



# Landgericht Berlin

## Im Namen des Volkes

### Urteil

Geschäftsnummer: 10 O 615/04

verkündet am : 26.05.2005  
(Langhans,  
Justizsekretärin)

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

[REDACTED]

hat die Zivilkammer 10 des Landgerichts Berlin in Berlin-Charlottenburg, Tegeler Weg 17-21, 10589 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 17.03.2005 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Becker und die Richterinnen am Landgericht Hellmuth und Gabriel

f ü r R e c h t e r k a n n t :

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits, einschließlich der Kosten der Nebenintervention, zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

### Tatbestand

Der Kläger, der Geschäftsführer einer GmbH ist, begehrt mit seiner Zahlung Schadensersatz aufgrund seines Beitritts zu dem geschlossenen Immobilienfonds, der [REDACTED] GmbH & Co. KG 1. [REDACTED] Fonds für Deutschland (im Folgenden: [REDACTED] Fonds Deutschland 1).

Dieser Fonds ist Teil einer Produktpalette von geschlossenen Immobilienfonds, die von der Streithelferin, die früher als Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der [REDACTED] mbH firmierte, initiiert und aufgelegt wurde. Gesellschaftszweck des [REDACTED] Fonds Deutschland 1, der im Jahre 1999 aufgelegt wurde, ist der Erwerb, die Errichtung, der Betrieb, die Verwaltung und Vermietung sowie die Verwertung von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Immobilien. In den Fonds wurden überwiegend Wohnanlagen und Verbrauchermärkte sowie Einkaufszentren eingebracht. Zum Teil erwarb die Fondsgesellschaft diese Objekte selbst, zum Teil wurde sie an Objektgesellschaften beteiligt. Das Portfolio des [REDACTED] Fonds Deutschland 1 setzt sich zusammen aus insgesamt 34 Einzelhandelsimmobilien, 5 Wohnanlagen, 5 Seniorenpflegeheimen, 3 Tankstellen, 2 Hotels, 1 Ärztehaus sowie einem Tankstellengrundstück. Wegen der Einzelheiten wird auf die Auflistung im Prospekt (Seite 10 ff. der Anlage S 1) verwiesen.

Konzeptionärin, Herausgeberin des am 28.05.1999 veröffentlichten Prospekts und geschäftsführende Kommanditistin war die Streithelferin, eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Immobilien und Baumanagement der [REDACTED] GmbH (nachfolgend: [REDACTED]). Diese war 1992 zu 30 % im Besitz der Beklagten, zu 40 % im Besitz der Bankgesellschaft und im Übrigen der Berlin Hyp; eine entsprechende Schaubilddarstellung nebst Erläuterungen über die Verflechtung der beteiligten Gesellschaften bzw. Personen befand sich auf Seite 9 des

Prospekts. Auf Seite 140 des Fondsprospekts war der Vertrag über ein Andienungsrecht abgedruckt, wonach dem Anleger ein Anteilsandienungsrecht gegenüber der IBG zur Übernahme der Anteile nach 25 Jahren zum Nominalwert der Beteiligung und nach 30 Jahren in Höhe von 115 % des Nominalwertes eingeräumt wurde. Ferner schloss die Fondsgesellschaft mit der [REDACTED] einen Generalmietvertrag für die Dauer von 25 Jahren zu einem Mietpreis entsprechend den in der langfristig prognostizierten Ertrags- und Liquiditätsberechnung des Fonds dargestellten Mieteinnahmen.

Auf Seite 122 des Prospekts war ferner die Verjährung von vertraglichen bzw. quasivertraglichen Schadensersatzansprüchen gegen den Prospektherausgeber auf drei Jahre ab Zeichnung beschränkt; Ansprüche aus dem Treuhandvertrag sollten ebenfalls innerhalb von drei Jahren ab Entstehung des Anspruchs verjähren, § 10 Nr. 2 des Treuhandvertrages auf Seite 138 des Prospekts.

Die Beklagte übernahm als Treuhandbank in der Investitionsphase die Mittelverwendungskontrolle des von den Zeichnern des Fonds erbrachten Eigenkapitals gemäß der im Prospekt abgedruckten Treuhandvereinbarung. Ferner bestand eine Patronatserklärung von der [REDACTED] AG betreffend die seitens der [REDACTED] abgegebenen Garantien und die Anteilsübernahme (vgl. Seite 3 der Anlage K 14).

Laut Prospekt (Seite 122) sollte vor Veröffentlichung mit einer Prospektprüfung durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft begonnen werden; der Bericht, dessen Fertigstellung zwei Monate nach Prospektherausgabe angekündigt wurde, sollte auf Wunsch zugesandt werden. Tatsächlich wurde der Bericht erst im Jahre 2000 erstellt.

Aufgrund von Beratungsgesprächen des Zeugen Freisem im letzten Quartal 1999, an denen der Steuerberater des Klägers teilnahm, trat der Kläger dem [REDACTED] Fonds Deutschland 1 als Kommanditist in Höhe von zweimal 600.000,00 DM gemäß Beitrittserklärungen vom jeweils 12.11.1999 (Anlagen K 1 und 2) bei. Der Kläger finanzierte diese Beträge durch einen mit der Beklagten geschlossenen Darlehensvertrag über 840.000,00 DM auf der Grundlage des Angebotes zu einem Zinssatz von effektiv 6,7 % (Anlage K11); den Restbetrag zuzüglich 5 % Agio in Höhe von 420.000,00 DM erbrachte er nach einer Zwischenfinanzierung über die Beklagte als Eigenmittel. Demgegenüber erhielt der Fonds von der Beklagten teilweise Darlehen zu einem niedrigeren Effektivzins gemäß den Angaben auf Seite 85 des Prospekts, auf deren dort angegebenen Einzelheiten Bezug genommen wird.

Für die Jahre 2000 bis 2003 erhielt der Kläger Ausschüttungen des [REDACTED] Fonds Deutschland 1 in Höhe von jedenfalls 86.306,00 EUR. Die steuerlichen Verlustzuweisungen betragen für das Jahr 1999 ca. 667.019 DM und für die Jahre 2000 bis 2003 die sich aus den Schreiben der Streithelferin vom 27.01.2005 (Anlage S 3) ergebenden Beträge. Demgegenüber beliefen sich die Aufwendungen des Klägers in dieser Zeit auf 423.823,00 EUR, nämlich 215.254,00 EUR eingezahltes (teilweise fremdfinanziertes) Eigenkapital sowie an die Beklagte gezahlte 109.533,00 EUR Tilgung und 99.036,00 EUR Zinsen.

Unter dem 17.08.2004 forderte der Kläger die Beklagte vergeblich zur Übernahme der Anteile Zug um Zug gegen Zahlung von Schadensersatz und Freistellung von den Darlehensverbindlichkeiten auf und hat mit Schreiben vom 06.09.2004 die Aufrechnung gegenüber fälligen Darlehensforderungen erklärt.

Nach Rechtshängigkeit der Klage ist die Streithelferin mit Schriftsatz vom 18.01.2005 dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten beigetreten, ohne dass eine Streitverkündung zuvor erfolgt ist.

Der Kläger behauptet, bei dem Beratungsgespräch habe ihm der Zeuge Freisem zugesichert, dass es sich bei der Beteiligung um ein „selbsttragendes Modell“ handele, das eine Rendite von 12,9 % vor Steuern erziele, wie sich aus den Berechnungen des Zeugen (Anlage K 123 und 13) ergebe. Die Anlage sei ihm als absolut sicher angepriesen worden. Tatsächlich könne er entgegen den Zusicherungen das Darlehen nicht allein aus den Ausschüttungen bedienen, die nicht in der zugesicherten Höhe von zuletzt bis zu 7 % erfolgt seien. Auch sei ihm die Nachhaftung gemäß §§ 172 Abs. 4, 161 Abs. 2, 160 HGB verschwiegen worden.

Die Angaben im Prospekt seien in vielen Punkten unzutreffend bzw. irreführend. So liege der tatsächlich erforderliche Instandsetzungsbedarf für die Objekte angesichts deren Alters bzw. Zustandes bei 1.500,00 DM/m<sup>2</sup>, während der Prospekt nur einen Instandhaltungsbedarf von 344,86 DM/m<sup>2</sup> (118.791.000 DM : 344.457 m<sup>2</sup>) ausgewiesen habe. Durch das fehlende Wirtschaftsprüfungsgutachten sei er irreführt worden, zumal sich erst aus diesem Bericht der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Streithelferin und der IBG und mithin die Lenkung durch die Beklagte ergeben habe. Dies sei den Zeichnern vorsätzlich verschwiegen worden. Auch seien Angaben über die Mittelverwendung im Prospekt widersprüchlich gewesen. Schließlich seien die prognostizierten Gewerbemietsteigerungen von 2 % jährlich aufgrund des sich bereits 1999 abzeichnenden Niedergangs des Immobilienmarktes unseriös gewesen.

Ferner liege ein sog. "Klumpenrisiko" vor, da die Bankgesellschaft durch die seit 1992 in ähnlicher Struktur angebotenen Immobilienfonds in wirtschaftliche Schieflage geraten sei. Die Bürgschaft des Landes Berlin sei nichts wert. Die IBG habe sich der Haftung entziehen wollen, da sie das Fonds- und Bauträgergeschäft an eine in der Steueroase [REDACTED] ansässige Gesellschaft veräußert habe.

Der Prospekt habe die Innenprovision in Höhe von ca. 76,7 Mio. DM verschwiegen und die sog. weichen Kosten nicht offen gelegt. Letztlich sei durch die verschwiegene Diskrepanz zwischen den Zinssätzen seiner eigenen Finanzierung und der des Fonds das Risiko auf ihn, den Kläger, als Darlehensnehmer übertragen worden.

Der Kläger meint, dass der Zeuge Freisem als Vermittler der Beklagten und deren Vertrauensperson aufgetreten sei. Es ergäben sich Ansprüche aus Prospekthaftung im engeren und weiteren Sinne, aus dem Treuhandvertrages sowie aus deliktischer Haftung gemäß § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 264 a StGB und § 826 BGB. Ferner stünde ihm aufgrund des Darlehensvertrages mit der Beklagten zwecks Finanzierung des Beitritts ein Rückgriffsrecht aus dem verbundenen Geschäft zu. Die Steuervorteile müsse er sich nicht anrechnen lassen.

Der Kläger beantragt mit der am 30.11.2004 zugestellten Klage,

1. die Beklagte zu verurteilen, an ihn 337.517,00 € zuzüglich gesetzlicher Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit Klageerhebung zu zahlen Zug um Zug gegen Übertragung seiner Anteile an der [REDACTED] GmbH & Co. KG – [REDACTED] für Deutschland;
2. die Beklagte zu verurteilen, den Kläger von allen Verbindlichkeiten des Annuitätendarlehens der Beklagten in Höhe von ursprünglich 840.000,-- DM, Kontonummer [REDACTED] Kreditantrag vom 12.11.1999 in Verbindung mit der Annahmeerklärung vom 7.12.1999, freizustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Streithelferin beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte und die Streithelferin treten der Klage aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen unter Verweisung auf die Prospektangaben entgegen; die Beklagte hat ferner die Einrede der Verjährung erhoben.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat dem Kläger im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 17.03.2005 zu den dort erteilten rechtlichen Hinweisen zu Haftungsansprüchen gegenüber der [REDACTED] Berlin eine Frist zur Stellungnahme bis zum 28.04.2005 eingeräumt.

Der Kläger hat innerhalb der Frist den Schriftsatz vom 07.04.2005 (Bl. 99 – 119 d.A.) eingereicht, mit dem er die Klage auf die [REDACTED] AG und das Land Berlin erweitert.

### Entscheidungsgründe

Die Klage ist nicht begründet.

I. Dem Kläger steht gegen die Beklagte ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 337.517,00 € weder aus Prospekthaftung, c.i.c., p.V.V. oder aus einem Einwendungsdurchgriff nach § 9 VerbrKrG noch aus deliktischen Ansprüchen zu.

1. Entgegen der Auffassung des Klägers hat dieser keine Ansprüche aus Prospekthaftung gegen die Beklagte, da diese nicht zu dem Personenkreis gehört, der einer Prospekthaftung unterworfen ist.

Die Rechtsprechung differenziert zwischen der eigentlichen (Prospekthaftung im engeren Sinn) und der uneigentlichen Prospekthaftung (Prospekthaftung im weiteren Sinn; vgl. Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Aufl., § 280 Rz. 54 ff.).

So unterliegen der Prospekthaftung im engeren Sinn die Herausgeber des Prospekts und die für die Prospekterstellung Verantwortlichen, insbesondere die das Management bildenden Initiatoren, Gestalter und Gründer einer Publikums-Kommanditgesellschaft, sowie die hinter der Anlagegesellschaft und der Komplementär-GmbH stehenden Personen, die neben der Geschäftsleitung besonderen Einfluss ausüben und Mitverantwortung tragen (vgl. BGHZ 71, 284, 287; 72, 382, 385 f.; 79, 337, 341; BGH WM 1984, 889; NJW 2004, 1376, 1379).

Hierzu zählt etwa auch eine Bank, wenn sie Treuhandkommanditistin und Mitherausgeberin des Prospektes ist (BGH, Urteil vom 14. Januar 1985 - II ZR 41/84, WM 1985, 533). Daneben trifft eine Prospektverantwortlichkeit auch diejenigen, die aufgrund ihrer besonderen beruflichen und wirtschaftlichen Stellung oder aufgrund ihrer Fachkunde eine Garantenstellung einnehmen, sofern sie durch ihr nach außen in Erscheinung tretendes Mitwirken am Emissionsprospekt einen Vertrauenstatbestand schaffen (BGH, Urteil vom 31. März 1992 - XI ZR 70/91, WM 1992, 901, 906 m.w.Nachw.).

Die Berechtigung diesen Personenkreis in Anspruch zu nehmen, gründet sich allgemein auf das Vertrauen, das ihm von Anlegern typischerweise entgegengebracht wird. Anknüpfungspunkt ist dabei sein Einfluss auf die Gesellschaft bei der Initiierung des Projekts (BGH NJW 1995, 1025).

Nach diesen Grundsätzen kommt eine Prospekthaftung im engeren Sinn hier nicht in Betracht, da eine Mitwirkung der Beklagten an der Prospektgestaltung nicht nach außen hervorgetreten ist. Weder kann sie nach dem bisherigen Vortrag als einer der Hintermänner der Fondsgesellschaft angesehen werden noch ist ersichtlich, dass sie maßgeblich an der Konzeption des Projekts beteiligt war.

Dafür reicht vorliegend die namentliche Benennung der Beklagten als Treuhandbank, die die Auszahlungsvoraussetzungen zu überwachen hat, nicht aus. Denn hierdurch werden weder vertrauensbegründende Erklärungen bezüglich des Projekts abgegeben noch ist hierdurch eine Mitwirkung an der Prospektgestaltung nach außen hervorgetreten. Die Beklagte hat an keiner Stelle Erklärungen zu der Fondsanlage selbst abgegeben (in diesem Sinne Erman/H.Ehmann/F.Graf von Westphalen, BGB, 11.Aufl., Rdn.44 zu § 675).

Etwas anderes könnte allenfalls dann gelten, wenn die Bank im Prospekt ausdrücklich als zentrale Figur und als Garant für die ordnungsgemäße Abwicklung hervorgehoben wird (vgl. Werner/Machunsky, Rechte und Ansprüche geschädigter Kapitalanleger, 3. Aufl., S. 202). Eine solche hervorgehobene Stellung wird der Beklagten im Prospekt jedoch nicht eingeräumt, so

dass der Schluss auf die Übernahme der Gesamtverantwortung für den Erfolg des Projekts durch das Kreditinstitut nicht gerechtfertigt ist (vgl. Siol, in: Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch 2. Aufl. § 45 Rdn. 33).

Vorliegend war die Streithelferin die Initiatorin sowie Prospektherausgeberin. Nicht dargelegt wird, dass die Beklagte etwa wesentlichen Einfluss bezüglich der Herausgabe des Prospekts hatte bzw. Mitverantwortung bei der Streithelferin trug. Der Umstand, dass die Beklagte ihrerseits mit der Bankgesellschaft Berlin, die die Streithelferin mittelbar zu 100 % beherrschte, verflochten war, ist für sich allein nicht ausreichend, um dieses Kriterium zu erfüllen, da die Beteiligung von 30 % an der Bankgesellschaft nicht zu deren Beherrschung führte.

Neben der Prospekthaftung im engeren Sinn aufgrund typisiertem Vertrauen besteht noch die Prospekthaftung im weiteren Sinn, und zwar haften hiernach für Mängel des Prospektes nach den allgemeinen Grundsätzen der c.i.c (vgl. BGH v. 10.10.1994 - II ZR 95/93, MDR 1995, 275 = NJW 1995, 130), diejenigen die bei den Vertragsverhandlungen mit dem Anleger als Vertreter, Sachwalter oder Garant **persönliches Vertrauen** in Anspruch genommen haben, binnen einer Verjährungsfrist von 30 Jahren (nach altem Recht). In die Haftung einbezogen kann auch ein Verhandlungshelfer sein, wenn er durch Hinweis auf seine Sachkunde und sein Ansehen wie ein Garant aufgetreten ist (vgl. BGH v. 12.5.1986 - II ZR 84/85, WM 1986, 1047). Der danach erforderliche zusätzliche Vertrauenstatbestand erfordert, dass jemand mit besonderer Sachkunde auftritt und dadurch den Eindruck besonderer persönlicher Zuverlässigkeit erweckt und so für seinen Verhandlungspartner eine zusätzliche Gewähr für die Richtigkeit des Werbeprospekts oder anderweit über die Kapitalanlage gemachten Angaben bietet (vgl. Seibel/Graf von Westphalen, Prospekthaftung beim Immobilien-Leasing, BB 1998, 169, 170).

Ein derartiges Auftreten der Beklagten wird vom Beklagten nicht dargetan. Die Benennung als Darlehensgeber und Hausbank des Initiators sowie die Führung des Treuhandkontos genügen dafür nicht (BGH WM 2003, 1066). Die Kredit gebende Bank haftet nur dann, wenn sie sich z.B. an der Werbung aktiv beteiligt (BGH Z 93, 264 ff., 266). Vorliegend sind dafür jedoch keine hinreichenden Anhaltspunkte vorgetragen, zumal sich aus der Anlage K 14 auf Seite 7 (Gutachten des Prozessbevollmächtigten des Klägers) ergibt, dass der Kläger durch seinen Steuerberater auf diesen Fonds aufmerksam gemacht worden sei. Aus welchen Umständen dieser wiederum Kenntnis erlangt hatte, ist nicht vorgetragen, obwohl die Streithelferin (Bl. 54) ihn ausdrücklich zur Mitteilung über den Erstkontakt aufgefordert hatte.



Ferner sind Ansprüche auf der Grundlage der Prospekthaftung im engeren Sinn (BGH v. 24.4.1978 - II ZR 172/76; BGHZ 71, 284 = NJW 1978, 1625; v. 31.5.1990 - VII ZR 340/88, BGHZ 111, 314 = MDR 1991, 140 = NJW 1990, 2461; v. 26.9.1991 - VII ZR 376/89, BGHZ 115, 213 = MDR 1992, 157 = NJW 1992, 228; v. 5.7.1993 - II ZR 194/92, BGHZ 123, 106 = MDR 1993, 1068 = AG 1994, 32 = NJW 1993, 2865) aus der Inanspruchnahme typisierten Vertrauens mit Ablauf des Jahres 2002 (3 Jahre nach dem Beitritt) verjährt (BGH WM 2002, 813, 814).

2. Auch eine Haftung aus positiver Forderungsverletzung aufgrund der Treuhandvereinbarung ist vorliegend nicht gegeben.

Der Kläger schloss mit der Beklagten eine Treuhandvereinbarung gemäß Seite 136 des Prospekts. Vertragsinhalt waren im Wesentlichen die Voraussetzungen der Verfügungsberechtigung der Beklagten hinsichtlich der eingezahlten Einlagen. In § 3 der Treuhandvereinbarung wird darauf hingewiesen, dass eine Prüfung des Angebots des IBV Fonds Deutschland 1 nicht stattgefunden habe. Eine weitergehende Prüfungspflicht für den Treuhänder besteht nicht.

Soweit in der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 1.12.1994 in NJW 1995, 1025 f die Feststellung des Berufungsgerichts nicht beanstandet wurde, dass ein Treuhänder, der mit der Mittelverwendungs-kontrolle beauftragt worden ist, dem Treugeber unmittelbar vor oder bei Übersendung der einzelnen schriftlichen Treuhandklärung auf die typischen Gefahren der beabsichtigten Anlage sowie auf regelwidrige Umstände hinzuweisen hat, die ihn positiv bekannt waren oder bei gehöriger Prüfung hätten bekannt sein können, greifen diese Erwägungen vorliegend nicht. Denn der BGH hat ausdrücklich betont, dass das Berufungsgericht aus den dortigen Vertragsverhältnissen eine solche Verpflichtung entnommen habe, deren Auslegung für die Revision bindend sei (a.a.O. S. 1026). Vorliegend vermag die Kammer jedoch den vertraglichen Obliegenheiten der Beklagten nach der Treuhandvereinbarung nicht zu entnehmen, dass die Beklagte hier weiter gehende Verpflichtungen übernehmen sollte, da die Treuhand sich nur auf die Auszahlung der eingezahlten Beträge beschränkte, während in dem vom BGH entschiedenen Fall die Treuhand sich auch auf die ständige Kontrolle der Mittelverwendung durch den Fonds bis zur Kapitalrückführung erstreckte.

Unabhängig von vorstehenden Erwägungen sind diese Ansprüche ebenfalls gegenüber der Beklagten mit Ablauf des Jahres 2002 verjährt.

Die Verjährungsfrist für Ansprüche des Klägers gegen die Beklagte aufgrund der Treuhandvereinbarung in § 3 Nr. 2 sind auf drei Jahre ab Entstehung des Schadens beschränkt worden. Bedenken gegen die Wirksamkeit dieser Klausel nach dem AGB-Gesetz bestehen nicht; vielmehr hat der BGH grundsätzlich die Verkürzung einer (etwaigen) dreißigjährigen Frist nach altem Recht in Allgemeinen Geschäftsbedingungen für wirksam erachtet (BGH Urteil vom 11.12.2003 III ZR 118/03 in WM 2004, 278 ff.). Die Verkürzung der Verjährungsfrist ist entsprechend § 2 AGBG zudem wirksam in die Treuhandvereinbarung einbezogen worden, da diese Bestandteil des im Prospekt abgedruckten Vertragstextes war und durch den Kläger ohne Weiteres zur Kenntnis genommen werden konnte.

3. Schadensersatzansprüche ergeben sich auch nicht aus der Verletzung eines zwischen den Parteien geschlossenen Finanzierungsberatungsvertrages.

Die Beklagte hatte keinen persönlichen Kontakt mit dem Kläger und ist deshalb nicht selbst einen Vertrag mit ihm eingegangen. Auch durch die Beratung durch den Vermittler Freisem kam ein solcher Vertrag nicht zustande. Der Kläger hat nicht vorgetragen, dass dieser Zeuge von der Beklagten bevollmächtigt gewesen wäre, einen solchen Vertrag mit ihr abzuschließen (vgl. dazu auch BGH NJW 2004, 2378 ff.). Die bloße Angabe, der Vermittler sei von der Beklagten „eingeschaltet“ worden, reicht dafür nicht aus, da die Einschaltung - wenn überhaupt - allein für die Vermittlung des Darlehensvertrages erfolgte.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH ist eine Kredit gebende Bank grundsätzlich nicht verpflichtet, den Darlehensnehmer über die Risiken der von ihm beabsichtigten Verwendung des Darlehens aufzuklären; das gilt insbesondere bei steuersparenden Bauherren- oder Erwerbermodellen, bei denen davon auszugehen ist, dass die Interessenten entweder selbst über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen oder sich der Hilfe von Fachleuten bedienen (BGH NJW-RR 1990, 876; BGH NJW-RR 1992, 879 ff., 880; BGH NJW 2004, 1376 ff. und 2378 ff.). Es können sich gleichwohl unter besonderen Umständen Aufklärungs- und Hinweispflichten der Bank ergeben, wenn

- die Bank im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Projekts über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgeht;
- wenn sie einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken solcher Projekte hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder
- wenn sie in Bezug auf die speziellen Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat

- wenn sie sich im Zusammenhang mit der Kreditgewährung sowohl an den Anleger als auch den Bauträger in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt (vgl. BGH a.a.o).

Inwieweit die Beklagte bei der Entwicklung des IBV Fonds Deutschland 1 beteiligt war, ist nicht ersichtlich. Auch die wirtschaftliche Verflechtung mit den übrigen Beteiligten an der Fondskonstruktion sowie ihre Stellung als Treuhandbank des Fonds lassen nicht den Schluss zu, dass sie konkreten Einfluss auf die Fondskonzeption hatte und damit über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgegangen wäre.

Auch ein konkreter Wissensvorsprung z.B. aufgrund der bekannten Problematik der langfristigen Vermietbarkeit und Werthaltigkeit der Plattenbauten im Beitrittsgebiet war nach Ansicht der Kammer nicht gegeben bzw. verpflichtete die Beklagte zumindest nicht zur Aufklärung. Denn zum Einen handelte es sich lediglich bei zwei von 48 Immobiliengruppen um solche Plattenbauten (Nr. 20 und 27 in Cottbus und Erfurt), so dass der Anteil relativ gering war. Zum Anderen wird in dem Prospekt auf Seite 118 deutlich darauf hingewiesen, dass nach Ablauf der Mietgarantie die tatsächliche Mietentwicklung schlechter ausfallen könne. In einem solchen Fall hat der BGH aber eine Aufklärungspflicht der Bank verneint (BGH NJW 2004, 2378 ff.).

Dahingestellt bleiben kann auch, ob die sonstigen an der Fondskonzeption beteiligten Gesellschaften, die durch das Land Berlin mittelbar oder unmittelbar beherrscht wurden, über einen konkreten Wissensvorsprung verfügten und ob der Kläger diesen durch die Vorlage des Zwischenberichts gemäß Anlage K 23 hinreichend dargetan hat. Abgesehen davon, dass dieser Zwischenbericht erst nach der Fondsaufgabe und der Anlageentscheidung erstellt worden ist, kann eine Zurechnung im Sinne einer von dem Kläger postulierten „Konzernhaftung“ nicht erfolgen, da die Rechtsprechung im Konzernrecht eine solche nur unter bestimmten Voraussetzungen für den qualifizierten faktischen Konzern bei tatsächlicher Beherrschung annimmt (vgl. zusammenfassend Fichtelmann in Heidelberger Kommentar zum GmbH-Recht, 5. Aufl., II Rdn. 180 ff). Eine vergleichbare Konstellation ist im vorliegenden Sachverhalt bei Beteiligung mehrerer Gesellschaften mit eigenverantwortlichen Bereichen erkennbar nicht gegeben.

Ebenso wenig traf die Beklagte eine Aufklärungspflicht über die sog. „versteckten Innenprovisionen“, da zum Einen eine Bank, die eine Kredit finanzierte Bank nicht empfiehlt, einer solchen Pflicht nicht obliegt (BGH a.a.O.) und zum Anderen der Prospekt durch den Investitionsplan deutlich auf die Provisionen für Garantien etc. hinweist, wie sich aus Seite 84 ergibt. Nur bei einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers bzw. Anlegers, die wesentlich

durch die Höhe der Innenprovision bedingt ist, ist ausnahmsweise eine Aufklärungspflicht gegeben (BGH a.a.O.). Vorliegend ist dafür jedoch kein Anhaltspunkt ersichtlich, zumal die sog. „weichen“ Kosten „nur“ ca. 28 % ausmachten.

Schließlich ist auch kein Interessenkonflikt aufgrund der Gewährung von Krediten sowohl an die Anleger als auch an den Fonds nachvollziehbar dargetan, wie dies z.B. bei fehlender Bonität des Initiators oder Bauträgers, dessen Projekt die Bank finanziert, gegeben wäre (vgl. dazu BGH WM 1992, 216ff., 217 f.), da nur bei Hinzutretender besonderer Umstände die Doppelfinanzierung zu einer Aufklärung verpflichtet (BGH NJW 2004, 1376 ff.).

4. Der Kläger kann auch nicht mit Erfolg deliktische Ansprüche gegen die Beklagte geltend machen.

Inwieweit Organe der Beklagten einen Kapitalanlagebetrug (§ 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 264 a StGB) begangen haben, wird nicht vorgetragen, zumal diese den Fondsprospekt nicht erstellt hat.

Eine vorsätzliche sittenwidrige Schädigung durch die Beklagte gemäß § 826 BGB ist nicht ersichtlich. Der Vortrag des Klägers hierzu bleibt pauschal und unsubstanziert. Die Fondskonzeption sah gerade einen hohen Schutz der Anleger in Form der 25jährigen Mietgarantie und dem anschließenden Andienungsrecht vor. Einem hohen Risiko ist allein die [REDACTED] als Garantiegeberin und die [REDACTED] AG, mithin das Land Berlin, als Garantin im Rahmen ihrer Patronatserklärung ausgesetzt.

5. Ein Einwendungs- und Rückforderungsrückgriff aufgrund eines verbundenen Geschäfts im Sinne von § 9 VerbrKrG a.F. gegenüber der Beklagten besteht nicht.

Das Gesetz ist vorliegend zwar anwendbar, da der Kläger als Verbraucher gehandelt hat, § 1 VerbrKrG a.F., § 13 BGB. Denn er hat die Anlage gerade nicht für sein Unternehmen als dessen Geschäftsführer erworben, sondern für sein Privatvermögen. Auf den Umstand, dass der Kläger seine Berufstätigkeit als selbständiger Unternehmer angegeben hat, kommt es nicht an; entscheidend ist vielmehr, dass die Verwaltung und Anlage eigenen Vermögens nicht den Unternehmerbegriff erfüllt (Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Aufl., § 14 Rz. 2).

Der kreditfinanzierte Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds ist bei Einschaltung einer einheitlichen Vertriebsorganisation auch ein verbundenes Geschäft im Sinne von § 9 Abs. 1 VerbrKrG. Wird der Anleger bei dem Beitritt über die Bedingungen der Fondsanlage getäuscht,

