

U 15634-2

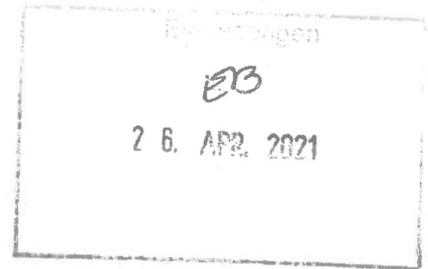


OBERLANDESGERICHT MÜNCHEN

Beglaubigte Abschrift

Aktenzeichen: **29 U 2664/20**
3 HK O 18253/18 Landgericht München I

Verkündet am **15.04.2021**
Die Urkundsbeamtin:
gez. Justizangestellte



IM NAMEN DES VOLKES

verbraucherzentrale

Bundesverband

URTEIL

11. Mai 2021

EINGEGANGEN

In dem Rechtsstreit

Bundesverband der Verbraucherzentralen und Verbraucherverbände - Verbraucherzentrale Bundesverband e.V., vertreten durch d. Vorstand
17, 10969 Berlin
- Kläger und Berufungskläger -
Rudi-Dutschke-Straße

Prozessbevollmächtigte:

gegen

BodenWert Immobilien AG, vertreten durch d. Vorstand
München
- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Kaiserstraße 28, 80801

Prozessbevollmächtigte:

wegen Forderung

hat der 29. Zivilsenat des Oberlandesgerichts München durch Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht sowie Richter am Oberlandesgericht und Richter am Oberlandesgericht aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15. April 2021 am 15. April 2021

für Recht erkannt:

- I. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 03.04.2020, Az. 3 HK O 18253/18, wird zurückgewiesen.
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
- III. Dieses Urteil und das Urteil des Landgerichts sind vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten um lauterkeitsrechtliche Ansprüche auf Unterlassung wegen einer Werbung der Beklagten für eine mit Immobilien zusammenhängende Kapitalanlage.

Das Landgericht hat der Klage durch Urteil vom 03.04.2020, Az. 3 HK O 18253/18, auf dessen tatsächliche Feststellungen ergänzend Bezug genommen wird, überwiegend stattgegeben, sie jedoch im Übrigen abgewiesen, soweit vom Kläger Unterlassung im Hinblick auf folgende Aussagen in der streitgegenständlichen Werbeanzeige (Anlage K 3) begehrt worden war:

„Eigentümer von Immobilien geht es besser. Sie profitieren nicht nur von monatlichen Mieteinnahmen. Hinzu kommt, dass Immobilien als Sachwerte vor Inflation geschützt sind und die Preise für Immobilien seit Jahren steigen. Doch nicht jeder Anleger hat ausreichend Kapital, um eine Immobilie erwerben zu können. Ab sofort können Anleger auch mit kleinen Beträgen die Vorteile von Immobilien für sich nutzen.“

und/oder

„Und die Zinsen erhalten Anleger wie Mieteinnahmen, jeden Monat per Überweisung.“

Der Kläger greift das Urteil mit seiner Berufung im Umfang der Klageabweisung an und verfolgt sein Begehren insoweit weiter.

Im Übrigen wird von einem Tatbestand nach §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1, 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung des Klägers ist zulässig, aber unbegründet.

Dem Kläger steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Unterlassung im Zusammenhang mit den in der Berufungsinstanz noch gegenständlichen beiden Aussagen in der Anzeige gemäß Anlage K 3 aus § 8 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 2, § 3 Abs. 1, § 5 Abs. 1 Satz 1, Satz 2 Nr. 1 UWG zu.

1. Die Bewerbung der Kapitalanlage der Beklagten mit den vorstehend wiedergegebenen Aussagen ist nicht irreführend im Sinne von § 5 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 UWG.

a) Maßgeblich für das zu berücksichtigende Verständnis der Werbeaussagen ist dasjenige der angesprochenen Verkehrskreise, an die sich die Werbung richtet (st. Rspr.; BGH GRUR 1955, 38, 40 – *Cupresa-Kunstseide*; GRUR 1961, 193, 196 – *Medaillenwerbung*; GRUR 1987, 171, 172 – *Schlussverkaufswerbung I*; GRUR 1991, 852, 854 – *Aquavit*; GRUR 1995, 612, 614 – *Sauerstoff-Mehrschritt-Therapie*; GRUR 1996, 910, 912 – *Der meistverkaufte Europas*; GRUR 2004, 244, 245 – *Marktführerschaft*; GRUR 2015, 1019 Rn. 19 – *Mobiler Buchhaltungsservice*; GRUR 2016, 521 Rn. 10 – *Durchgestrichener Preis II*).

Abzustellen ist insoweit auf den durchschnittlich informierten und verständigen Durchschnittsverbraucher, der einer Werbung die der Situation angemessene Aufmerksamkeit entgegenbringt (BGH GRUR 2000, 619, 621 – *Orient-Teppichmuster*; GRUR 2004, 162, 163 – *Mindestverzinsung*; GRUR 2004, 605, 606 – *Dauertiefpreise*; WRP 2015, 1098 Rn. 22 – *TIP der Woche*; WRP 2018, 413 Rn. 27 – *Tiegelgröße*).

Maßgeblich für die Beurteilung von Werbeäußerungen ist stets, wie der angesprochene Verkehr die beanstandete Werbung aufgrund des Gesamteindrucks der Anzeige versteht. Einzelne Äußerungen einer in sich geschlossenen Darstellung dürfen nicht aus ihrem Zusammenhang gerissen werden (BGH GRUR 2016, 521 Rn. 10 – *Durchgestrichener Preis II*; GRUR 2018, 1263 Rn. 11 – *Vollsynthetisches Motorenöl*; GRUR 2019, 1202 Rn. 18 – *Identitätsdiebstahl*; GRUR 1996, 367, 368 – *Umweltfreundliches Bauen*; WRP 1996, 1097, 1098 – *Preistest*; GRUR 2003, 800, 803 – *Schachcomputerkatalog*).

Die angesprochenen Verkehrskreise sind alle Endverbraucher, die sich für mit Immobilien zusammenhängende Kapitalanlagen interessieren. Der Senat kann aufgrund eigener Sachkunde beurteilen, wie die angesprochenen Verkehrskreise die angegriffenen Aussagen verstehen, da er ständig mit Wettbewerbssachen befasst ist (vgl. BGH GRUR 2004, 244, 245 – *Marktführerschaft*; GRUR 2014, 682 Rn. 29 – *Nordjob-Messe*).

b) Der Verkehr wird durch die angegriffenen Werbeaussagen nicht nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 UWG in die Irre geführt.

aa) Die erste Angabe („*Eigentümer von Immobilien geht es besser. Sie profitieren nicht nur von monatlichen Mieteinnahmen. Hinzu kommt, dass Immobilien als Sachwerte vor Inflation geschützt sind und die Preise für Immobilien seit Jahren steigen. Doch nicht jeder Anleger hat ausreichend Kapital, um eine Immobilie erwerben zu können. Ab sofort können Anleger auch mit kleinen Beträgen die Vorteile von Immobilien für sich nutzen.*“) erweckt beim angesprochenen Durchschnittsverbraucher im Gesamtkontext der Annonce nicht den Eindruck, im Rahmen der beworbenen Kapitalanlage werde er Miteigentümer einer Immobilie.

Zwar werden grundsätzlich die Vorteile des Erwerbs von Immobilien für deren Eigentümer im Hinblick auf die Verzinsung, die Regelmäßigkeit von Erträgen, den Schutz vor Inflation und die Wertsteigerung dargestellt, die Aussage wird vom angesprochenen Verkehr indes nicht so verstanden, dass er mit dem Erwerb der Kapitalanlage durch einen Anlagebetrag, der als Eigenkapital für den Erwerb einer Immobilie nicht ausreicht, auch tatsächlich Miteigentum erwirbt. Vielmehr versteht er den Hinweis darauf, dass Anleger hierdurch die Vorteile von Immobilien für sich nutzen könnten, dergestalt, dass die Anlageform den Eigentumserwerb an einer Immobilie nachzubilden versucht, um vergleichbare Ergebnisse im Hinblick auf Rendite, Insolvenzfestigkeit und Wertentwicklung zu erzielen. Dass die Anlage nicht auf einen unmittelbaren Eigentumserwerb der Anleger abzielt, zeigt zudem bereits die Überschrift, wo von „100 % Besicherung“ die Rede ist, was im Hinblick auf die Prozentangabe so verstanden wird, dass ein Sicherungsinstrument in Höhe des gesamten Anlagebetrages zum Einsatz kommen soll, was bei einem direkten Eigentumserwerb unnötig wäre. Dieser Eindruck wird durch die entsprechende Erläuterung am Ende der Annonce verstärkt, wo auf die Eintragung einer Grundschuld im amtlichen Grundbuch zum Zweck der 100%-Besicherung hingewiesen wird. Der angesprochene Verkehr versteht dabei die Grundschuld als das bereits in der Überschrift anklingende Sicherungsinstrument, das unnötig wäre, wenn ein direkter Eigentumserwerb stattfinden würde. Er wird sich dabei über juristische Feinheiten wie den Unterschied zwischen Eigentümergrundschuld und Fremgrundschuld keine Gedanken machen, sondern den Begriff der Grundschuld entsprechend seiner Bedeutung im allgemeinen Sprachgebrauch so verstehen, dass es sich hierbei um ein im Grundbuch eingetragenes Sicherungsmittel handelt, das die Geldgeber bei einer Immobilie – hier ihn selbst als Anleger – absichern soll.

bb) Nichts anderes gilt für die zweite Angabe („*Und die Zinsen erhalten Anleger wie Mieteinnahmen, jeden Monat per Überweisung.*“), aus der der angesprochene Verkehr im Gesamtkontext der Anzeige ebenfalls nicht herausliest, dass er unmittelbar Miteigentümer an einer Anlageimmobilie werden soll. Der bloße Vergleich mit Mieteinnahmen („*wie*“) unterstreicht, dass das Anlagemodell die Eigentümerstellung an einer Immobilie – hier im Hinblick auf die Verstetigung der Erträge – nur nachbilden soll, dass es sich aber gerade nicht um an (Mit-) Eigentümer gezahlte tatsächliche Mieten handelt. Dieser Eindruck wird dadurch verstärkt, dass die Zahlungen an die Anleger in der Annonce im übrigen als Zinsen bezeichnet werden und sich das Anlagemodell selbst „HYPO FESTZINS“ nennt. Dass im Zusammenhang mit Immobilien an Anleger kontinuierlich Erträge ausgeschüttet werden oder nach dem Anlagemodell jedenfalls ausgeschüttet werden sollen, ohne dass der Anleger selbst Immobilieneigentümer wird, ist dem angesprochenen Durchschnittsverbraucher insoweit vertraut, da im Markt in Immobilien investierende Anlageformen wie beispielsweise offene Fonds weitverbreitet sind, bei denen der Verkehr ebenfalls keine direkte Eigentümerstellung an den Fondsimmobilen erwartet.

3. Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

4. Die Revision ist nicht zuzulassen. Die Rechtssache hat aufgrund ihres Einzelfallcharakters keine grundsätzliche Bedeutung im Sinne von § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO und auch die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO liegen nicht vor. Es handelt sich um die Anwendung gesicherter Rechtsprechungsgrundsätze auf den Einzelfall.

Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Richter
am Oberlandesgericht

Richter
am Oberlandesgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift
München, 22.04.2021

JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig