
Datum: 01.03.2001
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 92/00
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2001:0301.22U92.00.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 6 O 378/99

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 28. März 2000 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 20.000,00 DM abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung in gleicher Höhe leistet. Der Beklagten wird nachgelassen, die Sicherheit auch durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer Großbank, Sparkasse oder Genossenschaftsbank zu erbringen.

Die Beschwer des Klägers übersteigt 60.000,00 DM.

Tatbestand:

Im November 1993 rief eine Mitarbeiterin der Beklagten – die Zeugin T – beim Kläger an und sprach diesen im Rahmen des Gesprächs darauf an, ob er Interesse am Erwerb einer

1

2

3

Eigentumswohnung als Kapitalanlage habe. Der genaue Inhalt des Gesprächs ist zwischen den Parteien streitig. Insbesondere ist streitig, ob der Immobilienerwerb dem Kläger ausdrücklich als besonders geeignete Form der Altersvorsorge angeboten wurde.

Nachdem der Kläger grundsätzlich Interesse gezeigt hatte, kam es am 29. November 1993 zu einem Beratungsgespräch zwischen der Zeugin T und dem Kläger in dessen Wohnung. Dabei übergab die Zeugin T dem Kläger zum einen einen Zettel mit der Überschrift "Vermögensbildung durch Sachwertanlage – Eigentum erwerben zur Altersvorsorge". Wegen des genauen Inhalts wird auf die zu den Akten gereichte Kopie Blatt 14 verwiesen. Zum anderen füllte sie im Beisein des Klägers eine "Musterrentabilitätsberechnung" für den Fall des Erwerbs einer ca. 80 m² großen Wohnung aus. Ausgehend von einem Gesamtkaufpreis von 151.200,00 DM und einem einsetzbaren Eigenkapital von 9.200,00 DM legte sie dabei einen Finanzierungsbedarf von 142.000,00 DM zugrunde. Bei einem angesetzten Nominalzinssatz von 7,95 % und einer Zinsfestschreibung von 8 Jahren errechnete sie eine monatliche Zinsbelastung von 941,00 DM. Nach der Musterberechnung sollte die Tilgung des Finanzierungsdarlehens durch 2 Bausparverträge mit einer monatlichen Belastung von 107,00 DM erfolgen. Unter Berücksichtigung von Mieteinnahmen abzüglich Verwalterkosten in Höhe von 520,00 DM, des Arbeitgeberanteils an den vermögenswirksamen Leistungen in Höhe von 78,00 DM sowie steuerlicher Vorteile errechnete sie eine monatliche Unterdeckung von 283,00 DM. Wegen der Einzelheiten der Berechnung wird auf die Musterrentabilitätsberechnung Blatt 15 der Akten verwiesen.

Um den in Aussicht genommenen Eigenkapitalanteil zu realisieren kündigte der Kläger auf Anraten der Zeugin T an demselben Tag einen bei der D Bausparkasse bestehenden

Bausparvertrag, woraufhin ihm ein Betrag in Höhe von 4.221,75 DM ausgezahlt wurde. Ferner kündigte er zwei Lebensversicherungsverträge bei der B, worauf insgesamt 9.259,20 DM ausbezahlt wurden.

Im weiteren Verlauf des Gesprächs unterzeichnete der Kläger ferner einen "Auftrag" zur Vorbereitung des Erwerbs einer 80 m² großen Wohnung zum Kaufpreis von 151.200,00 DM als Kapitalanlage sowie zwei Bausparverträge bei der C Bausparkasse mit einer Bausparsumme von jeweils 71.000,00 DM. Wegen der Einzelheiten des "Auftrages" und der Bausparverträge wird Blatt 28 bis 30 der Akten verwiesen.

Am folgenden Tag, also am 30. November 1993, unterzeichnete der Kläger einen "Besuchsauftrag Nr. 6725", in dem die Angaben zur Finanzierung über ein Vorausdarlehen und die Tilgung durch die aufeinanderfolgende Ansparung von zwei Bausparverträgen entsprechend der Angaben in der Musterrentabilitätsberechnung wiederholt wurden und ein Hinweis auf einen Mietpool enthalten war. Wegen des genauen Inhalts des Besuchsauftrages wird auf Blatt 62 der Akten verwiesen.

Unmittelbar vor dem für den 2. Dezember 1993 vereinbarten Notartermin zur Beurkundung des Kaufvertrages schloß der Kläger mit der Firma L mbH, vertreten durch den Zeugen I, einen "Vertrag über Einziehung und Verwendung von Mieteinnahmen", in dessen § 2 Ziffer 1, Abs. 3 es heißt:

"Danach beauftragt der Erwerber den Verwalter, aus den eingehenden Mieten eine Instandhaltungsrücklage für das Sondereigentum zu bilden, aus der gemeinsam mit den anderen

Teilnehmern am Mietpool Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen für das Sondereigentum bestritten werden. Nicht durch Rücklagen gedeckte Aufwendungen werden anteilig dem Mietpool analog dieses Vertrages belastet."

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vertrages wird auf Blatt 40 bis 41 der Akten verwiesen. 12

Ebenfalls vor Beurkundung des Kaufvertrages unterzeichnete der Kläger einen weiteren "Besuchsauftrag", der ebenfalls Angaben zur beabsichtigten Finanzierung enthielt. Wegen der Einzelheiten wird auf Blatt 62 der Akten verwiesen. Ob im Zeitpunkt der Unterzeichnung des "Besuchsauftrages" durch den Kläger der unter Ziffer 6 enthaltene Zusatz, wonach auf einen möglichen Verlust im Falle des Verkaufs der Immobilie hingewiesen wurde, bereits in dem, dem Kläger vorgelegten Formular enthalten war, ist zwischen den Parteien streitig. 13

Im Anschluß an das Gespräch mit dem Zeugen I schlossen die Parteien – die Beklagte insoweit vertreten durch den Zeugen I – noch am 2. Dezember 1993 den mit der Urkunde des Notars P in H (Urk.-Nr. ###/1993) beurkundeten Kaufvertrag über den im Klageantrag bezeichneten Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im dritten Obergeschoß hinten links im Gebäude X-Str., eingetragen im Wohnungsgrundbuch von C2. Der Kaufpreis betrug 151.200,00 DM, wobei die Beklagte sich in § 8 des Kaufvertrages verpflichtete, sämtliche Kosten des Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Grunderwerbssteuer zu tragen. Wegen der Einzelheiten des Kaufvertrages wird auf Blatt 33 bis 39 verwiesen. 14

Am 13. Dezember 1993 unterzeichnete der Kläger den ihm von der C Bausparkasse zugesandten Darlehensvertrag über das Vorausdarlehen in Höhe von 142.000,00 DM; aus diesem ergab sich die Tilgung des Darlehens durch zwei hintereinander geschaltete Bausparverträge. Auch war aus dem Darlehensvertrag ersichtlich, daß die Ansparraten der Bausparverträge sich jeweils im drei-Jahres-Rhythmus erhöhten. Wegen der Einzelheiten wird auf Blatt 44 bis 48 der Akten verwiesen. Der Darlehensbetrag wurde daraufhin von der C Bausparkasse an die Beklagte ausgezahlt. Vereinbarungsgemäß wurde zudem zur Sicherung der Darlehensforderung eine Grundschuld zu Lasten des verkauften Objekts im Grundbuch eingetragen. 15

Mit Schreiben vom 13. Januar 1994 teilte die C dem Kläger mit, daß seine monatliche Gesamtbelastung aus dem Darlehen 1.047,24 DM betrage, wobei sich nach Abzug der von den Mietern der Wohnung gezahlten Miete sowie der vermögenswirksamen Leistungen eine Eigenbelastung des Klägers von monatlich 489,24 DM ergab. 16

Während des laufenden Verfahrens hat der Kläger mit Schriftsatz vom 9. November 1999 den Widerruf "sämtlicher mit der Beklagten geschlossenen Verträge" nach dem Haustürwiderrufgesetz erklärt. 17

Der Kläger hat die Ansicht vertreten, die Beklagte habe ihre vertraglichen Nebenpflichten bzw. Pflichten aus einem selbständigen Beratungsvertrag verletzt. Deshalb sei sie zur Rückabwicklung des Kaufvertrages vom 2. Dezember 1993 verpflichtet. Die von der Beklagten vor Abschluß des Vertrages im Hinblick auf die Finanzierung des Kaufpreises gemachten Angaben seien zum Teil falsch, zum Teil unvollständig. Der Arbeitgeberanteil an den vermögenswirksamen Leistungen betrage nicht 78,00 DM sondern lediglich 52,00 DM. Die in der Musterrentabilitätsberechnung aufgeführte Höhe der Ansparrate für die Bausparverträge sei unrichtig. Insoweit hat er allerdings eingeräumt, daß er vor Abschluß des Kaufvertrages von der Zeugin T darauf hingewiesen worden ist, daß sich die Ansparrate im Laufe der Zeit erhöht. 18

Zudem sei ihm verschwiegen worden, daß auf Grund des Alters der Immobilie das Risiko von zusätzlich aufzubringenden Instandhaltungskosten bestehe. Dazu hat er behauptet, er habe für die Jahre 1997 und 1998 für die Instandhaltung der Immobilie insgesamt 2.304,80 DM an den Verwalter zahlen müssen. Ferner hat er behauptet, weder auf das Risiko eines möglichen Wertverlustes im Falle des Wiederverkaufs der Wohnung hingewiesen noch über den der Finanzierung zugrunde liegenden Effektivzinssatz aufgeklärt worden zu sein. 19

Ferner hat er die Ansicht vertreten, die Beklagte habe ihm eine für seine Zwecke nicht geeignete Finanzierung angeraten und dadurch ihre vertraglich übernommenen Pflichten verletzt. Die von der Beklagten angeratene Finanzierung durch ein Vorausdarlehen und zwei hintereinander geschaltete Bausparverträge sei gegenüber einer – auf Grund seiner Vermögensverhältnisse ohne weiteres möglichen – Finanzierung über ein Hypothekendarlehen im Hinblick auf den Gesamtaufwand wesentlich ungünstiger. Auf andere günstigere Möglichkeiten der Finanzierung hätte die Beklagte hinweisen müssen. 20

Auch die Kündigung des bestehenden Bausparvertrages bei der D sowie der Lebensversicherungen sei unsachgemäß gewesen. Schließlich sei die Art der angebotenen Finanzierung auf Grund ihrer Laufzeit bis ins Jahr 2025 - also bis zu seinem 21

69. Lebensjahr – für seine Zwecke ungeeignet gewesen. Dazu hat er behauptet, ihm sei der Immobilienerwerb von der Zeugin T ausdrücklich zum Zwecke einer zusätzlichen Altersversorgung empfohlen worden. Dieser Zweck werde nicht erreicht, wenn er bis weit ins Rentenalter Zahlungen leisten müsse. 22

Zudem sei die Wohnung ihren Preis nicht wert gewesen. Der Verkehrswert der Wohnung habe im Zeitpunkt des Vertragsschlusses allenfalls 130.000,00 DM betragen. 23

Bei ordnungsgemäßer Aufklärung hätte er vom Abschluß des Kaufvertrages Abstand genommen. 24

Er hat deshalb die Ansicht vertreten, die Beklagte sei verpflichtet, ihm die wegen des Vertragsschlusses erbrachten Leistungen zu erstatten und ihn von den Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der C Bausparkasse freizustellen. Dazu hat er behauptet, er habe neben den zusätzlich erforderlich gewordenen Aufwendungen für die Instandhaltung in Höhe von 2.304,80 DM auf das Vorausdarlehen bis einschließlich Februar 1999 insgesamt 40.114,08 DM gezahlt. 25

Er hat beantragt, 26

1. 27

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 42.418,88 DM Zug um Zug gegen Rückübertragung des auf den Kläger im Grundbuch von C Band ## Blatt ##### eingetragenen Wohnungseigentums, bestehend aus 45,99 10/10 000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück im Rechtssinn, Gemarkung C, Flur #, Flurstück ####, ####, ####, ####, ##, ####, ####, ## und ####, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude X-Str., im dritten Obergeschoß hinten links, Nr. #### des Aufteilungsplanes, zu zahlen, 28

2. 29

die Beklagte zu verurteilen, ihn von den Verpflichtungen 30

31

aus den Bausparverträgen der C Bausparkasse AG mit den Nummern ##### und ##### und den Vorausdarlehensverträgen mit der C Bausparkasse AG mit den Nummern ##### und ##### freizustellen.

Die Beklagte hat beantragt, 32

die Klage abzuweisen. 33

Sie hat behauptet, die Angaben in der Musterrentabilitätsberechnung seien vollständig und richtig. Die Angaben zur Höhe des Arbeitgeberanteils an den vermögenswirksamen Leistungen habe –was unstreitig ist – auf Angaben des Klägers beruht. Die Finanzierung durch ein Vorausdarlehen und zwei Bausparverträge sei dem Kläger bekannt gewesen. Dies ergebe sich bereits aus der Musterrentabilitätsberechnung und den vom Kläger unterzeichneten Besuchsaufträgen; gleiches gelte für den Effektivzins. 34

Auf das Ansteigen der Ansparraten für die Bausparverträge sei der Kläger von der Zeugin T hingewiesen worden. Auf das Anfallen möglicher zusätzlicher Instandhaltungskosten sei im Mietpoolvertrag hingewiesen worden. Zudem habe darauf nicht explizit hingewiesen werden müssen. 35

Sie hat ferner die Auffassung vertreten, eine gesteigerte Beratungspflicht hinsichtlich der Finanzierung habe ihr nicht obliegen. Sie habe von Beginn an deutlich gemacht, daß sie lediglich eine Immobilie aus ihrem eigenen Bestand verkaufen wolle, nicht aber eine Kapitalanlageberatung erteilen wolle. 36

Außerdem hätte der Kläger auch in Kenntnis aller Umstände 37

nicht vom Abschluß des Kaufvertrages Abstand genommen, sondern allenfalls eine andere Art der Finanzierung gewählt. 38

Schließlich hat sie die Ansicht vertreten, ein Widerruf des Kaufvertrages nach dem Haustürwiderrufsgesetz sei wegen der vorrangigen Regelung des § 3 Abs. 2, Nr. 2 VerbrKG nicht möglich. Darüber hinaus lägen die Voraussetzungen der Vorschrift nicht vor. 39

Durch Urteil vom 28. März 2000 hat das Landgericht Bielefeld die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt, der Vertrag sei weder wegen eines Widerrufs nach dem Haustürwiderrufsgesetz, noch wegen Nichtigkeit gemäß § 138 Abs. 2 BGB rückabzuwickeln. Auch ein Schadensersatzanspruch wegen der Verletzung besonderer Beratungspflichten stehe dem Kläger nicht zu. Es bestehe auf Grund des Umstandes, daß die Beklagte erkennbar als Verkäuferin einer eigenen Immobilie aufgetreten sei, keine gesteigerte Beratungspflicht. Zudem sei der Kläger über die wesentlichen Punkte aufgeklärt worden. Dies ergäbe sich aus den vom Kläger unterzeichneten Besuchsaufträgen und dem Mietpoolvertrag. 40

Gegen dieses Urteil, das dem Kläger am 6. April 2000 zugestellt worden ist, hat dieser mit einem am 2. Mai 2000 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und diese mit einem am 3. Juli 2000 eingegangenen Schriftsatz begründet. 41

Mit der Berufung verfolgt der Kläger sein Begehren in vollem Umfang weiter. Dabei vertieft er seine Auffassung, die Beklagte sei auf Grund des besonderen, von ihr in Anspruch genommenen Vertrauens im Hinblick auf die Finanzierungsberatung aus 42

einem selbständigen, neben dem Kaufvertrag bestehenden Beratungsvertrag verpflichtet gewesen, eine dem Anlageziel des Klägers gerecht werdende Finanzierung anzubieten und insoweit vollständige und richtige Auskünfte zu erteilen. Diese Pflicht habe die Beklagte verletzt. Insoweit nimmt er Bezug auf sein gesamtes erstinstanzliches Vorbringen. Ergänzend behauptet er, er sei von der Zeugin T insbesondere nicht auf die Gesamtlaufzeit der Finanzierung hingewiesen worden. Zur Höhe der von ihm erbrachten Leistungen behauptet er nunmehr, er habe auf das Vorausdarlehen und die Bausparverträge bis einschließlich Dezember 2000 insgesamt 50.423,23 DM und an zusätzlichen Instandhaltungskosten 11.806,33 DM gezahlt.

Er beantragt,	44
unter Abänderung des angefochtenen Urteils,	45
1.	46
die Beklagte zu verurteilen, an ihn 43.541,21 DM zu zahlen, Zug um Zug gegen Rückübertragung des auf den Kläger im Grundbuch von C Band ## Blatt ##### eingetragenen Wohnungseigentums, bestehend aus einem 45,99/10 000 an dem Grundstück im Rechtssinne, Gemarkung C, Flur #, Flursütck ###, ###, ###, ###, #/, ###, ###, ## und ###, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude X-Str., im dritten Obergeschoß, hinten links, Nr. ### des Aufteilungsplanes,	47
2.	48
die Beklagte zu verurteilen, ihn von den Verpflichtungen aus den Bausparverträgen der C Bausparkasse AG mit den Nummern ##### und ##### und den Vorausdarlehensverträgen mit der C Bausparkasse AG mit den Nummern ##### und ##### freizustellen.	49
Die Beklagte beantragt,	50
die Berufung zurückzuweisen.	51
Sie nimmt Bezug auf ihr gesamtes erstinstanzliches Vorbringen. Sie vertieft insbesondere ihre Ansicht, zu umfassender Anlageberatung des Klägers nicht verpflichtet gewesen zu sein. Sie behauptet ferner, der Kläger sei durch die Zeugin T ausdrücklich auf die Laufzeit der empfohlenen Finanzierung hingewiesen worden.	53
Ferner beruft sie sich wegen etwaiger Schadensersatzansprüche auf den Einwand der Verjährung.	54
Sie ist der Ansicht, daß auf einen eventuell bestehenden Schadensersatzanspruch des Klägers zumindest die diesem zugeflossenen steuerlichen Vorteile anzurechen seien, die sie unbestritten mit 3.400,00 DM jährlich beziffert.	55
Der Senat hat Beweis erhoben durch uneidliche Vernehmung der Zeugen T und I. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den im Einvernehmen mit den Parteien über die Vernehmung gefertigten Berichterstattevermerk vom 01.02.2000 verwiesen.	56
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze sowie die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen.	57

<u>Entscheidungsgründe:</u>	58
Die Berufung ist unbegründet.	59
Dem Kläger steht der geltend gemachte Zahlungs- und Freistellungsanspruch gegen die Beklagte weder aus § 812 Abs. 1 BGB bzw. § 3 Abs. 1 Haustürwiderrufsgesetz noch wegen der Verletzung vertraglicher bzw. vorvertraglicher Beratungspflichten zu.	60
I.	61
Ein bereicherungsrechtlicher Anspruch aus § 812 Abs. 1 BGB steht dem Kläger schon dem Grunde nach nicht zu.	62
Der Kaufvertrag vom 2. Dezember 1993 ist nicht wegen Verstoßes gegen § 138 Abs. 2 BGB nichtig. Denn die objektiven Voraussetzungen der genannten Vorschrift lassen sich nicht feststellen. Ein die Sittenwidrigkeit rechtfertigendes auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht nach der Rechtsprechung des BGH regelmäßig erst dann, wenn die vom Schuldner zu erbringende Leistung um 100 % oder mehr über dem Marktpreis liegt (vgl. insoweit die Nachweise bei Palandt-Heinrichs, BGB, 60. Aufl., § 138 Rn. 67). Unter Zugrundelegung des vom Kläger behaupteten Verkehrswerts der Wohnung von 130.000,00 DM läge eine Abweichung zum tatsächlich gezahlten Kaufpreis in Höhe von lediglich ca. 16 % vor. Ein auffälliges Mißverhältnis im Sinne von § 138 Abs. 2 BGB läßt sich daher nicht feststellen.	63
II.	64
Ein Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrages ergibt sich auch nicht aus § 3 Abs. 1 a.F. Haustürwiderrufsgesetz. Dabei kann die von den Parteien diskutierte Frage, ob § 1 Haustürwiderrufsgesetz auf Geschäfte der vorliegenden Art überhaupt anwendbar ist, dahinstehen. Denn jedenfalls liegen weder die Voraussetzungen des § 1 Haustürwiderrufsgesetz noch diejenigen der §§ 7 bzw. 9 VerbrKG vor. Ein Widerruf des Kaufvertrages nach dem Haustürwiderrufsgesetz scheitert bereits an § 1 Abs. 2 Nr. 3 Haustürwiderrufsgesetz. Denn der Kaufvertrag ist notariell beurkundet worden. Ein Widerruf des Kaufvertrages nach den Vorschriften des VerbrKG scheitert- unabhängig von der Frage, ob es sich beim Immobilienkaufvertrag und dem dessen Finanzierung dienenden Bankdarlehens überhaupt um ein verbundenes Geschäft im Sinne von § 9 VerbrKG handelt – jedenfalls an § 9 Abs. 2, Satz 1 VerbrKG. Nach dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift ist ausdrücklich der Widerruf der auf den Abschluß des <u>Kreditvertrages</u> gerichteten Willenserklärung notwendig (vgl. insoweit auch BGHZ 131, 66, 70). Diesen hat der Kläger aber nicht erklärt. Mit Schriftsatz vom 9. November 1999 hat er den Widerruf "sämtlicher mit der Beklagten abgeschlossenen Verträge" erklärt. Auf Grund dieses Wortlauts kann sich der Widerruf nur auf den notariellen Kaufvertrag vom 2. Dezember 1993 beziehen, nicht aber auf die zu dessen Durchführung mit Dritten geschlossenen Darlehensverträge. Vertragspartei des Klägers war die Beklagte nur im Hinblick auf den Kaufvertrag.	65
III.	66
Schließlich steht dem Kläger auch kein Schadensersatzanspruch wegen der Verletzung von (vor-) vertraglichen Beratungspflichten aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß bzw. pVV zu, der eine Rückabwicklung des Kaufvertrages rechtfertigte.	67

Zwar bestand entgegen der Auffassung der Beklagten auf Grund aller bei Aufnahme der Vertragsverhandlungen vorliegenden Umstände eine Verpflichtung der Beklagten im Rahmen der Beratung über die Finanzierung des Immobilienerwerbs einerseits richtige und vollständige Angaben zu machen und andererseits ein grundsätzliches geeignetes und sachgemäßes Finanzierungskonzept vorzuschlagen. Die Beklagte hat entgegen ihrer Auffassung nicht lediglich eine Immobilie zum Verkauf angeboten, sondern dies ausdrücklich zum Zwecke der Altersvorsorge. Dies ergibt sich aus den unstreitig dem Kläger übergebenen Unterlagen Blatt 14 und 15 der Akten, worin ausdrücklich von "Eigentum erwerben zur Altersvorsorge" und "Vermögen bilden" die Rede ist. Da die Zeugin T zudem vor Vertragsschluß ein Finanzierungskonzept vorgelegt hat, welches auf einer Vermietung der Wohnung basierte, ist deutlich, daß der Erwerb der Wohnung als Kapitalanlage diene. Da diese Kapitalanlage zumindest auch auf die Vermögensbildung zur Altersvorsorge gerichtet war und gleichzeitig ein Finanzierungskonzept vorgelegt wurde, haben die Beklagte insoweit gesteigertes Vertrauen in Anspruch genommen, als sie den Eindruck erweckte, über ausreichende Kompetenzen zur Beratung über den Immobilienerwerb zur Altersvorsorge zu verfügen. In diesem Fall kam ihr aber auch hinsichtlich der Finanzierung eine Vertrauensstellung zu, die es rechtfertigt, ihr die Nebenpflicht aufzuerlegen, zutreffende Angaben zu machen (vgl. BGH NJW 1971, 1795, 1799), im vorliegenden Fall also sachgemäße und richtige Angaben über den in Aussicht genommenen Erwerb der Eigentumswohnung zum Zwecke der Altersvorsorge. Dies umfaßt die Pflicht, im Rahmen des Finanzierungsvorschlages richtige Angaben zu machen (vgl. BGH NJW 1998, 303) und eine unter Berücksichtigung des in Aussicht genommenen Anlageziels geeignete Finanzierung aufzuzeigen. Ob diese Verpflichtung der Beklagten entsprechend der Rechtsprechung des BGH zur Haftung bei der Finanzierungsvermittlung unter Zugrundelegung eines persönlichen Berechnungsbeispiels zur Steuerersparnis (BGH NJW 1999, 638, 639) als selbständige Pflicht aus einem Beratungsvertrag oder als vorvertragliche Nebenpflicht im Rahmen des Abschlusses des Kaufvertrages zu qualifizieren ist, kann letztlich dahinstehen. Denn der Inhalt der vertraglichen Pflichten wäre in beiden Fällen von dem jeweils von der Beklagten in Anspruch genommenen Vertrauen abhängig, so daß Inhalt und Umfang der Pflicht unabhängig von deren dogmatischer Einordnung identisch wären.

Eine Verletzung der dargestellten vertraglich übernommenen Verpflichtung durch die Beklagte läßt sich indessen auch nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht feststellen. 69

Die Angaben der Beklagten in der Musterrentabilitätsberechnung waren weder falsch noch pflichtwidrig unvollständig. Falschangaben zur Höhe des Arbeitgeberanteils an den vermögenswirksamen Leistungen hat die Beklagte im Rahmen der Berechnung nicht gemacht. Die Angaben zu deren Höhe hat nach unwidersprochenem Vortrag der Beklagten der Kläger gegenüber der Zeugin T gemacht. Mögliche Unrichtigkeiten der Musterrentabilitätsberechnung wegen unzutreffender Angaben des Klägers begründen jedoch keine Pflichtverletzung der Beklagten. 70

Soweit der Kläger eine Pflichtverletzung der Beklagten ursprünglich mit dem fehlenden Hinweis darauf begründen wollte, daß die Ansparraten für die Bausparverträge im Laufe der Jahre ansteigen, hat er in der mündlichen Verhandlung vom 1. Februar 71

2000 klargestellt, daß er von der Zeugin T im Rahmen der Beratungsgespräche auf diesen Umstand hingewiesen worden ist, so daß eine Pflichtverletzung auch insoweit nicht in Betracht kommt. 72

Auch ein pflichtwidriges Verschweigen von möglicherweise anfallenden erhöhten Kosten für die Instandhaltung der verkauften Immobilie läßt sich nicht feststellen. Zum einen ist schon 73

fraglich, ob überhaupt eine Verpflichtung des Verkäufers einer Immobilie besteht, auf das Anfallen möglicher Instandhaltungskosten hinzuweisen. Jedem Käufer einer Immobilie muß klar sein, daß im Laufe der Zeit Instandhaltungsaufwendungen anfallen, um den Substanzwert der Immobilie zu erhalten. Insbesondere dem Käufer einer Eigentumswohnung dürfte allgemein bekannt sein, daß zur Abdeckung des Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum eine Instandhaltungsrücklage durch entsprechende kontinuierliche Einzahlung gebildet wird. Daß für den Fall, daß das Guthaben der Instandhaltungsrücklage für die erforderlichen Aufwendungen nicht ausreicht, eine Nachschußpflicht der Miteigentümer besteht, ergibt sich aus der gemeinsamen Verantwortlichkeit für den Substanzwert der Immobilie und dürfte allgemein bekannt sein.

Darüber hinaus war der im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu entrichtende Beitrag zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 40,00 DM monatlich unstreitig im Rahmen der Nettomietangabe in der Musterrentabilitätsberechnung berücksichtigt. Die weitere Entwicklung des Instandhaltungsbedarfes war auch für die Beklagte nicht ohne weiteres überschaubar. Deshalb hätte eine Aufklärung insoweit nur in einem allgemeinen Hinweis auf möglicherweise anfallende Instandhaltungskosten bestehen können. Einen solchen Hinweis enthält aber bereits § 2 Ziffer 1 Abs. 3

74

des Mietpoolvertrages, den der Kläger nach seinen eigenen Bekundungen in der mündlichen Verhandlung vom 1. Februar 2000 vor Abschluß des Kaufvertrages erhalten hat. Schließlich hat die Zeugin T bestätigt, daß über den Sinn und die Funktionsweise des Mietpools mit dem Kläger gesprochen worden ist, insbesondere auch darüber, daß aus dem Mietpool Instandhaltungskosten ausgeglichen werden. Die Aussage der Zeugin T ist in sich schlüssig und nachvollziehbar. Zwar hat die Zeugin eingeräumt, daß sie sich nur an "gravierende" Einzelheiten des Gesprächs mit dem Kläger erinnert, was angesichts des erheblichen Zeitablaufs seitdem auch nachvollziehbar ist. Sie hat allerdings eindringlich geschildert, daß alle Beratungsgespräche nach einem im großen und ganzen einheitlichen Muster ablaufen und über die Einzelheiten der Finanzierung und insbesondere auch des Mietpoolvertrages gesprochen wird. Daß dies auch im vorliegenden Fall so war, erscheint schon deshalb nachvollziehbar, weil auf Grund der Unterzeichnung des Mietpoolvertrages vor Beurkundung des Kaufvertrages ein entsprechender Erklärungsbedarf bestand. Die Zeugin hat insgesamt ein nachvollziehbares Bild des Ablaufs des Beratungsgespräches und auch dessen Inhalts beschrieben. Anhaltspunkte dafür, daß sie im Hinblick auf das mit dem Kläger geführte Gespräch die Unwahrheit gesagt haben könnte, sind nicht ersichtlich. Insbesondere ergibt sich allein aus dem Umstand, daß sie für die Beklagte tätig ist, keine Vermutung, daß sie die Unwahrheit gesagt haben könnte.

75

Auch ein pflichtwidrig unterlassener Hinweis auf einen möglicherweise im Fall des Wiederverkaufs der Wohnung eintretenden Wertverlust läßt sich nicht feststellen. Auch hier ist bereits fraglich, ob überhaupt eine Verpflichtung des Immobilienverkäufers besteht, auf ein derartiges Risiko ungefragt hinzuweisen. Es ist allgemein bekannt, daß der beim Verkauf einer Immobilie zu erzielende Kaufpreis maßgeblich von den allgemeinen Bedingungen auf dem Immobilienmarkt abhängt. Ebenso ist allgemein bekannt, daß dieser grundsätzlich Schwankungen unterliegt. Auf derart allgemein bekannte Risiken muß ungefragt nicht hingewiesen werden. Auf Grund der Beweisaufnahme steht auch fest, daß der Kläger auf ein derartiges Risiko tatsächlich hingewiesen worden ist. Er hat in der mündlichen Verhandlung vom 1. Februar 2001 eingeräumt, daß er die von der Beklagten vorgelegten "Besuchsaufträge" unterzeichnet hat. Nach den glaubhaften Bekundungen des Zeugen I steht fest, daß der Besuchsauftrag vom 2. Dezember 1993 den Hinweis auf das Risiko des Wertverlustes unter "sonstiges" im Zeitpunkt der Unterzeichnung durch den Kläger enthielt.

76

Zwar hat der Zeuge eingeräumt, daß er sich an den konkreten Vorgang auf Grund der inzwischen verstrichenen Zeit nicht positiv erinnern könne. Er hat jedoch glaubhaft bekundet, daß der entsprechende Hinweis immer in den Besuchsaufträgen vorhanden ist, um späteren Reklamationen der Kunden vorzubeugen. Diese Darstellung ist in sich schlüssig und nachvollziehbar. Besondere Gründe dafür, warum der entsprechende Hinweis gerade auf dem vom Kläger unterzeichneten "Besuchsauftrag" nicht enthalten gewesen sein soll und nachträglich eingefügt worden sein sollte, sind nicht ersichtlich.

Soweit der Kläger seine Behauptung, die Musterrentabilitätsberechnung sei unvollständig, in erster Instanz auf die fehlende Angabe zum Effektivzins gestützt hat, hat er diesen Vortrag in der Berufungsinstanz nicht ausdrücklich wiederholt. Er ist auch unerheblich. Denn unstreitig sind die Angaben in der Musterrentabilitätsberechnung zur Höhe der Zinsbelastung richtig. Die Höhe des Effektivzinses ergibt sich darüber hinaus aus den am 30. November und 2. Dezember 1993 unstreitig vom Kläger unterzeichneten "Besuchsaufträgen".

77

Schließlich läßt sich auch im Hinblick auf die Konzeption der angeratenen Finanzierung eine zum Schadensersatz verpflichtende Pflichtverletzung der Beklagten nicht feststellen. Die Beklagte schuldete im Rahmen der Vertragsanbahnungsgespräche gemäß den obigen Ausführungen die Beratung über eine grundsätzlich geeignete und sachgerechte Finanzierung. Das von ihr vermittelte Finanzierungskonzept durch ein Vorausdarlehen sowie dessen Tilgung durch zwei hintereinander geschaltete Bausparverträge ist eine marktübliche Finanzierung, die für sich genommen nicht als sachwidrig bezeichnet werden kann. Die sich daraus ergebenden monatlichen Belastungen des Klägers hat die Beklagte in der Rentabilitätsberechnung richtig angegeben und damit transparent gemacht. Die gewählte Art der Finanzierung ist eine gängige Finanzierungsmethode, die im Hinblick auf die relativ geringe monatliche Belastung sowie die Möglichkeit der Vornahme von Sondertilgungen bzw. Sondereinzahlungen auf die Bausparverträge wegen der Ansparphase auch relativ flexibel ist. Ob sie – wie vom Kläger behauptet – tatsächlich gegenüber einer Finanzierung durch ein Hypothekendarlehen wirtschaftlich aufwendiger ist, erweist sich grundsätzlich erst nach Abschluß der Finanzierung. Wenn der Kläger darauf hinweist, daß die Finanzierung über ein Hypothekendarlehen günstiger gewesen wäre, kann das durchaus zutreffend sein, läßt sich aber mit letzter Sicherheit derzeit nicht feststellen. Denn die tatsächlich sich aus den verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten ergebenden Gesamtbelastungen sind von verschiedenen, bei Abschluß der Verträge nicht mit Sicherheit festzulegenden Parametern abhängig, insbesondere von der Länge der Zinsbindung, möglicher Entwicklungen der Zinssätze sowie der Möglichkeit von Sondertilgungen. Aus all diesen Gründen läßt sich bei Abschluß der Finanzierungsverträge zumindest eine zuverlässige Prognose über den wirtschaftlich günstigsten Weg nicht treffen. Unter Berücksichtigung all dieser Umstände erscheint die von der Beklagten angeratene Finanzierung als nicht sachwidrig.

78

Weder in der Kündigung des ursprünglich bei der D Bausparkasse bestehenden Bausparvertrages noch in der Kündigung der Lebensversicherungsverträge ist eine Pflichtverletzung der Beklagten zu sehen. Die Kündigung der Lebensversicherungen beruhte nach bislang unbestrittenem Vortrag der Beklagten auf einer Entscheidung des Klägers, um Eigenkapital zur Verfügung zu haben. Daß die Kündigung auf einem entsprechenden Anraten der Zeugin T beruht, hat der Kläger nicht vorgetragen. Mit der Kündigung des Bausparvertrages bei der D Bausparkasse folgte der Kläger zwar nach seinem unbestrittenem Vortrag einer entsprechenden Empfehlung der Zeugin T. Auf Grund der unstreitig günstigeren Darlehensbedingungen der neu abgeschlossenen Bausparverträge bei der C war dieses Anraten aber nicht pflichtwidrig.

79

Schließlich läßt sich auch im Hinblick auf die Laufzeit der von der Beklagten angeratenen Finanzierung eine Pflichtverletzung nicht feststellen. Dabei kann die Frage, ob unter Berücksichtigung des Umstandes, daß der finanzierte Immobilienerwerb zum Zwecke der Altersvorsorge angeboten wurde, ungefragt auf die Laufzeit der Finanzierung von ca. 31 Jahren hingewiesen werden muß, obwohl auch die Finanzierung über ein Hypothekendarlehen grundsätzlich auf eine ähnliche Dauer angelegt ist, dahinstehen. Denn auf Grund der Aussage der Zeugin T steht fest, daß der Kläger auf die Laufzeit der angeratenen Finanzierung vor Abschluß des Kaufvertrages hingewiesen worden ist und er Einwände insoweit nicht erhoben hat. Dies hat die Zeugin auch auf eindringliche Nachfrage bestätigt. Auch insoweit war ihre Aussage schlüssig und in sich nachvollziehbar. Anhaltspunkte dafür, daß sie in diesem Punkt die Unwahrheit gesagt haben könnte, sind nicht ersichtlich.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 97 81

Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 82

Die Festsetzung der Beschwer beruht auf § 546 Abs. 2, Satz 1 ZPO. 83