



EINGANG

04. APR. 2006

A

# Landgericht Berlin

## Im Namen des Volkes

### Urteil

Geschäftsnummer: 26 O 136/05

verkündet am : 29.03.2006  
Hessler, Justizsekretärin

In dem Rechtsstreit

der Frau [REDACTED]  
[REDACTED]

Klägerin,

- Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte Dr. Storch Rechtsanwaltskanzlei,  
Alt-Kaulsdorf 107, 12621 Berlin,-

g e g e n

die Landesbank Baden-Württemberg,  
vertreten d.d. Vorstandsvorsitzenden Hans Dietmar Sauer,  
d. Vorstand Dr. Siegfried Jaschinski, Thomas Fischer,  
Dr. Karl Heidenreich, Michael Horn, Joachim E. Schielke  
und Rudolf Zipf,  
Am Hauptbahnhof 2, 70173 Stuttgart,

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

hat die Zivilkammer 26 des Landgerichts Berlin in Berlin-Charlottenburg, Tegeler Weg 17-21,  
10589 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 08.02.2006 durch die Vorsitzende Richterin  
am Landgericht Scherzer-Schelletter als Einzelrichterin

## für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt,

- an die Klägerin 6.855,34 € zuzüglich 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 1. Juni 2005, Zug um Zug gegen Abtretung aller Rechte an ihren Anteilen in Höhe von 61.300,00 DM an der "Grundstücks- Vermögens- und Verwaltungs-GbR Leinfelden-Echterdingen (WGS - Fonds Nr. 41) zu zahlen

und

- die abgetretenen Rechte aus den beiden Lebensversicherungen der [REDACTED] [REDACTED] Versicherungsnummern [REDACTED] und [REDACTED] an die Klägerin zurückabzutreten.

2. Es wird festgestellt,

- dass die Klägerin keine weiteren Verpflichtungen mehr aus dem mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten geschlossenen Darlehensvertrag vom 25. September/22. Oktober 1997 - Darlehenskontonummer [REDACTED] - hat,
- dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin sämtliche entstehenden Schäden aus dem von ihr mit Darlehensvertrag vom 25. September/ 22. Oktober 1997 - Darlehenskontonummer: [REDACTED] - kreditfinanzierten Beitritt zu dem in Ziff. 1 genannten Fonds zu ersetzen

und

- dass sich die Beklagte im Verzug mit der Annahme der Abtretungen befindet.

3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrags zuzüglich 10 % vorläufig vollstreckbar.

## Tatbestand

Die Klägerin begehrt die Rückzahlung der auf einen mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten - im Folgenden: L-Bank - geschlossenen Darlehensvertrag geleisteten Zinszahlungen, die Freigabe zweier zur Sicherheit abgetretener Lebensversicherungen sowie Feststellung, dass sie aus dem Darlehensvertrag nichts mehr schulde und die Beklagte ihr gegenüber zum Ersatz der Schäden, die ihr aufgrund einer Täuschung bei dem mit dem Darlehen finanzierten Beitritt zu einem Immobilienfonds zukünftig entstehen, verpflichtet sei.

Die Klägerin trat im September 1997 der am 6. Dezember 1996 von der WGS Wohnungsbaugesellschaft mbH Stuttgart - im Folgenden: WGS - und deren Geschäftsführer, Herrn Klaus Neuschwander, gegründeten Grundstücks-, Vermögens- und Verwaltungs-GbR Leinfelden-Echterdingen, einem geschlossenen Immobilienfonds, - im Folgenden: Fonds Nr. 41 - bei. Zweck der Gesellschaft war der Erwerb und die wirtschaftliche Nutzung eines mit einem Bürogebäude bebauten Grundstücks in Stuttgart. Bereits am 15. August 1997 hatte die WGS einen Eigenantrag auf Eröffnung des Konkursverfahrens über ihr Vermögen gestellt, auf den im Folgenden das Konkursverfahren eröffnet wurde.

Am 21. September 1997 unterzeichnete die Klägerin in den Geschäftsräumen der Procura Immobilien Vertriebs GmbH - im Folgenden: Procura - einen Eintrittsantrag (Anlage K 3), mit dem sie sich mit einer Einlage von 61 300,00 DM (zwei Anteilen) an der Gesellschaft beteiligte und eine Selbstauskunft (Anlage K 4); am gleichen Tag schlossen die Klägerin und der für die Procura tätige Vermittler, René Winkler, dieser handelnd für die GVV-Hausverwaltungs GmbH, einen notariellen Vertrag über den Eintritt der Klägerin in den Fonds Nr. 41 (Anlage K 5), auf dessen Einzelheiten Bezug genommen wird. Für die Beteiligungen an dem Fonds Nr. 41 ist mit einem Angebotsprospekt - bestehend aus Prospektteil I und II - geworben worden, wegen dessen Einzelheiten auf die Ablichtung (Bl. 87 - 127 d.A.) verwiesen wird. Nach den Angaben der Klägerin erhielt sie ein Exemplar des Prospekts am 21. September 1997.

Ebenfalls in den Geschäftsräumen der Procura unterzeichnete die Klägerin am 25. September 1997 einen Darlehensvertrag über insgesamt 70 480,00 DM zum Zweck der Finanzierung der Einlage. Dieser sah eine Laufzeit von zwanzig Jahren und eine Zinsbindungsfrist von acht Jahren vor; die Tilgung war ausgesetzt. Weiter war in dem Vertrag der Abschluss zweier Lebensversicherungen durch die Klägerin vorgesehen. Die Ansprüche daraus für den Todesfall trat sie zur Sicherheit an die L-Bank ab und verpfändete ihre Anteile am Fonds Nr. 41. In dem Vertrag, den die L-Bank am 22. Oktober 1997 gegenzeichnete, ist der Hinweis

enthalten, dass die L-Bank sich auf die Rolle als Kreditgeberin beschränke und insbesondere keine Überwachungs-, Beratungs- und Betreuungsfunktion wahrnehme; wegen der Einzelheiten der vertraglichen Vereinbarungen wird auf die Anlagen K 6 ÷ K 8 Bezug genommen. Der Darlehensvertrag enthält eine Widerrufsbelehrung (Anlage K 10), die die Klägerin ebenfalls am 25. September 1997 unterschrieb. Der Darlehensnettobetrag ist auf ein Treuhandkonto der Fegert Wirtschaftstreuhand GmbH ausgezahlt worden.

Zu Beginn des Jahres 2001 wurde u.a. Klaus Neuschwander wegen Betrugs und Untreue zum Nachteil von Anlegern des Fonds Nr. 41 im Anlagezeitraum von insgesamt 27. Januar bis 13. August 1997 rechtskräftig verurteilt; wegen der Einzelheiten wird insoweit auf den Auszug aus dem Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 7. Februar 2001 - 11 KLS 164 Js 73923/97 (Anlage K 11) Bezug genommen.

Die Klägerin leistete an die L-Bank bzw. die Beklagte Zinszahlungen in Höhe von insgesamt 14 448,78 € und stellte ihre Zahlungen zum August 2004 ein. Mit Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 26. August 2004 (Anlage K 16) erklärte sie den Widerruf des Darlehensvertrags nach dem HWiG und wies darauf hin, dass sie durch eine Täuschung zum Erwerb der Anteile am Fonds Nr. 41 veranlasst worden sei. Sie focht den Beitrittvertrag wegen arglistiger Täuschung an, kündigte ihn fristlos und hilfsweise fristgerecht, widerrief ihren Beitritt und bot der Beklagten die Übernahme der Gesellschaftsanteile an. Dem ist die Beklagte nicht nachgekommen. Eine vergleichsweise Einigung scheiterte letztlich.

Die Klägerin behauptet, der für die Procura tätige Vermittler Winkler habe sich Mitte September 1997 telefonisch bei ihr gemeldet und um einen Termin in ihrer Wohnung zur Erstellung einer Finanzoptimierung gebeten, der dann zwischen dem 15. und 18. September 1997 stattgefunden habe. Bei dem Besuch habe sie Angaben über ihre wirtschaftliche Situation gemacht und ihm einen Einblick in ihre Vermögensverhältnisse verschafft sowie entsprechende Unterlagen ausgehändigt, die er auf Steuerspar- und Altersvorsorgemöglichkeiten habe überprüfen wollen. Auf das Gespräch in ihrer Wohnung hin habe sie ihn am Sonntag, den 21. September 1997, in den Geschäftsräumen der Procura aufgesucht. Dort habe er ihr die Beteiligung an dem Fonds Nr. 41 als Steuersparmodell vorgestellt und dabei die Seriosität der Anlage und ihre Altersvorsorgetauglichkeit betont; auf etwaige Risiken habe er nicht hingewiesen. Sie meint daher, er habe eine fehlerhafte Anlageberatung vorgenommen. Die Beratungsfehler müsse sich auch die Beklagte zurechnen lassen.

Der Vermittler Winkler habe weiter erklärt, dass für die Finanzierung der Beteiligung ein Darlehen der L-Bank vorgegeben sei. Nachdem sie, die Klägerin, den Eintrittsantrag unterschrieben habe, habe sie sich sowohl hinsichtlich des Beitritts als auch hinsichtlich der beabsichtigten Finanzierung abschließend gebunden gefühlt, zumal die Anlage als "Paket" angeboten worden sei und der Vermittler Winkler die nachfolgenden Vertragsunterschriften als reine Formsache bezeichnet habe.

Die Beteiligung an dem Fonds Nr. 41 sei nicht werthaltig, für ihre Interessen ungeeignet und die Fondsausschüttungen hätten die versprochenen Zahlungen nicht erreicht; wegen der Einzelheiten wird insoweit auf die Anlage K 12 verwiesen. Ferner hätten die Initiatoren der Gesellschaft die Anleger über die Werthaltigkeit der Mietgarantie der WGS sowie die Höhe der sog. weichen Kosten getäuscht, weil die Vertriebsverantwortlichen neben der im Prospektteil I ausgewiesenen Provision von 1 839,00 DM pro Anteil eine sog. Innenprovision in mindestens gleicher Höhe erhalten hätten.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass der Erwerb der Beteiligung am Fonds Nr. 41 und der Kreditvertrag mit der L-Bank ein verbundenes Geschäft darstelle. Sie könne deshalb alle Einwendungen gegen die Initiatoren auch der Beklagten entgegenhalten. Der Darlehensvertrag sei nichtig, weil er die sog. Gesamtbetragsangabe nach § 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1b Satz 2 VerbrKrG nicht enthalte und eine Heilung nicht habe eingetreten können.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an sie 6.855,34 € zuzüglich 5 % Zinsen über dem derzeit geltenden Basiszinssatz seit dem 1. Juni 2005, Zug um Zug gegen Abtretung aller Rechte an ihren Anteilen in Höhe von 61.300,00 DM an der "Grundstücks- Vermögens- und Verwaltungs-GbR Leinfeldten-Echterdingen (WGS - Fonds Nr. 41) zu zahlen,
2. die Beklagte zu verurteilen, die abgetretenen Rechte aus den beiden Lebensversicherungen der [REDACTED] Versicherungsnummern: [REDACTED] und [REDACTED] an sie zurückabzutreten,
3. festzustellen, dass sie keine weiteren Verpflichtungen mehr aus dem mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten geschlossenen Darlehensvertrag vom 25. September/22. Oktober 1997 - Darlehenskontonummer [REDACTED] - hat,
4. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, ihr sämtliche entstehenden Schäden aus dem von ihr mit Darlehensvertrag vom 25. September/ 22. Oktober 1997 - Darlehenskontonummer: [REDACTED] kreditfinanzierten Beitritt zu dem in Ziff. 1 genannten Fonds zu ersetzen,

5. festzustellen, dass sich die Beklagte im Verzug mit der Annahme der Abtretungen befindet.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, die Klägerin sei über die Beteiligung an dem Fonds Nr. 41 umfassend und zutreffend informiert worden, da sie selbst bestätigt habe, den vollständigen Prospekt erhalten zu haben. Sie habe bei Abschluss des Beitrittsvertrags auch nicht unter einem zeitlichen Druck gestanden.

Ausschließlich die WGS, von der aufgrund des Konkursverfahrens keine Auskünfte zu erhalten seien, habe den Auftrag für die Vermittlung der Gesellschaftsanteile an dem Fonds Nr. 41 erteilt. Soweit die L-Bank der WGS das Muster eines Darlehensantrags zur Verfügung gestellt habe, so meint die Beklagte, seien die Vermittler lediglich als Boten tätig gewesen. Das Konkursverfahren über das Vermögen der WGS, die bis zur Antragstellung die Mietgarantien noch geleistet habe, sei überraschend gekommen; bis zu der Stellung des Antrags habe die L-Bank keine eigenen Erkenntnisse über deren wirtschaftliche Lage gehabt. Im Übrigen sei diese in die Verpflichtungen aus den Mietgarantien eingetreten, so dass es nach ihrer Auffassung insoweit auch an einem Schaden der Klägerin fehle; wegen der Einzelheiten wird insoweit auf das in der mündlichen Verhandlung überreichte Schreiben vom 22. Oktober 1997 nebst Anlagen (Bl. 167 - 170 d.A.) verwiesen.

Schließlich meint die Beklagte, die Berufung auf ein Widerrufsrecht nach dem HWiG sei verwirkt und ihr sei darüber hinaus auch eine etwaige Haustürsituation nicht zurechenbar. Sie erhebt hinsichtlich des geltend gemachten Rückzahlungsanspruchs und in Bezug auf die vermeintlichen Schadensersatzansprüche der Klägerin die Einrede der Verjährung.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

### Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist in dem zur Entscheidung gestellten Umfang vollen Umfangs begründet. Die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts folgt aus § 7 Abs. 1 HWiG in der bis zum 30. September 2000 geltenden Fassung, § 13 ZPO, da die Klägerin auch einen Anspruch nach den Vorschriften des HWiG a.F. geltend macht, was für die Anwendbarkeit der Regelung genügt.

Antrag zu 1.)

I.

Die Klägerin kann von der Beklagten Rückzahlung der - unstreitig - geleisteten, aus dem eigenen Vermögen erbrachten Zinsen auf das Darlehen vom 25. September/22. Oktober 1997 nach § 3 Abs. 1 Satz 1 HWiG a.F. verlangen, da sie ihre auf Abschluss des Vertrags gerichtete Willenserklärung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG a.F. widerrufen hat.

Das Gericht folgt der in ständiger Rechtsprechung vertretenen Auffassung des BGH, wonach § 5 Abs. 2 HWiG a.F. richtlinienkonform dahingehend auszulegen ist, dass das Widerrufsrecht nach dem HWiG a.F. nicht durch das Widerrufsrecht nach § 7 VerbrKrG in der bis zum 30. September 2000 geltenden Fassung ausgeschlossen oder eingeschränkt wird (soweit ersichtlich zuletzt BGH-Urteil vom 12. Dezember 2005 - II ZR 327/04, NJW 2006, 497, mit weiteren Nachweisen). Da das Widerrufsrecht nach dem VerbrKrG a.F. hier aufgrund des Ablaufs der Jahresfrist des § 7 Abs. 2 Satz 3 VerbrKrG a.F. erloschen war, ist § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG a.F. anwendbar.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG a.F. kann der Kunde seine auf den Abschluss eines Vertrags gerichtete Willenserklärung widerrufen, zu der er durch mündliche Verhandlungen im Bereich seiner Privatwohnung bestimmt worden ist. Ein derartiges Recht zum Widerruf besteht allerdings nicht, wenn die Verhandlungen auf vorherige Bestellung des Kunden geführt worden sind (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 HWiG a.F.). Die Klägerin hat eine Haustürsituation schlüssig dargelegt. Dem ist die Beklagte nicht in erheblicher Weise entgegengetreten, so dass der Vortrag der Klägerin der Entscheidung zugrunde zu legen ist (§ 138 Abs. 3 ZPO). Die L-Bank hat - und sei es grundsätzlich "über" Mitarbeiter der WGS - der mit dem Vertrieb der Gesellschaftsanteile am Fonds Nr. 41 beauftragten Procura den vollständigen Text des Darlehensvertrags nebst allen Anlagen zur Vorbereitung des Abschlusses des Vertrags zur Verfügung gestellt. Sie hat damit jedenfalls die von der WGS namens der Fondsgesellschaft eingeschaltete Vertriebsorganisation zur Anbahnung des von ihr geschlossenen Kreditvertrags genutzt. Dass sie selbst mit der

Klägerin in Kontakt getreten wäre, hat sie weder vorgetragen noch ist dafür sonst etwas ersichtlich. Das Gericht meint daher, dass es der Beklagten insoweit oblegen hätte, Erkundigungen über die Umstände des konkreten Vertragschlusses einzuholen. Weshalb ihr dies im Hinblick auf das Konkursverfahren über das Vermögen der WGS nicht möglich sein sollte, ist nicht nachvollziehbar. Dass der Konkursverwalter die Auskünfte nicht hätte erteilen können oder verweigert hätte, ist nicht vorgetragen. Hinzu kommt, dass die Klägerin dem Fonds Nr. 41 zu einem Zeitpunkt beigetreten ist, zu dem bereits der Konkursantrag gestellt war, worüber die L-Bank nach eigenen Angaben der Beklagten informiert war. Es erscheint insoweit zumindest zweifelhaft, dass sie mit der Fortsetzung der Vermittlung des Eigenkapitals für die Fondsgesellschaft überhaupt nicht befasst gewesen sein sollte. Welche Bedeutung der Feststellung des Landgerichts Stuttgart im Urteil vom 7. Februar 2001, die L-Bank habe den Vertrieb der nicht verkauften Anteile des Fonds Nr. 41 in eigener Regie übernommen und so seine tatsächliche Schließung bewirkt, zukommt, bedarf keiner endgültigen Entscheidung. Soweit die Beklagte die Richtigkeit der Feststellungen des Strafurteils bestritten hat, ist dies allerdings ebenfalls nicht substantiiert. Denn weshalb die auf einer geständigen Einlassung des Klaus Neuschwander beruhenden Feststellungen unrichtig sein sollten, wird nicht dargelegt. Außerdem spricht bereits der Umstand, dass die L-Bank nach dem Ausfall der WGS die Zahlungen auf die Mietgarantie übernommen haben will, dafür, dass sie ein eigenwirtschaftliches Interesse an der tatsächlichen Schließung des Fonds Nr. 41 hatte.

Aus dem Vortrag der Klägerin ergibt sich nichts dafür, dass der Besuch des Vermittlers Winkler in ihrer Wohnung auf einer vorherigen Bestellung beruhte. Denn dafür, dass er ihr bereits anlässlich des Telefonats die Beteiligung an dem Fonds Nr. 41 oder andere Kapitalanlagemöglichkeiten angeboten hätte, ist weder etwas vorgetragen noch sonst ersichtlich. Dies widerspricht auch dem typischen Geschehen im Strukturvertrieb.

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG a.F. setzt nicht den Abschluss des Vertrags in einer Haustürsituation voraus, sondern es genügt, dass der Kunde durch mündliche Verhandlungen an seinem Arbeitsplatz oder im Bereich einer Privatwohnung zu einer späteren Vertragserklärung bestimmt worden ist, wobei Mitursächlichkeit ausreicht (BGH, Urteil vom 20. Januar 2004 - XI ZR 460/02 -, WM 2004, 521, mit weiteren Nachweisen). Unterzeichnet ein Anleger einen Kreditvertrag zur Finanzierung einer Kapitalanlage und fanden die Verhandlungen über die Anlage und deren Finanzierung in einer Haustürsituation i.S.v. § 1 Abs. 1 HWiG a.F. statt, besteht zunächst eine Indizwirkung dafür, dass die ursprüngliche Haustürsituation ursächlich für die spätere Abgabe der Willenserklärung geworden ist. Für die Annahme der Ursächlichkeit genügt es, dass die besonderen Umstände der Kontaktaufnahme einen unter mehreren Beweggründen darstellen,



sofern nur ohne sie der später abgeschlossene Vertrag nicht oder nicht so wie geschehen zustande gekommen wäre (BGH, Urteil vom 16. Januar 1996 - XI ZR 116/95 -, NJW 1996, 926). Wesentlich ist, ob der Darlehensnehmer unter Verstoß gegen § 1 Abs. 1 HWiG a.F. in seiner Entscheidungsfreiheit beeinträchtigt gewesen ist (BGH-Urteil vom 20. Januar 2004 a.a.O.).

Diese Voraussetzungen hält das Gericht vorliegend für gegeben, weil die besonderen Umstände der Vertragsanbahnung bei Abschluss des streitgegenständlichen Darlehensvertrags noch fortwirkten. Zunächst ist nicht erforderlich, dass der Vermittler Winkler bereits bei der Erstansprache der Klägerin konkret auf den kreditfinanzierten Anteilerwerb hingewiesen hätte. Da er unstrittig für die Procura Anteile am Fonds Nr. 41 vermittelt hat, geht das Gericht für die Entscheidung davon aus, dass er auch die von der Klägerin vorgelegte Modellrechnung (Anlage K 1) am 19. September 1997 - wie deren Druckdatum belegt - erstellt hat. Die Berechnung enthält die persönlichen Daten der Klägerin, so dass das Bestreiten der Beklagten insoweit nicht substantiiert ist. Aus dem Zusammenhang der Erstansprache und dem ihr schließlich unterbreiteten Angebot folgt, dass die Ansprache der Klägerin dem Zweck diene, sie für eine Beteiligung am Fonds Nr. 41 zu werben. Es liegt ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Erstansprache im Zeitraum zwischen dem 15. und 18. September und der Beitrittserklärung vom 21. September sowie der Unterzeichnung des Kreditvertrags am 25. September 1997 vor. Ausgehend von einem Zeitraum von maximal zehn Werktagen zwischen der Anbahnung des Geschäfts und der abschließenden Unterzeichnung des Kreditvertrags spricht alles dafür, dass die Entschließungsfreiheit der Klägerin nicht gewährleistet war. Auch wenn die Klägerin aus Rechtsgründen in der Wahl der finanzierenden Bank frei war, musste für sie der Eindruck eines einheitlichen Geschäfts entstehen. Der Fondsanteil sowie die Finanzierung sind ihr von dem Vermittler Winkler vermittelt worden. Die konkreten Darlehensbedingungen entsprechen dem im Prospektteil II enthaltenen Berechnungsbeispiel und der für die Klägerin erstellten Modellrechnung. Der von ihr unterzeichnete Darlehensvertrag enthielt bereits alle Angaben über das zu finanzierende Geschäft; dafür, dass insoweit noch am 25. September 1997 Verhandlungen stattgefunden hätten, ist nichts ersichtlich.

Dem steht entgegen der Auffassung der Beklagten auch nicht die am 21. September 1997 vorgenommene notarielle Beurkundung des Beitritts entgegen. Nach Auffassung des Gerichts ist insoweit keine Unterbrechung der Kausalität eingetreten. Denn unabhängig davon, ob die Klägerin sich bereits aufgrund ihrer zuvor privatschriftlich abgegebenen Erklärung für verpflichtet hielt, an der nachfolgenden Beurkundung mitzuwirken und den Kreditvertrag abzuschließen, sprechen zum einen die Umstände der Beurkundung, nämlich ihre Durchführung an einem Sonntag nach 18.00 Uhr, für eine Fortwirkung der Überraschungssituation. Zum anderen

bezogen sich die Belehrungen des Notars nicht auf die Finanzierung der Einlage, wofür auch kein Anlass bestand. Hinzu kommt, dass in der notariellen Verhandlung ausweislich der Urkunde (Anlage K.5) mit Ausnahme einer - wohl aufgrund des Konkursantrags erforderlichen - Erläuterung der Vertretungsberechtigung für den Fonds Nr. 41 nur die Erklärungen abgegeben wurden, die dem bereits im Verkaufsprospekt enthaltenen Beitrittsvertrag entsprechen. Dafür, dass tatsächliche Vertragsverhandlungen stattgefunden haben, ist nichts ersichtlich. Eine einer Widerrufsbelehrung vergleichbare Warnfunktion vermag das Gericht der notariellen Beurkundung daher nicht beizulegen.

Der Klägerin stand eine zeitlich unbefristete Widerrufsmöglichkeit zu, da die in dem Darlehensvertrag enthaltene Belehrung die einwöchige Widerrufsfrist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 HWiG a.F. nicht in Gang gesetzt hat. Die der Klägerin mit dem Kreditvertrag vom 25. September/22. Oktober 1997 erteilte Belehrung genügt nicht den Anforderungen des § 2 Abs. 1 Satz 3 HWiG a.F., da sie eine andere Erklärung i.S.d. Vorschrift enthält. Das Gericht folgt auch insoweit dem BGH, der mit dem Urteil vom 15. November 2004 (- II ZR 394/03 -, mit weiteren Nachweisen, Anlage U 14) entschieden hat, dass eine Widerrufsbelehrung nach § 9 Abs. 2 VerbrKrG, wie sie auch hier der Klägerin erteilt wurde, nicht ordnungsgemäß i.S.d. § 2 Abs. 1 HWiG a.F. ist. Zur Begründung wird auf die Ausführungen in der Entscheidung vom 15. November 2004 (a.a.O.) verwiesen, die auch die hier von der Beklagten erhobenen Bedenken betreffen. Das Widerrufsrecht der Klägerin ist auch nicht verwirkt, da sie allein durch die Zinszahlungen auf das Darlehen gegenüber der L-Bank bzw. der Beklagten keinen Vertrauenstatbestand dahingehend geschaffen hat, dass der Darlehensvertrag auf jeden Fall vollzogen werde. Erst durch die Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des HWiG auf in Haustürsituationen geschlossene, auch dem VerbrKrG unterfallende Verträge ist die Klägerin in die Lage versetzt worden, zu prüfen, ob der zwischen ihr und der L-Bank geschlossene Kreditvertrag wegen der Haustürsituation widerrufbar war. Wenn die Klägerin aufgrund des Gesetzeswortlauts und der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht davon ausgehen konnte, dass ihr grundsätzlich ein Widerrufsrecht zustand, konnte sie auch keinen Vertrauenstatbestand zu Gunsten der L-Bank bzw. der Beklagten schaffen.

Darauf, ob der Beklagten die Haustürsituation zuzurechnen ist, weil der L-Bank die Umstände des Kreditvertragsabschlusses zumindest fahrlässig unbekannt geblieben waren, kommt es für die Entscheidung nicht an. Denn nach der neuesten Rechtsprechung des BGH ist § 1 HWiG a.F. richtlinienkonform dahingehend auszulegen, dass die Regelung immer dann anwendbar ist, wenn objektiv eine Haustürsituation bestanden hat (vgl. BGH-Urteil vom 12. Dezember 2005, a.a.O.). Diese Voraussetzung ist - wie ausgeführt - im Streitfall zu bejahen. Im Übrigen bestand nach

Auffassung des Gerichts jedenfalls nach der Stellung des Konkursantrags der WGS für die L-Bank Anlass, sich nach den Umständen der Fortsetzung des Vertriebs der Gesellschaftsanteile und der für sie vermittelten Finanzierungen zu erkundigen. Denn es liegt nahe anzunehmen, dass die Vermittler im Hinblick auf den drohenden wirtschaftlichen Zusammenbruch der WGS einem erhöhten Druck ausgesetzt wurden. Sollte sich die L-Bank zum Zeitpunkt des Beitritts der Klägerin tatsächlich aktiv in den Vertrieb der Anteile eingeschaltet haben, könnte kein Zweifel daran bestehen, dass ihr die Verhandlungen des Vermittlers Winkler zuzurechnen wären.

Der Anspruch der Klägerin auf Rückzahlung der geleisteten Zinszahlungen ist auch nicht verjährt. Denn der Anspruch der Klägerin aus § 3 Abs. 1 Satz 1 HWiG a.F. ist erst mit dem Widerruf vom 26. August 2004 entstanden. Erst aufgrund dieser Erklärung ist der Darlehensvertrag der Parteien in ein Rückgewährschuldverhältnis umgewandelt worden. Im Hinblick auf den Beginn der Verjährung mit dem Ablauf des 31. Dezember 2004 (§ 199 Abs. 1 BGB i.V.m. Art. 229 § 5 EGBGB) ist der Ablauf der Verjährungsfrist ersichtlich ausgeschlossen.

Der Darlehensvertrag und der Gesellschaftsbeitritt bilden ein verbundenes Geschäft i.S.d. § 9 Abs. 1 VerbrKrG a.F., da sie als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH finden auf einen Kredit zur Finanzierung einer Beteiligung an einer Anlagegesellschaft gemäß § 9 Abs. 4 VerbrKrG a.F. die Vorschriften des § 9 Abs. 1 bis 3 VerbrKrG a.F. Anwendung. Die Vermutungsregelung des § 9 Abs. 1 Satz 2 VerbrKrG a.F. greift ein, wenn sich der Kreditgeber bei der Vorbereitung oder dem Abschluss des Kreditvertrags der Mitwirkung der Initiatoren oder der von ihnen eingeschalteten Vermittler bedient (vgl. zu diesen Grundsätzen BGH-Urteile vom 14. März 2005 - II ZR 405/02 -, Beck RS 2005 Nr. 04216 und vom 14. Juni 2004 - II ZR 392/01 -, WM 2004, 1518, jeweils mit weiteren Nachweisen). So liegt der Fall hier, da der Abschluss des streitgegenständlichen Darlehensvertrags durch den Vermittler Winkler herbeigeführt worden ist. Da die L-Bank unstreitig keinen unmittelbaren Kontakt mit der Klägerin hatte, muss der Vermittler die Daten für den am 25. September 1997 vollständig vorbereiteten Vertrag aufgenommen und an die L-Bank weitergeleitet haben. Da die Beklagte selbst nicht vorträgt, die L-Bank habe den Vertragstext der Klägerin zugesandt, ist auch davon auszugehen, dass sie dem Vermittler nicht nur Musterdarlehensunterlagen, sondern den schriftlichen Vertrag zur Verfügung gestellt hat, damit dieser die Unterschrift der Klägerin einholt. Hinzu kommt, dass der Darlehensvertrag ausdrücklich zum Erwerb der Fondsbeteiligung geschlossen wurde und die erteilte Widerrufsbelehrung gerade auch das verbundene Geschäft mit einschließt. Soweit die Beklagte meint, der im Darlehensvertrag enthaltene ausdrückliche Hinweis der L-Bank zu ihrer ausschließlichen

kreditgewährenden Funktion, rechtfertige eine andere Beurteilung, vermag das Gericht ihr nicht zu folgen. Denn im Zusammenhang mit der erteilten Widerrufsbelehrung ist dieser Hinweis zumindest als widersprüchlich zu beurteilen. Hinzu kommt, dass im Zeitpunkt des Beitritts der Klägerin die L-Bank tatsächlich insoweit über die Kreditgewährung hinausgehend bei der Kapitalanlage mitgewirkt hat, als sie die Zahlungen aus der versprochenen Mietgarantie übernehmen wollte. Sie hat sich mithin zu diesem Zeitpunkt aktiv an den Angelegenheiten der Fondsgesellschaft beteiligt.

Aus der Annahme eines Verbundgeschäfts folgt, dass die Klägerin der Beklagten im Rahmen des § 3 Abs. 1 Satz 1 HWiG a.F. nicht die Darlehensvaluta zurückzahlen braucht, sondern ihr lediglich ihre Fondsanteile abtreten muss. Dies hat die Klägerin in ihrem Zahlungsantrag bereits berücksichtigt.

II.

Das Gericht meint aber auch, dass der Klägerin gegen den Fondsinitiator Neuschwander Schadensersatzansprüche aus Verschulden bei Vertragsschluss (c.i.c.) zustehen, die sie der Beklagten nach § 9 Abs. 3 VerbrKrG a.F. entgegenhalten kann.

Dass die Angaben in dem Verkaufsprospekt über die Mietgarantie der WGS zum Zeitpunkt des Beitritts der Klägerin jedenfalls in einem wesentlichen Punkt unvollständig waren, ist nicht zweifelhaft. Denn die WGS war zu diesem Zeitpunkt unstreitig bereits konkursreif. Dabei handelt es sich ersichtlich um eine für die Anlageentscheidung eines potentiellen Anlegers erhebliche Tatsache. Dass die Klägerin darüber vor ihrer Entscheidung zu dem Beitritt aufgeklärt worden wäre, ist nicht vorgetragen und auch sonst nicht ersichtlich. Insbesondere lässt sich dies auch nicht aus der Vorbemerkung zu Ziff. I der notariellen Urkunde vom 21. September 1997 herleiten. Dass der Geschäftsführer der WGS sein Amt bereits mit Erklärung vom 30. Juli 1997 niedergelegt und die WGS mit Zustimmung des „Liquidators Dr. Hefermehl“ die GVV-Hausverwaltungs GmbH als Vertretungsberechtigte für die Fondsgesellschaft benannt hatte, vermochte weder eine Kenntnis von dem wahren Sachverhalt noch Zweifel der Klägerin an der wirtschaftlichen Lage der WGS zu begründen. Gegen die vollendete und schuldhafte Täuschung spricht auch nicht, dass die L-Bank die Klägerin nach dem Beitritt und dem Abschluss des Kreditvertrags mit Schreiben vom 22. Oktober 1997 auf den Konkursantrag der WGS hingewiesen hat. Selbst wenn davon ausgegangen wird, dass der Klägerin grundsätzlich aus dem insoweit täuschungsbedingten Beitritt infolge der Übernahme der Mietgarantiezahlungen durch die L-Bank kein Schaden hätte entstehen können, ist dies aufgrund der konkreten Umstände im Streitfall abzulehnen. Denn die Beklagte ist dem Vortrag der Klägerin zu den

Garantiezahlungen, die danach während der fünfjährigen Garantiezeit nicht den versprochenen Betrag von 100,00 DM pro Anteil erreicht haben, nicht in erheblicher Weise entgegengetreten. Dass die L-Bank tatsächlichen Zahlungen an die Klägerin geleistet hat, hat die Beklagte nicht dargelegt. Allein die Erklärung in dem Schreiben vom 22. Oktober 1997 (Bl. 168 d.A.), dass sie die Mietgarantieverpflichtung übernehmen werde, reicht insoweit nicht aus. Dass die Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft für die versprochenen Ausschüttungen nicht ausreichen, ist unstrittig und wird im Übrigen bereits durch die Belastungsrechnung vom 25. September 1997 (Bl. 128 d.A.) belegt. Der Beklagten hätte es daher obliegen, ggf. die konkreten Zahlungen der L-Bank an die Klägerin vorzutragen.

Darauf, ob ein Schadensersatzanspruch der Klägerin auch auf die unterbliebene Aufklärung über die Zahlung vermeintlicher Innenprovisionen bzw. auf eine fehlerhafte Beratung des Vermittlers Winkler gestützt werden könnte und ob die Beklagte sich dessen Beratungsfehler zurechnen lassen müsste, kommt es für die Entscheidung nicht an.

Da nach den Grundsätzen des Anscheinsbeweises, den die Beklagte nicht erschüttert hat, davon auszugehen ist, dass die Klägerin die Gesellschaftsanteile nicht erworben hätte (vgl. dazu BGH-Urteil vom 1. März 2004 - II ZR 88/02 -, NJW 2004, 2228), kann sie im Wege des Schadensersatzes verlangen, so gestellt zu werden, als wäre sie dem Fonds Nr. 41 nicht beigetreten und diesen Anspruch auch der Beklagten entgegensetzen. Das Gericht folgt auch insoweit der Rechtsprechung des BGH, wonach gegenüber den Gründungsgesellschaftern eines Fonds bestehende Schadensersatzansprüche aus Prospekthaftung, Verschulden bei Vertragsschluss und ggf. § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 264a StGB darauf gerichtet sind, den Anleger im Rahmen des § 9 Abs. 3 Satz 1, Absatz 2 Satz 4 VerbrKrG a.F. analog so zu stellen, als wäre er der Fondsgesellschaft nicht beigetreten und hätte mit dem den Beitritt finanzierenden Institut keinen Kreditvertrag geschlossen (Urteil vom 14. Juni 2004 - II ZR 393/02 -, NJW 2004, 2736). Die dagegen von der Beklagten vorgetragene Bedenken teilt das Gericht nicht. Dafür, dass die Initiatoren einer Fondsgesellschaft im Dreiecksverhältnis des Verbundgeschäfts Kunde - Verkäufer - Bank wie ein Verkäufer zu behandeln sind, spricht, dass die gesellschaftsrechtliche Verbundenheit der Anleger bei einem geschlossenen Immobilienfonds modellbedingt ist. Die rechtliche Konstruktion der gemeinschaftlichen Einkünfteerzielung ermöglicht es u.a., die Aufwendungen für die Vermarktung der Fondsimmoblie den einzelnen Gesellschaftern zuzurechnen, so dass für sie anteilig steuerbare Kosten entstehen. Typischerweise - und auch im Streitfall - nimmt der Anleger jedoch keinen Einfluss auf die von der Fondsgesellschaft geschlossenen und zu schließenden Verträge, sondern erwirbt die Beteiligung mit dem Vertragswerk, dass die Initiatoren bereits bei der Konzeption des Fonds entwickelt haben. Bei

wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist es daher gerechtfertigt, die Gründungsgesellschafter und Initiatoren als Verkäufer und nicht als Dritte zu beurteilen.

Der Schadensersatzanspruch aus c.i.c. ist entgegen der Auffassung der Beklagten auch nicht verjährt. Ansprüche aus c.i.c. verjähren grundsätzlich nach § 195 BGB a.F. in 30 Jahren. Nach Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB ist seit dem 1. Januar 2002 an die Stelle der 30-jährigen Frist nunmehr die kurze Regelfrist von drei Jahren getreten, so dass unter den Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 BGB der Schadensersatzanspruch aus c.i.c. grundsätzlich mit Ablauf des 31. Dezember 2004 verjährt wäre. Zwischen den Parteien haben jedoch nach dem Widerruf vom 26. August 2004 Vergleichsverhandlungen stattgefunden, wie sich aus dem von der Klägerin vorgelegten Schriftwechsel (Anlagen K 16 - 22) ergibt, aus denen eine Hemmung der Verjährung folgt (§ 203 BGB). Die Verhandlungen sind ausweislich des Schreibens des Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 11. März 2005 jedenfalls nicht vor diesem Zeitpunkt gescheitert, so dass die der Beklagten am 1. Juni 2006 zugestellte Klage vor Ablauf von drei Monaten nach dem Ende der Hemmung rechtzeitig erhoben worden ist.

Eine Vorteilsausgleichung aufgrund der von der Klägerin erzielten Steuervorteile scheidet nach Auffassung des Gerichts aus, so dass deren Höhe offen bleiben kann. Denn es fehlt an einer anrechenbaren Steuerersparnis, weil dieser Ersparnis der Nachteil gegenüber steht, dass die hier geltend gemachte Schadensersatzleistung zu versteuern ist (BGHZ 74, 103). Bei den von der Klägerin geleisteten Schuldzinsen handelte es sich um Werbungskosten gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG im Rahmen der von ihr als Beteiligte des Fonds Nr. 41 erzielten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Die Rückerstattung von Werbungskosten führt auch dann, wenn die Erstattung sich als Schadensersatz darstellt, steuerlich im Jahr des Zuflusses zu steuerpflichtigen Einnahmen bei der Einkunftsart, bei der die Aufwendungen zuvor als Werbungskosten abgezogen worden waren (BFH, BFH/NV 1995, 499).

Ob die Klägerin mit Erfolg das Rückzahlungsbegehren auch auf § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB infolge einer Nichtigkeit des Darlehensvertrags vom 25. September/22. Oktober 1997 stützen könnte, bedarf keiner Entscheidung, da der Antrag zu 1.) bereits aus den vorstehenden Gründen begründet ist.

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 288, 291 BGB, wobei das Gericht davon ausgegangen ist, dass die Klägerin Zinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz, der variabel ist, begehrt, wie es auch in § 288 Abs. 1 Satz 2 BGB vorgesehen ist.

Antrag zu 2.)

Aus den Ausführungen zu 1.) folgt, dass der Klägerin gegenüber der Beklagten ein Anspruch auf Abtretung der Rechte aus den im Antrag zu 2.) genannten Lebensversicherungen zusteht.

Anträge zu 3. und 4.)

Der Anträge sind zulässig, da die Klägerin ein rechtliches Interesse an den begehrten Feststellungen hat, § 256 ZPO. Dies wird auch von der Beklagten nicht in Abrede gestellt. Die Anträge sind auch begründet, wie sich aus den Ausführungen zu 1.) ergibt.

Antrag zu 5.)

Auf den nach § 256 ZPO zulässigen Antrag der Klägerin ist auch der Verzug der Beklagten mit der ihr im Schreiben vom 26. August 2004 angebotenen Abtretung der Gesellschaftsanteile an dem Fonds Nr. 41 festzustellen, §§ 293, 295 BGB.

Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 709 ZPO.

Scherzer-Schelletter

Ausgefertigt



Justizangestellte

