
Datum: 02.05.2013
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 2. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 O 227/12
ECLI: ECLI:DE:LGE:2013:0502.2O227.12.00

Normen: §§ 138 Abs. 1 u. 2, 312 BGB
Sachgebiet: Bürgerliches Recht

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die Rückabwicklung eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung. 2

Unter dem 22.11.2011 gaben die Klägerin und ihr Ehemann, der Zeuge A, vor dem Notar L aus E ein an die Beklagte gerichtetes notarielles Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages über die streitgegenständliche Eigentumswohnung I-Str. ... in F ab (Anl. K1, Bl. 9ff. d.A.). Dem Angebot nach belief sich der Kaufpreis auf 88.000,00 €. In der notariellen Erklärung heißt es zunächst: „Die Erschienenen erklärten, dass ihnen der Text des nachfolgenden Kaufvertragsangebotes bereits seit dem 05.11.2011 vorliegt.“ (Bl. 9 d.A.). Weiter heißt es unter B. VIII.: „Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; (...)“.

3

Die Beklagte nahm dieses Angebot unter dem 06.12.2011 an. 4

Der Kaufpreis wurde von der Klägerin und ihrem Ehemann über ein Darlehen bei der J entsprechend dem Vertragsangebot vom 23.11.2011 (Bl. 20 ff.d.A.) finanziert. Eine Besicherung der Forderung der Bank erfolgte durch eine neue erstrangige Grundschuld in Höhe eines Betrages von 88.000,00 €. Der vereinbarte Kaufpreis wurde auf das Anderkonto

5

des Notars L gezahlt und auf Veranlassung der Beklagten am 11.01.2012 in Höhe von 35.620,00 € und weiteren 19.960,00 € an die Beklagte, in Höhe von 18.773,40 Euro an den Zeugen I1, in Höhe von 9.246,60 € an die Fa. G GmbH, E1 und in Höhe von 4.400,00 € an die Finanzkasse F1 ausgezahlt (s. „Massenbuch“ vom 01.02.2012, Anl. K4, Bl. 30 d.A.).

Zu dem Abschluss des Kaufvertrages kam es durch die Vermittlungstätigkeit des Zeugen I1. Die Beklagte hatte eine Vertriebsvereinbarung mit der Fa. G GmbH hinsichtlich der Vermittlung der streitgegenständlichen Wohnung abgeschlossen, nach der ein bestimmter Nettoabgabepreis pro Quadratmeter beim Verkauf der Eigentumswohnung vereinbart war. Ein darüber hinausgehender Verkaufspreis sollte der Fa. G GmbH für ihre Vermittlungstätigkeit zustehen (vgl. dazu: Anl. B1, Bl. 77 d.A.). 6

Mit anwaltlichem Schreiben vom 10.04.2012 erklärten die Klägerin und ihr Mann den Widerruf sowie die Anfechtung des Kaufvertrages (Anl. K5, Bl. 31 d.A.). 7

Unter dem 07.07.2012 trafen die Klägerin und ihr Ehemann eine Abtretungsvereinbarung hinsichtlich der Ansprüche des Herrn A (Anl. K10, Bl. 31 ff. d.A.). 8

Die Klägerin behauptet, ihr Ehemann habe sich auf eine Anzeige in der örtlichen Zeitung (s. Bl. 35 d.A.) gemeldet und sich daraufhin im Büro des Zeugen I1 mit dessen Angestellter I2 getroffen, um ein Vorstellungsgespräch wahrzunehmen. Der Zeuge I1 vermittele, firmierend unter „E2“, Eigentumswohnungen für die Fa. G GmbH. Nach einem zweiten Gespräch hätten sie und ihr Ehemann an zwei Workshops am 08.11.2011 und 15.11.2011 teilgenommen. Bei dem ersten Termin habe sich der Zeuge I1 als Vermittler von Immobilien vorgestellt. Bei dem zweiten Termin habe der Zeuge A selbst einen Fragebogen zur Finanzplanung und Altersvorsorge ausgefüllt. Frau I2, die Tochter des Zeugen I1, habe daraufhin die Empfehlung gegeben, eine Eigentumswohnung zu erwerben und sie an ihren Vater verwiesen, der derartige Wohnungen vermitteln könne. Nach einem weiteren Gespräch habe dieser den Kauf der streitgegenständlichen Eigentumswohnung vorgeschlagen. Der Vertrag sei durch Verhandlungen am Arbeitsplatz zustande gekommen, woraus sich ein Widerrufsrecht für sie ergebe. Für das Ausfüllen des eigenen Fragebogens habe der Zeuge A ein Gehalt i.H.v. 37,50 € von Frau I2 erhalten (s. Anl. K8, Bl. 37 d.A.). Es sei für sie überraschend gewesen, dass ihnen der Kauf einer Eigentumswohnung angeboten worden sei, obwohl sie eine Nebentätigkeit haben antreten wollen. 9

Die Klägerin behauptet weiter, die Eigentumswohnung habe einen Wert von allenfalls 55.000,00 €. Es bestehe ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung. „Hilfsweise“ behauptet die Klägerin, die Wohnung habe nur einen tatsächlichen Wert, der bei 40.000,00 € liege. 10

Sie sei von dem Zeugen I1 über den tatsächlichen Wert der Wohnung arglistig getäuscht worden. Der Zeuge habe die Wohnung als „Schnäppchen“ dargestellt. Er habe ihnen mitgeteilt, dass die Wohnung einen Wert von 88.000,00 € habe, obwohl er gewusst habe, dass dies tatsächlich nicht richtig war und die Beklagte lediglich 55.580,00 € vom gezahlten Kaufpreis erhielt. Eine Besichtigung der Wohnung habe vor Abschluss des Kaufvertrags nicht stattgefunden, weil der Zeuge I1 ihnen gesagt habe, das sei nicht möglich, aber auch weder üblich noch erforderlich. Der Zeuge habe ihnen erklärt, es gebe noch andere Interessenten und das „Schnäppchen“ sei ansonsten weg. 11

Die Klägerin ist insofern der Ansicht, die Beklagte müsse sich das Verhalten des Zeugen I1 zurechnen lassen, da dieser 80-90% sämtlicher Wohnungen für die Beklagte vermittele. Zudem sei der Zeuge I1 auch Inhaber der Fa. G GmbH. 12

Schließlich ist die Klägerin der Auffassung, der Vertrag sei sittenwidrig. Hierzu behauptet sie, die Beklagte habe ihre Unerfahrenheit und die ihres Ehemannes ausgenutzt. Weder sie mit ihren 32 Jahren noch ihr 29-jähriger Ehemann hätten berufliche Erfahrung mit wirtschaftlichen Zusammenhängen. Ihnen habe es an Lebens- und Geschäftserfahrung gefehlt, was der Zeuge I1 ausgenutzt habe. Den Vertragstext des notariellen Angebots vom 22.11.2011 hätten sie erst unmittelbar vor dem Notartermin erhalten.	13
Nachdem die Klägerin zunächst begehrt hatte, die Beklagte zu verurteilen, den Kaufpreis in Höhe von 88.000,00 € für sie an die finanzierende Bank zurückzuzahlen Zug um Zug gegen Rückübertragung der streitgegenständlichen Eigentumswohnung hat sie ihre Anträge mit Schriftsatz vom 14.03.2013 (Bl. 126f. d.A.) umgestellt und	14
zuletzt beantragt,	15
die Beklagte zu verurteilen, an sie 88.000,00 € nebst 5 %-Punkte Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 26.04.2012 zu zahlen Zug um Zug gegen Rückübertragung der Eigentumswohnung im Hause I-Str. ..., ... F, Sondereigentum Nr. ... des im Grundbuch von B des Amtsgerichts F2 auf Blatt ... eingetragenen Wohnungseigentums G1;	16
hilfsweise die Beklagte zu verurteilen,	17
a) an die Klägerin für die Zeit vom 30. Dezember 2011 bis 31. März 2013 Tilgungsleistung der Klägerin und ihres Ehemannes auf das Darlehen bei der J-Bank, Kontonummer ... zu zahlen per 1. April 2013 in Höhe von 1.204,86 EUR nebst 5%-Punkte Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 22.03.2013,	18
b) die Klägerin freizustellen von den Restverbindlichkeiten aus obigem Darlehen in Höhe von per 1. April 2013 86.795,14 EUR (88.000,00 EUR – 1.204,86 EUR) nebst 5%-Punkte Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 22.03.2013,	19
jeweils Zug um Zug gegen Rückübertragung der Eigentumswohnung im Hause I-Str. ..., ... F, Sondereigentum Nr. ... des im Grundbuch von B des Amtsgerichts F2 auf Blatt ... eingetragenen Wohnungseigentums G1;	20
Die Beklagte beantragt,	21
die Klage abzuweisen.	22
Die Beklagte behauptet, die Klägerin und ihr Ehemann hätten die streitgegenständliche Wohnung bereits vor Abgabe des Angebots Anfang November 2011 besichtigt.	23
Mit dem Zeugen I1 habe sie – die Beklagte - in keiner vertraglichen Beziehung gestanden, sondern lediglich mit der Fa. G GmbH. Das Verhalten des Zeugen I1 sei ihr nicht zuzurechnen.	24
Die Beklagte erklärt sich zu der Vorgeschichte des Vertragsschlusses mit Nichtwissen.	25
Die Kammer hat die Klägerin persönlich nach § 141 ZPO angehört. Insofern wird auf das Sitzungsprotokoll vom 10.01.2013, Bl. 79ff. d.A. Bezug genommen. Des Weiteren hat die Kammer Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 21.02.2013, Bl. 113 d.A. i.V.m. dem Beschluss vom 11.03.2013, Bl. 122 d.A. i.V.m. dem Beschluss zu Protokoll vom 02.05.2013, Bl. 160 d.A., durch Vernehmung der Zeugen A, I1 und L1. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 02.05.2013, Bl. 159 ff. d.A. verwiesen.	26

Entscheidungsgründe	27
Die zulässige Klage hat weder in Bezug auf den Haupt- noch auf den Hilfsantrag in der Sache Erfolg.	28
Der Klägerin steht kein Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung der streitgegenständlichen Eigentumswohnung aus §§ 346 Abs. 1, 357 Abs. 1 S. 1, 355 Abs.1, 312 Abs. 1 Nr. 1 BGB bzw. § 812 Abs. 1 BGB i.V.m. §§ 142, 123 BGB bzw. i.V.m. § 138 BGB, jeweils i.V.m. § 398 S.2 BGB, zu.	29
1.	30
Ein Widerrufsrecht nach § 312 Abs. 1 Nr. 1 BGB steht der Klägerin nicht zu.	31
Zum Einen bestand schon keine sog. „Haustürsituation“, da es nicht durch mündliche Verhandlung am Arbeitsplatz der Klägerin bzw. ihres Ehemannes zum Vertragsschluss kam. Zwar hat der Zeuge A im Rahmen seiner Vernehmung glaubhaft geschildert, dass er tatsächlich daran interessiert war, für den Zeugen I1 eine berufliche Tätigkeit auszuüben. Auch hat er nachvollziehbar und in Übereinstimmung mit den Angaben der Klägerin in ihrer Parteianhörung erklärt, dass es durch das eigene Ausfüllen eines Fragebogens zu dem Kaufinteresse kam. Entscheidend ist jedoch, dass weder bei dem Zeugen A noch bei der Klägerin das erforderliche „Überraschungsmoment“ eingetreten ist. Die Klägerin selbst hat geschildert, dass es nach dem ersten Gespräch am 27.10.2011 zwei „Workshops“ gab und ihr Ehemann am 16.11.2011 zu der Fa. E2 nach N zu einem privaten Beratungsgespräch gefahren ist. Zu diesem Zeitpunkt wusste der Zeuge A bereits, dass es um die Altersvorsorge von ihm und seiner Ehefrau ging. Konkret war zu dem Zeitpunkt auch schon über einen Immobilien erwerb gesprochen worden. Da aber weder bei den anfänglichen Gesprächen mit der Klägerin und ihrem Ehemann im Rahmen der Workshops noch später ein berufliches Verhältnis begründet wurde, können die Gespräche nicht an ihrem Arbeitsplatz geführt worden sein. Darüber hinaus hätte sich eine etwaige zunächst bestehende Überraschungssituation nicht mehr auf den Vertragsabschluss ausgewirkt, da die Klägerin und ihr Ehemann bis zu dem Notartermin am 22.11.2011 ausreichend Zeit und Gelegenheit hatten, über den Kauf einer Eigentumswohnung nachzudenken, nachdem es bereits in persönlichen Beratungsgesprächen um dieses Geschäft gegangen war.	32
Letztlich ist das Widerrufsrecht vorliegend aber auch nach § 312 Abs. 3 Nr. 3 BGB ausgeschlossen, weil die Willenserklärungen der Klägerin und ihres Mannes am 22.11.2011 notariell beurkundet wurden. Voraussetzung für den Ausschlussgrund ist, dass die Beurkundung den Vorschriften des BeurkG entspricht (Palandt- Grünberg, BGB, 72. Aufl., § 312 Rn. 28). Vorliegend wurde insbesondere § 17 Abs. 2a Ziff. 2 BeurkG eingehalten. Danach soll der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhalten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen, was im Regelfall dadurch erfolgt, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Text zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wird. Die Klägerin und ihr Ehemann haben die notarielle Urkunde unterzeichnet, aus der sich ergibt, dass ihnen der Text des Kaufvertragsangebots seit dem 05.11.2011, mithin seit mehr als 14 Tagen, vorlag. Vor dem Hintergrund wäre es Sache der Klägerin, Gegenteiliges zu beweisen. Insofern hat der Zeuge A zwar ausgesagt, sie hätten den Vertragsentwurf erst unmittelbar vor dem Notartermin erhalten und nicht schon am 05.11.2011. Dem widerspricht jedoch die plausible, insgesamt nachvollziehbare und glaubhafte Angabe des Zeugen I1, nach welcher der Zeuge A den Vertragstext schon lange zuvor von ihm erhalten habe.	33

2.

Der Klägerin steht ebenfalls kein Anspruch gegen die Beklagte aus § 812 Abs. 1 S.1 Alt. 1 BGB i.V.m. § 398 BGB zu, da ein Rechtsgrund für die Zahlung in Form des notariellen Kaufvertrags besteht. Der Vertrag ist wirksam und weder nach § 138 Abs. 2 BGB noch nach § 138 Abs. 2 BGB nichtig. Auch ist er nicht infolge der erklärten Anfechtung gemäß § 142 BGB von Anfang an nichtig. 35

a) 36

Der Vertrag ist nicht wucherisch i.S.v. § 138 Abs. 2 BGB. 37

Zwar dürfte ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bestehen, wenn man den „hilfsweisen“ Vortrag der Klägerin unterstellt, die Wohnung sei tatsächlich nur 40.000,00 € wert. „Auffällig“ i.S.d. Vorschrift ist ein Missverhältnis i.d.R., wenn die vom Schuldner zu erbringende Leistung um 100 % oder mehr über dem Marktpreis liegt (Palandt-Ellenberger, aaO., § 138 Rn. 67 m.w.N.). Bei einem vereinbarten Kaufpreis von 88.000,00 € wäre diese Grenze überschritten, wenn der Marktpreis der Wohnung tatsächlich bei lediglich 40.000,00 € läge. Das Vorbringen der Klägerin ist insofern jedoch nicht ausreichend substantiiert und widersprüchlich. Zum Einen hat die Klägerin ohne nähere Begründung ins Blaue hinein behauptet, die Wohnung habe einen bestimmten Wert. Zwar sind die objektiven Voraussetzungen des § 138 BGB mit der Behauptung, eine Wohnung sei im Zeitpunkt des Verkaufs nur einen bestimmten Geldbetrag wert gewesen, grundsätzlich ausreichend vorgetragen (BGH, NJW-RR 09, 1040, Rz. 11 m.w.N.). Unbeachtlich ist eine solche Behauptung jedoch dann, wenn sie ohne greifbare Anhaltspunkte für das Vorliegen eines bestimmten Sachverhalts willkürlich aufs Geratewohl, gleichsam "ins Blaue hinein" aufgestellt worden ist, wobei bei der Annahme eines solch rechtmisbräuchlichen Verhaltens Zurückhaltung geboten ist (BGH, aaO.). Vorliegend hat die Klägerin keinerlei wertbildende Faktoren dargetan. Zum anderen erscheint nicht nachvollziehbar, inwiefern die Klägerin „hilfsweise“ einen anderen Wert behauptet. Darüber hinaus wäre – unterstellt, die Wohnung allein habe lediglich einen „Wert“ von 40.000,00 € von dem gezahlten Kaufpreis ein Abzug für eine tatsächlich unstreitig an den Vermittler ausgekehrte Provision von der geleisteten Zahlung i.H.v. 88.000,00 € in Abzug zu bringen. 38

Unabhängig davon liegen die subjektiven Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB nicht vor. Dazu müssten sich die Klägerin und ihr Ehemann in einer Schwächesituation befunden haben, die von der Beklagten ausgebeutet worden wäre. Eine Zwangslage, insbesondere finanzieller Art, ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Diese verlangt nämlich mehr als nur einen finanziellen Engpass bzw. die Suche nach einem Nebenjob. Erforderlich wäre, dass wegen erheblicher Bedrängnis ein zwingender Bedarf nach einer Geld- oder Sachleistung besteht, wobei dem Betroffenen schwere Nachteile drohen müssen (Palandt, aaO., Rn. 70 m.w.N.). Dass die Klägerin und ihr Ehemann sich in Bezug auf das konkrete Kaufgeschäft, also etwa hinsichtlich ihrer Altersvorsorge in einer derartigen Bedrängnis befunden hätten, welche von der Beklagten ausgenutzt worden wäre, gibt der klägerische Sachvortrag nicht her. 39

Auch liegen bei der Klägerin und ihrem Mann keine Unerfahrenheit oder mangelndes Urteilsvermögen vor. Letzteres wäre nur dann der Fall, wenn der Betroffene nicht in der Lage wäre, die beiderseitigen Leistungen zu bewerten und Vor- und Nachteile des Geschäfts sachgerecht gegeneinander abzuwägen, wobei es darauf ankommt, dass der Betroffene nicht zu einer vernünftigen Beurteilung in der Lage ist (Palandt, aaO., Rn. 72). Soweit die Klägerin behauptet, sie hätten keine Erfahrung mit geschäftlichen Dingen und seien erst 32 und 29 40

Jahre alt gewesen, ist das allein nicht ausreichend. Ansonsten könnte kaum ein durchschnittlicher Kaufinteressent wirksam eine Eigentumswohnung erwerben, da er den objektiven Marktpreis einer Eigentumswohnung in den seltensten Fällen selbst bewerten kann. Nicht vorgetragen ist, dass die Klägerin oder ihr Ehemann aus physischen Gründen nicht dazu in der Lage gewesen wären, die konkrete Situation, dass sie im Begriff sind, eine Eigentumswohnung zum Zwecke der Altersvorsorge zu erwerben, nicht hätten verstehen können. Für eine Unerfahrenheit i.S.v. § 138 Abs. 2 BGB genügt es auch nicht, dass die Klägerin und ihr Ehemann in geschäftlichen Angelegenheiten keine eigene Erfahrung hatten. Unerfahrenheit ist ein Mangel an Lebens- oder Geschäftserfahrung, der auch nur einen bestimmten Bereich betreffen kann; mangelhafte Rechtskenntnis oder mangelnde Fachkenntnis auf Sondergebieten genügt indes nicht (Palandt, aaO., Rn. 71). Die Klägerin und ihr Ehemann waren um die 30 Jahre alt. Der Beklagte hat den Beruf des Tontechnikers erlernt. Dass diese bislang weder beruflich noch privat Erfahrung mit einem Immobilienerwerb hatten, führt jedoch nicht dazu, dass bei ihnen eine Unerfahrenheit im o.g. Sinne besteht.

Unabhängig davon hat die Beklagte auch keine der genannten Schwächesituationen der Klägerin bzw. ihres Ehemannes ausgebeutet. Eine „Ausbeutung“ ist gegeben, wenn der Wucherer sich die Schwächesituation bewusst zunutze macht und dabei Kenntnis von dem Missverhältnis der beiderseitigen Leistungen hat (Palandt, aaO., Rn. 74). Insofern hat die Klägerin schon nicht dargetan, dass auf Seiten der Beklagten bzw. des Zeugen I1 davon Kenntnis hatte, dass sie und ihr Ehemann besonders unerfahren im o.g. Sinne waren bzw. über kein ausreichendes Urteilsvermögen verfügt hätten. 41

b) 42

Der Vertrag ist auch nicht sittenwidrig und deshalb nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig. 43

Weder der Inhalt des vorliegenden Kaufvertrages noch der Gesamtcharakter ist mit grundlegenden Wertungen der Rechts- oder Sittenordnung unvereinbar. 44

Ein wucherähnliches Rechtsgeschäft liegt nicht vor. 45

Soweit die Klägerin zulässigerweise einen Wert der Wohnung von nur 40.000,00 € behauptet (s.o.), könnte ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegen. In dem Fall spräche eine tatsächliche Vermutung für ein Handeln aus verwerflicher Gesinnung, was für eine Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB erforderlich wäre. Vorliegend spricht indes eine Vielzahl von Umständen gegen eine verwerfliche Gesinnung der Beklagten. Zunächst befanden sich die Klägerin und ihr Ehemann nicht in einer besonderen Schwächesituation (s.o.). Auch war die dem Zeugen I1 gezahlte Vermittlungsprovision nicht überhöht. So hat die Beweisaufnahme zur Überzeugung der Kammer ergeben, dass dieser nicht allein für die streitgegenständliche Wohnung, sondern für insgesamt fünf oder sechs Wohnungen die Provision von knapp 19.000,00 € erhalten hat. Zu dieser Überzeugung ist die Kammer aufgrund der plausiblen, nachvollziehbaren und insgesamt glaubhaften Schilderungen des Zeugen I1 gelangt. Dabei ist unschädlich, dass der Gesamtbetrag unmittelbar aus dem von der Klägerin und ihrem Mann gezahlten Kaufpreis geflossen ist. Dazu ist es dadurch gekommen, dass der Kaufpreis nach Ziff. III. des notariellen Angebots auf ein noch zu benennendes Konto des Verkäufers zu leisten sei. Insofern handelt es sich lediglich um eine Verkürzung der Zahlungswege, dass größere Beträge von dem Kaufpreis an den Zeugen I1 sowie die Fa. G GmbH geflossen sind. 46

Soweit die Klägerin behauptet, eine Besichtigung der Wohnung habe auf Veranlassung des Zeugen I1 vor dem Kauf nicht stattgefunden, steht dem zunächst der Wortlaut der notariellen 47

Erklärung vom 22.11.2011 unter Ziff. VIII. entgegen, wonach der Käufer das Kaufobjekt besichtigt habe. Die Klägerin hat nicht den Beweis geführt, dass diesem Wortlaut entgegen keine Besichtigung stattgefunden hat. Zwar hat der Zeuge A insofern plausibel erklärt, der Besichtigungstermin sei am 08.12.2011 gewesen. Dem steht jedoch die ebenfalls plausible Aussage des Zeugen I1 entgegen, der sich sicher sei, dass der Besichtigungstermin noch vor dem 22.11.2011 stattgefunden habe. Es sprechen keine Erwägungen dafür, der einen oder der anderen Aussage den Vorzug zu geben. Die Aussage der Zeugin L1 ist in Bezug auf den genauen Zeitpunkt der unstreitig erfolgten Besichtigung unergiebig.

Des Weiteren spricht der Umstand, dass die Klägerin bzw. ihr Ehemann sich zunächst auf eine Anzeige für eine Nebentätigkeit gemeldet hat, es schließlich aber nicht zu einer Nebentätigkeit, sondern zu einem Immobilienerwerb kam, nicht für eine Sittenwidrigkeit des Kaufvertrages. Insofern hat schon der Zeuge A nachvollziehbar geschildert, dass er selbst einen Fragebogen ausgefüllt habe, um die selbst angestrebte berufliche Tätigkeit an sich „auszuprobieren“. In Kenntnis des Umstandes, dass er auf den workshops zunächst nur dahingehend eingearbeitet werden sollte, hat er sich dennoch in die persönliche Beratung durch den Zeugen I1 und seiner Tochter begeben. Dass er also letztlich selbst Kunde und nicht Anbieter einer Kapitalanlage zur Altersvorsorge wurde, führt nicht dazu, dass der Abschluss des Kaufvertrages als solches von einer verwerflichen Gesinnung der Beklagten bzw. des ihr über § 166 Abs. 1 BGB zuzurechnenden Zeugen I1 (vgl. dazu: BGH, NJW 92, 1040) getragen wäre.

Schließlich hat die Klägerin nicht den Beweis geführt, dass ihr das notarielle Kaufvertragsangebot erst unmittelbar vor dem Notartermin übergeben worden sei und sie nicht ausreichend Gelegenheit gehabt hätte, dieses durchzugehen. Insofern ist die Klägerin darlegungs- und beweisbelastet, weil der Wortlaut der notariellen Erklärung eindeutig besagt, dass den Käufern das Angebot seit dem 05.11.2011 vorgelegen habe. Zwar wird diese Behauptung gestützt von der Aussage des Zeugen A. Wiederum steht jedoch die nicht weniger glaubhafte Aussage des Zeugen I1 entgegen. Insofern ist wiederum keiner der Aussagen der Vorzug zu geben.

Soweit der Zeuge A erklärt hat, sie seien davon ausgegangen, dass es sich bei dem notariellen Kaufvertragsangebot vom 22.11.2011 lediglich um eine Art Reservierung handle, erscheint dies wegen des eindeutigen Wortlauts der Vertragsurkunde nicht nachvollziehbar. Darüber hinaus hat sich die Klägerin diese Erklärung des Zeugen auch nicht zu Eigen gemacht.

c)

Der Klägerin stand auch kein Anfechtungsrecht hinsichtlich des Vertrages nach § 123 Abs. 1 BGB zu.

Zwar ist der Beklagten das Verhalten des Zeugen I1 zuzurechnen, da es sich nicht um einen „Dritten“ i.S.v. § 123 Abs. 2 BGB in Bezug auf die Beklagte handelt. Die Beklagte hat die Tätigkeit des Zeugen nämlich jedenfalls im Nachhinein genehmigt, indem sie seinen Teil des Kaufpreises an ihn als Provision auskehrte.

Der Zeuge I1 hat die Klägerin und ihren Ehemann jedoch nicht arglistig getäuscht.

Soweit die Klägerin behauptet, der Zeuge habe erklärt, es handle sich um ein „Schnäppchen“ und sie über den tatsächlichen Wert der Wohnung getäuscht, könnte darin eine aktive Täuschung liegen. Zwar könnte es sich bei der Beschreibung der Wohnung als

„Schnäppchen“ auch um ein bloßes Werturteil oder eine Art „marktschreierische“ Anpreisung handeln. In dem Fall würde es sich nicht um objektiv nachprüfbare Umstände handeln, sodass keine Täuschung über Tatsachen vorläge (s. dazu: BGH, NJW 07, 357). Demgegenüber kommt im Einzelfall eine Täuschung in Betracht, wenn unter Hervorhebung besonderer Umstände von einem besonders günstigen Preis oder von einem besonderen Angebot gesprochen wird, wenn der tatsächlich verlangte Preis keineswegs günstig ist (OLG Hamm, NJW-RR 93, 628). Dass besondere tatsächliche Umstände hervorgehoben wurden, hat die Klägerin indes schon nicht dargetan. Darüber hinaus hat die Klägerin nicht substantiiert dargelegt und unter Beweis gestellt, dass dem Zeugen I1 tatsächlich positiv bekannt war, dass es sich gerade nicht um ein „Schnäppchen“, also eine günstige Kaufgelegenheit handelte und die Wohnung keine 88.000,00 € wert sei. Insofern gab der Zeuge I1 selbst an, er habe sich selbst keine Gedanken zum Wert der Wohnung gemacht. Auch sei er gar nicht in der Lage, den Wert einer Eigentumswohnung zu schätzen und habe nur den ihm vom Verkäufer mitgeteilten Kaufpreis weitergegeben.

Auch die Behauptung, der Zeuge I1 habe darüber getäuscht, dass es noch andere Interessenten gebe, begründet keinen Anfechtungsgrund. Insofern ist schon nicht vorgetragen, dass es sich dabei um einen für die Entscheidung zum Kauf maßgeblichen Umstand handelt.

56

Schließlich liegt keine Täuschung durch Verschweigen darin, dass die Beklagte die Klägerin und ihren Mann nicht auf die Höhe der konkret geleisteten Provisionen aufgeklärt hat. Ein Verschweigen bedeutet nur dann eine Täuschung, wenn eine Aufklärungspflicht besteht. Eine solche besteht etwa hinsichtlich Fragen des anderen Teils; besonders wichtige Umstände, die für die Willensbildung der anderen Partei offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung sind, müssen auch ungefragt offenbart werden (Palandt- Ellenberger, aaO., § 123 Rn. 5a ff.). Des Weiteren kann eine Aufklärungspflicht bei einem besonderen Vertrauensverhältnis bestehen. Vorliegend könnte es sich im Hinblick auf die Höhe der geleisteten Provision um einen Umstand handeln, der für die Klägerin und ihren Ehemann von besonderer Bedeutung gewesen sein kann. Dazu hat der Zeuge A selbst angegeben, er habe es genauso für möglich gehalten, dass Herr I1 eine Provision für die Vermittlung der streitgegenständlichen Eigentumswohnung erhalte wie auch, dass er für die Vermittlung gar nichts bekomme. Über Zahlen sei jedoch diesbezüglich nicht gesprochen worden. Vor dem Hintergrund, dass weder die Klägerin noch der Zeuge A nach einer konkreten Provision gefragt haben, obwohl jedenfalls der Zeuge A es durchaus für möglich gehalten hat, dass dem Vermittler, der hier wie ein Makler aufgetreten ist, eine Provision zufließen könnte, scheint es ihnen eben gerade nicht auf diesen Umstand angekommen zu sein. Darüber hinaus hat der Zeuge I1 ausweislich seiner eigenen Angaben zwar aus dem mit dem hier gegenständlichen Kauf erzielten Erlös eine Provisionszahlung in der nicht unerheblichen Höhe von fast 19.000,00 € von der Beklagten erhalten. Der Betrag stellt dessen glaubhaften Angaben zufolge jedoch eine Gegenleistung für die Vermittlung von insgesamt fünf oder sechs Wohnungen sowie die Durchführung von zwei Schulungen für die Beklagte dar.

57

Der Klägerin war letztlich keine Schriftsatzfrist im Nachgang zu dem Termin vom 02.05.2013 zu dem Schriftsatz der Beklagten vom 26.04.2013 mehr einzuräumen. Der ca. 1,5 Seiten umfassende Schriftsatz enthält keinen neuen Tatsachenvortrag und kein entscheidungsrelevantes Vorbringen. Auf sämtliche relevanten Umstände ist die Klägerin bereits im Termin am 10.01.2013 sowie mit Beschluss vom 21.02.2013 hingewiesen worden, sodass bis zum Termin am 02.05.2013 ausreichend Gelegenheit zum Sachvortrag bestand.

58

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 709 S. 1 ZPO.

59

