

Geschäftsnummer:
15 W 43/06
10 O 118/06
Landgericht
Karlsruhe



16. November 2006

Oberlandesgericht Karlsruhe

15. Zivilsenat

Beschluss

In dem Rechtsstreit

1.

2.

- Antragsteller / Beschwerdeführer -
Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:
Rechtsanwälte

gegen

1.

2.

- Antragsgegnerinnen / Beschwerdegegnerinnen -
Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:
Rechtsanwälte

wegen Schadensersatz u. a.

1. Der Beschluss des Landgerichts Karlsruhe vom 09.03.2006 - 10 O 118/06 - wird aufgehoben.
2. Das Verfahren wird an das Landgericht Karlsruhe zur erneuten Entscheidung über den Prozesskostenhilfeantrag der Antragsteller zurückverwiesen.

Gründe:

I.

Die Antragsteller verlangen von den beiden Antragsgegnerinnen Schadensersatz nach einem aus ihrer Sicht gescheiterten Erwerb einer Eigentumswohnung im Dezember 1996/Januar 1997 in P . Die beiden Antragsgegnerinnen waren (durch Bausparverträge und einen Vorausdarlehensvertrag) mit der Finanzierung des Erwerbs befasst.

Die Antragsteller sind im Zusammenhang mit dem Erwerb der Eigentumswohnung einem so genannten Mietpool beigetreten. Vor Abschluss der Verträge wurden den Antragstellern in einem „Besuchsbericht“ bestimmte Mietpoolausschüttungen in Aussicht gestellt. Die Antragsteller machen geltend, diese Ausschüttungen seien zu Täuschungszwecken zu hoch kalkuliert worden, um bei den Kunden falsche (überhöhte) Renditeerwartungen zu wecken. Im Darlehensvertrag zwischen den Antragstellern und den Antragsgegnerinnen (Anlage D 8) wurde den Antragstellern der „Beitritt in eine Mieteinbahngemeinschaft, die nur mit unserer Zustimmung gekündigt werden darf“ zur Bedingung für die Auszahlung von Vorfinanzierungsdarlehen und Bauspardarlehen gemacht.

Mit Beschluss vom 09.03.2006 hat das Landgericht Karlsruhe den Prozesskostenhilfeantrag der Antragsteller zurückgewiesen. Das Landgericht hat ausgeführt, die beabsichtigte Rechtsverfolgung biete keine hinreichende Aussicht auf Erfolg, da die geltend gemachten Ansprüche verjährt seien.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die sofortige Beschwerde der Antragsteller. Sie sind weiterhin der Auffassung, die beabsichtigte Klage biete hinreichende Aussicht auf Erfolg.

II.

1. Die zulässige sofortige Beschwerde der Antragsteller ist begründet. Entgegen der Auffassung des Landgerichts bietet die beabsichtigte Rechtsverfolgung hinreichende

Aussicht auf Erfolg (§ 114 Satz 1 ZPO). Da das Landgericht - von seinem Standpunkt aus konsequent - die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Antragsteller noch nicht geprüft hat, macht der Senat von der Möglichkeit Gebrauch, die Prozesskostenhilfebewilligung - nach Maßgabe der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Antragsteller - dem Landgericht zu übertragen.

2. Die beabsichtigte Klage ist - entgegen der Auffassung des Landgerichts - schlüssig. Es erscheint hinreichend wahrscheinlich, dass den Antragstellern gegen beide Antragsgegnerinnen ein Schadensersatzanspruch aus culpa in contrahendo (Verschulden bei Vertragsschluss) zusteht. Nach dem schlüssigen Vorbringen der Antragsteller haben die Antragsgegnerinnen Aufklärungspflichten verletzt. Aus dem Vorbringen der Antragsteller ergeben sich Schadensersatzansprüche gegen beide Antragsgegnerinnen dergestalt, dass die Antragsteller so zu stellen sind, wie wenn sie die maßgeblichen Verträge (Mietpool-Vertrag, Immobilienkaufvertrag und Finanzierungsverträge) nicht abgeschlossen hätten. Daher ist eine hinreichende Erfolgsaussicht im Sinne von § 114 Satz 1 ZPO hinsichtlich der im Schriftsatz vom 05.12.2005 angekündigten Anträge zu bejahen.
3. Nach dem - für die Prozesskostenhilfebewilligung maßgeblichen - Vorbringen der Antragsteller haben die Antragsgegnerinnen vorvertragliche Aufklärungspflichten in mehrfacher Hinsicht verletzt:
 - a) Die beiden Antragsgegnerinnen haben die von den Antragstellern erworbene Eigentumswohnung finanziert (durch Bausparverträge einerseits und Darlehensvertrag andererseits). Aus dem Vortrag der Antragsteller ergibt sich eine Verletzung von Aufklärungspflichten über die Finanzierungsstruktur, insbesondere im Hinblick auf die Dauer der Finanzierung und die mit der Finanzierung verbundenen Unwägbarkeiten und Risiken (vgl. hierzu die entsprechenden Ausführungen des Senats in den Parallelverfahren im Urteil vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 -, Seite 85 ff. und im Urteil des Senats vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -, Seite 91 ff.). In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Gesichtspunkte hinzuweisen:

- aa) Wesentlicher Anknüpfungspunkt für die Aufklärungspflicht der Antragsgegnerinnen ist die Situation einer so genannten Finanzierungsberatung. (Vgl. die Entscheidung des Senats vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -, Seite 92 ff.; vgl. außerdem die eingehende Darstellung von Siol in Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch, Band I, 2. Auflage 2001, § 44 Rn 8 ff.; in dem späteren Aufsatz (DRiZ 2006, 223, 224) stellt Siol die Rechtslage allerdings anders dar und verwendet den Begriff der „Finanzierungsberatung“ anders, nämlich einschränkend.)
- bb) Die Parteien gehen - allerdings ohne konkreten Sachvortrag hierzu - offenbar davon aus, die Finanzierungsverträge seien von einem Makler (oder Berater) vermittelt worden. Aus Parallelverfahren ist senatsbekannt, dass die Vermittler generell als Handelsvertreter der Antragsgegnerin Ziffer 1 bzw. als selbstständige oder unselbstständige Mitarbeiter einer Handelsvertreterin aufgetreten sind. Die Parteien werden - gegebenenfalls auf Hinweis des Landgerichts - Gelegenheit haben, ihren Sachvortrag zu überprüfen. Die Einschaltung von eigenen Handelsvertretern hat entsprechende Haftungskonsequenzen für die Antragsgegnerinnen (vgl. hierzu die Entscheidung des Senats vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -, Seite 94 f).
- cc) Wie der Senat im Übrigen in den Entscheidungen in den Parallelverfahren festgestellt hat, konnten die Antragsgegnerinnen ihrer Aufklärungsverpflichtung gegenüber den Antragstellern durch die Übersendung des schriftlichen Darlehensvertrages nicht genügen. Zum einen ist der Text des Darlehensvertrages inhaltlich unzureichend; zum anderen hätte die erforderliche Aufklärung bereits vorher erfolgen müssen (vgl. Senat, Urteil vom 24.11.2004 -15 U 4/01-, S. 94 ff.).
- b) Nach dem Sachvortrag der Antragsteller erscheint die Feststellung einer weiteren Aufklärungspflichtverletzung der Antragsgegnerinnen hinreichend wahrscheinlich. Unter dem Gesichtspunkt des so genannten Gefährdungstatbestands waren die Antragsgegnerinnen - nach dem Sachvortrag der Antragsteller - verpflichtet, die Antragsteller vor Unterzeichnung der verschiedenen Unterlagen am 27.12.1996 darüber aufzuklären, dass die in Aussicht gestellten Mietpoolaus-

schüttungen von 630,- DM im Monat (vgl. Anlage D3) überhöht waren (vgl. in Parallelfällen Senat, Urteil vom 24.11.2004, Seite 45 ff. und Seite 52 ff.; Senat, Urteil vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -, Seite 48 ff. und Seite 54 ff.; Senat, Urteil vom 21.06.2006 - 15 U 50/02 -, Seite 45 ff., Seite 52 ff.). Die überhöhten Ausschüttungen sollten den Erwerbern eine in Wahrheit nicht vorhandene Rendite suggerieren.

aa) Nach dem Vorbringen der Antragsteller ist auf Seiten der beiden Antragsgegnerinnen von einem - aufklärungsrelevanten - so genannten Gefährdungstatbestand auszugehen (vgl. unter anderem Senat, Urteil vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -, Seite 22 ff.). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat ein Kreditinstitut bestimmte Aufklärungspflichten gegenüber dem Kunden, wenn das Kreditinstitut aufgrund bestimmter Umstände eine besondere Gefahrenlage für den Kunden geschaffen hat. Eine solche Gefahrenlage hat die Antragsgegnerin Ziffer 1 geschaffen durch die Verknüpfung der Darlehensgewährung mit einem Mietpoolbeitritt der Antragsteller (vgl. § 3 des schriftlichen Darlehensvertrages, Anlage D8) und dadurch, dass die Antragsgegnerin Ziffer 1 in ihrem Hause ein System vorsätzlich fiktiver und daher überhöhter Verkehrswertfestsetzungen praktiziert hat (vgl. zu den beiden Gesichtspunkten die Feststellungen des Senats im Urteil vom 24.11.2004 - 15 U 4/01-, S. 23 ff. und S. 60 ff.).

Entgegen der Auffassung der Antragsgegnerinnen hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 - (in einem Parallelfall) zu dieser Frage keine abweichende Rechtsauffassung vertreten. Vielmehr hat der Bundesgerichtshof in dieser Entscheidung (Rn. 44) lediglich ausgeführt, dass im dortigen Fall - anders als vorliegend - ausreichender Sachvortrag des dortigen Klägers zu den Risiken des Mietpool-Beitritts fehlte. Der Bundesgerichtshof hat in derselben Entscheidung im Übrigen (nur) das Bestreben nach einer genügenden Absicherung des Kreditengagements als „banküblich“ bezeichnet (BGH a. a. O., Rn. 43) und nicht etwa die - für den Gefährdungstatbestand relevante - konkrete Verknüpfung eines Kreditengagements mit einem zwangsweisen Mietpoolbeitritt.

bb) Der Hinweis auf die Höhe bestimmter Mietpool-Ausschüttungen ist für den potentiellen Erwerber von entscheidender Bedeutung bei der Einschätzung des Ertragswerts der Wohnung und der Rentabilität seines finanziellen Engagements. Dementsprechend müssen Mietpool-Ausschüttungen seriös kalkuliert sein. Vorsätzlich oder fahrlässig zu hoch kalkulierte Ausschüttungen, die dem Erwerber ein „geschöntes“ Bild vermitteln sollen, sind in besonderem Maße aufklärungsrelevant. Das gilt auch dann, wenn die Differenz zwischen der dem Erwerber mitgeteilten Mietpoolausschüttung und einer korrekt kalkulierten (geringeren) Ausschüttung nicht sehr groß ist (vgl. zur Bedeutung der Kalkulation von Mietpool-Ausschüttungen insbesondere BGH, NJW 2004, 64; BGH, Urteil vom 14.01.2005 - V ZR 260/03 -, Seite 7 ff.).

cc) Den Antragstellern ist - nach ihrem Vortrag - durch den „Besuchsbericht“ (Anlage D3) ein unzutreffendes Bild vermittelt worden, da die dort angegebene „Vorauszahlung auf Mietpoolausschüttung von z.Z.“ 630,- DM überhöht war.

Berechnungsbeispiele, wie der vorliegende „Besuchsbericht“ spielen bei der Vermittlung von angeblich vorteilhaften Kapitalanlagen eine große Rolle für die finanziellen Erwartungen des Kunden und für seine Entscheidung. Dementsprechend ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass unrichtige Zahlen in einem solchen Berechnungsbeispiel in besonderem Maße aufklärungsrelevant sind (vgl. - bei der Haftung des Verkäufers - für einen gleichartigen „Besuchsbericht“, BGH, Urteil vom 14.01.2005 - V ZR 260/03 -, Seite 5 ff.). Die - nach dem Sachvortrag der Antragsteller - unrichtige Darstellung im „Besuchsbericht“ war daher auch für die Antragsgegnerinnen, die einen besonderen Gefährdungstatbestand verwirklicht haben, aufklärungsrelevant. Auf die Frage, ob im vorliegenden Fall der gegenüber den Antragstellern tätige Vermittler zusätzlich gleichartige mündliche Erklärungen über die Höhe der Mietpoolausschüttungen abgegeben hat, kommt es nicht an (vgl. Urteil des Senats vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -, Seite 54 ff.). Auch der Entscheidung des Bundesgerichtshofs in einem Parallelfall vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 - lässt sich nicht entnehmen, dass eine Aufklärungspflichtverletzung in einem derartigen Fall nur dann in Betracht kommen könnte, wenn zusätzlich zu den

falschen Angaben im „Besuchsbericht“ noch eine gleichartige (oder verstärkende) mündliche Erklärung des Vermittlers erfolgt wäre (BGH, Urteil vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 - Rn. 55 ff.).

dd) Die Antragsgegnerinnen weisen zutreffend darauf hin, dass der Sachvortrag der Antragsteller im vorliegenden Verfahren zu den überhöhten Mietpool-Ausschüttungen bislang nicht sehr konkret ist. Die Antragsteller haben bisher lediglich darauf hingewiesen, dass die Angaben im „Besuchsbericht“ von 630,- DM im Monat (bei einer Wohnungsgröße von 68,50 qm ergibt dies 9,20 DM pro qm) abzüglich Verwaltungskosten und Instandhaltungsrücklage unzutreffend gewesen seien. Die Antragsteller werden - gegebenenfalls auf einen entsprechenden Hinweis des Landgerichts - Gelegenheit haben, im Hauptsacheverfahren ihren Sachvortrag zu konkretisieren. Im Rahmen der Darlegung wird es ausreichend sein, wenn die Antragsteller erklären, welche Mietpool-Ausschüttung - bei einer korrekten vorherigen Kalkulation im Dezember 1996 - maximal möglich gewesen wäre. Hierbei wäre - im Rahmen der Darlegung - auch eine Schätzung der Antragsteller prozessual zulässig.

Im Rahmen des Prozesskostenhilfverfahrens kommt es auf diese Details im Sachvortrag der Antragsteller allerdings nicht an. Zum einen ist von einer Schlüssigkeit der Klage aus mehreren Gesichtspunkten nebeneinander auszugehen (siehe oben a und unten c). Zum anderen ist von einer hinreichenden Erfolgsaussicht im Rahmen der begrenzten Prüfung gemäß § 114 Satz 1 ZPO auch dann auszugehen, wenn bestimmte Details des klägerischen Sachvortrags einer weiteren Substantiierung bedürfen (vgl. zur begrenzten Prüfung im Prozesskostenhilfverfahren Wax in Münchener Kommentar, ZPO, 2. Auflage 2000, § 114 ZPO Rn. 103).

ee) Der Erfolg der Klage wird - in diesem Punkt - im wesentlichen davon abhängen, ob das Landgericht zu der Überzeugung gelangen kann, dass die sich aus dem „Besuchsbericht“ (Anlage D3) ergebende Mietpoolausschüttung (630,- DM monatlich = 9,20 DM pro qm brutto bzw. 515,- DM monatlich = 7,52 DM pro qm netto) tatsächlich überhöht war, das heißt, ob eine ernsthaf-

te Kalkulation der Mietpool-Ausschüttungen aus der Sicht ex ante niedrigere Werte hätte festsetzen müssen.

Zum einen könnte sich diese Frage klären lassen durch Vorlage - und Überprüfung - derjenigen Kalkulationen, die Grundlage für die im „Besuchsbericht“ angegebene Mietpoolausschüttung waren (sofern eine solche Kalkulation erstellt worden sein sollte). Zum anderen kommen Feststellungen des Landgerichts zu dieser Frage wohl auch auf andere Weise in Betracht: Das Landgericht ist in seiner Entscheidung vom 09.03.2006 davon ausgegangen (Seite 6 des Beschlusses AS. 554), dass die tatsächlichen Erlöse der Antragsteller aus der Eigentumswohnung nach Abschluss der Verträge deutlich hinter den im „Besuchsbericht“ angegebenen Mietpoolausschüttungen zurückgeblieben sind. Insoweit wird das Landgericht die Möglichkeit haben, im Einzelnen aufzuklären, welche Erlöse die Antragsteller in den Folgejahren nach Vertragsabschluss tatsächlich erzielt haben. Ein deutliches Zurückbleiben in den folgenden Jahren hinter den ursprünglich angegebenen Mietpoolausschüttungen (gegebenenfalls auch unter Berücksichtigung von Nachzahlungen oder sonstigen Aufwendungen der Antragsteller für die Wohnung) kann unter Umständen bereits ein erhebliches Indiz dafür sein, dass es - auch aus der Sicht ex ante - keine korrekte Kalkulation der Mietpool-Ausschüttungen gab.

Der Senat hat im übrigen in mehreren Parallelverfahren (Urteil des Senats vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 -, Seite 45 ff.; Urteil des Senats vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -, Seite 48 ff.; Urteil des Senats vom 21.06.2006 - 15 U 50/02 -, Seite 45 ff.) festgestellt, dass das Mietpool-Konzept der auch im vorliegenden Fall eingeschalteten Vermittlerorganisation der H (im Folgenden abgekürzt: H) von Anfang an betrügerisch war, das heißt, dass von Anfang an generell nicht die Absicht bestand, Mietpool-Ausschüttungen korrekt zu kalkulieren; vielmehr entsprach es von Anfang an den Vorstellungen der maßgeblichen Personen der H , Mietpool-Ausschüttungen überhöht zu kalkulieren, um unrichtige Vorstellungen bei den Käufern über den Ertragswert der Wohnungen und die Renditeaussichten hervorzurufen. Es dürfte nach Auffassung des Senats nicht fern liegen,

von einem generell betrügerischen Konzept einerseits und einem nachträglich Abweichen der Erträge von den avisierten Mietpoolausschüttungen andererseits einen Schluss zu ziehen, dass auch im konkreten Fall die Ausschüttungen von H aus der Sicht ex ante (fahrlässig oder vorsätzlich) überhöht kalkuliert worden sein müssen; dies gilt jedenfalls dann, wenn eine konkrete andere Erklärung für das Zurückbleiben der Erträge aus der Mietwohnung - wie beispielsweise bei einem plötzlichen, nicht vorhergesehenen Einbruch der Einnahmen der gesamten Wohnanlage - nicht vorliegt.

- c) Das Vorbringen der Antragsteller ist auch insoweit schlüssig, als sie die Auffassung vertreten, die Antragsgegnerinnen seien verpflichtet gewesen, über weitere erhebliche Risiken der Mietpool-Konstruktion aufzuklären (vgl. hierzu im Einzelnen beispielsweise Urteil des Senats vom 21.06.2006 - 15 U 50/02 -, Seite 19 ff., Seite 55 ff.).
4. Für die beabsichtigte Klage sind beide Antragsgegnerinnen passiv legitimiert. Da beide Antragsgegnerinnen gemeinsam die Finanzierung des Immobilienerwerbs übernommen haben, treffen die Aufklärungspflichten über die Finanzierung auch beide Antragsgegnerinnen. Die Verantwortlichkeit beider Antragsgegnerinnen für eine Aufklärung im Zusammenhang mit dem Mietpool ergibt sich aus der Mietpoolklausel im Darlehensvertrag, an welchem beide Antragsgegnerinnen beteiligt waren.
5. Die Antragsteller können - auf der Basis ihres Sachvortrags - von den Antragsgegnerinnen die Rückabwicklung sämtlicher im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb abgeschlossener Verträge verlangen. Die Antragsgegnerinnen sind nach dem schlüssigen Vortrag der Antragsteller verpflichtet, diese im Wege des Schadensersatzes so zu stellen, wie sie stünden, wenn sie sämtliche Verträge im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb (Kaufvertrag hinsichtlich der Eigentumswohnung, Mietpoolvertrag und Finanzierungsverträge) nicht abgeschlossen hätten. Diesem Ziel entsprechen die angekündigten Anträge im Schriftsatz vom 05.12.2005. Bei der Frage der Schadensverursachung greift nach den Grundsätzen der Rechtsprechung zugunsten der Antragsteller eine Umkehr der Beweislast Platz dahingehend, dass sie sich bei pflichtgemäßer und vollständiger Aufklärung durch die Antragsgegnerin-

nen aufklärungsrichtig verhalten hätten (Beweislastumkehr für die Kausalität des Schadens).

- a) Bei einer zutreffenden Aufklärung der Antragsgegnerinnen über die Auswirkungen und Risiken der Finanzierungs konstruktion (zwei Bausparverträge und Vor ausdarlehensvertrag) hätten die Antragsteller nicht nur von einem Abschluss der Finanzierungsverträge abgesehen, sondern gleichzeitig auch die Immobilie nicht erworben und keinen Mietpool-Vertrag abgeschlossen (vgl. zu dieser rechtlichen Betrachtung in Parallelfällen Urteil des Senats vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 -, Seite 97 ff.; Urteil des Senats vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -, Seite 103 ff.). Für die Betrachtung ist entscheidend, wie sich die Antragsteller (bei zutreffender Aufklärung) verhalten hätten, wenn sie vor Unterzeichnung der verschiedenen Unterlagen (Mietpool-Vertrag, Darlehensantrag etc.) am 27.12.1996 zutreffend und vollständig aufgeklärt worden wären (vgl. zum maßgeblichen Zeitpunkt der erforderlichen Aufklärung Urteil des Senats vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 -, Seite 94 f; Urteil des Senats vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -, Seite 100 ff.). Bei der Frage des Zeitpunkts der erforderlichen Aufklärung ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass die Antragsteller - nach ihrem Sachvortrag - die Immobilie erst erwarben, nachdem eine mündliche Finanzierungszusage der Antragsgegnerin Ziffer 1 vorlag. (Auch in allen anderen Fällen der Zusammenarbeit zwischen der H und der Antragsgegnerin Ziffer 1 soll der Erwerbsvorgang nach dem Vortrag der Antragsteller so abgelaufen sein.).

Der Einwand der Antragsgegnerinnen, die Antragsteller könnten im Wege des Schadensersatzes - allenfalls - die Differenz zwischen den Kosten der tatsächlichen Finanzierung einerseits und einem alternativen Annuitätendarlehen andererseits verlangen, ist unzutreffend. Eine solche Differenzbetrachtung käme nur dann in Betracht, wenn die Antragsteller bei vollständiger und zutreffender Aufklärung durch die Antragsgegnerinnen dennoch die Immobilie (mit einem Mietpool-Vertrag) erworben hätten, jedoch mit einer anderen - günstigeren - Finanzierung (vgl. Senat, Urteil vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 -, Seite 99; Senat, Urteil vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -, Seite 106). Der von den Antragsgegnerinnen verwendete Begriff des „Differenzschadens“ ist insoweit missverständlich. Entscheidend ist zwar - in jedem Fall - eine Differenzbetrachtung zwischen der jetzi-

gen Vermögenslage der Antragsteller einerseits und der Vermögenslage, in der sie sich bei zutreffender Aufklärung durch die Antragsgegnerinnen andererseits befinden würden (vgl. ausführlich BGH, NJW 1998, 302, 304). Für den vorliegenden Fall ist entscheidend, dass die Antragsteller schlüssig vorgetragen haben, dass sie bei vollständiger und zutreffender Aufklärung über die Finanzierungs konstruktion vom Erwerb der Eigentumswohnung nebst Mietpoolvertrag (mit der Finanzierung durch die Antragsgegnerinnen) vollständig abgesehen hätten (vgl. insbesondere As. 121, As. 777, 779; ebenso ist der Hinweis der Antragsteller auf ein Urteil des Landgerichts Berlin vom 05.04.2006, As. 925 ff. zu verstehen). Soweit die Antragsteller in den Schriftsätzen ihres Prozessbevollmächtigten - außerdem - umfangreiche Vergleichsbetrachtungen zwischen der langfristigen Finanzierung mit Bausparverträgen und einem Vorausdarlehen einerseits und einem Annuitätendarlehen andererseits anstellen, handelt es sich um Hilferwägungen, die nichts an dem vorrangigen Sachvortrag der Antragsteller ändern, dass sie bei zutreffender Aufklärung vom Erwerb der Immobilie gänzlich Abstand genommen hätten.

Aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 - ergibt sich entgegen der Auffassung der Antragsgegnerinnen zur Frage der Schadensverursachung nichts anderes. Soweit der Bundesgerichtshof in dieser Entscheidung ausführt (BGH a.a.O. Rn. 49), eine Aufklärungspflichtverletzung hinsichtlich der Finanzierungs konstruktion könne nur zum Ersatz der durch die gewählte Finanzierung entstandenen Mehrkosten führen, ist die Entscheidung des BGH durch einen abweichenden Sachverhalt erklärbar. In der Entscheidung des BGH hatten die Kläger offenbar vorgetragen, dass sie bei einer zutreffenden Aufklärung die Immobilie mit einer anderen (günstigeren) Finanzierung erworben hätten, während im vorliegenden Fall (ebenso in den Entscheidungen des Senats vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 - und vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -) davon auszugehen ist, dass die Antragsteller bei zutreffender pflichtgemäßer Aufklärung durch die Antragsgegnerinnen von dem gesamten Anlagegeschäft (einschließlich Erwerb der Eigentumswohnung und Mietpoolvertrag) Abstand genommen hätten (siehe oben).

- b) Eine zutreffende Aufklärung der Antragsgegnerinnen hinsichtlich der - nach dem Sachvortrag der Antragsteller - überhöhten Mietpool-Ausschüttungen hätte ebenfalls dazu geführt, dass die Antragsteller vom Abschluss sämtlicher Verträge (vor allem auch vom Immobilienerwerb) Abstand genommen hätten (ebenso für diese Aufklärungspflichtverletzung ausdrücklich auch BGH, Urteil vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 -, Rn. 61). Auch insoweit ist die von den Antragstellern geltend gemachte Rückabwicklung sämtlicher Verträge mithin schlüssig.
- c) Auch die - im Rahmen der Prozesskostenhilfeentscheidung nach dem Vortrag der Antragsteller zu unterstellende - Verletzung weiterer Aufklärungspflichten der Antragsgegnerinnen über die verschiedensten Risiken der Mietpoolkonstruktion und des Mietpoolbeitritts (vgl. hierzu oben 3 c) rechtfertigt eine vollständige Rückabwicklung sämtlicher Verträge (einschließlich Immobilienerwerb) im Wege des Schadensersatzes. Auch insoweit ist im Rahmen der Ursachenbetrachtung davon auszugehen, dass die Antragsteller bei zutreffender Aufklärung durch die Antragsgegnerinnen vom Immobilienerwerb abgesehen hätten.

Die Antragsgegnerinnen hätten die Antragsteller vor der Unterzeichnung der verschiedenen Unterlagen am 27.12.1996 (unter anderem Mietpool-Beitritt und Darlehensantrag) über die Risiken des Mietpools aufklären müssen (vgl. zum Zeitpunkt der erforderlichen Aufklärung Urteil des Senats vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 -, Seite 38 ff.; Urteil des Senats vom 21.06.2006 - 15 U 50/02 -, Seite 38 ff., Seite 60; Urteil des Senats vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -, Seite 41 ff.). Da die Antragsgegnerinnen für die Gefährdungen der Antragsteller durch den Mietpool (mit) verantwortlich sind (vgl. zum Gefährdungstatbestand Urteil des Senats vom 24.11.2004 - 15 U 4/01- Seite 21 ff. und Seite 58 ff.), hätte eine Aufklärung nur vor dem Mietpoolbeitritt der Antragsteller am 27.12.1996 einen Sinn ergeben. Die rechtzeitige Aufklärung hätte nach der Lebenserfahrung, die im konkreten Fall zu widerlegen den Antragsgegnerinnen obliegt, dazu geführt, dass die Antragsteller sämtliche Verträge (einschließlich Immobilienerwerb) nicht abgeschlossen hätten, was für die Rückabwicklung im Rahmen des Schadensersatzes maßgeblich ist (siehe oben). Die Frage, welchen Schadensersatz die Antragsteller wegen unterbliebener Aufklärung über die abstrakten und konkre-

ten Risiken des Mietpools geltend machen können, ist insoweit eine Frage der Logik bzw. der Lebenserfahrung im Rahmen der Kausalitätsbetrachtung.

Der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 - lässt sich zu diesen Kausalitätserwägungen nichts Abweichendes entnehmen. Zwar könnte man eine bestimmte Formulierung in den Gründen dieser Entscheidung (Rn. 44 letzter Satz) eventuell dahingehend verstehen, dass der Bundesgerichtshof - in dem dort entschiedenen Fall - der Meinung war, eine Aufklärung über Risiken des Mietpools hätte nur zu einer Abstandnahme von der Mietpoolvereinbarung (und nicht zu einem Absehen vom Erwerb der Immobilie) führen können. Zum einen ist nach Auffassung des Senats insoweit allerdings nicht nachvollziehbar, weshalb die Kausalitätsüberlegungen bei erforderlichen Aufklärungen über die Risiken des Mietpools zu einem anderen Ergebnis führen sollen als die entsprechenden Kausalitätsüberlegungen des Bundesgerichtshofs bei der Frage der Aufklärung hinsichtlich überhöhter Mietpool-Ausschüttungen (vgl. oben b). Bei den überhöhten Mietpool-Ausschüttungen geht auch der Bundesgerichtshof in der zitierten Entscheidung (Rn 61) davon aus, dass eine zutreffende Aufklärung die dortigen Kläger vom Erwerb der Immobilie abgehalten hätte, mit der Konsequenz einer vollständigen Rückabwicklung sämtlicher Verträge im Rahmen des Schadensersatzes. Bei der Frage, wie sich die Antragsteller verhalten hätten, wenn sie von den Antragsgegnerinnen über andere Risiken des Mietpools aufgeklärt worden wären, kann nichts anderes gelten (vgl. zu den entsprechenden Kausalitätsüberlegungen auch Senat, Urteil vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 -, Seite 77 ff.; Urteil vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -, Seite 81 ff.; Urteil vom 21.06.2006 - 15 U 50/02 -, Seite 80 ff.). Die Formulierung in der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 - (Rn 44 letzter Satz) wird allerdings erklärbar, wenn in dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall die Kläger lediglich vorgetragen haben, dass sie bei einer Aufklärung über Risiken des Mietpools - nur - von der Unterzeichnung der Mietpool-Vereinbarung Abstand genommen hätten, ohne gleichzeitig vom Erwerb der Eigentumswohnung abzusehen. Eine solche Fallgestaltung entspricht jedoch nicht dem Sachvortrag der Antragsteller im vorliegenden Fall.

6. Mit den angekündigten Anträgen im Schriftsatz vom 05.12.2005 verlangen die Antragsteller von den Antragsgegnerinnen eine vollständige Rückabwicklung sämtlicher Verträge, die (im Rahmen von § 114 Satz 1 ZPO) hinreichend erfolgversprechend erscheint (siehe oben). (Der Antrag im Schriftsatz vom 22.06.2006, I/1009, enthält gegenüber den ursprünglichen Anträgen keine Erweiterung.) Die Bedenken der Antragsgegnerinnen gegen die Details der Schadensabrechnung spielen für die Prozesskostenhilfebewilligung keine Rolle. Für die hinreichende Erfolgsaussicht der im Schriftsatz vom 05.12.2005 angekündigten Anträge ist es ausreichend, dass die - diesen Anträgen zugrunde liegende - vollständige Rückabwicklung sämtlicher Verträge erfolgversprechend im Sinne von § 114 Satz 1 ZPO erscheint. Die verschiedenen Einwendungen der Antragsgegnerinnen gegen die Schadensberechnung werden nach Prozesskostenhilfebewilligung im Rahmen des Hauptsacheverfahrens vom Landgericht Karlsruhe zu klären sein. Das Landgericht wird insoweit gegebenenfalls durch geeignete Hinweise darauf hinwirken können, dass sich die Parteien zu den Details der Schadensabrechnung vollständig erklären (beispielsweise im Hinblick auf die rechnerische Berücksichtigung von Mieterträgen der Antragsteller aus der Eigentumswohnung).
7. Die Schadensersatzansprüche der Antragsteller sind - entgegen der Auffassung des Landgerichts - nicht verjährt.
 - a) Gemäß § 195 BGB in Verbindung mit Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB gilt für die Schadensersatzansprüche wegen Aufklärungspflichtverletzungen eine 3-jährige Verjährungsfrist. Da eine - eventuell laufende - Verjährungsfrist in jedem Fall durch die Einreichung des Prozesskostenhilfe-Antrags am 14.12.2005 gemäß § 204 Ziffer 14 BGB gehemmt wurde (bzw. gehemmt worden wäre), käme Verjährung nur dann in Betracht, wenn die 3-jährige Frist bereits vor dem 14.12.2005 abgelaufen wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall. Insbesondere hat der Lauf der Verjährungsfrist ungeachtet der Regelung in Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB nicht am 01.01.2002 begonnen. Diese Übergangsvorschrift sieht - entgegen der Auffassung des Landgerichts - keinen kenntnisunabhängigen Beginn der Verjährungsfrist vor. Vielmehr muss zusätzlich zu dem in Art. 229 Abs. 4 Satz 1 genannten Zeitpunkt (01.01.2002) eine Kenntnis des Gläubigers von den den

Anspruch begründenden Umständen bestehen, um die Verjährung in Gang zu setzen (§ 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB).

Der gesetzlichen Regelung in Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB lässt sich nicht entnehmen, dass der Lauf der Verjährungsfrist in den dort genannten Fällen kenntnisunabhängig (abweichend von § 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB) beginnen soll. Der Senat folgt insoweit der herrschenden Auffassung in Literatur und Rechtsprechung (vgl. Palandt/Heinrichs, BGB, 65. Auflage 2006, Art. 229 § 6 EGBGB Rn. 1, Rn. 6; OLG Karlsruhe - 17. Senat - OLGR 2006, 755; anders OLG Karlsruhe - 1. Senat - Beschluss vom 19.12.2005 - 1 U 206/05 -).

Dem Wortlaut von Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB lässt sich nicht entnehmen, dass eine Berücksichtigung der Kenntnis für den Verjährungsbeginn ausgeschlossen sei. Auch wenn die Übergangsregelung die Möglichkeit eines sprachlichen Missverständnisses zulässt, kann die Formulierung „... von dem 01. Januar 2002 an berechnet“ ohne weiteres dahingehend verstanden werden, dass bei dieser Berechnung auch die Regelung in § 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB (Kenntnis für den Verjährungsbeginn erforderlich) zu berücksichtigen ist. Da das Gesetz in Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB auf die Kenntnisregelung in § 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB nicht unmittelbar Bezug nimmt, kann man sprachlich die Gesetzesformulierung auch wie folgt verstehen: „... wird ... berechnet, wenn im Übrigen die in dieser Vorschrift nicht ausdrücklich genannten Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Satz 2 BGB erfüllt sind.“

Entscheidend für die Auslegung von Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB sind Sinn und Zweck dieser Übergangsvorschrift: Mit dem Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts sind die Verjährungsvorschriften bei Schadensersatzansprüchen aus culpa in contrahendo (vgl. nach neuem Recht § 311 Abs. 2 BGB) deutlich verkürzt worden. Während früher eine 30-jährige Verjährungsfrist galt, ist heute eine 3-jährige Verjährungsfrist maßgeblich, wobei der Zeitpunkt des Verjährungsbeginns allerdings durch die Kenntnis des Gläubigers von den maßgeblichen Umständen (§ 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB) hinausgeschoben wird. Durch die Übergangsregelung in Art. 229 § 6 Abs. 4 EGBGB sollte für die Übergangsfälle ein praktikabler Kompromiss zwischen alter (langer) und neuer (kürzerer) Verjähr-

rungsfrist gefunden werden. Würde man in den Übergangsfällen den Lauf der Verjährungsfrist kennnisunabhängig bestimmen, wäre der Gläubiger in einem Übergangsfall nicht nur wesentlich schlechter gestellt als nach altem Recht, sondern gleichzeitig auch deutlich schlechter als nach neuem Recht. Dies kann nicht Sinn und Zweck einer Übergangsregelung sein. Nach Auffassung des Senats führt Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB nur dann zu vernünftigen Ergebnissen, wenn in den Übergangsfällen - wie auch sonst nach neuem Recht - die Verjährung erst nach einer Kenntniserlangung des Gläubigers gemäß § 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB beginnt.

Der Senat befindet sich insoweit in Übereinstimmung mit der Auffassung des Reichsgerichts. Das Reichsgericht hat im Jahr 1910 (RGZ 73, 434, 439) ein entsprechendes Übergangsproblem zu § 852 BGB a.F. bei Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs in gleicher Weise gelöst.

b) Die Antragsteller haben die gemäß § 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB erforderliche Kenntnis „von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners“ jedenfalls nicht vor dem Jahr 2004 erlangt, so dass die Einreichung des Prozesskostenhilfeantrags am 14.12.2005 (vgl. § 204 Abs. 1 Ziffer 14 BGB) in jedem Fall rechtzeitig war. (Im Jahr 2004 ist die Entscheidung des Senats vom 24.11.2004 -15 U 4/01- ergangen, in der verschiedene tatsächliche Umstände aufgeführt sind, die auch im vorliegenden Fall relevant sind.) Die Auffassung des Landgerichts von einer früheren - verjährungsauslösenden - Kenntnis der Antragsteller teilt der Senat nicht. Für die Kenntnis der Antragsteller im Sinne von § 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB sind die Antragsgegnerinnen darlegungs- und beweispflichtig. Weder aus dem unstreitigen Sachverhalt noch aus dem Vorbringen der Antragsgegnerinnen lässt sich eine frühere Kenntnis der Antragsteller entnehmen.

aa) Die Kenntnis im Sinne von § 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB muss sich auf sämtliche Tatsachen beziehen, die einen bestimmten Anspruch rechtfertigen. Lediglich beim Schaden ist es nicht erforderlich, dass der Gläubiger Umfang und Höhe des Schadens vollständig kennt; es reicht vielmehr aus, wenn der Gläubiger weiß, dass eine zum Schadensersatz verpflichtende Handlung des

Schuldners zu einem Schaden geführt hat (vgl. zur entsprechenden Rechtslage gemäß § 852 BGB a.F. Palandt/Thomas, BGB, 61. Auflage 2002, § 852 BGB Rn. 8 ff.). Wenn eine Verletzung von Aufklärungspflichten geltend gemacht wird, braucht der Gläubiger sich zwar nicht der Rechtslage bewusst zu sein, er muss jedoch alle für die Aufklärungspflicht maßgeblichen Umstände kennen. Hierzu gehören insbesondere die Details der - gegebenenfalls komplizierten - wirtschaftlichen Zusammenhänge, die erst die Aufklärungspflicht des Schuldners auslösen können (vgl. zur entsprechenden Rechtslage gemäß § 852 BGB a.F. BGH, NJW 1990, 2808, 2809; BGH, NJW 1994, 3092; BGH, NJW 2002, 2777, 2778; BGH, NJW-RR 2003, 923, 924). Erforderlich ist eine Kenntnis insoweit, dass dem Gläubiger die aussichtsreiche Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs möglich ist (vgl. BGH, NJW 2002, 2777, 2778).

bb) Aus dem Sachvortrag der Antragsgegnerinnen lässt sich eine diesen Grundsätzen der Rechtsprechung entsprechende Kenntnis der Antragsteller nicht entnehmen. Erforderlich wäre eine vollständige und genaue Darstellung sämtlicher konkreten Details des Sachverhalts, welche einen Schadensersatzanspruch der Antragsteller tatsächlich rechtfertigen. Erst die Analyse, welches Mosaik von Tatsachen und Tatsachen-Details zur Begründung des Schadensersatzanspruchs rechtlich erforderlich ist, würde die Prüfung ermöglichen, ob die Antragsteller zu entsprechender Zeit Kenntnis von (sämtlichen) den Anspruch begründenden Umständen hatten. Eine solche Darstellung fehlt im Vorbringen der Antragsgegnerinnen. Aus den Schriftsätzen des Antragsgegner-Vertreters ergibt sich nicht, welche (streitigen oder unstreitigen) Umstände den Anspruch der Antragsteller tatsächlich rechtfertigen. Der Hinweis der Antragsgegnerinnen auf eine Kenntnis der Antragsteller von einzelnen Sachverhalts-Umständen, die möglicherweise im Zusammenhang mit den geltend gemachten Ansprüchen eine gewisse Bedeutung haben, ist nicht ausreichend, solange nicht sämtliche (erforderlichen) anspruchsbegründenden Umstände - und die entsprechende Kenntnis der Antragsteller - vollständig dargetan sind. Dementsprechend fehlt auch in der Entscheidung des Landgerichts eine vollständige Subsumtion der klägerischen Ansprüche; ohne eine solche Subsumtion - die gerade bei der Verletzung von Aufklä-

runpfungspflichten eine Vielzahl von Detail-Tatsachen umfassen kann - lässt sich eine Kenntnis im Sinne von § 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB nicht feststellen.

cc) Es spricht im Übrigen nichts dafür, dass die Antragsteller tatsächlich vor dem Jahr 2004 sämtliche für die geltend gemachten Ansprüche relevanten Tatsachen gekannt haben. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass eine frühere Kenntnis hinsichtlich derjenigen Umstände gegeben war, aus denen sich erst die Aufklärungspflichten der Antragsgegnerinnen ergeben (vgl. hierzu BGH, NJW 1990, 2808; BGH, NJW 1994, 3092; BGH, NJW 2002, 2777; BGH, NJW-RR 2003, 923).

aaa) Die Aufklärungspflicht der Antragsgegnerinnen hinsichtlich der Finanzierungskonstruktion beruht auf der Komplexität und Undurchschaubarkeit dieser Konstruktion mit den entsprechenden langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen und Risiken für die Antragsteller (vgl. Urteil des Senats vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 -, Seite 85 ff.). Aus dem Vorbringen der Antragsgegnerinnen ist nicht ersichtlich, wann und auf welche Weise die Antragsteller diese komplexen wirtschaftlichen Zusammenhänge kennen gelernt und verstanden haben sollen.

bbb) Für die Aufklärungspflichten der Antragsgegnerinnen im Zusammenhang mit dem Mietpool sind unter anderem die wirtschaftlichen Zusammenhänge und Probleme der Mietpool-Konstruktion von Bedeutung. Außerdem spielt - im Hinblick auf den Begriff des „besonderen Gefährdungstatbestands“ - die Üblichkeit solcher Mietpools und der Verknüpfung der Darlehensgewährung mit einem Beitritt zum Mietpool eine wesentliche Rolle (vgl. beispielsweise Urteil des Senats vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 -, Seite 18 ff). Es ist nichts dafür ersichtlich, dass die Antragsteller diese sehr komplexen Zusammenhänge irgendwann vor dem Jahr 2004 gekannt haben. Der Senat hat im Übrigen in den Parallelverfahren eine Aufklärungsverpflichtung der Antragsgegnerin Ziffer 1 im Hinblick auf die Mietpools auch darauf gestützt, dass die Antragsgegnerin Ziffer 1 überhöhte Mietpool-Ausschüttungen mindestens im Sinne einer Mitursache provoziert

hat, indem im Hause der Antragsgegnerin Ziffer 1 Verkehrswerte systematisch vorsätzlich überhöht festgesetzt wurden unter Verwendung fiktiver Mieten. (Mietpool-Ausschüttungen wurden im Hause der Antragsgegnerin Ziffer 1 generell als tatsächliche Mieten deklariert.) Auch insoweit ist von den Antragsgegnerinnen nicht dargetan, dass die Antragsteller Kenntnis von den maßgeblichen Tatsachen hatten.

- ccc) Da eine Kenntnis der Antragsteller von den genannten Umständen vor dem Jahr 2004 nicht ersichtlich ist, kann dahinstehen, welche konkreten Kenntnisse gemäß § 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB für einen Verjährungsbeginn darüber hinaus erforderlich wären, beispielsweise im Hinblick auf den Inhalt der Aufklärungspflichten der Antragsgegnerinnen, im Hinblick auf den Ursachenzusammenhang zwischen Aufklärungspflichten und Schaden sowie im Hinblick auf die Person der Schuldnerinnen.
- c) Auch eine grob fahrlässige Unkenntnis der Antragsteller von den maßgeblichen Umständen (vgl. § 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB) ist nach dem Vorbringen der Antragsgegnerinnen nicht ersichtlich. Die Antragsgegnerinnen vertreten nach wie vor die Auffassung, sowohl die Finanzierung als auch die Mietpool-Konstruktion sei nicht mit nennenswerten wirtschaftlichen Unwägbarkeiten oder Risiken für die Antragsteller verbunden gewesen. Wenn die Antragsgegnerinnen selbst eine andere Sichtweise von den wirtschaftlichen Zusammenhängen haben, können sie gegenüber den Antragstellern nicht den Vorwurf erheben, diese hätten sich ungeschwierig die erforderlichen Kenntnisse für eine zutreffende Einschätzung der wirtschaftlichen Zusammenhänge und Risiken verschaffen können. Wenn ein erfahrenes Finanzinstitut, wie die Antragsgegnerin Ziffer 1, noch im Jahr 2006 meint, das Begehren der Antragsteller sei ein „Versuch, eine unbequem gewordene Anlageentscheidung zu Lasten der Finanzierungsbank rückgängig zu machen“ (Schriftsatz des Antragsgegnervertreters vom 20.02.2006, I/295), wird man den - deutlich weniger erfahrenen - Antragstellern kaum vorwerfen können, sie hätten frühzeitig die tatsächlichen Zusammenhänge erkennen oder durchschauen können und hätten sich dementsprechend frühzeitiger Rechtsrat bei einem Anwalt einholen müssen.

d) Die 3-jährige Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB hat im Übrigen bis heute noch nicht zu laufen begonnen. Es liegt eine so genannte verwickelte Rechtslage vor, die eine Kenntnis im Sinne von § 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB ausschließt.

aa) Die „Kenntnis“ im Sinne von § 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB bezieht sich in der Regel nur auf tatsächliche Umstände und nicht auf Rechtsfragen. Entscheidend ist hierbei allerdings, dass der Gläubiger durch die Kenntnis in die Lage versetzt wird, eine Klage gegen den Schuldner mit einigermaßen sicherer Aussicht auf Erfolg zu erheben (vgl. RGZ 157, 14, 18 und BGHZ 6, 195, 202 jeweils zur entsprechenden Rechtslage im Rahmen von § 852 BGB a.F.). Ist die Rechtslage hingegen so unübersichtlich oder zweifelhaft, dass selbst ein rechtskundiger Dritter sie nicht einzuschätzen vermag, fehlt dem Gläubiger eine realistische - einigermaßen erfolgversprechende - Möglichkeit zur Klageerhebung. In solchen Fällen einer verwickelten und zweifelhaften Rechtslage wird der Verjährungsbeginn hinausgeschoben (vgl. RGZ, 157, 14, 18 ff.; BGHZ 6, 195, 202; BGH, NJW 1999, 2041, 2042). Diese zu § 852 BGB a.F. entwickelten Rechtsgrundsätze müssen auch im Rahmen von § 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB Anwendung finden.

bb) Im vorliegenden Fall liegt eine verwickelte und zweifelhafte Rechtslage vor. Die Voraussetzungen für eine Haftung der Antragsgegnerinnen sind in der Rechtsprechung - entgegen der Auffassung des Landgerichts - bisher nicht geklärt.

Der Bundesgerichtshof hat für eine Haftung von Kreditinstituten aufgrund der Verletzung von Aufklärungspflichten bestimmte Grundsätze entwickelt. Diese Grundsätze sind - als solche - bei Juristen bekannt (vgl. zu den für die Bankhaftung relevanten Tatbeständen „Überschreitung der Kreditgeberrolle“, „Wissensvorsprung“, „besonderer Gefährdungstatbestand“ und „Interessenkollision“ beispielsweise die Darstellung von Siol in Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch, Band I, 2. Auflage 2001, § 44 Rn. 22 ff.). Die Rechtsfrage, welche einzelnen Sachverhalts-Umstände (für die Begründung der Aufklärungspflichten, für den Inhalt der Aufklärungspflichten sowie

für Schadensverursachung und -zurechnung) im konkreten Fall einen Schadensersatzanspruch auslösen können, gehört jedoch zu den komplexesten und schwierigsten Fragen des gesamten Zivilrechts; dies gilt zumindest für die Aufklärungstatbestände Wissensvorsprung, besonderer Gefährdungstatbestand und Interessenkollision. Der Umstand, dass die in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entwickelten Obersätze eindeutig und klar formuliert erscheinen, ändert nichts daran, dass die Rechtsfrage, welche Umstände im Einzelfall festzustellen sind, um einen Aufklärungstatbestand zu begründen, außerordentlich schwierig ist.

Der Prozessbevollmächtigte der Antragsgegnerinnen hat im Übrigen in Schriftsätzen in verschiedenen Verfahren immer wieder zutreffend darauf hingewiesen, dass in gleich gelagerten Parallelfällen viele Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte vorliegen, die - bei gleich gelagertem Sachverhalt - eine Haftung der Antragsgegnerinnen verneint haben, während auf der anderen Seite bisher wohl nur drei Entscheidungen des erkennenden Senats zugunsten von Kunden der Antragsgegnerinnen vorliegen (Urteil vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 -; Urteil vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -; Urteil vom 21.06.2006 - 15 U 50/02 -). In einer solchen Situation kann man derzeit nicht davon ausgehen, dass die Antragsteller den Erfolg einer Schadensersatzklage mit einer gewissen Zuverlässigkeit abschätzen können. An dieser - aus der Sicht der Antragsteller - unklaren und verwickelten Rechtslage wird sich erst dann etwas ändern, wenn der Bundesgerichtshof die relevanten Rechtsfragen abschließend geklärt hat.

Die verwickelte und zweifelhafte Rechtslage spiegelt sich wieder in den Schriftsätzen des Antragstellervertreeters im vorliegenden Fall und in den entsprechenden Schriftsätzen von Anwälten in vielen anderen Parallelverfahren. Dem Senat sind aus mehreren hundert Parallelfällen die Schriftsätze einer größeren Zahl verschiedener Rechtsanwälte bekannt, die für ihre Mandanten entsprechende Schadensersatzansprüche gegenüber der Antragsgegnerin Ziffer 1 (und teilweise auch gegenüber der Antragsgegnerin Ziffer 2) erheben. Die Erkenntnisse des Senats beziehen sich einerseits auf beim Senat anhängige Verfahren und andererseits auf Schriftsätze aus bei anderen Ge-

richten anhängigen Verfahren, die dem Senat in Kopie vorgelegt wurden. Sämtliche Klageschriften zeigen, dass die Rechtsanwälte der Kläger in der derzeitigen verwickelten Rechtslage nicht abschätzen können, welches Mosaik von tatsächlichen Umständen letztlich zur Begründung einer Haftung der Antragsgegnerinnen nach Auffassung des jeweils entscheidenden Gerichts ausreichen wird.

cc) Das Hinausschieben des Verjährungsbeginns bei einer verwickelten Rechtslage führt auch keineswegs zu unbilligen Ergebnissen für die Antragsgegnerinnen. Die Antragsgegnerinnen stehen bereits aufgrund der (neuen) kenntnisunabhängigen 10-jährigen Verjährungsfrist gemäß § 199 Abs. 3 Ziffer 1 BGB wesentlich günstiger da als nach der nach dem alten Schuldrecht maßgeblichen 30-jährigen Frist. Gemäß § 199 Abs. 3 Ziffer 1 BGB in Verbindung mit Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB werden Schadensersatzansprüche gegen die Antragsgegnerinnen, die vor dem 01.01.2002 entstanden sind, in jedem Fall bis spätestens 01.01.2012 verjähren, wenn vorher keine Hemmung erfolgt.

8. Eine Aufklärungspflichtverletzung der Antragsgegnerinnen wegen überhöhter Mietpool-Ausschüttungen kommt im Übrigen nicht nur unter dem Gesichtspunkt des so genannten Gefährdungstatbestandes in Betracht (dazu siehe oben 3. b), sondern auch wegen eines Wissensvorsprungs. Nach den Grundsätzen der Rechtsprechung kann nicht nur eine von einem Kreditinstitut verursachte Gefährdungssituation für den Kunden, sondern auch ein konkreter Wissensvorsprung eine Aufklärungspflicht begründen, deren Verletzung eine Schadensersatzpflicht nach sich zieht. Während der Bundesgerichtshof in den bisher entschiedenen Parallelfällen zur Bankenhaftung aufgrund eines Gefährdungstatbestandes noch keine Stellung genommen hat, liegt mit dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 - eine Entscheidung vor, in der sich der Bundesgerichtshof ausdrücklich mit der Haftung der Antragsgegnerin Ziffer 1 in einem Parallelfall unter dem Gesichtspunkt des Wissensvorsprungs beschäftigt (BGH a. a. O., Rn 50 ff.). Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs kann eine von den Antragsgegnerinnen unterlassene Aufklärung hinsichtlich überhöhter Mietpool-Ausschüttungen unter Umständen auch eine Schadensersatzhaftung der Kreditinstitute unter dem Gesichtspunkt des Wissensvor-

sprungs nach sich ziehen. Da im Rahmen des Prozesskostenhilfeverfahrens die hinreichende Erfolgsaussicht der beabsichtigten Klage aus anderen Gesichtspunkten zu bejahen ist (Haftung aufgrund des Gefährdungstatbestandes siehe oben), bedarf die Frage einer Haftung der Antragsgegnerinnen aufgrund eines Wissensvorsprungs vorliegend keiner abschließenden Entscheidung.

Allerdings erscheint es nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 eher zweifelhaft, ob die Antragsteller nach dieser Entscheidung tatsächlich einen haftungsrelevanten Wissensvorsprung der Antragsgegnerinnen geltend machen können. Denn der Bundesgerichtshof hat in dem Urteil vom 16.05.2006 die bis dahin anerkannten Grundsätze zur Bankenhaftung bei einem Wissensvorsprung deutlich eingeschränkt. Eine Schadensersatzpflicht von Kreditinstituten gegenüber ihren Kunden bei einem haftungsrelevanten „Wissensvorsprung“ ist seit langem in der Rechtsprechung anerkannt (vgl. beispielsweise die Darstellung der Rechtsprechungsgrundsätze von Siol in Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch Band I, 2. Auflage, 2001, § 44 Rn 26, 27 mit umfangreichen Nachweisen). Aus der neueren Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 ergeben sich demgegenüber jedoch verschiedene Begrenzungen der Bankenhaftung, die auch im vorliegenden Fall zu berücksichtigen sein werden:

- a) Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt (BGH a. a. O. Rn 50, 51), der Senat wolle seine Rechtsprechung im Interesse der Effektivierung des Verbraucherschutzes bei realkreditfinanzierten Wohnungskäufen ergänzen; bei einem Wissensvorsprung der Bank solle eine Beweislastumkehr zugunsten des Kunden stattfinden, wenn der Kunde von einem Vermittler oder Verkäufer arglistig getäuscht worden sei und - unter bestimmten weiteren Voraussetzungen -, wenn die Unrichtigkeit der Angaben evident sei, so dass sich aufdränge, die Bank habe sich der Kenntnis der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen.

Diese Ausführungen enthalten zwar eine rechtsdogmatische Änderung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Bankenhaftung. Eine - für den Kunden relevante - Erweiterung der Bankenhaftung lässt sich den Ausführungen des Bundesgerichts jedoch nicht entnehmen. Denn es war nach den bisherigen Grundsätzen der Rechtsprechung zum Wissensvorsprung von Banken aner-

kannt, dass die Bank nicht nur dann haften musste, wenn sie von bestimmten Risiken Kenntnis hatte, sondern auch dann, wenn sich ihr „die aufklärungsbedürftigen Tatsachen aufdrängen mussten“ (vgl. Siol a. a. O. Rn 26; BGH, WM 1992, 602, 603). Das heißt: Nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichts war bei einem „Sich-Aufdrängen“ aufklärungsrelevanter Tatsachen für die Bank eine Beweislastumkehr schon deshalb nicht erforderlich, weil die Bank ohnehin nicht nur für Kenntnis, sondern auch für solche Tatsachen gerade stehen musste, die sich ihren Mitarbeitern „aufdrängen“ mussten. Wenn der Bundesgerichtshof nunmehr (Entscheidung vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 - Rn 52) für entsprechende Fälle eine Beweislastumkehr fordert, lässt sich dies nur dahin verstehen, dass der Bundesgerichtshof gleichzeitig die bisher anerkannten Rechtsprechungsgrundsätze (BGH, WM 1992, 602, 603) im Sinne einer Einschränkung der Bankenhaftung aufgegeben hat. Denn wenn eine Bank - wie bisher - bei sich aufdrängenden Tatsachen ohnehin haften würde, wäre eine Beweislastumkehr, wie nunmehr in der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 gefordert, überflüssig.

Es kommt hinzu, dass die Beweislastumkehr nach der neuen Entscheidung des Bundesgerichtshofs nur bei bestimmten zusätzlichen Voraussetzungen gelten soll, nämlich bei einer institutionalisierten Zusammenarbeit mit der Verkäuferin und den eingeschalteten Vermittlern (BGH a.a.O. Rn. 61). Darin dürfte im Ergebnis eine Einschränkung der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Bankenhaftung liegen: Während bisher jede Bank haftete, wenn sich die aufklärungspflichtigen Tatsachen aufdrängen mussten (BGH, WM 1992, 602,603; siehe oben), reicht das „sich - aufdrängen“ von bestimmten Tatsachen nach der neuen Entscheidung des Bundesgerichtshofs (im Rahmen der Beweislastumkehr) nur noch dann aus, wenn außerdem die Voraussetzung einer „institutionalisierten Zusammenarbeit“ gegeben ist.

- b) Im Zivilprozess ist generell eine so genannte sekundäre Darlegungslast anerkannt. Muss eine Partei Umstände beweisen, die zu dem ihrem Einblick entzogenen Bereich des Prozessgegners gehören, so entstehen ihr erhebliche Beweisprobleme, da Beweisermittlungs- und Ausforschungsanträge nicht zulässig sind. Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob es dem Prozessgegner im Rahmen

seiner Erklärungslast nach § 138 Abs. 2 ZPO zuzumuten ist, dem Beweispflichtigen eine ordnungsgemäße Darlegung durch nähere Angaben über die betreffenden, zu seinem Wahrnehmungsbereich gehörenden Verhältnisse zu ermöglichen, weil er im Gegensatz zu dem außerhalb des maßgeblichen Geschehensablaufs stehenden Darlegungspflichtigen die wesentlichen Tatsachen kennt (vgl. Zöller/Greger, Zivilprozessordnung, 25. Auflage 2005, vor § 284 ZPO Rn 34). Teilweise werden entsprechende Schlussfolgerungen in der Rechtsprechung auch aus den Anforderungen an ein substantiiertes Bestreiten im Rahmen von § 138 Abs. 2 ZPO gezogen (vgl. Zöller/Greger a. a. O., § 138 ZPO Rn 8). Im vorliegenden Fall - und in den entsprechenden Parallelfällen - bestehen erhebliche Anhaltspunkte dafür, dass der damalige Vorstand A der Antragsgegnerin Ziffer 1 in vollem Umfang Kenntnis hatte von dem betrügerischen Mietpool-System der H und den (generell oder in der Regel) überhöhten Ausschüttungen (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 21.06.2006, - 15 U 64/04 -, Seite 48 ff., Seite 63 ff. und Seite 109). Nach den in der Rechtsprechung zur Darlegungslast und zur Substantiierung entwickelten Grundsätzen wäre wohl eine substantiierte Erklärung der Antragsgegnerin Ziffer 1 zur Frage der Kenntnis ihres Finanzvorstands von überhöhten Ausschüttungen und dem betrügerischen Mietpool-Konzept erforderlich. Dazu könnte insbesondere gehören eine Vorlage des relevanten Schriftverkehrs zwischen dem Finanzvorstand A und den Vertretern der H sowie eine Vorlage von im Hause der Antragsgegnerin Ziffer 1 erstellten Vermerken und Notizen über entsprechende Verhandlungen und Besprechungen.

Wenn man - entsprechend den dargestellten allgemeinen Rechtsprechungsgrundsätzen - von der Antragsgegnerin Ziffer 1 eine entsprechende Substantiierung zur Frage der Kenntnis ihres Finanzvorstands verlangen würde, käme es auf eine Beweislastumkehr (wie in der Entscheidung des Bundesgerichts vom 16.05.2006 ausgeführt) nicht an. Der Bundesgerichtshof hat in der zu einem Parallelfall ergangenen Entscheidung vom 16.05.2006 nichts zur Frage der Substantiierung der Darlegungen der Antragsgegnerin Ziffer 1 bzw. zur sekundären Darlegungslast ausgeführt. Man wird die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 daher wohl dahingehend verstehen müssen, dass die Antragsgegnerin Ziffer 1 zur Frage der Kenntnis ihres Finanzvorstandes von betrügeri-

schen Manipulationen der Vertreter der H selbst dann keine substantiierten Ausführungen machen muss, wenn erhebliche Indizien eine solche Kenntnis nahe legen. Aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 ergibt sich daher, dass die Grundsätze der sekundären Darlegungslast im Rahmen der Bankenhaftung wegen eines Wissensvorsprungs - für die Frage der Kenntnis der Bank - nicht oder nur eingeschränkt zur Anwendung kommen können. Jedenfalls ist aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofs nicht ersichtlich, dass die Frage einer sekundären Darlegungslast der Antragsgegnerin Ziffer 1 zu prüfen wäre. Der Sache nach wird man hierin wohl eine Einschränkung der allgemeinen Rechtsprechungsgrundsätze zur sekundären Darlegungslast bzw. zur Substantiierung im Bereich der Bankenhaftung sehen müssen.

- c) Bisher war in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs anerkannt, dass eine Bank verpflichtet ist zur Aufklärung, wenn sie einen Wissensvorsprung über spezielle Risiken des zu finanzierenden Vorhabens gegenüber dem Darlehensnehmer hat (vgl. Siol a. a. O., § 44 Rn 26; BGH, BB 1992, 1520, 1521; BGH, NJW 1999, 2032). Hierbei musste es (lediglich) um ein „spezielles Risiko des zu finanzierenden Vorhabens“ (BGH, NJW 1999, 2032) gehen, wobei ein Wissensvorsprung über die Unrentabilität eines bestimmten Vorhabens nicht ausreichend sein sollte (BGH a. a. O.).

In der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 ist nicht mehr von einem Wissensvorsprung über spezielle Risiken die Rede, sondern nur von einem Wissensvorsprung hinsichtlich einer arglistigen Täuschung des Kunden durch den Vermittler oder Verkäufer des Anlageobjektes (Entscheidung des BGH vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 -, Rn 51 ff.). Die neuere Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist daher wohl so zu verstehen, dass ein Wissensvorsprung der Bank - entgegen der früheren Rechtsprechung - nicht aufklärungsrelevant ist, wenn es nicht um eine arglistige Täuschung (des Vermittlers oder Verkäufers) geht, sondern um andere spezielle Risiken für den Kunden.

Im vorliegenden Fall wäre nach der früheren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aufklärungsrelevant gewesen nicht nur ein Wissensvorsprung der Antragsgegnerin Ziffer 1 über eine arglistige Täuschung, sondern beispielsweise

auch ein Wissensvorsprung über fahrlässig überhöht kalkulierte Mietpool-Ausschüttungen oder ein Wissensvorsprung über eine generelle Unseriösität der Vermittler oder der Verkäufer (vgl. zur Aufklärungspflicht der Bank bei Bedenken gegen die Zuverlässigkeit bzw. Seriösität des Vertragspartners des Kunden Siol a. a. O., § 44 Rn 27; BGH, Urteil vom 24.03.1992 - XI ZR 133/91 -; BGH NJW 2001, 962, 963). Hierbei wäre es nach der bisherigen Rechtsprechung ausreichend gewesen (siehe oben a), wenn sich die entsprechenden Umstände (fahrlässig überhöht kalkulierte Mietpool-Ausschüttungen bzw. Unseriösität der H) der Antragsgegnerin Ziffer 1 aufdrängen mussten. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 (a. a. O., Rn 50 ff.) ist demgegenüber wohl dahingehend zu verstehen, dass an diesen Rechtsprechungsgrundsätzen zum Wissensvorsprung nicht mehr festgehalten wird und dass demgegenüber eine Aufklärungspflicht der Bank bei einem Wissensvorsprung nur noch dann in Betracht kommt, wenn es um eine Kenntnis der Bank von einer arglistigen Täuschung geht.

- d) Der Wissensvorsprung der Bank soll im Übrigen nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 nur dann aufklärungsrelevant sein, wenn die Unrichtigkeit der Angaben des Verkäufers bzw. des Vermittlers „evident“ ist. Eine vorsätzlich überhöht kalkulierte Mietpool-Ausschüttung stellt grundsätzlich einen Betrug gegenüber dem Erwerber dar, dem vorsätzlich ein falsches Bild vom Ertragswert der Wohnung vermittelt wird (vgl. Senat, Urteil vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 -, Seite 106 f). Ein Betrug liegt auch dann vor, wenn die Differenz zwischen den vorsätzlich falsch kalkulierten Ausschüttungen und einer korrekten Kalkulation relativ gering ist, wenn beispielsweise lediglich Reparaturen im Sondereigentum - vorsätzlich - nicht kalkuliert werden (vgl. zur generellen Bedeutung der Reparaturen im Sondereigentum bei der Kalkulation von Mietpool-Ausschüttungen BGH, Urteil vom 14.01.2005 - V ZR 260/03 -; BGH, NJW 2004, 64). Wenn der Bundesgerichtshof in der Entscheidung vom 16.05.2006 für eine Aufklärungspflicht des Kreditinstituts ein „evidentes“ Abweichen der vorsätzlich falsch angegebenen Ausschüttung von einer korrekten Kalkulation verlangt, wird man dies wohl so verstehen müssen, dass nicht jede Kenntnis der Bank von einem Betrug der Vermittler bzw. der Verkäufer (bzw. eine sich aufdrängende Kenntnis, siehe oben a) die Bank zu einer Aufklärung gegenüber dem Kunden verpflichten soll.

Nach der nunmehrigen Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist vielmehr wohl davon auszugehen, dass die Kenntnis der Bank von einem Betrug der Vermittler bzw. der Verkäufer nur dann Aufklärungspflichten nach sich zieht, wenn der Betrug eine bestimmte Erheblichkeitsschwelle überschreitet. (BGH a. a. O. Rn 57 stellt in dem dort entschiedenen Fall auf eine überhöhte Kalkulation von 46 % ab.) Der neueren Entscheidung des Bundesgerichtshofs lässt sich hingegen nicht entnehmen, dass auch ein Betrug mit einer geringeren Erheblichkeitsschwelle (bei Kenntnis bzw. bei sich aufdrängender Kenntnis) eine Haftung der Bank nach sich ziehen kann. Auch insoweit enthält die Entscheidung vom 16.05.2006 eine Einschränkung der bisherigen Grundsätze zur Bankenhaftung bei einem Wissensvorsprung.

- e) Unter den vom Bundesgerichtshof in der Entscheidung vom 16.05.2006 erörterten tatsächlichen Umständen kommt eine Haftung der Antragsgegnerin Ziffer 1 nicht nur wegen Verletzung von Aufklärungspflichten in Betracht, sondern auch wegen einer Beihilfe zum Betrug (§ 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 31 BGB bzw. in Verbindung mit § 831 BGB). Die aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 - ersichtliche arglistige Täuschung der Vermittler bzw. der Verkäufer stellt eine Betrugshandlung (§ 263 Abs. 1 StGB) dar. Die Finanzierung eines betrügerischen Immobilienverkaufs durch eine Bank ist - objektiv - eine Beihilfehandlung im Sinne von § 27 Abs. 1 StGB. Als Beihilfehandlung kommt außerdem in Betracht der Umstand, dass die Antragsgegnerin Ziffer 1 durch die Regelung in § 3 des Darlehensvertrages wesentlich dazu beigetragen hat, dass die Antragsteller sich an dem zum Zwecke des Anlagebetrugs missbrauchten Mietpool-System beteiligt haben (so OLG Karlsruhe - 17. Senat - Beschluss vom 08.06.2006 Seite 8). Die zivilrechtliche Haftung der Antragsgegnerin Ziffer 1 wegen Beihilfe zum Betrug hängt unter diesen Umständen entscheidend davon ab, ob ihr Finanzvorstand A (bzw. ein anderer Mitarbeiter im Rahmen von § 831 BGB) vorsätzlich gehandelt hat. Für einen so genannten bedingten Vorsatz ist es im Strafrecht grundsätzlich ausreichend, wenn der Täter die Tatbestandsverwirklichung nicht sicher kennt, sondern - lediglich - für möglich hält und den Erfolg der Tat billigend in Kauf nimmt (vgl. Dreher/Tröndle, StGB, 52. Auflage 2004, § 15 StGB Rn 9). Das bedeutet: Nach den bisherigen Grundsätzen der Rechtsprechung müssten vorsätzlich überhöhte

Mietpool-Ausschüttungen eine Haftung der Antragsgegnerin Ziffer 1 aus unerlaubter Handlung bereits dann auslösen, wenn der Finanzvorstand A es generell für möglich hielt, dass Mietpool-Ausschüttungen überhöht waren und wenn er gleichzeitig überhöhte Mietpool-Ausschüttungen billigend in Kauf nahm. (Für einen solchen bedingten Vorsatz dürfte im vorliegenden Fall - wie auch in Parallelfällen - das System der vorsätzlich fiktiven und daher überhöhten Verkehrswertfestsetzungen im Hause der Antragsgegnerin Ziffer 1 sprechen, vgl. hierzu die Entscheidung des Senats vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 -, Seite 60 ff.) Eine Kenntnis (oder eine sich aufdrängende Kenntnis) ist im Rahmen von § 15 StGB (strafrechtlicher Vorsatz) hingegen nicht erforderlich.

Der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 - XI ZR 6/04 - lässt sich nicht entnehmen, dass bereits ein bedingt vorsätzliches Handeln des Finanzvorstandes A der Antragsgegnerin Ziffer 1 (oder eines anderen Mitarbeiters der Antragsgegnerin Ziffer 1) eine Schadensersatzverpflichtung der Antragsgegnerin Ziffer 1 auslösen kann (§ 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 263 Abs. 1 StGB). Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 ist daher möglicherweise dahingehend zu verstehen, dass an eine Bankenhaftung wegen einer Beihilfe ihres Finanzvorstands zum Betrug höhere Anforderungen zu stellen sind.

Ob eine Haftung der beiden Antragsgegnerinnen unter dem Gesichtspunkt des Wissensvorsprungs - trotz der Einschränkungen in der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 - in Betracht kommen kann, bedarf im Rahmen der vorliegenden Entscheidung keiner abschließenden Bewertung; denn die Erfolgsaussichten für die beabsichtigte Klage sind in jedem Fall aus anderen Gründen zu bejahen (siehe oben 3.). Im Zusammenhang mit überhöhten Mietpool-Ausschüttungen haben eventuelle Bedenken gegen eine Haftung der Antragsgegnerinnen aufgrund eines Wissensvorsprungs keine rechtlichen Auswirkungen auf eine Haftung auf der Basis des Gefährdungstatbestands (dazu siehe oben 3 b und c).

9. Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde liegen nicht vor.

Runge
Vors. Richterin am
Oberlandesgericht

Dr. Stade
Richterin am Landgericht

Schulte-Kellinghaus
Richter am
Oberlandesgericht