- Ausfertigung -

Geschäftsnummer:
2 O 469/10

Verkündet am
29. Mai 2012

Gottfried, Alin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Landgericht Heidelberg

2. Zivilkammer

Im Namen des Volkes

Urteil

Im Rechtsstreit

[redacted]

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Witt u. Koll., Adenauerplatz 8, 69115 Heidelberg [redacted]

gegen

[redacted]

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte:
[redacted]

wegen Forderung

hat die 2. Zivilkammer des Landgerichts Heidelberg auf die mündliche Verhandlung vom 30. März 2012 durch

Richterin Dr. Neuroth
als Einzelrichter
für **Recht** erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin und ihren [redacted] 94.886,80 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 21.12.2010 zu zahlen, Zug um Zug gegen Übertragung des Sondereigentums sowie Miteigentumsanteils an der Immobilie Kurt-Schuhmacher-Str. 32-34, Wohneinheit [redacted] eingetragen im Grundbuch von Kaiserslautern, [redacted]

2. Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin und ihrem [redacted] sämtliche künftig entstehenden Schäden aufgrund des Eigentumserwerbs an der Immobilie Kurt-Schuhmacher-Str. 32-34, Wohneinheit [redacted], [redacted], eingetragen im Grundbuch von Kaiserslautern, [redacted], zu ersetzen.

3. Der Beklagte wird ferner verurteilt, an die Klägerin und ihren [redacted] 2.440,69 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14.01.2011 zu bezahlen.

4. Es wird festgestellt, dass sich der Beklagte mit der Annahme der in Ziffer 1 genannten Übertragung des Sondereigentums sowie Miteigentumsanteils in Verzug befindet.

   Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

5. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin 14 % und der Beklagte 86 %.

6. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch den Beklagten abwenden gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des für den Beklagten aus dem Urteil vollstreckbaren Betrags, wenn nicht der Beklagte zuvor Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt von dem Beklagten Schadensersatz wegen fehlerhafter Anlageberatung im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung.

Der Beklagte ist Anlageberater. Zwischen ihm, der Klägerin und deren Ehemann bestand seit dem Jahr 1985 Kontakt. Im Dezember 1989 bot der Beklagte an, die Klägerin und deren Ehemann im Rahmen eines persönlichen Beratungsgesprächs im Wohnhaus der Klägerin über die Möglichkeiten, Steuern zu sparen, zu beraten. In der Folge fand am 13.12.1989 ein Gespräch zwischen dem Beklagten, der Klägerin und deren Ehemann statt, in dessen Rahmen der Beklagte anhand eines persönlichen Berechnungsbeispiels (Anlage K 4) die Möglichkeiten des Erwerb einer Wohnung in einem Studentenwohnheim in Kaiserslautern darlegte. In dem Berechnungsbeispiel wurde die monatliche Belastung unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 6 % p.a. mit 90,23 DM p.m. vor Tilgung und 237,79 DM p.m. nach Tilgung angegeben. Wegen der weiteren Einzelheiten des Berechnungsbeispiels wird auf die Anlage K 4 Bezug genommen. Ferner übergab der Beklagte im Rahmen dieses Gesprächs die Verkaufsprospekte für die streitgegenständliche Eigentumswohnung (Anlage K 2 und 3). Der Abschluss des Kaufvertrages und der Finanzierungsverträge sollte durch einen so genannten umfassenden Treuhänder, die Firma Kuramandat Treuhandgesellschaft mbH, erfolgen.

Unmittelbar im Anschluss an das Beratungsgespräch unterzeichneten die Klägerin und deren Ehemann den als Anlage K 5 vorgelegten Auftrag, mit dem diese die GEFI Gesellschaft für Immobilien-Investitionen mbH mit der Vermittlung eines Treuhandvertrages mit der Firma Kuramandat Treuhandgesellschaft mbH beauftragte. Ferner erteilten die Klägerin und ihr Ehemann ebenfalls am 13.12.1989 der Firma Kuramandat Treuhandgesellschaft mbH eine notarielle Treuhandvollmacht, mit welcher die Klägerin und deren Ehemann der Treuhänderin zur uneingeschränkten Vertretung im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie und der Vermittlung der erforderlichen Finanzierungsmittel bevollmächtigten.

Am 16.03.1990 schloss die Treuhänderin im Namen der Klägerin und ihres Ehemannes einen Kaufvertrag über ein noch zu errichtendes Studentenappartement zu einem Kaufpreis von 68.710,- DM (Anlage K 7). Am 30.11.1990 schloss die Treuhänderin ferner

namens der Klägerin und ihres Ehemannes mit der Kreissparkasse Ludwigshafen einen Darlehensvertrag über eine Gesamtdarlehenssumme von DM 118.718,- (Anlage K 8).

Mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten forderte die Klägerin den Beklagten mit Fristsetzung bis zum 20.12.2010 auf, die ihr gegenüber bestehenden Ansprüche anzuerkennen (Anlage K 16).

Die Klägerin behauptet,
sie sei im Zusammenhang mit dem Erwerb der streitgegenständlichen Wohnung von dem Beklagten arglistig über den Wert der Immobilie sowie die Rendite der Kapitalanlage getäuscht worden. Der tatsächliche Kaufpreis des Objekts habe lediglich rund 64 % des Gesamtaufwandes ausgemacht, 36 % seien in so genannte Funktionsträgergebühren geflossen. Darauf habe der Beklagte nicht hingewiesen. Darüber hinaus seien die Klägerin und ihr Ehemann über die tatsächliche monatliche Belastung getäuscht worden. Die Darstellung im Berechnungsbeispiel (Anlage K 4) sei irreführend. Die liquiditätsmäßigen Auswirkungen des Disagios würden verschwiegen, indem ausschließlich der Nominalzins und nicht der effektive Zinssatz angegeben werde. Der Klägerin und deren Ehemann sei nicht bewusst gewesen, dass am Ende der Zinsbindungsfrist höhere Zinsen (und nicht lediglich der wegen des vereinbarten Disagios anfänglich niedrige Nominalzins) zu zahlen seien sowie durch die Vereinbarung eines mitfinanzierten Disagio zusätzliche Kosten entstünden, da sich aus der höheren Darlehensaufnahme eine erhebliche Zinsmehrbelastung ergebe. Statt einer monatlichen Belastung von 90,23 DM vor Tilgung habe die wirtschaftliche Belastung der Klägerin und ihres Mannes vor Tilgung 427,98 DM betragen. Da die Klägerin und ihr Ehemann das Darlehen nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibung abgelösten, hätten sie von dieser Täuschung bis zur Erhebung der Klage keine Kenntnis gehabt. Die Funktionsweise des Disagios habe sich für die Klägerin auch nicht aus dem Darlehensvertrag selbst ergeben, der im Übrigen durch die Treuhänderin geschlossen und der Klägerin erst lange nach Abschluss übersandt worden sei. Die Klägerin sei schließlich auch nicht verpflichtet gewesen, die Berechnungen des Beklagten anhand der später übersendeten Verträge zu überprüfen. Die Angaben zum Disagio in dem übergebenen Prospekt seien ungenau und bewusst irreführend. Wegen der Angaben zur Berechnung der Finanzierung in dem Prospekt und den Ausführungen der Klägerin hierzu wird auf die Anlage K 3, S. 29, sowie auf den

Schriftsatz der Klägerin vom 25.11.2011, Seite 5 f. Bezug genommen. Für die Klägerin und ihren Ehemann sei die Vereinbarung eines Disagios nicht einmal steuerlich vorteilhaft gewesen.

Die Klägerin sei ferner darüber getäuscht worden, dass die Immobilie keine werthaltige Sicherheit für das aufzunehmende Darlehen dargestellt habe. Ihr sei nicht bewusst gewesen, dass sie im Verwertungsfall in Höhe von knapp 72 % der Kreditsumme persönlich haften würde, da das Darlehen in dieser Höhe als Personalkredit vergeben worden sei. Im Falle der Inanspruchnahme hätte der Klägerin der Verlust ihrer wirtschaftlichen Existenz gedroht, da entsprechende Mittel nicht zur Verfügung gestanden hätten. Die Angaben zur Beleihungswertermittlung im Verkaufsprospekt (Anlage K 3, Seite 25) seien in diesem Zusammenhang irreführend.

Darüber hinaus seien die Angaben zu den Nebenkosten unzureichend. Im persönlichen Berechnungsbeispiel würden diese mit 436,- DM angegeben. Eine Differenzierung der einzelnen Posten, aus denen sich diese Angabe zusammensetzt, fehle jedoch gänzlich. Angesichts der niedrigen Höhe könnten hierbei die Kosten der Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum und für das Sondereigentum nicht berücksichtigt sein, die in Höhe von mindestens 1.030,71 DM p.a. anfielen. Darüber hinaus seien die Kosten für die Verwaltung des Gemeinschafts- und Sondereigentums nicht angegeben, die sich auf mindestens 240,- DM p.a. beliefen.

Der Beklagte habe darüber hinaus eine zusätzliche Provision von der GEFI Gesellschaft für Immobilien-Investitionen mbH oder der SÜBA Bauen und Wohnen Rhein-Neckar GmbH / SÜBA freie Baugesellschaft mbH & Co. KG erhalten und dies der Klägerin arglistig verschwiegen. Die Klägerin sei davon ausgegangen, dass der Beklagte lediglich die im Auftrag vom 13.12.1989 ausgewiesene Bearbeitungsgebühr in Höhe von 3 % des kalkulierten Gesamtaufwandes zzgl. Umsatzsteuer vereinnahme. Hätte die Klägerin gewusst, dass der Beklagte eine zusätzliche Provision erhält, hätte sie die Eigentumswohnung nicht erworben.

Der Beklagte habe schließlich versichert, dass die Wohnung jederzeit wieder mindestens ohne Verlust verkauft werden könne, so dass der Erwerb risikolos sei. Die Woh-

nungen könnten jedoch heute meist nur zu einem Kaufpreis von max. 20.000,- EUR veräußert werden.

Durch den Erwerb der Eigentumswohnung sei der Klägerin ein Schaden in Höhe von insgesamt 85.573,69 EUR entstanden, der sich aus den Zinszahlungen an die Kreissparkasse Ludwigshafen in Höhe von insgesamt 16.995,83 (Anlagenkonvolut K 9), dem Ablösebetrag für die Darlehen von 58.798,57 EUR, der Eigenkapitalzahlung von insgesamt 6.069,95 EUR (Anlage K 10), der an den Beklagten gezahlten Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2.075,85 EUR, der Grundsteuer von insgesamt 1.116,71 EUR (Anlage K 11 und K 25), sowie sonstigen Kosten (Reparaturkosten und Ausgleich des Eigentümerkontos) in Höhe von 516,78 EUR zusammensetzten. Die Mieteinahmen hätten sich dagegen auf 16.179,21 EUR belaufen, so dass der Klägerin ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 69.394,48 EUR zustehe. Darüber hinaus könne die Klägerin Ersatz des entgangenen Gewinns in Höhe von 43.709,- EUR (16 x 4 % Jahreszins aus 60.706,96 EUR) verlangen, da sie den für die Ablösung des Darlehens verwendeten Betrag ab dem Jahr 1994 zu einem Jahreszins von mindestens 4,5 % in Bundeswertpapiere hätte anlegen können. Darüber hinaus seien für die vorgerichtliche Tätigkeit des Prozessbevollmächtigten Kosten in Höhe von 2.440,69 EUR angefallen.

Die Klägerin ist der Ansicht, sie und ihr Ehemann seien hinsichtlich des geltend gemachten Schadensersatzanspruches Gesamtgläubiger, so dass sie Leistung an sich verlangen könne.

Die Klägerin beantragt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 108.910,01 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 21.12.2010 zu zahlen, Zug um Zug gegen Übertragung des Sondereigentums sowie Miteigentumsanteils an der Immobilie Kurt-Schuhmacher-Str. 32-34, Wohneinheit [redacted], eingetragen im Grundbuch von Kaiserslautern, [redacted]

2. Der Beklagte wird verurteilt, der Klägerin sämtliche künftig entstehenden Schäden aufgrund des Eigentumserwerbs an der Immobilie Kurt-Schuhmacher-Str.

32-34, Wohneinheit [redacted], eingetragen im Grundbuch von Kaiserslautern, [redacted] zu ersetzen.

3. Der Beklagte wird ferner verurteilt, an die Klägerin 2.440,69 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

4. Es wird festgestellt, dass sich der Beklagte in Annahmeverzug befindet.

Hilfsweise beantragt die Klägerin:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin und ihren [redacted] 108.910,01 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 21.12.2010 zu zahlen, Zug um Zug gegen Übertragung des Sondereigentums sowie Miteigentumsanteils an der Immobilie Kurt-Schuhmacher-Str. 32-34, Wohneinheit [redacted], eingetragen im Grundbuch von Kaiserslautern, [redacted].

2. Der Beklagte wird verurteilt, der Klägerin und ihrem Ehemann Michael Wiedmann sämtliche künftig entstehenden Schäden aufgrund des Eigentumserwerbs an der Immobilie Kurt-Schuhmacher-Str. 32-34, Wohneinheit [redacted], eingetragen im Grundbuch von Kaiserslautern, [redacted] zu ersetzen.

3. Der Beklagte wird ferner verurteilt, an die Klägerin und ihren [redacted] Weidmann 2.440,69 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

4. Es wird festgestellt, dass sich der Beklagte in Annahmeverzug befindet.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen

Er ist der Ansicht,
die Klägerin sei bereits nicht aktivlegitimiert, da der Erwerb der streitgegenständlichen Wohnung durch die Klägerin und deren Ehemann gemeinsam erfolgt sei, so dass diese nicht Zahlung an sich verlangen könne.

Die Klägerin habe eine notarielle Treuhandvollmacht unterzeichnet. Daraus folge, dass sie von dem Notar über die rechtlichen Folgen ihrer Erklärung aufgeklärt worden sei. Sie habe demnach in voller Kenntnis über Art und Umfang der Investition sowie deren finanzieller Auswirkungen gehandelt. Die Klägerin sei nicht über den Kaufpreis des Objekts getäuscht worden. Der Kaufpreis sei ihr durch den Kaufvertrag vom 16.03.1990 (Anlage K 7) bekannt gewesen. Dieser sei zum damaligen Zeitpunkt äußerst günstig und angemessen gewesen. Ferner sei die Klägerin nicht über die tatsächliche Belastung aus dem Darlehen getäuscht worden. Bei der vorgelegten Berechnung handele es sich lediglich um eine beispielhafte Berechnung. Der Beklagte habe keinen Einfluss darauf, zu welchen Konditionen mit der finanzierenden Bank letztlich ein Darlehensvertrag geschlossen werde. Auch die Auswirkungen des vereinbarten Disagios seien nicht verschwiegen worden. In dem Darlehensvertrag sei ein effektiver Jahreszinssatz angegeben, an dem sich die Klägerin habe orientieren können. Die Vereinbarung eines Disagios sei auch üblich. Darüber hinaus habe die Klägerin von den Auswirkungen eines Disagios Kenntnis gehabt, da diese zuvor mehrere Finanzierungen mit Disagios in Anspruch genommen habe. Darüber hinaus habe der Beklagte das Darlehen nicht vermittelt. Vor Vertragsschluss habe die Klägerin dem Beklagten ferner mitgeteilt, dass sie über erhebliche Barmittel verfüge und das Darlehen ohnehin früher ablöse.

Auch im Hinblick auf die Gesamtkosten habe der Beklagte nichts verschwiegen. Dass bei der Verwaltung von Gemeinschaftseigentum und im Zusammenhang mit dem Sondereigentum Kosten anfielen, sei eine Allgemeinweisheit. Die Berechnungen der Klägerin zu den angeblich nicht berücksichtigten Mehrkosten beruhten auf willkürlichen Annahmen der Klägerin.

Die Berechnung des Schadensersatzanspruchs sei im Übrigen allein deshalb unzutreffend, da die Klägerin die ihr zugeflossenen Steuervorteile nicht berücksichtigt habe.

Die Ansprüche der Klägerin seien verjährt. Der Klägerin sei mit Ablösung des Darlehens im Jahr 1994 der Gesamtaufwand für die Finanzierung der streitgegenständlichen Immobilie bekannt gewesen.

Wegen der Einzelheiten des beiderseitigen Parteivorbringens wird auf gewechselten Schriftsätze nebst aller Anlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat den Beklagten in der mündlichen Verhandlung vom 14.10.2011 informatorisch angehört. Darüber hinaus hat das Gericht Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen [redacted] Wegen der Angaben des Beklagten und des Zeugen wird auf die Protokolle der mündlichen Verhandlung vom 14.10.2011 (As. 227 bis 251) sowie vom 30.03.2012 (As. 343 bis 355) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

Die Klage ist zulässig, hat im Hauptantrag jedoch keinen Erfolg. Die Klägerin kann nur Zahlung an sich und ihren Ehemann verlangen.

Eine Berechtigung der Klägerin, die geltend gemachte Schadensersatzforderung für sich allein geltend zu machen, ergibt sich nicht aus dem Beratungsvertrag. Vertragspartner des Beratungsvertrages mit dem Beklagten waren die Klägerin und deren Ehemann, die auch beide den an die Vermittlungsgesellschaft gerichteten Auftrag unterzeichnet und die streitgegenständlichen Eigentumswohnung gemeinsam erworben haben. Die Leistung aus diesem Vertrag standen der Klägerin und deren Ehemann damit gemeinschaftlich zustand. Dementsprechend stehen ihnen auch die aus der Schlechtleistung folgenden Schadensersatzforderungen gemeinschaftlich zu (vgl. BGH, NJW 1984, 795, 796; NJW 2001, 2875, 2877; NJW-RR 2009, 687 Rn. 8, zitiert nach Juris). Für das Verhältnis der Klägerin zu ihrem Ehemann ist diesbezüglich von einer einfachen Forderungsgemeinschaft auszugehen, die zum Anwendungsbereich des § 432 BGB gehört (BGH NJW-RR 2009, 687 Rn. 8, zitiert nach Juris). Die Klägerin kann deshalb die Schadensersatzforderung nur an sich und ihren Ehemann gemeinsam fordern (§ 432 Abs. 1 S. 1 BGB).

II.

Die Klage ist in den gestellten Hilfsanträgen weitgehend begründet. Die Klägerin hat gegen den Beklagten wegen fehlerhafter Anlageberatung nach den Grundsätzen der positiven Vertragsverletzung Anspruch auf Schadensersatz in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang, Zug um Zug gegen Übertragung des Sondereigentums sowie des Miteigentumsanteils an der im Tenor bezeichneten Immobilie.

1. Maßgeblich für die geltend gemachten Ansprüche wegen der Verletzung von Pflichten aus dem Beratungsvertrag vom 13.12.1989 ist das bis zum 31.12.2001 geltende Schuldrecht (Art. 229 § 5 S. 1 EGBGB).

2. Durch die Beratungstätigkeit des Beklagten im Zusammenhang mit dem Erwerb der streitgegenständlichen Eigentumswohnung ist ein Anlageberatungsvertrag zwischen der Klägerin, deren Ehemann und dem Beklagten zustande gekommen. Nimmt ein Anlageinteressent bei einer konkreten Anlageentscheidung die Hilfe eines Kreditinstituts oder eines Beratungsunternehmens in Anspruch und lässt sich dieses auf eine Beratung ein, kommt auch ohne eine entsprechende ausdrückliche Abrede und ohne Vereinbarung eines Entgelts ein Beratungsvertrag zustande (Palandt/Grüneberg, BGB, 70. Aufl., § 280 Rn. 47 m.w.N.). So liegen die Dinge im Streitfall. Unstreitig hat der Beklagte die Klägerin und deren Ehemann bei dem Erwerb des streitgegenständlichen Immobilieneigentums beraten. Dabei nahmen die Klägerin und deren Ehemann die besondere Sachkunde des Beklagten in Anspruch, der eine Bewertung der Anlage vornahm und eine Empfehlung aussprach.

3. Der Beklagte hat seine Verpflichtung aus dem Anlageberatungsvertrag zur objektgerechten Beratung (vgl. BGHZ 123, 126 Rn 14 ff.; BGH NJW 2006, 2041 Rn 12, jeweils zitiert nach Juris) schuldhaft verletzt.

a. Objektgerechte Beratung bedeutet, dass der Anlageberater über alle Umstände und Risiken, die für die Anlageentscheidung Bedeutung haben, richtig und vollständig informieren muss. Die Bewertung und Empfehlung der Anlage muss ex ante betrachtet vertretbar sein (BGH NJW 2006, 2041 Rn 12, zitiert nach Juris; Palandt/Grüneberg, a.a.O., Rn 49). Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme hat der Beklagte die Klägerin nicht objektgerecht beraten, weil diese in dem Beratungsgespräch nicht hinreichend über die wirtschaftliche Folgen des Erwerbs der Eigentumswohnung aufgeklärt und hierdurch zum Vertragsschluss veranlasst wurde.

Unerheblich ist hierbei, dass der Beklagte nach eigenem Vortrag den Darlehensvertrag, der unstreitig erst am 30.11.1990 durch die Kuramandat Treuhandgesellschaft mbH als Vertreter der Klägerin und deren Ehemannes geschlossen wurde, nicht vermittelt hat. Denn der Beklagte war bereits aus dem zwischen ihm und der Klägerin sowie deren Ehemannes zustande gekommenen Darlehensvertrages zur vollständigen und richtigen Beratung über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände und Risiken verpflichtet. Darüber hinaus hat der Beklagte nicht in Abrede gestellt, bei der Beratung über die streitgegenständliche Eigentumswohnung das als

Anlage K 4 vorgelegte Berechnungsbeispiel zur Darlegung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Anlageentscheidung verwendet zu haben. In diesem Fall war der Beklagte aber auch verpflichtet, auf eventuelle Mängel des Berechnungsbeispiels insbesondere hinsichtlich der Darstellung der wirtschaftlichen Risiken des Eigentumserwerbs hinzuweisen. Für den Kaufentschluss der Klägerin waren vorliegend die steuerlichen Vorteile nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Vielmehr ging es der Klägerin vorrangig um eine sichere Vermögensanlage. Dies steht nach Durchführung der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts fest. Wie der Zeuge [redacted] glaubhaft angegeben hat, war die Frage der Steuerersparnis zwar auch ein Aspekt bei der Entscheidung zum Erwerb der streitgegenständlichen Eigentumswohnung. Aus den weiteren Angaben des Zeugen lässt sich jedoch entnehmen, dass es der Klägerin und ihrem Ehemann maßgeblich darauf ankam, kein wirtschaftliches Risiko einzugehen. So gab der Zeuge [redacted] an, der Beklagte habe auf ausdrückliche Nachfrage der Klägerin zugesichert, dass die Wohnung mit Gewinn verkauft werden könne, wobei keine Einschränkung dahingehend erfolgt sei, nach welchem Zeitraum, also nach einem, fünf oder zehn Jahren eine Veräußerung der Eigentumswohnung mit Gewinn möglich sein sollte. Die Frage sei pauschal vom Beklagten bejaht worden. Die Angaben des Zeugen [redacted] sind glaubhaft, es besteht kein Anlass, an deren Richtigkeit zu zweifeln. Hierbei wird nicht verkannt, dass es sich bei der Klägerin um die Ehefrau des Zeugen handelt, der bei einem Erfolg der Klage hiervon voraussichtlich wirtschaftlich profitieren würde. Darüber hinaus ist der Zeuge selbst Vertragspartner des Beklagten hinsichtlich des streitgegenständlichen Beratungsvertrages geworden, so dass ihm ebenfalls etwaige Schadensersatzansprüche zustehen könnten. Ein Eigeninteresse des Zeugen am Ausgang des Verfahrens liegt damit auf der Hand. Allerdings gilt gleiches für die Angaben des Beklagten. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser schriftsätzlich zwar bestritten hat, die jederzeitige Verkäuflichkeit der Wohnung mit Gewinn zugesichert zu haben, im Rahmen seiner Anhörung gab der Beklagte jedoch an, an das konkrete Beratungsgespräch keine Erinnerung mehr zu haben.

Die Beurteilung, ob der Erwerb der streitgegenständlichen Eigentumswohnung dem von der Klägerin verfolgten Anlageziel in Form einer sicheren Anlage entsprach, hing insbesondere davon ab, welche Gesamtauswirkungen auf das Vermögen der Klägerin (und deren Ehemannes) zu erwarten waren. Um dies beurteilen zu können,

war es notwendig, eine Renditerechnung aufzumachen, die nicht nur die steuerlichen Vorteile und die Mieterträge, sondern auch die Finanzierungskosten berücksichtigt (vgl. hierzu KG Berlin, Urteil vom 21.05.1993, in Kopie vorgelegt durch die Klägerin, As. 415; OLG Celle, Urteil vom 07.12.2004, 16 U 127/04) und dadurch die wirtschaftliche Gesamtbelastung durch den Eigentumswerb zutreffend wiedergibt. Hieran fehlt es vorliegend. Eine entsprechende Rentabilitätsberechnung musste als Kosten der Finanzierung nicht nur die anfallenden Zinsen, die im Berechnungsbeispiel mit 6 % angegeben wurden, sondern auch das Damnum und die Bearbeitungsgebühr - zweckmäßigerweise umgerechnet auf effektive Zinsen - berücksichtigen. Der effektive Zinssatz betrug hier - allerdings ausgehend von einem Nominalzinssatz von 7 % - 10,46 %. Darauf, dass der effektive Jahreszins im Darlehensvertrag vom 30.11.1990 angegeben ist, kommt es im Zusammenhang mit der Beratung durch den Beklagten nicht an, da der Darlehensvertrag unstreitig erst lange nach der Entscheidung der Klägerin zum Erwerb der streitgegenständlichen Eigentumswohnung abgeschlossen wurde und somit die darin enthaltenen Angaben keinen Einfluss auf die Anlageentscheidung haben konnten. Dass die Angabe des effektiven Zinssatzes zur vollständigen und richtigen Aufklärung über die wirtschaftliche Belastung und das Risiko des Eigentumswerbs erforderlich gewesen wäre, gilt hier umso mehr, als das Berechnungsbeispiel von einem Zinssatz lediglich von 6 % ausging, aus der sich die entsprechende Unterdeckung von lediglich 90,23 DM monatlich (vor Tilgung) ergab. Dieser optisch niedrige Zinssatz war jedoch lediglich durch die Vereinbarung eines Disagio als vorweggenommene Zinszahlung erzielbar, da der Marktzins im Jahr 1990 deutlich höher lag. Auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen der Vereinbarung des Disagio nach Ablauf der Zinsbindungsfrist sind dem Berechnungsbeispiel keinerlei Angaben zu entnehmen. Tatsächlich hätte sich für die Klägerin nach Ablauf der bereits nach dem Berechnungsbeispiel vorausgesetzten Zinsbindungsfrist für das Darlehen vom 30.11.1990 (vgl. hierzu auch S. 29 des Prospekts, Anlage K 3) eine erhebliche höhere Belastung ergeben, unterstellt die Zinssätze auf dem Kapitalmarkt hätten sich nicht geändert. Entweder hätte die Klägerin nämlich, um einen Zinssatz von 6 % bzw. 7 % (wie im Darlehensvertrag vom 30.11.1990 vereinbart) und damit ihre monatliche Belastung zu halten, nunmehr einen um das neu zu vereinbarende Disagio erhöhten Kreditbetrag aufnehmen müssen oder sie hätte alternativ für die ursprüngliche (um das im Jahr 1990 vereinbarte Disagio erhöhte) Kreditsumme die Kapitalmarktzinsen zahlen müssen. Dass eine

höhere monatliche Belastung bei gleichbleibenden Mieteinnahmen ein wirtschaftliches Risiko darstellte, dass für die Klägerin vorliegend bei der Anlageentscheidung von wesentlicher Bedeutung war, bedarf keiner näheren Erläuterung. Dass sich dieses Risiko letztlich nicht verwirklicht hat, da das Darlehen mit dem Ablauf der Zinsbindungsfrist abgelöst wurde, so dass die Vereinbarung eines neuen Zinssatzes nicht erfolgte, lässt die Pflichtverletzung nicht entfallen. Der Annahme einer Pflichtverletzung steht auch nicht die Behauptung des Beklagten entgegen, die Klägerin habe ihm im Beratungsgespräch mitgeteilt, dass sie das Darlehen früher ablöse, da sie über erhebliche Barmittel verfüge. Der Beklagten hat für eine entsprechende Erklärung von Seiten der Klägerin keinen Nachweis erbracht. Er selbst hat in seiner persönlichen Anhörung angegeben, er habe an das Gespräch keine konkrete Erinnerung und konnte die entsprechende Behauptung demnach nicht bestätigen. Ferner ergibt sich eine entsprechende Erklärung der Klägerin auch nicht aus den Angaben des Zeugen Weidmann.

Dass die Klägerin nicht über die oben dargelegten wirtschaftlichen Risiken der Anlage, insbesondere die Problematik des optisch niedrigen Zinssatzes und der Folgen des vereinbarten Disagio aufgeklärt wurde, steht nach der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts fest. Der Zeuge [redacted] konnte sich zwar nicht mehr im Einzelnen erinnern, ob und was hinsichtlich des vereinbarten Disagio besprochen wurde. Er gab lediglich an, dass er davon ausgehe, dass er sich daran erinnern könnte, wenn ausdrücklich über ein Disagio gesprochen worden wäre. Unter Berücksichtigung der Angaben des Beklagten ist jedoch davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Beratung über die wirtschaftlichen Risiken der Anlage nicht stattgefunden hat. Nach den übereinstimmenden Angaben des Zeugen [redacted] und des Beklagten wurde die Beratung anhand des als Anlage K 4 vorgelegten Berechnungsbeispiels vorgenommen. In diesem wird das Disagio zwar erwähnt, letztlich wird dem Berechnungsbeispiel jedoch lediglich der „künstlich" durch das vereinbarte Disagio niedrig gehaltene Zinssatz zugrundegelegt, ohne dass sich Angaben zum tatsächlichen effektiven Zinssatz finden. Dass hierüber anderweitig aufgeklärt wurde, lässt sich auch den Angaben des Beklagten nicht entnehmen. Dieser konnte sich an das konkrete Beratungsgespräch nicht mehr erinnern, was angesichts des erheblichen Zeitablaufs und des Umstands, dass es sich für den Beklagten um ein alltägliches Geschehen handelte, auch nachvollziehbar ist. Nach den Angaben des Beklag-

ten zum üblichen Inhalt der Beratung hinsichtlich des Erwerbs der streitgegenständlichen Eigentumswohnung ist jedoch davon auszugehen, dass der Beklagte lediglich die steuerlichen Vorteile der Vereinbarung eines Disagio darstellte, ohne die hieraus resultierenden Nachteile der wirtschaftlich höheren Belastung nach Ablauf der Zinsbindungsfrist darzustellen.

Eine hinreichende Aufklärung der Klägerin über die wirtschaftlichen Risiken des Erwerbs der streitgegenständlichen Eigentumswohnung ergibt sich auch nicht aus dem als Anlage K 3 vorgelegten Prospekt. Hierbei kann dahinstehen, ob die auf Seite 29 und 32 enthaltenden Angaben zur Finanzierung und deren Risiken ausreichend sind. Denn unstreitig wurde das Prospekt erst am Tag des Beratungsgesprächs übergeben, in dessen Anschluss der Auftrag an die Vermittlungsgesellschaft und die notarielle Beurkundung des Treuhandvertrages erfolgte.

In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist anerkannt, dass es als Mittel der Aufklärung genügen kann, wenn dem Anlageinteressenten statt einer mündlichen Aufklärung im Rahmen des Vertragsanbahnungsgespräches ein Prospekt über die Kapitalanlagen überreicht wird, sofern dieser nach Form und Inhalt geeignet ist, die nötigen Informationen wahrheitsgemäß und verständlich zu vermitteln und er dem Anlageinteressenten so rechtzeitig vor dem Vertragsschluss übergeben wird, dass sein Inhalt noch zur Kenntnis genommen werden kann (BGH WM 2005, 833, 837). Angesichts des Umstands, dass es sich um eine komplexe Anlageform mit einer finanziellen Verpflichtung über einen langen Zeitraum handelte, genügte die Übergabe des Prospekts erst im Beratungstermin hier jedoch nicht, um eine mündliche Aufklärung durch den Beklagten zu ersetzen. Unstreitig wurde die Anlage weder ausführlich anhand des Prospekts erläutert, noch wurden die Prospekte von der Klägerin vor Vertragsschluss gelesen. Der Zeuge Weidmann gab hierzu unwidersprochen an, die Prospekte sei man nicht gemeinsam durchgegangen, der Beklagte habe gesagt, der Zeuge könne diese auf der Fahrt zum Notar lesen. Auf der Fahrt zum Notar habe der Zeuge dann das Prospekt tatsächlich durchgeblättert und so gut es ging darin gelesen. Von einer rechtzeitigen Übergabe des Prospekts, die es der Klägerin ermöglicht hätte, sich über die beabsichtigte Investition umfassend zu informieren, kann vor diesem Hintergrund keine Rede sein.

Die Pflicht des Beklagten zur umfassenden Aufklärung über die mit der Vereinbarung eines Disagio verbundenen wirtschaftlichen Risiken ist auch nicht deshalb entfallen, weil die Klägerin ggf. im Zusammenhang mit früheren Verträgen (Bausparverträge) bereits ein Disagio vereinbart hat. Hierbei kann dahinstehen, ob die Klägerin in der Vergangenheit tatsächlich Darlehensverträge abgeschlossen hat, bei denen ein Disagio vereinbart wurde. Denn der Beklagte hat nicht beweisen, dass der Klägerin aus früheren Beratungsgesprächen die Funktionsweise des Disagio im Einzelnen geläufig war und der Klägerin in diesem Gesprächen nicht lediglich - wie auch im Rahmen der Beratung durch den Beklagten - lediglich der steuerliche Vorteil eines Disagio erläutert wurde, so dass die Klägerin über die Funktionsweise des Disagio im Beratungsgespräch vom 13.12.1989 nicht erneut aufgeklärt werden musste.

Allein der Umstand, dass ein Anleger bereits früher bereits im Zusammenhang mit Darlehensverträgen ein Disagio vereinbart hat, befreit den Anlageberater nicht von seiner Verpflichtung, den Anleger in einem späteren Beratungsgespräch vollständig und richtig über die Risiken der Anlage zu beraten. Denn selbst wenn ein Anleger bereits Erfahrungen mit einschlägigen Anlagen gesammelt hat, darf der Anlageberater nicht ohne weiteres unterstellen, dass der Anleger bei den vorausgegangenen Anlagegeschäften richtig und vollständig aufgeklärt wurde oder ihm zur Verfügung gestellte Produktinformationen gelesen und verstanden hat. Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Anleger in dem späteren Beratungsgespräch ausdrücklich erklärt hat, dass ihm die Funktionsweise und Risiken des Produkts bereits bekannt sind und er aus diesem Grund nicht mehr aufgeklärt werden muss oder wenn der Anlageberater selbst die frühere Beratung durchgeführt und den Anleger dabei richtig und vollständig über die Funktionsweise und Risiken des Anlageprodukts aufgeklärt hat. Beides ist hier von dem insofern darlegungs- und beweispflichtigen Beklagten nicht vorgetragen worden.

Vor diesem Hintergrund kann dahinstehen, ob dem Beklagten darüber hinaus weitere Pflichtverletzungen, wie eine Täuschung über den Wert der streitgegenständlichen Wohnung, eine unzureichende Angabe der „Nebenkosten" (Kosten Instandhaltungsrücklage Gemeinschafts- und Sondereigentum) und eine Täuschung über den Erhalt von Innenprovisionen zur Last zu legen sind.

b. Die Pflichtverletzung geschah schuldhaft. Die unzureichenden Angaben zu den wirtschaftlichen Belastungen der Klägerin und deren Ehemannes erfolgten durch den Beklagten mindestens fahrlässig. Der nach § 282 BGB a.F. beweisbelastete Beklagte hat weder dargelegt noch nachgewiesen, dass er die Pflichtverletzungen nicht zu vertreten hat.

c. Die Pflichtverletzung des Beklagten war auch ursächlich für die Anlageentscheidung und den Schaden der Klägerin, da davon auszugehen ist, dass die Klägerin bei vollständiger und richtiger Aufklärung von dem Erwerb der streitgegenständlichen Immobilie abgesehen hätte. Insoweit gilt zugunsten der Klägerin die Vermutung aufklärungsrichtigen Verhaltens, die bereits dann eintritt, wenn eine fehlerhafte Beratung feststeht (BGH NJW 2011, 3231). Diese Vermutung hat der Beklagte nicht widerlegt.

Die Kausalitätsvermutung bei Aufklärungspflichtverletzungen greift zwar dann nicht ein, wenn es nicht nur eine bestimmte Möglichkeit aufklärungsrichtigen Verhaltens gab, sondern eine gehörige Aufklärung beim Vertragspartner einen Entscheidungskonflikt ausgelöst hätte, weil es vernünftigerweise nicht nur eine, sondern mehrere Möglichkeiten aufklärungsrichtigen Verhaltens gab (BGHZ 160, 58 Rn 28, zitiert nach Juris; BGH NJW 2011, 3231 f.). Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines solchen Entscheidungskonflikts hat aber der Berater (BGH a.a.O.). Dass die Klägerin die streitgegenständliche Wohnung auch bei ordnungsgemäßer Aufklärung über das wirtschaftliche Risiko erworben hätte, kann indessen auch unter Berücksichtigung des Anlageziels der Klägerin in Form einer sicheren, jederzeit zumindest ohne Verlust wieder veräußerbaren Anlage nicht angenommen werden.

d. Da der Schaden der Klägerin und deren Ehemannes in dem Abschluss des für sie nachteiligen Anlagegeschäfts liegt, kann die Klägerin verlangen, im Wege der Naturalrestitution so gestellt zu werden, als wenn sie die streitgegenständliche Eigentumswohnung nicht erworben hätte.

aa. Die Klägerin kann demnach Ersatz des gezahlten Eigenkapitals in Höhe von 6.069,95 EUR verlangen. Die Höhe des geschuldeten Eigenkapitals von insgesamt 11.871,80 DM (= 6.069,95 EUR) ergibt sich aus dem Schreiben der GEFI-INVEST

Gesellschaft für Immobilien-Investitionen mbH vom 02.01.1990 (Anlage K 10). Dass das Eigenkapital in voller Höhe erbracht wurde, hat der Zeuge Weidmann in seiner erneuten Vernehmung am 30.03.2012 glaubhaft bestätigt.

Ebenfalls zu ersetzen ist die an den Beklagten gezahlte Eigenprovision in Höhe von 2.075,85 EUR. In seiner persönlichen Anhörung hat der Beklagte bestätigt, dass er diese von der Klägerin und deren Ehemann erhalten hat.

Ferner kann die Klägerin den Ersatz der gezahlten Grundsteuer von jährlich 113,93 DM (= 58,25 EUR) für den Zeitraum 1992 bis 2007 und von jährlich 61,57 EUR für den Zeitraum 2008 bis 31.12.2010, mithin einen Betrag von insgesamt 1.116,71 EUR verlangen. Dass die Grundsteuer in entsprechender Höhe angefallen ist und auch bezahlt wurde, ergibt sich aus dem von der Klägerin vorgelegten Bescheid über Grundsteuer und Grundbesitzangaben der Stadtverwaltung Kaiserslautern (Anlage K 11) und den vorgelegten Kontoauszügen für den Zeitraum Februar 2008 bis August 2011 (Anlage K 25) sowie aus den Angaben des Zeugen [redacted]. Dieser hat bestätigt, dass hinsichtlich der Grundsteuer eine Einzugsermächtigung erteilt wurde (diese wurde als Anlage K 18 vorgelegt) und dass die Grundsteuer regelmäßig von dem dort angegebenen Konto eingezogen wurde.

Der Beklagte ist darüber hinaus zum Ersatz der Reparaturkosten für die streitgegenständliche Eigentumswohnung in Höhe von insgesamt 516,78 EUR verpflichtet. Dass die entsprechenden Kosten entstanden und von der Klägerin und deren Ehemann beglichen wurden, ergibt sich aus den als Anlagen K 13 und K 14 vorgelegten Schreiben der GEDE WOHN GmbH vom 09.10.2006 und 24.10.2007 und den glaubhaften Angaben des Zeugen Weidmann.

Schließlich kann die Klägerin von dem Beklagten Ersatz für die an die Kreissparkasse Ludwigshaften erbrachten Zinszahlungen sowie für den am 30.11.1994 zur Tilgung der beiden streitgegenständlichen Darlehen (Darlehensnummer 61430716 und 60180668) gezahlten Betrag von insgesamt 115.000,- DM (= 58.798,57 EUR) verlangen. Dass die Klägerin die beiden Darlehen mit Zahlungen von 84.000,- DM und 31.000,- DM vollständig getilgt hat, ergibt sich aus den als Anlage K 9 vorgelegten Kontoauszügen vom 01.12.1994. Die Höhe der geleisteten Zinszahlungen ergibt

sich ebenfalls aus den genannten Kontoauszügen. Danach waren monatliche Zinsen von 196,- EUR hinsichtlich des Darlehens mit der Nummer 60180668 und monatliche Zinsen von 496,52 DM hinsichtlich des Darlehens mit der Nummer 61430716 geschuldet. Dass die Zinsen regelmäßig bedient wurden, hat der Zeuge [redacted] glaubhaft bestätigt, für das Jahr 1994 ergibt sich das aus den vorgelegten Kontoauszügen. Anhaltspunkte dafür, dass die Zinsen nicht wie im Jahr 1994 regelmäßig eingezogen wurden, bestehen nicht, so dass es keinen Grund gibt, an den Angaben des Zeugen hinsichtlich der regelmäßigen Zahlung der Zinsen zu zweifeln auch wenn dieser verständlicherweise zur genauen Höhe der Zinszahlungen angesichts des Zeitablaufs keine genauen Angaben mehr machen konnte. Ausgehend von jährlich zu zahlenden Zinsen in Höhe von 692,52 DM (=354,08 EUR) ergibt sich eine jährliche Zinsbelastung von 4.248,96 EUR. Dies ergebe rechnerisch für den Zeitraum von fünf Jahren einen Betrag von 21.244,80. Hiervon macht die Klägerin jedoch lediglich die von ihr tatsächlich gezahlten 16.995,83 EUR geltend. Es kann dahinstehen, woraus die geringere Zinszahlung resultiert (z.B. aus einer teilweisen Rückerstattung des Disagio o.ä.). Damit ergibt sich hinsichtlich den Aufwendung für die zum Erwerb der streitgegenständlichen Eigentumswohnung aufgenommenen Darlehen ein Gesamtbetrag von 75.794,40 EUR.

bb. Entgangener Gewinn steht der Klägerin nur in Höhe von 25.492,32 EUR zu, der weitergehende Klageantrag war abzuweisen.

Die Zusprechung von entgangenen Anlagezinsen nach §§ 252 BGB, 287 ZPO kommt durch eine Schätzung nach Ermessen des Gerichts grundsätzlich in Betracht; der Kläger muss dann nicht mehr den vollen Beweis erbringen (OLG München, Urteil vom 23.01.2012, 19 U 3890/11, Rn. 46, zitiert nach Juris; Zöller/Greger, ZPO, 28. Aufl., § 287 Rz. 1). Das entspricht auch der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs: Wird ein Kapitalanleger durch schuldhaft unrichtige Angaben bewogen, einer Publikumsgesellschaft beizutreten, so ist ihm nicht nur seine Einlage, sondern auch der Schaden zu ersetzen, der sich typischerweise daraus ergibt, dass Eigenkapital in solcher Höhe erfahrungsgemäß nicht ungenutzt geblieben, sondern zu einem allgemein üblichen Zinssatz angelegt worden wäre (BGH NJW 1992, 1223). An die Darlegung des entgangenen Gewinns sind keine strengen Anforderungen zu stellen sind. Jedoch gibt es nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts-

hofs keinen Erfahrungssatz dahingehend, dass der Anleger seine Geldmittel in einer bestimmten anderen Art und Weise angelegt hätte (BGH, Urteil v. 17.11.2005, III ZR 350/04, WM 2006, 174). Vielmehr kommt es auf die Prüfung im Einzelfall nach dem konkreten Parteivorbringen an, wie sich die Vermögenslage des Geschädigten bei Abstandnahme von der Vermögensanlage entwickelt hätte. Eine völlig abstrakte Berechnung des Schadens, auch in Form der Schätzung eines „Mindestschadens" lässt die erleichterte Schadensberechnung nach §§ 252 BGB, 287 ZPO nicht zu (BGH NJW 2004, 1945 m.w.N.; OLG München, Urteil vom 06.02.2012, 19 U 3373/11, Rn. 27, jeweils zitiert nach Juris).

Hier hat der Zeuge [redacted] in seiner Vernehmung angegeben, dass der zur Ablösung der Kreditverträge erforderliche Betrag fest angelegt worden wäre. Diese Angabe wird durch die Anlagen K 17 und K 18 bestätigt, nach denen das von der Klägerin und ihrem Ehemann unstreitig zur Ablösung der Darlehensverträge verwendete Kapital zuvor in Festgeld und Finanzierungs-Schätze angelegt worden war. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Klägerin den Ablösebetrag weiterhin in eine sichere Anlageform investiert hätte. Soweit die Klägerin jedoch schriftsätzlich vorgetragen hat, sie hätte ihr Geld seinerzeit in Bundeswertpapiere mit langjähriger Laufzeit investiert, mit denen eine Rendite von 5,9 bis 7,8 % p.a. hätte erzielt werde können, hat die Klägerin diese Behauptung nicht beweisen können. Aus dem vorgelegten Auszug des Festgeldkontos bei der H+G Bank Heidelberg Kurpfalz eG ergibt sich, dass nicht etwa der Gesamtbetrag von 53.273,36 EUR dauerhaft mit einer langjährigen Laufzeit angelegt wurde. Vielmehr wurden im Laufe des Jahre 1994 mehrmals Einzahlungen getätigt und es war eine kurzfristige Auszahlung der jeweiligen Beträge möglich. Zu den Finanzierungs-Schätze wurden nähere Angaben zur Laufzeit und der erzielten Rendite nicht gemacht. Vor diesem Hintergrund fehlt es an hinreichenden Anhaltspunkten dafür, dass die Klägerin im November 2011 den zur Ablösung der streitgegenständlichen Darlehen verwendeten Betrag tatsächlich in Bundeswertpapiere mit langjähriger Laufzeit investiert hätte. Wie sich aus den von der Deutschen Bundesbank bzw. der Deutschen Bundesbank Eurosystem veröffentlichen Statistiken zu den durchschnittlich für Festgeldanlagen mit einer Laufzeit von unter einem Jahr erzielten Renditen ergibt, lagen die durchschnittlich erzielten Renditen für solche Anlagen bereits im Jahr 1995 unter 4 %. Diese Entwicklung weisen auch die Folgejahre auf, in denen durchschnittliche Renditen deut-

lich unter 3 % erzielt wurden (so etwa in den Jahren 1997 bis 1999, 2003 bis 2006 und 2009 bis 2010), lediglich im Jahr 2008 ergibt sich eine durchschnittliche Rendite von 4,13 %. Unter Zugrundlegung der für die Jahre 1995 bis 2010 veröffentlichen durchschnittlichen Renditen für entsprechende Festgeldanlagen schätzt das Gericht den entgangenen Gewinn der Klägerin auf 2,7 % p.a. Daraus ergibt sich für den Zeitraum 30.11.1994 bis zum 20.12.2010 ein entgangener Gewinn von 25.492,32 EUR. Soweit die Klägerin einen weitergehenden Zinsschaden geltend gemacht hat, war die Klage abzuweisen.

cc. Der Schadensersatzanspruch der Klägerin besteht allerdings nur Zug um Zug gegen Herausgabe der von der Klägerin aus dem Erwerb der streitgegenständlichen Immobilie erlangten Vorteile. Hierzu gehören unstreitig die Ansprüche der Klägerin und deren Ehemannes im Zusammenhang mit dem Eigentum an der streitgegenständlichen Wohnung, deren Übertragung im Wege der Vorteilsausgleichung die Klägerin bei Formulierung ihrer Klageanträge berücksichtigt hat. Infolge der durch die Klägerin vorgerichtlich mit Schreiben ihres Prozessvertreters vom 06.12.2010 (Anlage K 16) angebotenen Übertragung der streitgegenständlichen Eigentumswohnung auf den Beklagten befindet sich der Beklagte insoweit in Annahmeverzug (§§ 293, 295 S. 1 BGB).

Darüber hinaus gehören zu den herauszugebenden Vorteilen unstreitig die aus der Vermietung der streitgegenständlichen Wohnung erzielten Mieteinnahmen. Diese belaufen sich nach Abzug der nicht umlagebaren Nebenkosten auf 16.179,21 EUR. Dies ergibt sich aus den von der Klägerin vorgelegten Anlagen K 19 bis K 24 und K 26 bis K 29. Dass höhere Mieteinnahmen erzielt wurden, hat der für die im Wege der Vorteilsausgleichung zu berücksichtigenden Umstände darlegungs- und beweisbelastete Beklagte auch nach Offenlegung der Berechnung der erzielten Mieteinnahmen durch die Klägerin nicht substantiiert dargetan und nachgewiesen.

Das Vorbringen des Beklagten trägt dagegen keine Anrechnung von Steuervorteilen der Klägerin bzw. deren Ehemannes im Wege der Vorteilsausgleichung. Ausweislich des als Anlage K 3 vorgelegten Prospekts, dort Seite 35 f., resultieren die von der Klägerin erzielten Steuervorteile aus geltend gemachten Verlusten für Vermietung und Verpachtung und beruhen auf den Aufwendungen für den Kapitaldienst und die

Nebenkosten, mithin auf Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung (§ 9 EStG). Steuervorteile, die sich - wie im Streitfall - durch den Ansatz von Werbungskosten zunächst ergeben haben, werden jedoch bei einer Rückabwicklung im Wege des Schadensersatzes durch die Besteuerung der Schadensersatzleistung im Veranlagungszeitraum ihres Zuflusses regelmäßig wieder korrigiert. Erstattete Werbungskosten sind nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes nämlich im Jahr des Zuflusses (§ 11 Abs. 1 EStG) als Einkünfte aus der Einkommensart zu qualifizieren, in der sie zuvor geltend gemacht wurden (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 01.03.2011, XI ZR 96/09, Rn. 13 m.w.N., zitiert nach Juris). Steuerrechtlich sind Einnahmen einer Einkunftsart auch die Rückflüsse von Aufwendungen, die zuvor bei der Ermittlung der Einkünfte dieser Einkunftsart als Werbungskosten abgezogen worden sind (BGH WM 2011, XI ZR 96/09, Rn. 13; Podewils DStR 2009, 752, 754). Werden also als Werbungskosten geltend gemachte Aufwendungen zurückgezahlt, hat der Erwerber diese bei Zufluss als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung der Besteuerung (§ 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG) zu unterwerfen (BGH, Urteil vom 01.03.2011, XI ZR 96/09, Rn. 13 m.w.N., zitiert nach Juris). Trotz Versteuerung der Ersatzleistung sind die erzielten Steuervorteile demgegenüber nur anzurechnen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Anleger derart außergewöhnliche Steuervorteile erzielt hat, dass es unbillig wäre, ihm diese zu belassen (vgl. BGH, Urteil vom 01.03.2011, XI ZR 96/09, Rn. 9; BGH NJW 2010, 2506, Rn. 25, jeweils zitiert nach Juris). Der Beklagte hat keine Umstände dargelegt, auf deren Grundlage der Klägerin auch unter Berücksichtigung der Steuerbarkeit der Ersatzleistung die erzielten Steuervorteile in einem erheblichen Umfang verbleiben werden. Es wäre aber Sache des Beklagten als Schädiger gewesen, zumindest entsprechende Behauptungen aufzustellen (BGH, Urteil vom 01.03.2011, XI ZR 96/09, Rn. 14; BGH NJW 2010, 2506 Rn. 26, zitiert nach Juris).

Nach Abzug der erzielten Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt 16.179,21 EUR vom Gesamtschaden der Klägerin in Höhe von 111.066,01 EUR (Kosten in Höhe von 85.573,69 EUR zuzüglich entgangener Gewinn in Höhe von 25.492,32 EUR) ergibt sich ein Schadensersatzanspruch der Klägerin in Höhe von 94.886,80 EUR.

cc. Der Anfall der geltend gemachten vorgerichtlichen Anwaltskosten (Hilfsantrag Ziffer 3) ist ebenfalls eine gemäß § 249 BGB zu ersetzende Schadensfolge. Die geltend

gemachten Anwaltskosten sind zwar nur aus einem Gegenstandswert von 95.886,80 EUR (Schadensersatzanspruch der Klägerin zuzüglich des Gegenstandeswertes hinsichtlich der Ersatzpflicht für künftige Schäden, deren Übernahme ebenfalls mit anwaltlichem Schreiben vom 06.12.2010 gefordert wurde) und nicht aus einem Gegenstandswert von 109.910,01 EUR zu berechnen. Da hierdurch kein Gebührensprung veranlasst war, wirkt sich dies im Ergebnis jedoch nicht aus, so dass der Klägerin ein Erstattungsanspruch in der geltend gemachten Höhe, mithin in Höhe von 2.440,69 EUR zusteht.

e. Der Klägerin fällt kein ihre Ansprüche minderndes Mitverschulden (§ 254 BGB) zur Last. Der Informationspflichtige kann dem Geschädigten grundsätzlich nicht im Wege des Mitverschuldenseinwands entgegenhalten, er habe den Angaben nicht vertrauen dürfen und sei deshalb für den entstandenen Schaden mitverantwortlich. Die gegenteilige Annahme stünde im Widerspruch zum Grundgedanken der Aufklärungspflicht, nach dem der Anleger regelmäßig auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der ihm erteilten Infromationen vertrauen darf (vgl. BGH WM 2011, 682, Rn. 41, zitiert nach Juris). Nach diesen Grundsätzen kommt eine Anspruchskürzung nicht in Betracht. Der Beklagte hat keine Umstände vorgetragen, aus denen sich ein Mitverschulden der Klägerin ergeben könnte.

f. Der Anspruch der Klägerin ist auch nicht verjährt.

aa. Die Verjährung richtet sich vorliegend gemäß Art. 229 § 6 Abs. 1 EGBGB nach § 195 BGB (n.F.). Die dreijährige Verjährungsfrist wird, da sie kürzer als die zuvor geltende dreißigjährige Verjährungsfrist (§ 195 BGB a.F.) ist, grundsätzlich gemäß Artikel 229 § 6 Abs. 4 EGBGB vom 01.01.2002 an berechnet. Der Fristablauf beginnt aber nur dann bereits zu diesem Zeitpunkt, wenn der Gläubiger in diesem Moment von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangt haben musste (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB; vgl. BGH NJW-RR 2008, 1237 Rn. 6, zitiert nach Juris). Bei späterem Vorliegen der subjektiven Voraussetzungen verschiebt sich der Verjährungsbeginn entsprechend und beginnt dann mit dem Schluss des jeweiligen Jahres (vgl. BGH NJW 2007, 1584 Rn. 29, zitiert nach Juris). Die Darlegungs- und Beweislast für

den Beginn und Ablauf der Verjährungsfrist trägt der Beklagte als Schuldner des Schadensersatzanspruchs (BGH NJW 2008, 2576, Rn. 25, zitiert nach Juris).

Dass die Klägerin vor dem 01.01.2007 Kenntnis von den anspruchsbegründenden Umständen gehabt hat oder über diese grob fahrlässig in Unkenntnis gewesen war und deshalb die im am 31.12.2010 eingegangene und spätestens am 13.01.2011 zugestellte Klage die Verjährung nicht rechtzeitig gehemmt hat, hat der Beklagte bereits nicht substantiiert dargetan. Insbesondere folgt die Kenntnis der Klägerin von den oben dargelegten Pflichtverletzung im Zusammenhang mit der Darlegung der wirtschaftlichen Risiken der Anlage unter Berücksichtigung des vereinbarten Disagios nicht zwingend daraus, dass die Klägerin und deren Ehemann das Darlehen nach Ende der Zinsbindungsfrist vollständig abgelöst haben. Diesbezüglich hat der Beklagte lediglich eine Kenntnis der Klägerin von der Höhe der Gesamtbelastung eingewandt, nicht aber, inwiefern sich aus diesem Umstand zwingend eine Kenntnis der Klägerin von den speziellen Risiken der Vereinbarung eines Disagio (wie oben dargelegt) ergeben soll.

bb. Eine kürzere Verjährungsfrist mit der Folge, dass die Einreichung der Klage im Jahr 2010 die Verjährung nicht mehr unterbrechen konnte, ergibt sich auch nicht aus der von dem Beklagten in der letzten mündlichen Verhandlung vorgelegten und mit Schriftsatz vom 13.04.2012 zur Akte gereichten Anlage B 2. Soweit sich der Beklagte auf Ziffer VI. der auf der Rückseite des vorgelegten Auftrags ersichtlichen Allgemeinen Geschäftsbedingung beruft, nach dem Schadensersatzansprüche aus Vertrag und gesetzlichem Schuldverhältnis, die gegen den Vermittler gerichtet sind, in sechs Monaten nach Kenntnis des Kunden von der Berechtigung seines Anspruchs, spätestens aber nach drei Jahren nach Kauf, Beitritt bzw. Zeichnung verjähren, kann dahinstehen, ob auch hinsichtlich des streitgegenständlichen Immobilienerwerbs inhaltsgleiche Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet und einbezogen wurden. Ferner kann offen bleiben, ob der Vortrag des Beklagten nicht bereits gemäß § 296 Abs. 2 ZPO als verspätet zurückzuweisen wäre, da hinreichende Gründe für die erst in der letzten mündlichen Verhandlung erfolgte Vorlage der entsprechenden AGB nicht vorgetragen wurden. Den ursprünglichen Vortrag des Beklagten, die entsprechenden Geschäftsbedingungen seien bereits durch die Klägerin vorgelegt worden,

hat der Beklagte mit Schriftsatz vom 13.04.2012 berichtigen müssen. Hierauf kommt es jedoch nicht an, denn selbst wenn eine entsprechende Verjährungsklausel durch Allgemeine Geschäftsbedingungen in den vorliegenden Auftrag einbezogen worden wären, wäre die Klausel als überraschende Klausel gemäß § 3 AGBGB (jetzt § 305c Abs. 1 BGB) unwirksam (vgl. BGH, Urteil vom 11.12.2003, III ZR 118/03, Rn. 18 f., zitiert nach Juris).

Zwar begegnet es nach der Rechtsprechung des BGH im Ausgangspunkt keinen rechtlichen Bedenken, dass die nach dem hier noch anwendbaren früheren Recht für Schadensersatzansprüche des Anlegers gegen den Anlagevermittler oder Anlageberater im Regelfall geltende 30jährige Verjährungsfrist nach § 195 BGB a.F. (BGHZ 83, 222, 227; BGH, WM 1984, 1075, 1077) rechtsgeschäftlich - selbst in Allgemeinen Geschäftsbedingungen - abgekürzt werden konnte (§ 225 Satz 2 BGB a.F.; BGH, WM 1984, 1075, 1077; Palandt/Heinrichs BGB 61. Aufl. § 225 Rn. 4). Die Verkürzung der Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche auch gegen den Anlagevermittler war jedoch vorliegend im Sinne des § 303 AGBGB überraschend.

Überraschenden Charakter im Sinne dieser Vorschrift hat eine Bestimmung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen dann, wenn sie von den Erwartungen des Vertragspartners deutlich abweicht und dieser mit ihr den Umständen nach vernünftigerweise nicht zu rechnen braucht (vgl.BGH, Urteil vom 11.12.2003, III ZR 118/03, Rn. 20 m.w.N., zitiert nach Juris). Die Erwartungen des Vertragspartners werden von allgemeinen und individuellen Begleitumständen des Vertragsabschlusses bestimmt. Hierzu zählen der Grad der Abweichung vom dispositiven Gesetzesrecht und die für den Geschäftskreis übliche Gestaltung einerseits, Gang und Inhalt der Vertragsverhandlungen sowie der äußere Zuschnitt des Vertrags andererseits (vgl. BGH, Urteil vom 11.12.2003, III ZR 118/03, Rn. 20 m.w.N., zitiert nach Juris). Im vorliegenden Fall konnte ein durchschnittlicher Anlageinteressent auf der Grundlage eines von der Objektgesellschaft herausgegebenen Prospekts mit Angaben über die "vertraglichen Leistungen" zwar damit rechnen, dass sein Vertragspartner (die Objektgesellschaft) in gewissem - gesetzlich möglichen - Umfang seine Einstandspflicht für den herausgegebenen Prospekt und sonstige (eigene bzw. ihm zuzurechnende) Pflichtverletzungen einzuschränken versuchte. Dies gilt auch für eine Begrenzung der gesetzlichen Verjährungszeit auf einen auch unter Berücksichtigung der Interessen des An-

legers noch angemessenen zeitlichen Rahmen. Der durchschnittliche Anleger brauchte dagegen nicht damit zu rechnen, dass sein mit einem Anlageprospekt operierender Vertragspartner - hier die Vermittlungsgesellschaft - den Prospekt mit dem darin enthaltenen "Kleingedruckten" benutzen würde, um zugleich auch auf den Inhalt weiterer selbständiger Vertragsverhältnisse des Anlegers zu Dritten Einfluss zu nehmen, die bei der Anbahnung der Vertragsbeziehung oder im Rahmen des Anlagemodells mit dem Anleger in Berührung kommen konnten (BGH, Urteil vom 11.12.2003, III ZR 118/03, Rn. 22, zitiert nach Juris). Dies galt aus der Sicht der Klägerin gerade für das Vertragsverhältnis zu dem Beklagten in Form des Anlageberatungsvertrages. Zwar enthält der Auftrag auch die Provisionsregelung zugunsten des Beklagten. Der Beklagte wurde bei der Beratung jedoch aus Sicht der Klägerin als selbständiger Unternehmer in eigenem Namen auf eigene Rechnung tätig. Er wird in dem Auftrag auch nicht als Auftragnehmer genannt. Art und Umfang seiner vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Klägerin richten sich vielmehr nach den konkreten Umständen des durch die Beratungsleistung selbständig begründeten Vertragsverhältnisses. Die Klägerin musste deshalb auch nicht damit rechnen, dass mit der Erteilung des Auftrages das bereits mit der Beratung zustande gekommene Vertragsverhältnis zu dem Beklagten beeinflusst werden würde.

Darüber hinaus wäre die Verkürzung der Verjährungsfrist auch nach § 11 Nr. 7 AGBG (jetzt § 309 Nr. 7 BGB) als unzulässige Haftungserleichterung unwirksam (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 29.05.2008, III ZR 59/07, Rn. 35 m.w.N., zitiert nach Juris). Hiernach ist ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung für einen Schaden, der auf einer grob fahrlässigen Vertragsverletzung des Verwenders oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruht, in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam. Zwar befasst sich die angeführte Verjährungsbestimmung nicht unmittelbar mit der Frage des Haftungsmaßes. Mittelbar führt die Verkürzung der Verjährungsfrist aber dazu, dass nach Ablauf dieser Frist für jede Art von Verschulden, also unabhängig vom Haftungsmaßstab nicht zu haften ist.

3. Die Klage ist auch in dem als Hilfsantrag Ziffer 2 gestellten Antrag auf Verpflichtung des Beklagten zum Ersatz der künftigen noch entstehenden Schäden begründet. Dieser war als Feststellungsantrag auszulegen. Der Antrag ist begründet, weil nach

den vorstehenden Ausführungen die sachlichen und rechtlichen Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs vorliegen und die Entstehung eines zu ersetzenden Schadens wahrscheinlich ist (vgl. BGH NJW 1993, 389-392 Rn. 25, zitiert nach Juris). Letzteres folgt bereits daraus, dass mit dem von der Klägerin bezifferten Antrag lediglich die bis zum Jahr 2010 im Zusammenhang mit dem Eigentum der streitgegenständlichen Wohnung entstandenen Belastungen (Grundsteuern, Kosten für etwaige Reparaturen, etc.) geltend gemacht wurden, diese von der Klägerin als Miteigentümerin jedoch weiterhin zu tragen sind.

4. Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 280, 286, 288 BGB hinsichtlich der Klageforderung gemäß Ziffer 1 des Tenors und aus §§ 280, 291, 288 BGB hinsichtlich der geltend gemachten Rechtsanwaltsgebühren.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Soweit die Klägerin entgangenen Gewinn in Höhe von 43.709,- EUR geltend gemacht hat, ist sie teilweise unterlegen. Bei dem geltend gemachten entgangenen Gewinn handelt es sich auch nicht um eine Nebenforderung, so dass dieser Betrag dem Streitwert hinzuzurechnen ist. Hieraus ergibt sich eine Kostenquote von 14 % zu Lasten der Klägerin und 86 % zu Lasten des Beklagten.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO (für die Klägerin) und aus § 708 Nr. 11, 711, 709 ZPO (für den Beklagten).

Dr. Neuroth
Richterin

Ausgefertigt:

Gottfried, Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

LANDGERICHT HEIDELBERG