BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

V ZR 134/15

Verkündet am:
17. Juni 2016
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 199 Abs. 1 Satz 2

Bei einem Schadensersatzanspruch wegen einer fehlerhaften Beratung über die Höhe der monatlichen Zuzahlung im Fall des Erwerbs einer Eigentumswohnung als Kapitalanlage liegt die erforderliche Kenntnis anspruchsbegründender Umstände erst vor, wenn der Käufer nachvollziehen kann, worauf die höhere Zuzahlung zurückzuführen ist. Dies ist ihm regelmäßig erst nach Erhalt der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. des Mietpools für den betroffenen Zeitraum möglich.

BGB § 280 Abs. 1

a) Wird als Kaufanreiz für eine Immobilie auf deren wirtschaftliche Rentabilität hingewiesen, muss der Verkäufer auch über die hierfür bedeutsamen tatsächlichen Umstände richtig und vollständig informieren. Er verletzt daher seine Beratungspflichten, wenn er ein in tatsächlicher Hinsicht unzutreffendes Bild der Ertragserwartung oder des Wertsteigerungspotentials gibt und den Interessenten dadurch zum Vertragsschluss veranlasst (Bestätigung von Senat, Urteil vom 15. Oktober 2004 - V ZR 223/03, NJW 2005, 983).

b) Wird eine langfristige Finanzierung eine Immobilienkaufs mit damit einhergehenden Steuervorteilen und zugleich ein Annuitätendarlehen vorgeschlagen, ist über eintretende negative Auswirkungen des sich Jahr für Jahr verringernden Zinsanteils der Darlehensraten auf den Steuervorteil aufzuklären.

BGH, Versäumnisurteil vom 17. Juni 2016 - V ZR 134/15 - OLG Hamburg
LG Hamburg

ECLI:DE:BGH:2016:170616UVZR134.15.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Juni 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richter Dr. Czub, Dr. Kazele und Dr. Göbel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Hanseatischen Oberlandesgerichts - 7. Zivilsenat - vom 26. Mai 2015 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit notarieller Urkunde vom 12. Februar 2008 gaben der Kläger und seine Ehefrau ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung zu einem Kaufpreis von 117.519 € ab, das die Beklagte mit notarieller Urkunde vom 21. Februar 2008 annahm.

2 Die Beklagte hatte mit der die Wohnanlage aufteilenden Eigentümerin eine Vereinbarung über die Veräußerung der Wohnungen getroffen und eine GmbH mit dem Vertrieb beauftragt. Der Kläger und seine Ehefrau hatten einen

Finanzberater der GmbH kennengelernt, der ihnen die Wohnung als Anlageobjekt vorstellte. Zur Finanzierung des Kaufpreises vermittelte die GmbH dem Kläger und seiner Ehefrau ein Annuitätendarlehen über einen Nominalbetrag von 118.710 €.

3 Gestützt auf die Behauptung, unzutreffend und unvollständig beraten worden zu sein, hat der Kläger von der Beklagten aus eigenem und abgetretenem Recht seiner Ehefrau zunächst Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung der Wohnung sowie die Feststellung des Annahmeverzuges der Beklagten mit der Vorleistung begehrt. Ferner verlangt er die Feststellung, dass die Beklagte den weiteren, auf den Erwerb der Wohnung beruhenden Schaden zu ersetzen hat. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Nach dem Verkauf der Wohnung für 52.000 € verlangt der Kläger jetzt noch die Zahlung von 65.519 € und die Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für weitere Vermögensschäden. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, verfolgt der Kläger die in der Berufungsinstanz gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht unterstellt, dass zwischen den Kaufvertragsparteien ein Beratungsvertrag zustande gekommen ist. Nach dem Vortrag des Klägers sei auch von einem Beratungsfehler auszugehen, weil die Differenz zwischen den Finanzierungsausgaben und den Mieteinnahmen höher sei als im Beratungsgespräch dargestellt. Jedoch sei der Schadensersatzanspruch verjährt, da der Kläger und seine Ehefrau von der höheren Zuzahlung bereits 2008

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Kenntnis erhalten hätten. Die Verjährungsfrist sei daher Ende 2011 abgelaufen, während die Klage erst im November 2012 erhoben worden sei. Weitere Beratungsfehler ergäben sich aus dem Vortrag des Klägers nicht. Soweit eine Wiederverkaufsmöglichkeit der Wohnung nach zehn Jahren mit einem Gewinn von mindestens 23.000 € in Aussicht gestellt worden sei, habe es sich um eine unverbindliche Anpreisung gehandelt. Dass der Kläger und seine Ehefrau nicht auf den bei einem Annuitätendarlehen permanent abnehmenden und bei Eintritt in das Rentenalter voraussichtlich gänzlich entfallenden Steuerspareffekt hingewiesen worden seien, stelle keinen Beratungsfehler dar. Mit der Beklagten sei kein Anlageberatervertrag geschlossen worden und daher auch keine anlegergerechte Beratung geschuldet gewesen.

II.

5 Über die Revision des Klägers ist durch Versäumnisurteil zu entscheiden. Inhaltlich beruht das Urteil jedoch nicht auf der Säumnis der Beklagten, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 1962 - V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 82).

6 Das angefochtene Urteil hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der gegebenen Begründung kann ein Schadensersatzanspruch des Klägers nach § 280 Abs. 1 BGB wegen einer fehlerhaften Beratung nicht verneint werden.

7 1. Rechtsfehlerhaft nimmt das Berufungsgericht die Verjährung des Schadensersatzanspruchs an, soweit der Kläger einen Beratungsfehler über die Höhe der monatlichen Zuzahlung geltend macht.

8 a) Richtig ist allerdings, dass die Verjährung mehrerer eigenständiger und hinreichend deutlich voneinander abgrenzbarer Pflichtverletzungsvorwürfe in Anlageberatungsfällen materiell-rechtlich selbständig zu beurteilen ist. Die

kenntnisabhängige regelmäßige Verjährungsfrist nach §§ 195, 199 Abs. 1 BGB berechnet sich für jeden dieser Beratungsfehler gesondert, so dass die Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB für jede Pflichtverletzung getrennt zu prüfen sind (vgl. nur Senat, Urteil vom 9. November 2007 - V ZR 25/07, WM 2008, 89 Rn. 17; BGH, Urteil vom 18. Juni 2015 - III ZR 198/14, BGHZ 206, 41 Rn. 14 mwN).

9 b) Nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB beginnt die Frist mit dem Schluss des Jahres, in dem der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

10 aa) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs liegt die nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB erforderliche Kenntnis von den anspruchsbegründenden Umständen im Allgemeinen vor, wenn dem Geschädigten die Erhebung einer Schadensersatzklage, sei es auch nur in Form der Feststellungsklage, Erfolg versprechend, wenn auch nicht risikolos, möglich ist (vgl. nur BGH, Urteil vom 15. März 2016 - XI ZR 122/14, WM 2016, 780 Rn. 28 mwN). Sie ist aber nicht schon dann gegeben, wenn der Geschädigte lediglich Kenntnis von Anknüpfungstatsachen hatte (vgl. Senat, Urteil vom 27. Februar 2015 - V ZR 133/14, NJW 2015, 2029 Rn. 33 zu § 439 BGB a.F.). Für eine Kenntnis der den Anspruch begründenden Umstände muss vielmehr hinzukommen, dass der Geschädigte aus den Anknüpfungstatsachen den Schluss auf eine Pflichtverletzung durch eine bestimmte Person zieht oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht gezogen hat.

11 bb) Die Feststellung, ob und wann der Gläubiger Kenntnis von bestimmten Umständen hatte oder ob seine Unkenntnis auf grober Fahrlässigkeit beruhte, unterliegt als Ergebnis tatrichterlicher Würdigung zwar nur einer einge-

schränkten Überprüfung durch das Revisionsgericht darauf, ob der Streitstoff umfassend, widerspruchsfrei und ohne Verstoß gegen Denk- und Erfahrungssätze gewürdigt worden ist und ob der Tatrichter den Begriff der groben Fahrlässigkeit verkannt oder bei der Beurteilung des Grades der Fahrlässigkeit wesentliche Umstände außer Betracht gelassen hat. Die Frage, wann eine für den Beginn der Verjährung hinreichende Kenntnis vorhanden ist, ist jedoch nicht ausschließlich Tatfrage, sondern wird maßgeblich durch den der Beurteilung des Revisionsgerichts unterliegenden Begriff der Zumutbarkeit der Klageerhebung geprägt (BGH, Urteil vom 15. Juni 2010 - XI ZR 309/09, WM 2010, 1399 Rn. 13 mwN).

12 cc) Die Darlegungs- und Beweislast für Beginn und Ablauf der Verjährung und damit für die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis des Gläubigers gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB trägt der Schuldner. Soweit es um Umstände aus der Sphäre des Gläubigers geht, hat er an der Sachaufklärung mitzuwirken und erforderlichenfalls darzulegen, was er zur Ermittlung der Voraussetzungen seiner Ansprüche und der Person des Schuldners getan hat (vgl. BGH, Urteil vom 3. Juni 2008 - XI ZR 319/06, NJW 2008, 2576 Rn. 25 mwN).

13 c) Nach diesen Maßstäben hält die Würdigung des Berufungsgerichts, der Kläger und seine Ehefrau hätten schon im Jahr 2008 Kenntnis von der höheren monatlichen Belastung gehabt, rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

14 Entgegen der Ansicht der Revision verkennt das Berufungsgericht zwar nicht die Darlegungslast. Es geht vielmehr von dem seiner Ansicht nach nicht hinreichend bestrittenen Vortrag der Beklagten aus, wonach die Abwicklung der Kauf- und Finanzierungsverträge im ersten Quartal 2008 erfolgt sei. Daraus ergibt sich aber nur, dass dem Kläger und seiner Ehefrau schon 2008 bekannt war, dass die Differenz zwischen den Finanzierungsausgaben und den Miet-

ausschüttungen nicht - wie im Rahmen der Beratung errechnet - 168 € betrug, sondern 255,38 €. Das Wissen um diese Abweichung begründet als solches noch nicht die Kenntnis von einer fehlerhaften Beratung in diesem Punkt. Vielmehr handelt es sich insoweit lediglich um Anknüpfungstatsachen, die keineswegs zwingend den Rückschluss auf eine Pflichtverletzung der Beklagten zulassen. Die Ursachen für die höheren monatlichen Zuzahlungen können vielfältiger Natur und brauchen nicht notwendigerweise auf Beratungsfehler zurückzuführen sein. Sie können etwa auf einem plötzlich eingetretenen Zahlungsverzug des Mieters oder einer Mietminderung wegen eines neu aufgetretenen Mangels beruhen. Hinzu kommt, dass der Kläger ausweislich des Protokolls der mündlichen Verhandlung vom 17. Mai 2013 vor dem Landgericht auf eine Teilnahme an einem Mietpool hingewiesen hat. In diesem Fall kann das Auseinanderfallen von versprochener und erzielter Miete auch auf einer unvorhergesehenen schlechten Entwicklung des Mietpools infolge unerwartet hoher Leerstände nach Vertragsschluss beruhen (vgl. BGH, Urteil vom 3. Juni 2008 - XI ZR 319/06, NJW 2008, 2576 Rn. 31). Ferner besteht die Möglichkeit, dass die Eigentümerversammlung nach der Beratung der Käufer unerwartet Beschlüsse über umzulegende Kosten gefasst haben, die die Ursache einer monatlichen Mehrbelastung und geringeren Ausschüttungen darstellen. Daher kann bei einem Schadensersatzanspruch wegen einer fehlerhaften Beratung über die Höhe der monatlichen Zuzahlung im Fall des Erwerbs einer Eigentumswohnung als Kapitalanlage von einer Kenntnis anspruchsbegründender Umstände durch den Anleger erst dann ausgegangen werden, wenn der Käufer nachvollziehen kann, worauf die höhere Zuzahlung zurückzuführen ist. Dies ist ihm regelmäßig erst nach Erhalt der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. des Mietpools für den betroffenen Zeitraum möglich. Feststellungen über den Zugang derartiger Unterlagen hat das Berufungsgericht nicht getroffen.

15 d) Die Entscheidung des Berufungsgerichts erweist sich in diesem Punkt auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 563 Abs. 3 ZPO). Auch eine grob fahrlässige Unkenntnis des Klägers und seiner Ehefrau von der geltend gemachten Beratungspflichtverletzung der Beklagten im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB liegt nicht vor. Von einer solchen ist nur auszugehen, wenn dem Gläubiger die Kenntnis deshalb fehlt, weil er ganz naheliegende Überlegungen nicht angestellt und das nicht beachtet hat, was im gegebenen Fall jedem hätte einleuchten müssen. Ihm muss persönlich ein schwerer Obliegenheitsverstoß in seiner eigenen Angelegenheit der Anspruchsverfolgung, eine schwere Form von "Verschulden gegen sich selbst", vorgeworfen werden können, weil sich ihm die den Anspruch begründenden Umstände förmlich aufgedrängt haben (vgl. nur BGH, Urteil vom 17. März 2016 - III ZR 47/15, WM 2016, 732 Rn. 11 mwN). Hiervon kann auf der Grundlage der von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht ausgegangen werden. Auch wenn der Geschädigte geringere Ausschüttungen erhält, als nach dem Beratungsgespräch zu erwarten sind, kann er grundsätzlich den Zugang aussagekräftiger Abrechnungen abwarten, ohne dass ihm ein schwerer Obliegenheitsverstoß zur Last fällt.

16 2. Rechtsfehlerhaft verneint das Berufungsgericht auch einen Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB soweit der Kläger vorträgt, ihm sei eine Wiederverkaufsmöglichkeit der Wohnung nach zehn Jahren mit einem Gewinn von 23.000 € in Aussicht gestellt worden.

17 a) Der - von dem Berufungsgericht unterstellte - Beratungsvertrag verpflichtet den Verkäufer zu richtiger und vollständiger Information über die tatsächlichen Umstände, die für den Kaufentschluss des Interessenten von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können (vgl. nur Senat, Urteil vom 20. November 1987 - V ZR 66/86, WM 1988, 95, 96; BGH, Urteil vom 6. Juli 1993 - XI ZR 12/93, BGHZ 123, 126, 129). Wird als Kaufanreiz die wirt-

schaftliche Rentabilität des Erwerbs herausgestellt, muss der Verkäufer auch über die hierfür bedeutsamen tatsächlichen Umstände richtig und vollständig informieren. Er verletzt daher seine Beratungspflichten, wenn er ein in tatsächlicher Hinsicht unzutreffendes, zu positives Bild der Ertragserwartung der Immobilie oder ihres Wertsteigerungspotentials gibt und den Interessenten dadurch zum Vertragsschluss veranlasst (vgl. Senat, Versäumnisurteil vom 15. Oktober 2004 - V ZR 223/03, NJW 2005, 983; Urteil vom 20. Juli 2007 - V ZR 227/06, NJW-RR 2007, 1660 Rn. 9). Haftungsbegründend sind dabei nicht sich nachträglich als unrichtig erweisende Prognosen zur Entwicklung des Immobilienmarktes, sondern unrichtige bzw. unterlassene Angaben zu spezifischen, aus den individuellen Gegebenheiten der Immobilie folgenden Risiken, welche die in Aussicht gestellte Rentabilität des Erwerbs erheblich zu mindern oder gar auszuschließen vermögen (vgl. Senat, Versäumnisurteil vom 15. Oktober 2004 - V ZR 223/03, aaO, 983 mwN). Dies ist etwa der Fall, wenn ein gewinnbringender Verkauf der Wohnung nach dem in dem Beratungsgespräch angegebenen Zeitraum wegen eines überhöhten Erwerbspreises von vornherein, d.h. unabhängig von dem in der Erklärung enthaltenen spekulativen Element, ausgeschlossen oder zumindest gänzlich unwahrscheinlich ist. Reichen die bei optimistischer Prognose realistischerweise zu erwartenden Wertsteigerungen von Eigentumswohnungen noch nicht einmal aus, um nach dem angegebenen Zeitraum einen Verkaufserlös zu erzielen, der alle Kosten des Erwerbers deckt, hat der Verkäufer falsche Vorstellungen über die Werthaltigkeit der Immobilie geweckt und damit seine Verpflichtung verletzt, über alle Umstände aufzuklären, die für eine von ihm als Kaufanreiz herausgestellte Rentabilität des Erwerbs von Bedeutung sind oder sein können (Senat, Versäumnisurteil vom 15. Oktober 2004 - V ZR 223/03, aaO, 984 f. mwN). Diese Anforderungen an die Beratung lässt das Berufungsgericht außer Acht.

18 b) Es geht bei der Beurteilung des klägerischen Vortrags aufgrund allgemeiner Erwägungen zu der Unsicherheit einer verlässlichen Prognose über die Wertentwicklung einer Immobilie von einer bloß werbenden Anpreisung aus. Damit blendet es den Zusammenhang aus, in dem die - revisionsrechtlich zugunsten des Klägers zu unterstellenden - Äußerungen des Vermittlers zur Rentabilität des Erwerbs der Wohnung erfolgt sind. Der Kläger verweist auf die Feststellung des Landgerichts, wonach dessen als Zeugin vernommene Ehefrau glaubhaft bekundet habe, dass der Vermittler erklärt habe, die Wohnung könne nach zehn Jahren mit einem Gewinn von mindestens 23.000 € verkauft werden. Eine solche Äußerung kann nicht lediglich als spekulative und damit erkennbar unverbindliche Prognose zu Wertsteigerungen angesehen werden, die Immobilien bei günstiger Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfahren können. Vielmehr erweckt sie mit der Nennung eines konkreten Mindestwertes einer Wertsteigerung den Eindruck, der Erwerb sei praktisch risikofrei, weil den Aufwendungen des Käufers mit der Immobilie ein entsprechender, nach Ablauf von zehn Jahren zu realisierender Sachwert gegenüberstehe, der sich bei günstiger wirtschaftlicher Entwicklung noch erhöhen könne. Dies wird vorliegend noch dadurch verstärkt, dass der Erwerb der Eigentumswohnung nach dem Vortrag des Klägers der Altersvorsorge dienen sollte und zur Finanzierung ein Darlehensvertrag mit einer Laufzeit von 28 Jahren abgeschlossen wurde. Ausweislich der im Berufungsurteil in Bezug genommenen Kaufvertragsurkunde ist der Kläger im Jahr 1950 und seine Ehefrau im Jahr 1953 geboren, so dass sich der Kläger bei Ablauf der Finanzierung im 85. Lebensjahr und seine Ehefrau im 82. Lebensjahr befinden würden. Vor diesem Hintergrund sollte die Angabe einer konkreten Mindestwertsteigerung besonders auf die Option hinweisen, das Objekt nach dem Eintritt in das Rentenalter gewinnbringend abstoßen und sich von den damit verbundenen Finanzierungsbelastungen befreien zu können.

19 c) Ist der dargestellte gewinnbringende Verkauf der Wohnung nach zehn Jahren wegen eines überhöhten Erwerbspreises jedoch von vornherein ausgeschlossen oder zumindest gänzlich unwahrscheinlich, hat der Verkäufer falsche Vorstellungen über die Werthaltigkeit der Immobilie geweckt und damit seine Verpflichtung verletzt, über alle Umstände aufzuklären, die für eine von ihm als Kaufanreiz herausgestellte Rentabilität des Erwerbs von Bedeutung sind oder sein können (vgl. Senat, Versäumnisurteil vom 15. Oktober 2004 - V ZR 223/03, NJW 2005, 983). Zur Unrichtigkeit der versprochenen Wertsteigerung hat der Kläger auch hinreichend vorgetragen, indem er darauf verwiesen hat, dass der Kaufpreis für die Eigentumswohnung zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits deutlich über deren mit allenfalls 70.000 € zu beziffernden Verkehrswert gelegen habe.

20 3. Rechtsfehlerhaft verneint das Berufungsgericht schließlich auch eine Beratungspflicht über den bei Annuitätendarlehen permanent abnehmenden Steuerspareffekt.

21 a) Gegenstand der Beratungspflichten des Verkäufers einer Immobilie, die - wie hier - zu Anlagezwecken erworben wird, sind vor allem die laufenden Aufwendungen, die der Interessent erbringen muss. Die Ermittlung des Eigenaufwands bildet das Kernstück der Beratung; sie soll den Käufer von der Möglichkeit überzeugen, mit seinen finanziellen Mitteln das Objekt erwerben und halten zu können. Wird bei der Beratung auf Steuervorteile hingewiesen, müssen die Voraussetzungen für deren Eintritt wie auch deren Höhe zutreffend dargestellt werden. Entfallen die steuerlichen Vergünstigungen nach einem bestimmten Zeitraum, so dass sich die Belastungen des Käufers erhöhen, ist auch darüber aufzuklären (vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 2013 - V ZR 9/13, Grundeigentum 2014, 118 Rn. 15 mwN).

22 b) Wird eine langfristige Finanzierung eines Immobilienkaufs mit damit einhergehenden Steuervorteilen und zugleich ein Annuitätendarlehen vorgeschlagen, ist über eintretende negative Auswirkungen des sich Jahr für Jahr verringernden Zinsanteils der Darlehensraten auf den Steuervorteil aufzuklären. Vorliegend behauptet der Kläger eine derartige negative Folge, in dem er darauf verweist, dass bei der vorgeschlagenen Finanzierung die Steuervorteile mit dem Eintritt in das Rentenalter vollständig entfallen werden.

23 4. Ohne Erfolg macht der Kläger hingegen geltend, der Erwerb der Immobilie eigne sich schon wegen der langen Laufzeit der Finanzierung nicht für die empfohlene Altersvorsorge, so dass die Beratung auch unter diesem Gesichtspunkt fehlerhaft gewesen sei.

24 Zwar ist im Ausgangspunkt zutreffend, dass unter bestimmten Voraussetzungen auch über die Laufzeit der vorgeschlagenen Finanzierung aufzuklären ist. Ein solcher Fall liegt etwa dann vor, wenn bei einer Finanzierung durch ein Vorausdarlehen mit Tilgung durch zwei hintereinander geschaltete Bausparverträge (sogenanntes Dortmunder Modell) über den tatsächlichen Zeitraum der Finanzierung Unklarheit herrscht. Hat die vorgeschlagene Finanzierung die Folge, dass sie erst mehrere Jahre nach Eintritt des Rentenalters vollständig abgeschlossen ist, kann sie den Zweck der Alterssicherung nicht erfüllen. Denn sie führt dann nicht zu der in Aussicht gestellten zusätzlichen Altersversorgung, sondern im Gegenteil zu einer Belastung, die gerade vermieden werden soll (vgl. Senat, Versäumnisurteil vom 17. Januar 2014 - V ZR 108/13, Wohnungseigentümer 2014, 113, 114 mwN). Um einen solchen Fall handelt es sich vorliegend aber nicht. Dem Kläger und seiner Ehefrau war die Laufzeit des Darlehensvertrages von 28 Jahren ohne weiteres aus der Vertragsurkunde ersichtlich.

III.

25 Das Berufungsgericht kann nach den vorangegangenen Ausführungen keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da sie nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO). Das Berufungsgericht wird zu klären haben, ob nach den Grundsätzen der Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 19. Dezember 2014 - V ZR 194/13, NJW 2015, 1510 Rn. 6 ff. mwN) zwischen den Parteien ein Beratungsvertrag zustande gekommen ist. Sofern es dies bejaht, wird es weiter zu prüfen haben, ob die behaupteten Beratungsfehler vorliegen. Insoweit wird das Berufungsgericht sich mit der Frage zu befassen haben, ob konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Entscheidungserheblichkeit der Feststellungen des Landgerichts insbesondere hinsichtlich der Frage des Inhalts der Beratungsgespräche begründen, die eine erneute Feststellung gebieten (§ 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO). Sofern es entscheidungserheblich auf die Äußerungen des Vermittlers zu der konkreten Wertsteigerung der Eigentumswohnung nach zehn Jahren ankommt, wird das Berufungsgericht auch zu klären haben, ob diese unrichtig sind.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen das hiermit zugestellte Versäumnisurteil des Bundesgerichtshofes kann die säumige Partei binnen einer Notfrist von zwei Wochen ab Zustellung beim Bundesgerichtshof E i n s p r u c h einlegen. Der Einspruch muss von einem beim Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt durch Einreichung einer Einspruchsschrift eingelegt werden.

Die Einspruchsschrift muss enthalten:

1. die Bezeichnung des Urteils, gegen das der Einspruch gerichtet wird;

2. die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Einspruch eingelegt werde.

Soll das Urteil nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

In der Einspruchsschrift sind die Angriffs- und Verteidigungsmittel sowie Rügen, die die Zulässigkeit der Klage betreffen, vorzubringen. Auf Antrag kann der Vorsitzende des erkennenden Senats die Frist für die Begründung verlängern. Bei Versäumung der Frist für die Begründung ist damit zu rechnen, dass das nachträgliche Vorbringen nicht mehr zugelassen wird. Im Einzelnen wird auf die Verfahrensvorschriften in § 78, § 296 Abs. 1, 3, 4, § 338, § 339 und § 340 ZPO verwiesen.

Stresemann Schmidt-Räntsch RiBGH Dr. Czub ist infolge Krankheit an der Unterschrift gehindert.
Karlsruhe, den 21. September 2016
Die Vorsitzende
Stresemann

Kazele RiBGH Dr. Göbel ist infolge Urlaubs an der Unterschrift gehindert.
Karlsruhe, den 21. September 2016
Die Vorsitzende
Stresemann

Vorinstanzen:

LG Hamburg, Entscheidung vom 21.02.2014 - 316 O 376/12 -
OLG Hamburg, Entscheidung vom 26.05.2015 - 7 U 54/14 -