nachweisen).	149
b)	150
Ebenso scheidet im vorliegenden Fall eine Zurechnung unter dem Gesichtspunkt eines verbundenen Geschäfts (vgl. BGH, Urteil vom 01.07.2008 – XI ZR 411/06 = NJW 2008, 2912, Tz. 19) aus. Eine wirtschaftliche Einheit zwischen Kauf- und Darlehensvertrag gemäß § 358	151

Abs. 3 Satz 3 BGB kann nicht festgestellt werden. Sie kommt ausschließlich unter dem Aspekt einer einseitigen Begünstigung des Verkäufers durch die finanzierende Bank in Betracht, die bei Schweigen der Bank trotz eines zur Aufklärung verpflichteten Wissensvorsprungs anzunehmen ist (vgl. Palandt/Grüneberg, 71. Aufl., § 358 BGB Rdnr. 18), der hier – wie oben dargelegt – nicht festgestellt werden kann.	
Nach allem ist eine Haftung der Beklagten dem Grunde nach schon nicht festzustellen.	152
III.	153
Zudem steht dem geltend gemachten Anspruch die von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung entgegen. Das Landgericht hat die geltend gemachten Ansprüche zu Recht als verjährt festgestellt.	154
Die für die Klageerhebung maßgebliche Zustellung der Klageschrift (§ 253 ZPO) erfolgte am 18.03.2010 (Bl. 220) und damit nicht mehr in unverjährter Zeit.	155
Die vom Kläger verfolgten Schadensersatzansprüche aus Verschulden bei Vertragsschluss unterliegen seit dem 01.01.2002 der dreijährigen Regelverjährung des § 195 BGB (Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB).	156
1.	157
Der Lauf dieser Verjährungsfrist begann jedenfalls vor dem 01.01.2005.	158
Grundsätzlich ist die Verjährungsfrist des § 195 BGB, da sie kürzer ist als die bis zum 01.01.2002 geltende Regelverjährung von 30 Jahren, vom 1. Januar 2002 an zu berechnen (Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB). Hierbei ist allerdings nicht allein dieser Stichtag für den Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist maßgeblich. Vielmehr müssen zu diesem Zeitpunkt zusätzlich die subjektiven Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB vorliegen. Das heißt, der Gläubiger muss von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis oder diese nur infolge grober Fahrlässigkeit nicht erlangt haben (BGH, Urteil vom 03.06.2008 – XI ZR 319/06 = WM 2008, 1346; Urteil vom 25.10.2007 – VII ZR 205/06 = WM 2008, 40).	159
Die subjektiven Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB lagen in der Person des Klägers schon vor dem 01.01.2005 vor. Der Kläger erlangte spätestens im Jahre 2004 Kenntnis im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB nicht nur von den tatsächlichen Umständen, aus denen sich – so sein Vorbringen – ergab, dass er im Zusammenhang mit dem Wohnungserwerb arglistig getäuscht worden war, sondern auch von den Umständen, die – nach seiner Argumentation – den Schluss auf einen insoweit bestehenden Wissensvorsprung der Beklagten zuließen. Jedenfalls hätte er diese Kenntnis ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen können.	160
Dies gilt sowohl, soweit der Kläger den von ihm verfolgten Schadensersatzanspruch mit der angeblich von der Beklagten erkannten sittenwidrigen Übertreibung des Kaufpreises als auch, soweit er den Anspruch mit der angeblich von der Beklagten erkannten arglistigen Täuschung über die erzielbare Miete für die streitgegenständliche Immobilie begründet.	161
a)	162
Davon, dass der für die streitgegenständliche Immobilie gezahlte Kaufpreis sittenwidrig überteuert war, ging der Kläger schon im Jahre 2004 aus. Mit diesem Umstand begründete er	163

die gegen die Verkäufer gerichtete Klage vom 29.12.2004 in dem vorangegangenen Rechtsstreit (Az. 12 O 645/04 Landgericht Dortmund).

Dass die dem Kläger in Aussicht gestellte Jahresnettomiete tatsächlich nicht der erzielbaren Miete entsprach, konnte der Kläger schon den Mietabrechnungen für die dem Erwerb folgenden Jahre entnehmen. Sofern das Auseinanderfallen von versprochener und erzielter Miete sich dadurch erklärt, dass die ortsübliche Miete so das Klagevorbringen (vgl. Bl. 8 R) – ausweislich des Mietspiegels lediglich bei etwa 3,00 € lag, hätte der Kläger diesen Umstand ohne nennenswerte Mühe dem Mietspiegel entnehmen und zudem durch Nachfrage beim WEG-Verwalter eruieren können. Zudem deutet die Klageschrift vom 29.12.2004 in dem vorangegangenen Rechtsstreit (Az. 12 O 645/04 Landgericht Dortmund) auch darauf hin, dass der Kläger schon damals davon ausging, beim Erwerb durch die Verkäufer auch über die Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen getäuscht worden zu sein. 164

b) 165

Dass die Beklagte sowohl von der Höhe des Kaufpreises als auch von der Höhe der versprochenen Mieten Kenntnis hatte, wusste der Kläger aufgrund des an die Beklagte gerichteten und von ihm unterzeichneten Darlehensantrages vom 24.11.1998 (Anlage zum Schriftsatz des Klägers vom 18.08.2010/Bl. 313 f.) und der im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang damit überreichten Erwerberberechnung (vgl. Anlage zur Klageerwidern vom 14.04.2010, Bl. 236 f.). 166

Die dem Kläger ausweislich seiner Klageschrift vorliegende Erwerberberechnung (vgl. Bl. 11) lässt die erwartete Jahresmieteinnahme erkennen. Sie gibt zwar keinen Aufschluss über die Größe der Wohnung. Diese müsste sich jedoch aus dem Kaufvertrag nebst Aufteilungsplan erschlossen haben, der laut Vortrag des Klägers auf Seite 14 seiner Klageschrift (vgl. Bl. 7 R) der Beklagten bei Anfertigung des Darlehensvertrages bereits vorlag. Zudem argumentiert der Kläger selbst über die erwartete Jahresmiete im Verhältnis zum Kaufpreis. 167

Soweit der Kläger in diesem Zusammenhang auf Seite 5 f. seiner Berufungsbegründung (Bl. 357 f.) argumentiert, dass er erst im September 2008 nämlich nach Einsichtnahme in die Ermittlungsakte der Staatsanwaltschaft Stuttgart mit dem Aktenzeichen 176 Js 1069/05 Kenntnis von allen maßgeblichen Tatsachen und insbesondere der an die Beklagte überreichten "zweite Erwerberberechnung" erlangt hat, überzeugt dieses Argument nicht. Der Kläger hat seine Klageschrift nämlich nicht erst im September 2008 beim Landgericht Dortmund eingereicht, sondern am 31.12.2007. Mithin konnte dem Kläger bzw. seinem Prozessbevollmächtigten das Studium der vorbezeichneten Ermittlungsakte nicht die maßgeblichen Erkenntnisse gebracht haben, die er in seiner Berufungsbegründung vorgibt. 168

Dass es sich bei der Beklagten um eine ortsansässige Bank handelt, wusste der Kläger, und zwar auch ohne jedweden persönlichen Kontakt schon bei Abschluss des Darlehensvertrages. Dieser Umstand ergibt sich unproblematisch aus der Bezeichnung der Beklagten als "Stadtsparkasse G2" in dem Darlehensvertrag. Der Kläger konnte damit auch schon frühzeitig, d.h. jedenfalls vor dem 01.01.2005, zu dem von ihm letztlich gezogenen Schluss kommen, die Beklagte habe den tatsächlichen Verkehrswert sowie die tatsächlich ortsüblichen Mieten gekannt und damit gewusst, dass der Kaufpreis sittenwidrig überteuert und die versprochenen Mieten nicht zu erzielen waren. 169

Demnach reichen die dem Kläger bekannten Tatsachen, um den Schluss ein schuldhaftes Fehlverhalten der Beklagten naheliegend erscheinen zu lassen. Dementsprechend war es dem Kläger auch zumutbar, aufgrund dessen, was ihm hinsichtlich des tatsächlichen 170

Geschehensablaufs bekannt war, Klage zu erheben, wenn auch mit dem verbleibenden Prozessrisiko, insbesondere hinsichtlich der Nachweisbarkeit von schadensersatzauslösenden Umständen (vgl. BGH, Urteil vom 31.10.2000 – VI ZR 198/99 = NJW 2001, 885). Dass der Darlehensnehmer zuvor insoweit Beweisschwierigkeiten hatte, steht dem Verjährungsbeginn nicht entgegen, weil dieser keineswegs voraussetzt, dass der Geschädigte bereits hinreichend sichere Beweismittel in der Hand hat, um einen Rechtsstreit im wesentlichen Risiko führen zu können (vgl. BGH, Urteil vom 18.01.1994 – VI ZR 190/93 = WM 1994, 750; Urteil vom 31.10.2000 – VI ZR 198/99 = NJW 2001, 885).

Dementsprechend begann die Verjährungsfrist auch nicht etwa erst mit dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 – XI ZR 6/04 = BGH, NJW 2006, 2099 ff. Mit diesem Urteil wurde nämlich keine neue Aufklärungspflicht begründet, sondern lediglich für den Darlehensnehmer eine Beweiserleichterung geschaffen. Dass die finanzierende Bank den Darlehensnehmer über eine von ihr erkannte arglistige Täuschung des Verkäufers gemäß § 123 BGB aufzuklären hat, war bereits zuvor gängige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (vgl. u.a. BGH, Urteil vom 01.07.1989 – III ZR 277/87 = WM 1989, 1368; Urteil vom 11.02.1999 – IX ZR 352/97 = WM 1999, 678). An diese Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 16. Mai 2006 angeknüpft und lediglich unter bestimmten Umständen für die Darlehensnehmer erleichterte Voraussetzungen für den Beweis des Wissensvorsprungs der finanzierenden Bank geschaffen. 171

2. 172

Die Verjährungsfrist endete damit jedenfalls am 31.12.2007. 173

a) 174

Die Verjährung wurde nicht gemäß §§ 204 Abs. 1 Nr. 14, 209 BGB (bereits) mit der Einreichung des Antrags des Klägers auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe vom 27.12.2007 seit dem 31.12.2007 (Eingang des Antrags beim Landgericht) gehemmt. Denn die maßgebliche Bekanntgabe des Antrags an die Beklagte erfolgte erst aufgrund gerichtlicher Verfügung vom 30.01.2008 (der "AB-Vermerk" datiert vom 31.01.2008/vgl. Bl. 179), mithin erst nach (endgültigem) Eintritt der Verjährung zum Ende des Jahres 2007. 175

Die Hemmungswirkung konnte auch nicht gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 14 zweiter Halbsatz BGB bereits mit dem Eingang des Antrages rückwirkend eintreten, da die Bekanntgabe gegenüber der Beklagten frühestens am 01.02.2008, also erst mehr als einen Monat nach Einreichung des Antrages, und damit gerade nicht mehr "demnächst" erfolgte (vgl. Palandt-Ellenberger, 71. Aufl., § 204, Rdnr. 7 und 32). 176

Wie bei § 167 ZPO handelt es sich bei der Verwendung "demnächst" nicht um eine feste Größe, vielmehr kommt es darauf an, inwieweit Verzögerungen in den Verantwortungsbereich des Gläubigers fallen (vgl. MüKo/Grothe, 6. Aufl., § 204, Rdn. 66). 177

Die Verzögerung zwischen der Einreichung des Prozesskostenhilfegesuches und seiner Bekanntgabe an die Gegenseite fällt allein in den Verantwortungsbereich des Klägers. Denn er hat nicht nachhaltig auf die Bekanntgabe hingewirkt. Stattdessen hat er es versäumt, (zeitgleich) mit dem Antrag auf Prozesskostenhilfe eine Erklärung über seine persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse zu den Akten zu reichen (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 24.01.2008 – IX ZR 195/06 = NJW 2008, 1939; OLG Schleswig, Urteil vom 29.01.2009 – 11 W 61/08 = OLGR 2009, 393; Palandt-Ellenberger a.a.O.). 178

Der bloße Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe ohne die Erklärung des Klägers zu seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen im Sinne von § 117 Abs. 2 ZPO ist nicht geeignet gewesen, die Verjährung zu hemmen (OLG Hamm, Beschluss vom 08.03.2006 - 11 WF 27/06; Zöller-Greger, 29. Aufl., § 167 ZPO, Rdn. 15).

Zudem lag die Erklärung gem. § 117 Abs. 2 ZPO zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrages auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe am 31.12.2007 bei dem Landgericht noch nicht einmal vor, ist also nicht nur versehentlich nicht eingereicht worden. Ausweislich der Erklärung des Klägers über seine persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse ist diese Erklärung von ihm erst am 04.01.2008 unterzeichnet worden. Hinzu tritt der Umstand, dass nach den Angaben des Klägers in dieser Erklärung zu seinem Bruttoeinkommen und den als Abzugsposten zu berücksichtigenden Belastungen das Gesuch auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe von vornherein aussichtslos gewesen ist. 180

Diese Umstände sind dem Kläger bzw. seinem Prozessbevollmächtigten ebenso bekannt gewesen, wie die drohende Verjährung. Der Kläger bzw. sein Prozessbevollmächtigter hätte daher das Gericht auf die drohende Verjährung hinweisen und um eine zeitnahe Veranlassung der Bekanntgabe des Prozesskostenhilfeantrages bitten müssen. Dies ist jedoch versäumt worden. 181

b) 182

Die Verjährung wurde auch nicht gemäß §§ 204 Abs. 1 Nr. 1, 209 BGB durch die Einreichung der Klageschrift vom 27.12.2007 am 31.12.2007 gehemmt. 183

Die Hemmungswirkung konnte ebenfalls nicht gemäß § 167 ZPO bereits mit dem Eingang des Antrages rückwirkend eintreten, da die Zustellung erst mehr als zwei Jahre später am 18.03.2010 und damit zweifellos nicht mehr "demnächst" erfolgte. 184

Die Verzögerung der Zustellung hat der Kläger bzw. sein Prozessbevollmächtigter zu verantworten. 185

Wer eine Verjährungsfrist unterbrechen will, aber Prozesskostenhilfe beantragen muss, was notwendig zu Verzögerungen der Zustellung führt, muss neben der Klage auch den ordnungsgemäß ausgefüllten, mit allen Unterlagen gemäß § 117 Abs. 2 ZPO versehenen PKH-Antrag mit einreichen (OLG Hamm, Beschluss vom 08.03.2006 – 11 WF 27/06 = OLGR 2006, 733; Zöller-Greger, 29. Aufl., § 167 ZPO, Rdnr. 15). Das hat der Kläger zunächst schuldhaft versäumt (s.o.). 186

Des Weiteren musste dem Kläger bzw. seinen Prozessbevollmächtigten bekannt gewesen sein, dass gem. § 12 Abs. 1 GKG in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten die Klage erst nach Zahlung der Gebühr für das Verfahren zugestellt wird. Von diesem Grundsatz macht allerdings § 14 GKG u.a. unter Ziff. 3) eine Ausnahme, wenn die beabsichtigte Rechtsverfolgung nicht aussichtslos oder mutwillig erscheint und wenn glaubhaft gemacht wird, dass dem Antragsteller die alsbaldige Zahlung der Kosten mit Rücksicht auf seine Vermögenslage oder aus sonstigen Gründen Schwierigkeiten bereiten oder eine Verzögerung dem Antragsteller einen nicht oder nur schwer zu ersetzenden Schaden bringen würde. Zur Glaubhaftmachung genügt in diesem Fall die Erklärung des zum Prozessbevollmächtigten bestellten Rechtsanwalts. Eine derartige Erklärung hat der Prozessbevollmächtigte des Klägers jedoch nicht abgegeben. 187

In der Klageschrift vom 27.12.2007 ist lediglich um Zustellung der Klage gebeten worden. Ein Kostenvorschuss ist nicht eingezahlt worden. Zwar brauchte der Kläger einen Gerichtskostenvorschuss nach § 12 Abs. 1 GKG nicht von sich aus mit der Klage einzuzahlen. Er konnte vielmehr die Anforderung durch das Gericht abwarten. Diese Anforderung ist jedoch ausgeblieben, wahrscheinlich weil der Kläger zugleich einen Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe gestellt hat. Wenn also der Kläger, der zunächst keinen Kostenvorschuss geleistet hatte, unbedingt Klage erheben wollte und bereits in der Klageschrift vom 27.12.2007 um Zustellung der Klage bat, hätte er mangels Kostenanforderung durch das Landgericht binnen angemessener Frist (ca. 3 Wochen) beim Landgericht wegen der weiteren Behandlung der Klage nachfragen müssen, sich nach der Höhe des einzuzahlenden Kostenvorschusses erkundigen oder einen Antrag nach § 14 GKG stellen müssen (s.o.) (vgl. BGH, Urteil vom 18.12.2008 - III ZR 132/08 = NJW 2009, 984; Urteil vom 12.07.2006 - VI ZR 23/05 = NJW 2006, 3206; OLG Hamm a.a.O.; BGHZ 69, 361 = BGH NJW 1978, 215 ff.; Zöller-Greger a.a.O. und Thomas-Putzo, 30. Aufl., § 167 ZPO, Rdn. 13).

Der Kläger bzw. sein Prozessbevollmächtigter hat auch dies nicht getan, obwohl er bzw. sein Prozessbevollmächtigter aus der Verfügung des Landgerichts vom 30.01.2008 (Bl. 179) entnehmen musste, dass bislang die Klageschrift noch nicht zugestellt, sondern lediglich sein Antrag auf Prozesskostenhilfe der Gegenseite durch Übermittlung einer einfachen Abschrift der Klageschrift bekannt gegeben worden war. Mithin fällt die Verzögerung der Zustellung der Klage dem Kläger zur Last. 189

Lediglich die Verzögerung nach Einzahlung des Prozesskostenvorschusses am 19.03.2009 (vgl. Bl. III d.A.) bis zur Termins- und Zustellungsverfügung am 10.03.2010 (vgl. Bl. 216 f.) hat der Kläger nicht unmittelbar selbst zu verantworten. Allerdings hätte er auch insoweit ca. 2 Monate nach Einzahlung des Kostenvorschusses anfragen müssen, warum die Klage nicht zugestellt worden ist (vgl. BGH NJW 2005, 1194; BGHZ 69, 361 = BGH NJW 1978, 215 ff.; Zöller-Greger a.a.O. und Thomas-Putzo, 30. Aufl., § 167 ZPO, Rdn. 13). 190

Nach allem ist der geltend gemachte Anspruch verjährt. 191

IV. 192

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO beruhen. 193

Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. Der Senat hat lediglich den vorliegenden Sachverhalt unter die Vorgaben der höchstrichterlichen Rechtsprechung subsummiert. 194