
Datum: 20.12.2011
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 15 U 89/11
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2011:1220.15U89.11.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 91 O 68/10

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 04.05.2011 verkündete Urteil der 11. Kammer für Handelssachen des Landgerichts Köln in der Fassung des Tatbestandsberichtigungsbeschlusses vom 08.06.2011 - 91 O 68/10 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens hat die Klägerin zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Zwangsvollstreckung gegen Leistung einer Sicherheit in Höhe von 120 % der aus diesem Urteil vollstreckbaren Summe abwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor eine Sicherheitsleistung in derselben Höhe erbringt.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die im Oktober 1999 gegründete Klägerin, ein geschlossener Immobilienfonds, nimmt die Beklagte auf Schadensersatz wegen der Unterlassung einer von dieser angeblich geschuldeten Due-Diligence-Prüfung in Anspruch, welche die Überprüfung umfasst habe, ob

1

2

3

hinsichtlich der zu erwerbenden Fondsimmobilien ein Altlastenverdacht bestehe. Bei der in M. gelegenen, von der Klägerin mit notariellem Kaufvertrag vom 29.10.1999 erworbenen Fondsimmobile – einem mit Verkaufsmärkten bebauten Gewerbegelande („Fachmarktzentrum M.“) – wurde anlässlich späterer, ab dem Jahr 2006 veranlasster Bodenprüfungen festgestellt, dass im Bereich einer dort früher vorhandenen Betriebstankstelle Bodenbelastungen vorhanden sind, bei denen eine Grundwassergefährdung zu erwarten sei; stellenweise wurden auch altlastenbedingte radioaktive Strahlungsbelastungen ermittelt.

Seit 1986 waren im Auftrag des Landes S. Abfalldeponiekataster erstellt worden; im Zeitraum von 1994 bis 1997 fand eine flächendeckende Erhebung potentieller altlastenrelevanter Flächen durch die Stadt M. statt, zu deren Gemarkung die streitgegenständliche Fondsimmoblie gehört (vgl. § 11 BBodSchG vom 17.03.1998 – BGBl. I, S. 502 ff). 4

Die Klägerin behauptet, es habe bereits im Jahr 1999 zu dem üblichen Standard einer Immobilienprüfung, welche die Beklagte schon vor dem Abschluss des schriftlichen „Vertrages über die Konzeption des Immobilienfonds“ vom 02.11.1999 (Anlage K 1) geschuldet habe, gehört, sich durch Einsicht in diese Altlastenkataster davon zu überzeugen, ob hinsichtlich des Grundstücks ein Altlastenverdacht besteht. Eine einfache Anfrage bei dem Altlastenkataster der Stadt M. hätte seit 1997 für den streitgegenständlichen Grundbesitz den Umstand zu Tage gefördert, dass der Grundbesitz insgesamt als Altlastenverdachtsfläche (vgl. § 2 Abs. 6 BBodSchG) in das Altlastenkataster aufgenommen sei (Bl. 6 d. A.). Hätte die Beklagte eine solche Prüfung vorgenommen und in die Beurteilung des seinerzeit ins Auge gefassten Fondsobjekts einbezogen, hätte sie, die Klägerin, von dem Erwerb abgesehen und müsste nunmehr weder die Kosten der Feststellung des Altlastenbestandes und erforderlicher Sanierungsmaßnahmen aufbringen noch die selbst im Falle einer Sanierung der altlastenbelasteten Fläche verbleibende Werteinbuße des Grundstücks hinnehmen. Die Klägerin verlangt von der Beklagten daher Ersatz des Schadens, den sie für Aufwendungen zur Beseitigung von Altlasten an ihrem Grundbesitz haben wird, welchen sie in entsprechender Höhe überteuert erworben habe, nachdem die Beklagte die ihr angeblich obliegende Due Diligence bei Ankauf des Fondsgrundstücks nicht wie geschuldet durchgeführt habe (Bl. 4 d. A.) sowie darüber hinaus die Feststellung, dass die Beklagte den auch nach der Altlastensanierung verbleibenden merkantilen Minderwert zu ersetzen habe (Bl. 55 f d. A.). 5

Der Streit der Parteien konzentriert sich im gegebenen Zusammenhang im Wesentlichen auf die Frage, ob die Beklagte vor dem Erwerb der Fondsimmobile überhaupt gegenüber der Klägerin zur Vornahme einer Due-Diligence Prüfung hinsichtlich des vorgesehenen M.er Fondsobjekts verpflichtet war, die zudem dann auch noch einen etwa bestehenden Altlastenverdacht hätte einbeziehen müssen. Dieser Streit versteht sich vor dem Hintergrund, dass zwischen den Parteien erst am 02.11.1999 der schriftliche Vertrag über die Konzeption des Immobilienfonds, der u.a. die „Immobilienprüfung“ sowie die Auflage des Prospekts umfasste (Anlage K 1), sowie ein weiterer Vertrag über die Finanzierungsvermittlung (Anlage K 3) geschlossen wurden, wohingegen die Klägerin das in M. gelegene Fondsobjekt bereits mit notariellem Kaufvertrag vom 29.10.1999 erworben hatte. Ein weiterer Streitpunkt ist die Frage, ab wann die Klägerin Kenntnis von dem in Bezug auf das Grundstück bestehenden Altlastenverdacht hatte. Die Klägerin hatte – offenbar vor dem Hintergrund einer geplanten baulichen Erweiterung und/oder von Umbaumaßnahmen der auf dem Fondsgrundstück aufstehenden Gebäude - mit Schreiben vom 16.10.2006 die J. F. + Partner GmbH (im Folgenden nur: J.) mit einer „Baugrunduntersuchung/Gründungsberatung mit Erstbeurteilung der Altlastensituation“ beauftragt. Diese erstellte unter dem Datum des 23.11.2006 das aus 6

der Anlage K 42 ersichtliche Gutachten, auf dessen Seiten 5 f, 29 ff verwiesen wird. Am 13.10.2008 gab die Klägerin eine „ergänzende geotechnische und Altlastenuntersuchung mit abfalltechnischer Einstufung“ bei der J. in Auftrag, die daraufhin das Gutachten vom 27.01.2009 (versehentlich mit 27.01.2008 bezeichnet) gemäß Anlage K 6/K 44 vorlegte.

Die Klägerin vertritt den Standpunkt, dass sie erst aus dem letztgenannten Gutachten die Kenntnis erhalten habe, dass die Beklagte nicht nur pflichtwidrig eine im Rahmen der Immobilienprüfung geschuldete Prüfung, ob das Fondsobjekt unter Altlastenverdacht stehe, unterlassen habe, sondern dass ihr, der Klägerin, hieraus überdies ein Schaden entstanden sei und weiter entstehen könne.

7

Die Klägerin wandte sich mit Schreiben vom 25.08.2009 (Anlage K 9) an die Beklagte und forderte diese „...zur Wahrung unserer rechtlichen Interessen...“ auf, „...uns gegenüber Ihre grundsätzliche Einstandspflicht hinsichtlich aller uns aus der Schlechtleistung der D. erwachsenden Schäden anzuerkennen...“ und setzte der Beklagten für die Abgabe dieser Erklärung eine Frist bis zum 04.09.2009. In der Klageschrift hat die Klägerin hierzu vorgetragen, dass sich die Beklagte „...weder im Schriftverkehr noch im Zuge persönlicher Besprechung zwischen Vertretern der Parteien am 06.11.2009 in L. ... in irgendeiner Weise zur Sache geäußert“ habe (Bl. 8 d. A.). Nachdem die Beklagte in der Klageerwiderung u.a. ausgeführt hat, die Einrede der Verjährung bereits vorprozessual erhoben zu haben und sie „rein vorsorglich“ nochmals zu erheben (Bl. 51 d. A.), wurde im Termin zur mündlichen Verhandlung bei dem Landgericht u.a. die Frage der Verjährung erörtert und den Parteien von dem Landgericht die Gelegenheit gegeben, innerhalb von 4 Wochen „...zu der erörterten Frage der Verjährung Stellung zu nehmen“ (Bl. 87 R d. A.). Daraufhin haben die Parteien nach Schluss der mündlichen Verhandlung in erster Instanz wie folgt vorgetragen:

8

Die Klägerin hat behauptet, nach ihrem Schreiben vom 25.08.2009 sei es „zu vielfältigen Gesprächen hinter den Kulissen“ gekommen: In einer Besprechung vom 06.11.2009 habe der Geschäftsführer Dr. X. der Beklagten zugesagt, die bei der Beklagten befindlichen Akten zu sichten und insbesondere mitzuteilen, wenn sich daraus eine Altlastenprüfung und der Nachweis hieraus ergebe (Bl. 98 d. A.); man habe ferner über die Möglichkeiten der Inanspruchnahme der Verkäuferseite gesprochen. Der Vertreter der Klägerin wiederum habe zugesagt, für die Prüfung bei der Beklagten noch Unterlagen aus dem Bestand der Klägerin zu übermitteln (Bl. 98 d. A.). Mit Schreiben vom 11.12.2009 habe die Beklagte sodann mitgeteilt, dass sich die Recherche länger als erwartet hinziehe; sie habe eine Sachverhaltsaufklärung und juristische Bewertung zugesichert, die Grundlage weiterer Gespräche sein sollten. Im Jahr 2010 sei die Beklagte dann auf die Angelegenheit zurückgekommen und habe u.a. erklärt, dass vielleicht ein Gespräch im Hinblick auf eine Einigung doch noch Sinn machen könne (Bl. 115 f d. A.). Nach Auffassung der Klägerin müsse das beschriebene Verhalten der Beklagten als verjährungshemmende Verhandlung über den Anspruch gewertet werden, so dass eine etwa bereits mit Schluss des Jahres 2006 in Gang gesetzte Verjährungsfrist jedenfalls gehemmt, letztere bei Einreichung der Klage am 04.05.2010 (Zustellung am 05.07.2010) daher noch nicht verstrichen gewesen sei.

9

Die Klägerin hat beantragt,

10

1.

11

die Beklagte zu verurteilen, an sie – die Klägerin – 2.433.563,47 € nebst 8 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;

12

2.

13

festzustellen, dass die Beklagte der Klägerin alle über 1.083.563,47 € hinausgehenden Kosten zu ersetzen hat, die die Klägerin (<i>scl.: aufgrund eines offenkundigen Schreibversehens bei der Antragsformulierung mit „Beklagte“ bezeichnet</i>) für die Sanierung, Schutz- oder Beschränkungsmaßnahmen im Sinne des § 2 Abs. 7 Bundesbodenschutzgesetz des Grundbesitzes Grundbuch des Amtsgerichts M. am Rhein für T.	14
? Blatt 1425, Flurstück 1158/2, Verkehrsfläche, Y.straße, 820 qm,	15
? Blatt 2468, Flurstück 1158/7, Verkehrsfläche, Y.straße, 131 qm,	16
? Blatt 2149, Flurstück 1157/6, Verkehrsfläche, Z.-Straße,	17
1076 qm,	18
? Blatt 2149, Flurstück 1135/25, Gebäude- und Freifläche,	19
Z.-Straße, 5112 qm,	20
? Blatt 2149, Flurstück 1135/26, Hof- und Gebäudefläche,	21
Z.-Straße 14 A, 2459 qm,	22
? Blatt 2149, Flurstück 1150/4, Platz, Z.-Straße, 1547 qm,	23
? Blatt 2149, Flurstück 1150/5, Gebäude- und Freifläche,	24
Z.-Straße 14, 357 qm,	25
? Blatt 2149, Flurstück 1150/06, Gebäude- und Freifläche,	26
Z.-Straße 14 A, 937 qm,	27
? Blatt 2149, Flurstück 1150/8, Verkehrsfläche, Z.-Straße,	28
1152 qm,	29
? Blatt 2149, Flurstück 1152/6, Platz, Z.-Straße, 1947 qm,	30
? Blatt 2149, Flurstück 1152/7, Gebäude- und Freifläche,	31
Z.-Straße 14 A, 119 qm,	32
? Blatt 3090, Flurstück 1158/5, Verkehrsfläche, Z.-Straße,	33
590 qm,	34
? Blatt 2853, Flurstück 1135/3, Gebäude- und Freifläche, bei der	35
Z.-Straße 14 B, 42 qm,	36
? Blatt 2853, Flurstück 1150/7, Gebäude- und Freifläche,	37
Z.-Straße 14 B, 7808 qm,	38
	39

? Blatt 2853, Flurstück 1152/8, Gebäude- und Freifläche,	
Z.-Straße, 162 qm,	40
? Blatt 2853, Flurstück 1158/6, Verkehrsfläche,	41
Z.-Straße 14 B, 1238 qm,	42
? Blatt 2853, Flurstück 1160/6, Erholungsfläche, Y.straße 2, 171 qm,	43
? Blatt 2853, Flurstück 1162/4, Erholungsfläche, Y.straße 2, 65 qm	44
ohne Berücksichtigung des Schadens aus merkantilem Minderwert der vorbezeichneten Grundstücke auch nach erfolgter Altlastenanweisung aufzuwenden hat;	45
3.	46
festzustellen, dass die Beklagte der Klägerin allen über 1.350.000,00 € hinausgehenden merkantilen Minderwert der im Klageantrag zu 2. gelisteten Grundstücke zu ersetzen hat, der auch nach deren Altlastensanierung bzw. Durchführung von Schutz- oder Beschränkungsmaßnahmen im Sinne des § 2 Abs. 7 und 8 Bundesbodenschutzgesetz verbleibt.	47
Die Beklagte hat beantragt,	48
die Klage abzuweisen.	49
Die Beklagte hat sich bereits nicht zur Vornahme einer einen etwaigen Altlastenbestand bzw. –verdacht des Fondsgrundstücks einbeziehenden Due-Diligence verpflichtet gesehen. Jedenfalls aber seien die insoweit von der Klägerin geltend gemachten Schadensersatzansprüche verjährt. Die Klägerin habe schon auf Grund des ersten ibf-Gutachtens vom 23.11.2006 Kenntnis der Altlastenproblematik erlangt mit der Folge, dass sich mit Ablauf des Jahres 2009 die Verjährung etwaiger Schadenersatzansprüche vollendet habe. Eine Hemmung der Verjährungsfrist sei nicht eingetreten. Hierzu hat die Beklagte nach Schluss der mündlichen Verhandlung in erster Instanz ein der Klägerin unstreitig zugegangenes Schreiben vom 04.09.2009 (Anlage B 8, Bl. 108 d. A.) vorgelegt, in dem unter Bezugnahme auf das Schreiben der Klägerin vom 25.08.2009 und unter Hinweis darauf, dass dieses der Rechtsabteilung zur weiteren Bearbeitung vorgelegt worden, außerdem eine inhaltliche Stellungnahme innerhalb der gesetzten Frist nicht möglich sei, der „...erbetenen Bestätigung...höchstvorsorglich widersprochen“ und die Einrede der Verjährung erhoben wurde. Sie, die Beklagte, habe nach diesem Schreiben nie mehr in der Sache über den Anspruch verhandelt. Soweit sie sich bereit erklärt habe, die Klägerin bei der Aufklärung des Sachverhalts zu unterstützen, habe dies lediglich dem Zwecke gedient, der Klägerin bei der Verfolgung eventueller Ansprüche gegenüber den Verkäufern des Grundstücks zu helfen (Bl. 106 d. A.).	50
In dem angefochtenen Urteil, auf das samt Berichtigungsbeschluss wegen der zu Grunde liegenden Tatsachen und der rechtlichen Wertung Bezug genommen wird, hat das Landgericht die auf Zahlung von Schadenersatz sowie Feststellung der Ersatzpflicht für weitergehende Schäden gerichtete Klage in zweifacher Hinsicht als unbegründet abgewiesen: Dem Vortrag der Klägerin lasse sich zum einen schon nicht schlüssig eine Pflichtverletzung der Beklagten entnehmen, im Übrigen sei ein der Klägerin eventuell zustehender Schadenersatzanspruch aber auch verjährt. Die Klägerin habe die für den	51

Beginn der maßgeblichen dreijährigen Verjährungsfrist erforderliche Kenntnis spätestens Ende 2006 aus dem J.-Gutachten vom 23.11.2006 erlangt. Mit der Vorlage dieses Gutachtens habe festgestanden, dass die Klägerin ein altlastenbelastetes Grundstück erworben habe. Zugleich habe sie damit gewusst, dass die Beklagte ihre vermeintliche Pflicht zur Überprüfung, ob das Grundstück eine Altlastenproblematik aufweise oder nicht, verletzt hatte. Dass die Altlastenproblematik auf Grund des J.-Gutachtens vom 23.11.2006 im Einzelnen noch nicht erkennbar gewesen sei und auch der Schaden noch nicht festgestanden habe, stehe einer den Beginn der Verjährungsfrist auslösenden Kenntnis der Klägerin nicht entgegen. Nach dem Grundsatz der Schadenseinheit stelle sich die bei den nachfolgenden Untersuchungen ergebende Bodenbelastung des Grundstücks als die bloße Weiterentwicklung der in dem ersten J.-Gutachten ermittelten Situation dar, mit der die Klägerin habe rechnen müssen. Auch auf eine Hemmung der danach bereits mit Schluss des Jahres 2006 in Gang gesetzten Verjährungsfrist könne die Klägerin sich nicht berufen. Ihr erstmals nach Schluss der mündlichen Verhandlung hierzu unterbreiteter Vortrag sei gemäß § 296 a ZPO verspätet. Der den Parteien in der mündlichen Verhandlung eingeräumte Schriftsatznachlass habe neben der Stellungnahme zur Frage des schlüssigen Vorbringens zu dem bereits vor Abschluss des Vertrages vom 02.11.1999 bestehenden Pflichtenkreis der Beklagten eine Stellungnahme zu etwaigem neuen Vorbringen der Beklagten im Schriftsatz vom 17.01.2011 ermöglichen sollen; dieser habe indes neue Tatsachen zur Frage der Verjährung nicht enthalten. Ungeachtet dessen sei das erstmals nach Schluss der mündlichen Verhandlung in das Verfahren eingeführte Vorbringen der Klägerin aber auch in der Sache nicht geeignet, eine Verjährungshemmung zu begründen. Denn es stehe in Widerspruch zu dem Vorbringen der Klägerin in der Klageschrift, dass sich die Beklagte auf das Schreiben vom 25.08.2009 weder im Schriftverkehr noch im Zuge einer persönlichen Besprechung am 06.11.2009 in irgendeiner Weise zur Sache geäußert habe.

Mit ihrer hiergegen gerichteten, die erstinstanzlichen Klagebegehren weiterverfolgenden Berufung wendet die Klägerin ein, dass das angefochtene Urteil auf einer Verkennung der Darlegungs- und Beweislast beruhe, soweit darin eine Pflichtverletzung der Beklagten bereits im Stadium vor dem Abschluss des schriftlichen „Konzeptions“-Vertrags, der lediglich das schon zuvor Praktizierte und faktisch Geltende schriftlich fixiert habe, als nicht schlüssig dargelegt erachtet worden sei (Bl. 179 – 189 d. A.). Aber auch soweit eine Verjährung der Klageforderung bejaht werde, sei die landgerichtliche Entscheidung nicht zu halten. Die Ansprüche seien nicht verjährt. Das Landgericht stelle hinsichtlich des Verjährungsbeginns rechtsfehlerhaft auf das J.-Gutachten vom 23.11.2006 ab. Eine positive Kenntnis der Altlasten und des Pflichtenverstößes der Beklagten könne dieses Gutachten nicht begründen. Das Gutachten erkenne an keiner Stelle tatsächlich vorhandene Altlasten, geschweige denn konkrete Anhaltspunkte für die dann 2008/2009 tatsächlich vorgefundenen ganz anderweitigen und erheblich weitergehenden Probleme aus radioaktiv belastetem Boden und Bauschutt. Auch nicht ansatzweise ergebe sich aus dem Gutachten, dass die Klägerin von dem Pflichtenverstoß der Beklagten etwas gewusst oder auch nur geahnt habe (Bl. 191 d. A.). Es sei unwidersprochener Vortrag der Klägerin, dass sie von einem Pflichtenverstoß der Beklagten 2006 noch nichts gewusst oder geahnt habe (Bl. 191 d. A.). Die heute geschäftsführenden Kommanditisten hätten für ein solche Kenntnis zunächst einer intensiven Beschäftigung mit den Vorgängen 1999 und dem seinerzeitigen Pflichtenkreis der Beklagten bedurft (Bl. 191 d. A.). Auch eine grob fahrlässige Unkenntnis müsse sie, die Klägerin sich nicht entgegenhalten lassen. Das J.-„Gründungsgutachten“ sei Ende 2006 und 2007 wegen politisch motivierter Probleme die Genehmigung der Bauanträge betreffend aus den Köpfen aller Beteiligten gewesen (Bl. 192 d. A.). Da das Gutachten „in seiner vagen Formulierung“ schon keine Altlastenkenntnis bewirkt habe, habe es auch keinen Anhaltspunkt geboten, nach Verantwortlichen aus 1999 zu suchen. Jedenfalls aber sei eine etwa in Gang

setzte Verjährungsfrist durch Verhandlungen zwischen den Parteien gehemmt worden. Schon aus dem eigenen Schreiben der Beklagten vom 04.09.2009 ergebe sich der Umstand der Hemmung; in dem Schreiben heiße es ausdrücklich, so behauptet die Klägerin, dass man die klägerseits erhobenen Ansprüche prüfen werde. Daran ändere die nur vorsorglich erhobene Verjährungseinrede nichts, die zum damaligen Zeitpunkt sachlich falsch gewesen sei. Die Parteien hätten auch in der 2. Jahreshälfte 2009 mit Verhandlungen über die Ansprüche begonnen und diese bis in das Frühjahr 2010 hinein fortgeführt (Bl. 193 d. A.). Mit dem vorbezeichneten Schreiben vom 04.09.2009 und den tatsächlichen Gesprächen habe die Beklagte jedenfalls einen Vertrauenstatbestand begründet, der es ihr nach Treu und Glauben verwehre, heute die Einrede der Verjährung zu erheben (Bl. 193 d. A.). Soweit das Landgericht den erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung in das Verfahren eingeführten Vortrag die Hemmung der Verjährung betreffend nicht berücksichtigt habe, verletze das ihren, der Klägerin, Anspruch auf rechtliches Gehör. Den Parteien sei es ausdrücklich nachgelassen worden, zum Themenkreis der Verjährung umfassend weiter Stellung zu nehmen. Hätte das Landgericht die Ausführungen der Parteien auf rechtliche Argumente beschränken wollen, wäre hierauf in der mündlichen Verhandlung hinzuweisen gewesen. Dann hätte sie, die Klägerin, schon in der mündlichen Verhandlung und nicht erst nach deren Schluss zu den Hemmungstatbeständen vorgetragen. Schon in der Klageschrift habe sie überdies Hemmungstatbestände vorgetragen, sie habe bereits in der Klageschrift darauf hingewiesen, dass es zwischen den Parteien am 06.11.2009 zu Gesprächen gekommen sei (Bl. 8/193 f d. A.). Das Protokoll über die mündliche Verhandlung bei dem Landgericht lasse ferner erkennen, dass das Verfahren aus der Sicht des Landgerichts noch nicht ausgeschrieben gewesen sei und die Erörterungen im Termin nur vorläufigen Charakter gehabt hätten. Vor diesem Hintergrund stelle sich das angefochtene Urteil als Überraschungsentscheidung dar (Bl. 194 d. A.). Überdies habe das Landgericht verkannt, dass die wesentlichen Tatsachen, die den Hemmungstatbestand durch Verhandlung begründen, unstreitig seien; aufgrund der nach Schluss der mündlichen Verhandlung gewechselten Schriftsätze sei der wesentliche Gang der Ereignisse unstreitig dokumentiert (Bl. 194 d. A.).

Die Klägerin beantragt sinngemäß, 53

das Urteil des Landgerichts Köln vom 04.05.2011 – 91 O 68/10 – abzuändern und die Beklagte gemäß den in erster Instanz gestellten vorbezeichneten Klageanträgen zu verurteilen. 54

Die Beklagte beantragt, 55

die Berufung zurückzuweisen. 56

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil und hält dieses insbesondere hinsichtlich der darin bejahten Verjährung des Klageanspruchs für in jeder Hinsicht zutreffend und überzeugend begründet. Das erste J.-Gutachten vom 13.11.2006 habe ausreichende Hinweise auf Altlasten gegeben, welche die Klägerin bewusst ignoriert habe (Bl. 235/237 d. A.). Schon nach dem eigenen Vorbringen der Klägerin den Pflichtenkreis der vermeintlich geschuldeten Due-Diligence-Prüfung der Beklagten betreffend habe sich daraus aber die geltend gemachte Pflichtverletzung, nämlich das Unterlassen der Prüfung auf einen etwaigen Altlastenverdacht ergeben. Jedenfalls sei sie grob fahrlässig in Unkenntnis geblieben. Ein Grund, weshalb die Klägerin die ihrer Ansicht nach erforderliche rechtliche Würdigung der Umstände, aus denen sich die Verantwortlichkeit der Beklagten ergeben soll, nicht bereits im Jahr 2006 habe vornehmen können, sei nicht ersichtlich. Das gelte insbesondere im Hinblick darauf, dass der seinerzeit bereits den „Konzeptions“-Vertrag unterzeichnende 57

geschäftsführende Kommanditist N. der Klägerin diese Position unverändert innehave (Bl. 238 d. A.). Das Landgericht habe in jeder Hinsicht beanstandungsfrei auch die rechtzeitige Hemmung der Verjährung verneint. Die Beklagte habe erstmals nach Schluss der mündlichen Verhandlung in erster Instanz eine Verjährungshemmung durch Verhandlungen vorgebracht. Dieser Vortrag sei von dem „zur erörterten Frage der Verjährung“ gewährten Schriftsatznachlass aber nicht umfasst gewesen. Der Schriftsatznachlass habe sich allein auf das in der mündlichen Verhandlung erörterte Thema der Schadenseinheit und den Hinweis der Kammer auf die Entscheidung des BGHs in NJW 2010, 596 bezogen (Bl. 239 d. A.). Es treffe auch nicht zu, dass die „wesentlichen Tatsachen“ den behaupteten Hemmungstatbestand betreffend unstreitig seien. Sie – die Beklagte – habe vielmehr bestritten, dass sich aus den von der Klägerin vorgelegten Dokumenten Verhandlungen ergeben; die Klägerin selbst habe ja noch in der Klageschrift vorgetragen, dass die Beklagte sich nie „in irgendeiner Weise zur Sache geäußert“ habe.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten im Vorbringen der Parteien wird auf ihre in beiden Instanzen gewechselten Schriftsätze samt Anlagen Bezug genommen. 58

II. 59

Die - zulässige – Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. 60

Dabei bedarf es nicht der Entscheidung, ob der Beklagten im Stadium ihrer Tätigkeit für die Klägerin vor dem Erwerb des unstreitig mit Altlasten i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BBodSchG belasteten Fondsobjekts „Fachmarkt M.“ eine Pflichtverletzung anzulasten ist. Das kann hier offenbleiben. Denn selbst wenn der Beklagten in Bezug auf den Erwerb der altlastenbelasteten oder auch nur altlastenverdächtigen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG) Fondsimmobilie durch die Klägerin ein Pflichtverstoß vorzuwerfen und der geltend gemachte Schaden i. S. der Adäquanz kausal auf diese Pflichtverletzung zurückzuführen wäre, könnte die Klägerin einen hieraus resultierenden Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte jedenfalls nicht durchsetzen. Das Landgericht hat die beklagtenseits erhobene Verjährungseinrede zu Recht durchgreifen lassen und die Klage jedenfalls wegen der Verjährung des von dem klagenden Immobilienfonds geltend gemachten Schadensersatzanspruchs abgewiesen. 61

1. 62

Der in Frage stehende, nach dem bis zum Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes am 01.01.2002 geltenden Rechtszustand anhand der Grundsätze der pVV zu beurteilende Schadenersatzanspruch ist der dreijährigen Regelverjährung des § 195 BGB unterworfen. Gemäß Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4 EGBGB gilt seit dem 01.01.2002 für den bis dahin nicht verjährten, weil der damaligen dreißigjährigen Regelverjährung unterfallenden Schadenersatzanspruch die kurze dreijährige Regelverjährung nach § 195 BGB. Deren Ingangsetzen ab dem erwähnten Stichtag des 01.01.2002 setzt das Vorliegen der subjektiven Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Satz 2 BGB voraus; der Gläubiger muss also von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder diese infolge grober Fahrlässigkeit nicht haben. 63

2. 64

Nach diesen Maßstäben war die maßgebliche dreijährige Verjährungsfrist noch vor Klageeinreichung am 04.05.2010 verstrichen: 65

Dass der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch seinen objektiven Voraussetzungen nach – wenn überhaupt - bereits im Jahr 1999 entstanden ist, kann keinem Zweifel unterliegen.

Nach dem von der Klägerin verfochtenen Standpunkt hat die Beklagte noch vor dem Erwerb der M.er Fondsimmobilie im Oktober 1999 die im Rahmen der angeblich bereits geschuldeten Due-Diligence-Prüfung, mit der die Stärken und Schwächen des potentiellen Fondsobjekts und dessen Vermarktungsaussichten analysiert und bewertet werden sollten, vorzunehmende Untersuchung, ob es sich bei dem Fondsobjekt um eine zumindest altlastenverdächtige Fläche handele, unterlassen. Auf der Grundlage des Vorbringens der Klägerin ging es dabei auch nicht etwa darum, dass die Beklagte feststellen sollte, ob auf dem Grundstück tatsächlich Altlasten – ggf. welche und in welchem Umfang – vorhanden seien und ob von diesem Altlastenbestand Gefährdungen für Menschen und die sonstige Natur ausgehen. Es ging vielmehr um die Eruierung von Umständen, welche die Vermarktungsfähigkeit der ins Auge gefassten Immobilie und insoweit deren Eignung als Fondsobjekt tangierten. Ein solcher, die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Immobilie berührender Umstand stellt aber bereits der Verdacht dar, dass auf der Fläche Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen könnten. Eben diesen Altlastenverdacht hätte die Beklagte nach dem Vortrag der Klägerin abklären müssen und durch Einblick in das bei der Stadt M. geführte Altlastenkataster unschwer ermitteln und in die Bewertung der potentiellen Fondsimmobilie einbeziehen können. Die der Beklagten vorgeworfene Pflichtwidrigkeit besteht dabei nicht in dem Unterlassen des Einblicks in das Altlastenkataster per se, sondern darin, dass sie es unterlassen hat, den angeblich ohne weiteres zu ermittelnden Umstand, dass es sich bei dem Fondsobjekt um eine altlastenverdächtige Fläche handelte, in die Immobilienbewertung einzubeziehen bzw. die Klägerin im Rahmen der angeblich geschuldeten Due-Diligence-Prüfung über den erwähnten Umstand aufzuklären oder zumindest darauf hinzuweisen, dass eine Prüfung auf Altlasten hin nicht durchgeführt worden sei.

Der Klägerin war aus dem vorbezeichneten, als vertragliche Pflichtverletzung eingeordneten Unterlassen der Beklagten auch bereits im Jahr 1999 ein Schaden entstanden. Dieser Schaden liegt in dem Abschluss des Kaufvertrages, mit dem die Klägerin das Eigentum an der Fondsimmobilie erworben hat. Sie selbst trägt vor, dass sie von dem Erwerb des Fondsobjekts abgesehen hätte, wenn ihr bereits damals der Umstand offenbart worden wäre, dass es sich dabei um eine unter Altlastenverdacht stehende Fläche gehandelt hat (vgl. Bl. 13 d. A.). Bereits mit diesem, kausal auf die etwaige Pflichtwidrigkeit der Beklagten zurückzuführenden Erwerb hat sich aber die Vermögenslage der Klägerin verschlechtert. Der aus einem bestimmten Verhalten des Schädigers entstehende Schaden ist als ein einheitliches Ganzes aufzufassen (vgl. BGH, NJW 2010, 596 – Rdn. 46 gemäß Juris-Ausdruck; BGH, NJW-RR 1998, 742 – Rdn. 14 und 17 gemäß Juris-Ausdruck; vgl. auch BGH, NJW 2010, 3929 – Rdn. 24 gemäß Juris-Ausdruck – jeweils m. w. Nachw.). Entscheidend für die Frage, worin der Schaden liegt und wann dieser eingetreten ist, ist daher darauf abzustellen, welche Maßnahme letztlich die Vermögenslage des Geschädigten verschlechtert. Das ist hier der Eigentumserwerb der Fondsimmobilie. Alle weiteren, von der Klägerin im vorliegenden Verfahren geltend gemachten Kosten und Einbußen sind hierauf zurückzuführende und als solche voraussehbare Folgen dieses Eigentumserwerbs und konkretisieren lediglich die damit verbundene Vermögenseinbuße: Denn in Folge des Erwerbs trafen die Klägerin als Grundstückseigentümerin nunmehr nicht nur die Pflichten der

§§ 4 Abs. 2, Abs. 3 S. 1 und Abs. 5 BBodSchG, konkret die Kosten für die Feststellung der vorhandenen Altlasten und für die Bodensanierung samt der damit verbundenen etwaigen baulichen Veränderung der aufstehenden Gebäude, sondern auch die mit der Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit verbundenen Folgen, die ggf. bereits den seinerzeit vereinbarten Kaufpreis als übersetzt erscheinen lassen können und das Fondsvermögen insgesamt schmälern. Der durch die in Frage stehende Pflichtwidrigkeit verursachte Schaden ist daher nicht erst mit den beschriebenen Aufwendungen und Nachteilen eingetreten, sondern diese sind lediglich die Ausprägung des bereits mit dem Erwerb des Fondsobjekts zu den vereinbarten Bedingungen entstandenen einheitlichen Schadensersatzanspruchs.

b)

70

Die Klägerin hatte weiter auch bereits im Jahr 2006 Kenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person der Schuldnerin erlangt (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB)

71

Die erforderliche Kenntnis vom Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen liegt im Allgemeinen vor, wenn dem Geschädigten die Erhebung einer Schadensersatzklage, sei es auch nur in Form der Feststellungsklage, Erfolg versprechend, wenn auch nicht risikolos, möglich wäre. Weder ist notwendig, dass der Geschädigte alle 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 hier nicht betroffenen 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 (vgl. BGH, NJW 2008, 2576 – Rdn. 27 gemäß Juris-Ausdruck m. w. Nachw.). Nach diesen Maßstäben lagen auf Seiten der Klägerin bereits mit dem Erhalt des Erstgutachtens der J. vom 23.11.2006 die Voraussetzungen vor, die sie zu einer Klage auf Feststellung in die Lage versetzte, dass die Beklagte ihr zum Ersatz des Schadens verpflichtet ist, welcher der Klägerin aus der im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs tatsächlich vorhandenen Altlastenbelastung der Fondsimmoblie und/oder der Einordnung der Immobilie als altlastverdächtige Fläche entstehen.

72

Bereits das Erstgutachten der J. vom 23.11.2006, dessen Gegenstand mit „Baugrunduntersuchung/Gründungsberatung mit Erstbeurteilung der Altlastensituation“ bezeichnet ist, hat konkrete Umstände offenbart, dass auf dem Grundstück Altlasten vorhanden sind. Nach dem erwähnten Gutachten war in einem Teilbereich – nämlich einer im Bereich des P.-Marktes gelegenen Teilfläche (vgl. „RKB 2“ gemäß den Einträgen auf dem Auszug aus der Liegenschaftskarte) - ehemals eine Tankstelle betrieben worden und wurde in eben diesem Bereich ein MKW-Gehalt ermittelt, von dem Grundwassergefährdungen zu erwarten seien (vgl. S. 5 und 30 des Gutachtens). Im Übrigen wurden von dem Gutachter auf dem Gelände Auffüllungen mit zwar nur geringen bis mäßigen anthropogenen, also auf menschliche Einflüsse zurückgehende Bodenbelastungen gefunden (S. 5, 26 ff des Gutachtens). Auch wenn danach keine konkreten Gefährdungen und das konkrete Ausmaß der tatsächlichen Altlasten feststanden, mussten die in diesem Erstgutachten präsentierten Ergebnisse der Klägerin vor Augen führen, dass auf dem Grundstück schon im Zeitpunkt des Erwerbs Altlasten vorhanden waren, die von der Beklagten vorgenommene Immobilienprüfung in diesem Punkt daher unvollständig war bzw. die Beklagte auf diesen Umstand pflichtwidrig nicht hingewiesen hatte. Nach dem Vortrag der Klägerin schuldete die Beklagte im Rahmen der ihr abzuverlangenden Due-Diligence lediglich die Prüfung, ob hinsichtlich des Fondsobjekts ein Altlastenverdacht bestand, nicht aber die Feststellung der

73

Art und des Umfangs etwa vorhandener Altlasten und der mit diesen verbundenen Gefährdung. Es ging um die Ermittlung wirtschaftlich relevanter Bewertungsfaktoren das Grundstück betreffend; ein solcher, sich wirtschaftlich auswirkender Faktor ist aber bereits der Altlastenverdacht, der allein bereits die Fonds-Eignung des Grundstücks und die Entscheidung der Klägerin, ob und ggf. zu welchen Bedingungen sie das Fondsobjekt erwerben will, beeinflussen konnte. Dies würdigend verschaffte daher allein die dem Erstgutachten der J. zu entnehmende, mit der Empfehlung, Ausdehnung und Art der Belastung durch weitere Untersuchungen genauer zu ermitteln (vgl. S. 5 des J.-Gutachtens vom 23.11.2006) verbundene Information, dass auf dem Grundstück überhaupt Altlasten vorhanden waren und ggf. weitere Altlasten vorhanden sein konnten, der Klägerin die Kenntnis von der Pflichtwidrigkeit der Beklagten. Da das Grundstück nach der Behauptung der Klägerin bereits Ende 1997 in dem bei der Stadt M. geführten Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet war, hatte die Beklagte danach entweder pflichtwidrig den Hinweis auf einen bestehenden Altlastenverdacht oder aber pflichtwidrig die Aufklärung unterlassen, dass sie eine Überprüfung auf etwaige Altlasten nicht vorgenommen und daher nicht in ihre Immobilienbewertung einbezogen habe. Auch ohne konkrete Kenntnis der tatsächlich vorhandenen Altlasten und des damit verbundenen Sanierungsaufwands war damit zugleich die Kenntnis verbunden, dass der Klägerin aus dem Pflichtenverstoß der Beklagten ein Schaden entstanden ist. Dass die Klägerin das Eigentum an der Immobilie erworben hatte, konnte ihr schlechterdings nicht entfallen sein. Bereits dieser Wissensstand versetzte die Klägerin aber in die Lage, gegen die Beklagte eine Feststellungsklage zu erheben. Der durch das Altlastenkataster der Stadt M. zumindest dokumentierte Altlastenverdacht sowie ferner die mit dem J.-Erstgutachten belegte Altlast (vormals vorhandene Betriebstankstelle) in Verbindung mit dem als solcher unstreitigen Grundstückserwerb waren geeignet, den Schluss auf ein schuldhaftes Fehlverhalten der Beklagten und einen der Klägerin daraus entstandenen Schaden zu tragen; dass der Klägerin aus dem Eigentumserwerb weitere Beeinträchtigungen – wie beispielsweise Kosten der Feststellung des konkreten Ausmaßes der auf dem Grundstück vorhandenen Altlasten sowie der Sanierung – entstehen würden, war angesichts der in den § 4 BBodSchG getroffenen Regelungen als solches wahrscheinlich und vorhersehbar. Vor diesem Hintergrund war die Klägerin auf Grund ihres bereits im Jahr 2006 bestehenden Kenntnisstandes nicht nur in der Lage, gegen die Beklagte Feststellungsklage zu erheben, sondern es war ihr auch zumutbar, eine solche Klage zu erheben. Denn dass der Geschädigte den Rechtsstreit im Wesentlichen risikolos führen kann, insbesondere keine Beweisschwierigkeiten hat, ist nicht erforderlich (vgl. BGH, NJW 2008, 2576 – Rdn. 28 gemäß Juris-Ausdruck m. w. Nachw.). Soweit die Klägerin im gegebenen Zusammenhang einwendet, im Jahre 2006 und auch im Jahre 2007 sei die hier in Frage stehende Prüfung einer Verantwortlichkeit der Beklagten im Zusammenhang mit den Altlasten wegen anderer Probleme die Genehmigung von Bauanträgen betreffend in den Hintergrund getreten, lässt das die Feststellungsklage nicht als unzumutbar erscheinen. Gerade die im Zusammenhang mit den Baugenehmigungen aufgetretenen Probleme legten es nahe zu prüfen, ob – falls das Projekt scheitern werde – zumindest ein Teil der bis dahin aufgewandten Kosten (ggf. einschließlich des Kaufpreises für den Erwerb des Grundstücks) auf Dritte abwälzbar ist.

c) 74

Die nach alledem mit Schluss des Jahres 2006 in Gang gesetzte dreijährige Verjährungsfrist wurde auch nicht nach Maßgabe von § 203 BGB durch Verhandlungen gehemmt. 75

aa) 76

77

Es kann dahinstehen, ob die Klägerin, soweit sie sich in der Berufung auf das erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung bei dem Landgericht in erster Instanz in das Verfahren eingeführte Vorbringen zu dem Inhalt des Gesprächs vom 06.11.2009 und dem anschließenden Schriftwechsel zwischen den Parteien bezieht, nunmehr gemäß §§ 529, 531 ZPO präkludiert ist. Nur am Rande sei daher ausgeführt, dass dem von dem Landgericht im Termin am 06.04.2011 zur Frage der Verjährung gewährten Schriftsatznachlass keine Beschränkung auf einen bestimmten Aspekt der Verjährung zu entnehmen ist; auch das Protokoll im Übrigen lässt nicht erkennen, was in der mündlichen Verhandlung zur Verjährung erörtert worden ist. Der Umstand, dass bis dahin eine Hemmung der Verjährung durch Verhandlungen nicht thematisiert wurde, eine solche nach den Ausführungen in der Klageschrift Bl. 8 a. E. d. A. vielmehr sogar fernlag, deutet indes darauf hin, dass eben dieser Aspekt von dem gewährten Schriftsatznachlass nicht umfasst war.

bb) 78

Auf die Frage der Präklusion kommt es jedoch nicht entscheidungserheblich an. Denn selbst bei Berücksichtigung des nach Schluss der mündlichen Verhandlung in erster Instanz eingereichten Vorbringens der Parteien lässt sich nicht auf i. S. von § 203 BGB verjährungshemmende Verhandlungen zwischen den Parteien schließen. Aus diesem Grund vermag auch der im gegebenen Zusammenhang von der Klägerin erhobene Einwand der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ihrem Rechtsmittel nicht zum Erfolg zu verhelfen, weil selbst bei Berücksichtigung ihres Vortrags zur Verjährungshemmung in erster Instanz keine andere als die getroffene Entscheidung in Betracht kommt. 79

Der in § 203 Satz 1 BGB verwendete Begriff der Verhandlungen ist weit auszulegen. Danach genügt für ein Verhandeln jeder Meinungsaustausch über den geltend gemachten Anspruch zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten, sofern nicht sofort jeder Ersatz abgelehnt wird. Verhandlungen schweben schon dann, wenn der in Anspruch Genommene Erklärungen abgibt, die dem Geschädigten die Annahme gestatten, der Verpflichtete lasse sich auf Erörterungen über die Berechtigung von Schadenersatzansprüchen ein. Nicht erforderlich ist, dass dabei eine Vergleichsbereitschaft oder eine Bereitschaft zum Entgegenkommen signalisiert wird (vgl. BGH, NJW 2007, 587 – Rdn. 10 gemäß Juris-Ausdruck – m. w. Nachw.). 80

Die Parteien haben danach aber keine Verhandlungen über den Anspruch oder die den Anspruch begründende Umstände geführt. 81

Im Ausgangspunkt dieser Beurteilung trifft dabei die Klägerin als diejenige, die aus der Hemmung der Verjährung Rechte, nämlich die Durchsetzbarkeit ihrer Forderung trotz formalen Ablaufs der Verjährungsfrist und erhobener Verjährungseinrede herleiten will, die Darlegungs- und Beweislast für die Umstände, aus denen sich die Hemmung ergeben soll (vgl. Palandt/Ellenberger, BGB, 70. Aufl., § 204 Rdn. 55). Schon dem Vortrag der Klägerin lassen sich indessen solche Umstände nicht entnehmen, die auf zwischen den Parteien geführte Verhandlungen über den Anspruch oder den Anspruch begründende Tatsachen schließen lassen. 82

Die Beklagte hat mit Schreiben vom 04.09.2009 (Anlage B 8, Bl. 108 d. A.) der zuvor von der Klägerin mit Schreiben vom 25.08.2009 erbetenen Anerkennung ihrer grundsätzlichen Ersatzpflicht für die aus der „Schlechtleistung“ erwachsenden Schäden „höchstvorsorglich“ widersprochen und die Einrede der Verjährung erhoben. Auch im Zusammenspiel mit der vorher angesprochenen Vorlage des Schreibens an die Rechtsabteilung zur weiteren Bearbeitung und des erwähnten Unvermögens, ohne interne Recherchen und Rückfragen 83

innerhalb der gesetzten Frist eine inhaltlichen Stellungnahme zu „einem fast 10 Jahre alten Vorgang“ abzugeben, folgt daraus kein Meinungs austausch im vorbezeichneten Sinne, erst recht nicht die Bereitschaft, die sachliche Berechtigung des Anspruchs zu prüfen. Unabhängig davon, ob nicht lediglich der von der Klägerin mit Schreiben vom 25.08.2009 erbetenen Bestätigung „höchstvorsorglich“ widersprochen wurde, sondern auch die auch die Einrede der Verjährung nur „höchstvorsorglich“ erhoben wurde, hat die Beklagte damit zum Ausdruck gebracht, dass sie sich – gleich wie das Ergebnis der Recherche ausfällt – keinesfalls zur Leistung bzw. zum Schadensersatz verpflichtet sieht. Eine weitere Erörterung der Berechtigung des Anspruchs oder – wie die Klägerin das dem Schreiben entnehmen will – die Prüfung des Anspruchs hat die Beklagte damit weder in Aussicht gestellt noch konnte die Klägerin eine solche erwarten. Die in dem Schreiben angesprochene Recherche und inhaltliche Stellungnahme der Beklagten gab lediglich zu erkennen, dass die Beklagte den Anspruch ggf. auch wegen fehlender materieller Berechtigung zurückweisen werde, relativierte die mit der Verjährungseinrede verbundene Weigerung jedoch nicht. Nichts anderes ergibt sich aus der Vorlage des Anspruchsschreibens zur weiteren Bearbeitung an die Rechtsabteilung der Beklagten, mit der lediglich die Zuleitung des Schreibens an die intern zuständige Stelle und die für etwaigen künftigen Schriftwechsel zuständige Abteilung mitgeteilt wird. Die erhobene Verjährungseinrede stellte sich in der gegebenen Situation vielmehr als endgültige Ablehnung des geltend gemachten Anspruchs und insoweit als „das letzte“ Wort der Beklagten dar. Hinzu kommt, dass es sich bei den Parteien um „Beteiligungsgesellschaften“ der Stadtparkasse L./C. handelt und die Beklagte 49 % der Geschäftsanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin der Klägerin hält (Bl. 98 d. A.). Angesichts dieser Verbundenheit lag es aus der Sicht der Klägerin nahe, dass sich die Beklagte mit der weiteren interne Recherche einen Informationsgewinn versprach, der wiederum die Klägerin bei der Verfolgung der Ansprüche gegen die Verkäufer des Grundstücks zu unterstützen vermochte; eben diese Anspruchsverfolgung hatte die Klägerin in dem Schreiben vom 25.08.2009 auch thematisiert. Dem nachfolgenden Kontakt zwischen den Parteien lassen sich ebenfalls keine Erklärungen der Beklagten entnehmen, die vom maßgeblichen Standpunkt der Klägerin aus die Annahme tragen konnten, die Beklagte lasse sich nunmehr auf Erörterungen über die Berechtigung des Anspruchs ein. Soweit die Beklagte auf angeblich in einem Gespräch am 06.11.2009 abgegebene Zusagen des Geschäftsführers Dr. X. der Beklagten abstellt, ergibt sich aus diesen Erklärungen nicht, dass die Beklagte eine Zusage über den ihr gegenüber geltend gemachten Anspruch oder anspruchsbegründende Umstände gemacht hat. Die Beklagte hat hierzu vorgebracht, dass allein eine Unterstützung der Klägerin bei der Geltendmachung eines Ersatzanspruchs gegen die Verkäufer des Fondsobjekts erörtert und in Aussicht gestellt worden sei, es dabei jedoch nicht um den ihr gegenüber geltend gemachten Anspruch gegangen sei. Eben dies stimmt mit dem Vortrag der Klägerin in der Klageschrift überein, wonach sich die Beklagte weder „...im weiteren Schriftverkehr noch im Zuge einer persönlichen Besprechung zwischen Vertretern der Parteien am 06.11.2009 ...bis heute in irgendeiner Weise zur Sache geäußert...“ habe (Bl. 8 d. A.). Soweit daher die Klägerin mit ihrem späteren Vortrag behaupten will, die Erklärungen des Geschäftsführers der Beklagten im Rahmen des Gesprächs am 06.11.2009 hätten sich auf den von der Klägerin gegen die Beklagte geltend gemachten Anspruch bezogen, steht das in Widerspruch zu ihrem Vorbringen in der Klageschrift und ist das aus diesem Grund unbeachtlich. Im Ergebnis nichts anderes gilt hinsichtlich des sich anschließenden Schriftwechsels gemäß dem als Anlage K 54 (Bl. 169 AH) vorgelegten Schreiben der Klägerin vom 10.11.2009 und dem als Anlage K 55 (Bl. 170 AH) vorgelegten Schreiben der Beklagten vom 11.12.2009. Den erwähnten Schreiben lässt sich zwar – was die Beklagte angeht – das Bemühen um eine Recherche und Aufklärung des Sachverhalts samt juristischer Bewertung entnehmen. Dass dies aber gerade im Rahmen einer Prüfung des von der Klägerin gegen die Beklagte vorgebrachten Anspruchs bzw. der

Erarbeitung einer Stellungnahme zu der von der Klägerin insoweit gegen die Beklagte vorgebrachten Forderung und nicht lediglich der Unterstützung der Klägerin bei der Geltendmachung des Anspruchs gegen die Verkäufer des Fondsobjekts diene, folgt daraus nicht. Diese – auch juristische - Unterstützung der Klägerin durch die Beklagte wird dabei ohne weiteres angesichts des oben aufgezeigten Umstandes nachvollziehbar, dass es sich bei den Parteien um u.a. durch die Sparkasse L./C. „verbundene“ Unternehmen handelt, die bei der Konzeption und Auflage des streitgegenständlichen Immobilienfonds kooperiert haben.

Ob die weiteren, im Jahre 2010 gewechselten Schreiben als „Verhandlung“ i. S. von § 203 BGB eingeordnet werden können, bedarf sodann nicht mehr der Entscheidung, da sie jedenfalls die mit Schluss des Jahres 2009 abgelaufene Verjährungsfrist nicht mehr hemmen konnten. Den in diesem Zusammenhang vorgelegten Schreiben der Beklagten vom 12.04.2010 (K 58, Bl. 176 AH), 19.05.2010 (K59 (Bl. 177 AH) kommt auch nicht etwa eine indizielle Wirkung dergestalt zu, dass die Beklagte sich schon mit ihren vorher abgegebenen Schreiben und Erklärungen in eine Erörterung der sachlichen Berechtigung des ihr gegenüber geltend gemachten Schadenersatzanspruchs begeben hätte. Die zwischenzeitlich eingeschalteten anwaltlichen Bevollmächtigten der Beklagten haben zwar in dem Schreiben vom 12.04.2010 eine Prüfung des ihnen von den Bevollmächtigten der Klägerin übermittelten Klageentwurfs angekündigt und mit Schreiben vom 19.04.2010 die Übersendung weiterer, für diese Überprüfung als notwendig erachtet Unterlagen erbeten. Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte schon in dem vorangegangenen Zeitraum in ihren Schreiben und/oder sonstigen Erklärungen eine solche Prüfung der sachlichen Berechtigung bzw. die Bereitschaft zu Erörterungen insoweit in Aussicht gestellt hat, lassen sich diesen Schreiben jedoch nicht entnehmen.

3. 85

Angesichts des Umstandes, dass die Beklagte sich bereits mit Schreiben vom 04.09.2009 auf Verjährung berufen hat, von diesem Standpunkt auch nicht abgewichen ist, verhält sie sich auch nicht treuwidrig. 86

Ob auch die – gemäß Art. 229 § 6 Abs. 4 EGBGB allerdings ebenfalls erst ab dem Stichtag des 01.01.2002 zu berechnende (vgl. BGH, NJW 2007, 1584 – Rdn. 28 gemäß Juris-Ausdruck; Palandt/Ellenberger, a.a.O., Art. 229 § 6 EGBGB Rdn. 6) - Verjährungshöchstfrist des § 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB verstrichen ist, kann schließlich offen bleiben. Dieser, in der mündlichen Verhandlung mit den Parteien erörterten Frage kommt angesichts des Eintritts der Vollendung der Regelverjährungsfrist keine entscheidungserhebliche Bedeutung zu. 87

III. 88

Die Kostenfolge ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO. 89

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 90

Der Senat sah keinen Anlass für die Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 ZPO). Weder kommt der Rechtssache grundsätzliche Bedeutung zu noch erfordern Belange der Rechtsfortbildung oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs. Entscheidungsrelevant sind vorliegend ausschließlich in ihren Auswirkungen auf den entschiedenen Einzelfall beschränkte Subsumtionen; kontrovers diskutierte oder in höchstrichterlicher Rechtsprechung noch ungeklärte 91

Rechtsfragen sind nicht betroffen.

Wert: 4.933.563,47 € (Summe aus den weiter verfolgten Klageanträgen zu 1. = 2.433.563,47 92
€, zu 2. = 2.200.000,00 € und zu 3. = 300.000,00 €).
