
Datum: 18.04.2002
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 162/01
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2002:0418.22U162.01.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 6 O 296/00

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 18. Juli 2001 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld wird zurückgewiesen. Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leisten. Die Sicherheitsleistung kann auch durch unbedingte, unbefristete und selbst-schuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank, öffentlich-rechtlichen Sparkasse oder Genossenschaftsbank erbracht werden. Die Beschwer des Klägers übersteigt 40.000,00 EUR.

Tatbestand:

1

Der Kläger begehrt die Rückabwicklung seines am 20.1.1993 vor dem Notar C1 in I (UrkRegnr.)mit der Beklagten zu 1) abgeschlossenen Kaufvertrages. Komplementär der Beklagten zu 1) ist der Beklagte zu 2).

2

Mit dem Kaufvertrag erwarb der Kläger gegen einen Kaufpreis von 144.000,- DM die in seinem Berufungsantrag im einzelnen beschriebenen Miteigentumsanteile an dem im Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch von M1 des Amtsgerichts Leverkusen Blatt und Blatt eingetragenen Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der 65 qm großen Wohnung im 2. Obergeschoß links, I Str. in M2. Gemäß § 5 des Vertrages versichert die Verkäuferin, daß ihr von Belastungen durch bereits entstandene oder bereits beschlossene außerordentliche Aufwendungen für das laufende Wirtschaftsjahr oder künftige nichts

3

bekannt sei, weiter wird darauf hingewiesen, daß das Vertragsobjekt der Sozialbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz unterliege. § 6 bestimmt, daß Gewähr für bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit von Grundstück und Räumlichkeiten sowie Freiheit von Mängeln nicht geleistet werde.

Gleichzeitig schloß der Kläger am 20.1.1993 mit der Fa. L3 mbH, der Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft, einen "Vertrag über die Einziehung und Verwendung von Mieteinnahmen" (Mietpoolvertrag) ab. In § 2 Ziff. 1 des Vertrages heißt es u.a.: 4

"Der Verwalter ist berechtigt, von den Mieteinnahmen die Verwalterkosten in Höhe von 40,- DM pro Monat sowie die Instandhaltungsrücklage gemäß Wohnungseigentumsgesetz und nachfolgender Bestimmung abzuziehen. 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..." 5

Wegen der weiteren Regelungen der Verträge wird auf die Kopie des Kaufvertrages, GA 29-38, und des Mietpoolvertrages, GA 101 f., verwiesen. 6

Der Kläger hatte die Verträge durch Vermittlung eines Mitarbeiters der Beklagten zu 1), Herrn G, abgeschlossen. Für seine Tätigkeit zahlte die Beklagte zu 1) Herrn G unstr. eine Provision von 9 %. 7

Der Kläger bestreitet in der Berufungsinstanz nicht mehr, daß ihm die auf den 19.1.1993 und 20.1.1993 datierten und auf GA 39 und 40 abgebildeten "Besuchsaufträge" vorgelegen haben und er diese vor Vertragsschluß unterzeichnet hat. Auf deren Inhalt wird Bezug genommen. 8

Zur Finanzierung des Kaufpreises schloß der Kläger mit der Fa. C2 Bausparkasse am 1.2./3.2.1993 einen Darlehnsvertrag über eine Kreditsumme von 142.000,- DM, GA 41 ff. Ein Vorausdarlehn in dieser Höhe sollte später durch zwei Bausparverträge getilgt werden. 9

Der Kläger mußte ab 1995 Nachzahlungen in den Mietpool und auf die Instandhaltungsrücklage sowie Sonderumlagen leisten, vgl. die Aufstellung GA 25/26 mit den Anlagen GA 47-63. Zur Finanzierung einer Sonderumlage nahm der Kläger unter dem 1.6.1999 ein Darlehn von 16.000,- DM auf, GA 65. 10

Der Kläger hat behauptet: 11

Ihm seien vor Vertragsschluß statt einer sachgerechten Anlageberatung unrichtige Angaben gemacht, aber auch wesentliche Umstände verschwiegen worden. Eine sachgerechte Anlageberatung sei schon im Hinblick darauf erforderlich gewesen, daß er als früherer DDR-Bürger erkennbar unerfahren auf dem Gebiet der Geldanlage und des Immobilienerwerbs gewesen sei. Die für die Beklagte zu 1) tätigen Vermittler hätten auf seine Person zugeschnittene Berechnungen der Einnahmen- und Ausgabenseite der Wohnung nicht erstellt. Erst an Hand des Darlehnsvertrages habe er von der Differenz der Kreditzinsleistungen zu den Mieteinnahmen erfahren. Dabei sei ihm erklärt worden, der Verlust werde durch Mietsteigerungen und Steuerersparnisse ausgeglichen. Ihm sei zugesichert worden, so lange er die Wohnung behalte, werde er bald nach Steuern keine Kosten haben. Daß die Steuerersparnis durch Abschreibung zeitlich beschränkt sei, habe man ihm verschwiegen. Ein Hinweis, daß bei Eigentumswohnungen an den Verwalter 12

Verwaltungskosten und andere monatliche Beträge oder Sonderumlagen gezahlt werden müßten, sei unterlassen worden. Auf die Kostenangaben im Besuchsbericht könne nicht abgestellt werden: diese seien viel zu niedrig angesetzt und würden auf erforderlich werdende Instandhaltungskosten nicht hinweisen; die im Besuchsbericht angegebene Nettomiete sei wegen der erforderlich werdenden Instandhaltungskosten zu hoch angegeben. Über den bestehenden Reparaturstau sei er nicht aufgeklärt worden, gleichfalls nicht über den Mietpool, das Mietminderungs- und Ausfallrisiko. Man habe ihn nicht auf das allgemeine Zinssteigerungsrisiko und die Nachteile einer Finanzierung über zwei Bausparverträge hingewiesen. Dagegen sei ihm zugesichert worden, daß er das Objekt auf jeden Fall nach kurzer Zeit wieder gewinnbringend verkaufen könne; dabei sei ihm nicht mitgeteilt worden, daß der Preis der Wohnung bereits über ihrem tatsächlichem Wert gelegen habe. Er habe erst beim Notar von der Mietpreisbindung der Wohnung erfahren.	
Schließlich sei im Kaufpreis eine Innenprovision von zumindest 10 % enthalten gewesen, die ihm nicht offenbart worden sei. In diesem Zusammenhang hat der Kläger das Schreiben eines Vermittlers der Beklagten, Herrn S, GA 126 a, vorgelegt.	13
Den ihm nach der Verrechnung mit Mietüberschüssen verbleibenden Schaden beziffert der Kläger auf 73.560,34 DM, vgl. GA 25, 25 f..	14
Der Kläger hat beantragt,	15
1.	16
die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 73.560,34 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 7.6.2000 zu zahlen und zwar Zug um Zug gegen Rückübertragung eines im Wohnungsgrundbuch von M1 (Amtsgericht Leverkusen) Blatt eingetragenen 503,29/100.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 6.05 im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung und eines im Teileigentumsgrundbuch von M1 (Amtsgericht Leverkusen) Blatt eingetragenen 69.69/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit Nr. 6.24 bezeichneten Einstellplatz;	17
2.	18
die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, ihn von den Kreditverpflichtungen gegenüber der C2 Bausparkasse AG, Vertragsnummer 01 und 02 über ursprünglich 142.000,- DM sowie über 16.000,- DM freizustellen;	19
3.	20
festzustellen, daß die Beklagten ihm auch jeden weiteren ab 1.1.2000 entstandenen und entstehenden Schaden, der im Zusammenhang mit dem Erwerb des im Antrag zu 1. bezeichneten Grundbesitzes steht, als Gesamtschuldner zu ersetzen haben.	21
Die Beklagten haben beantragt,	22
die Klage abzuweisen.	23
Sie haben bestritten, daß für die Beklagte zu 1) vermittelnde Personen dem Kläger vor Vertragsschluß die von diesem behaupteten unrichtigen Angaben gemacht oder wesentliche Umstände verschwiegen haben. Die Beklagte zu 1) sei samt den von ihr eingesetzten Personen als Verkäufer, nicht Anlageberater tätig geworden. Die Beklagten behaupten, die	24

Besuchsberichte vom 19.1. und 20.1.1993 würden zutreffende Zahlen und Angaben enthalten. Ein Reparaturstau habe bei Vertragsschluß nicht vorgelegen. Die Wohnung sei zu einem angemessenen Preis verkauft worden.

Das Landgericht Bielefeld hat die Klage nach Vernehmung des für die Beklagte zu 1) tätigen Zeugen L3 abgewiesen. Es hat ausgeführt, der Kläger habe nicht dargelegt, daß die Beklagte zu 1) oder von ihr gegenüber dem Kläger eingesetzte Personen als Anlageberater aufgetreten seien, deshalb fänden die für diese Personengruppe von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze keine Anwendung. Auch lasse sich die Klage nicht auf den Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß stützen. Eine besondere Vertrauensstellung der Beklagten sei bereits fraglich, jedenfalls lasse sich eine Pflichtverletzung von Beratungs- oder Aufklärungspflichten nicht feststellen. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme durch Vernehmung des Zeugen L3 sei die Kammer davon überzeugt, daß die Besuchsaufträge vor Abschluß des Kaufvertrages erstellt und mit dem Kläger erörtert worden seien. Der Inhalt der Besuchsaufträge sei zutreffend: Instandhaltungs- und Verwaltungskosten seien berücksichtigt. Daß die Verwaltungs- und die Instandhaltungskosten zu niedrig angesetzt gewesen seien, habe der Kläger nicht dargelegt. In diesem Zusammenhang sei der Mietpool-Vertrag zu berücksichtigen, der Voraussetzung für ihre Berechnung gewesen sei und die Notwendigkeit von Nachschüssen/Sonderumlagen bei Instandhaltungsmaßnahmen erwähne. Die Behauptung, ein Reparaturstau habe bei Vertragsschluß vorgelegen, habe der Kläger nicht substantiiert. Ein pflichtwidriges Verschweigen von Instandhaltungskosten sei nicht festzustellen. Jedem Erwerber müsse darüber hinaus klar sein, daß der Mietpool gerade zur Deckung von Leerständen diene; aus Besuchsbericht und Mietpoolvertrag ergebe sich hinreichend klar, daß die in den Pool fließende Miete aus der Wohnung eine andere als die im Besuchsbericht aufgeführte sei. Eine Verpflichtung, auf die zeitliche Begrenzung der Steuerabschreibung hinzuweisen, habe die Beklagte zu 1) nicht gehabt. Gleichfalls sei sie nicht verpflichtet gewesen, darauf hinzuweisen, daß der Kaufpreis über dem Marktwert liege oder Zinsen steigen könnten. Auf die Sozialbindung der Wohnung weise der Vertrag klar hin. Daß und weshalb die Finanzierung sachwidrig sei, habe der Kläger nicht substantiiert. Auch sei ein Schadensersatzanspruch nicht wegen der vereinbarten Innenprovision gegeben. Auf die Entscheidungsgründe im einzelnen - GA 282-295 - wird zur weiteren Darlegung verwiesen.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger form- und fristgerecht Berufung eingelegt und diese begründet.

In der Berufungsinstanz stützt der Kläger nach pauschaler Verweisung auf seinen Vortrag erster Instanz seine Klage nur noch auf folgende Pflichtverletzungen der Beklagten zu 1):

Sie hätte im Besuchsauftrag die monatlichen Mieteinnahmen vorsätzlich falsch zu hoch angegeben. Wegen höherer notwendiger Instandhaltungskosten, als von ihr bei der im Besuchsbericht angegebenen Mieteinnahme von 6,50 DM/qm kalkuliert, hätte diese mit nur 5,14 DM/qm (S. 7 Berufungsbegründung) bzw. 5,47 DM/qm (Schriftsatz vom 19.3.2002) beziffert werden dürfen. Dabei sei für die Instandhaltungskosten auf die Sätze von § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung - II. BV) abzustellen. Somit ergebe sich eine monatliche Unterdeckung von (65 m² x 1,03 DM =) 66,95 DM.

Die Beklagten hätten pflichtwidrig den Umfang der an den Mitarbeiter G gezahlten Innenprovision von 9 % des Kaufpreises verschwiegen.

Der Kläger beantragt,

unter Abänderung der angefochtenen Entscheidung	31
1.	32
die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 73.560,34 DM nebst 4 % Zinsen seit Klagezustellung zu zahlen und zwar Zug um Zug gegen Rückübertragung eines im Wohnungsgrundbuch von M1 (Amtsgericht Leverkusen) Blatt eingetragenen 503,29/100.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 6.05 im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung und eines im Teileigentumsgrundbuch von M1 (Amtsgericht Leverkusen) Blatt eingetragenen 69.69/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit Nr. 6.24 bezeichneten Einstellplatz;	33
2.	34
ihn von den Kreditverpflichtungen gegenüber der C2 Bausparkasse AG, Vertragsnummer 01 und 02 über ursprünglich 142.000,- DM sowie über 16.000,- DM freizustellen;	35
3.	36
festzustellen, daß die Beklagten ihm auch jeden weiteren Schaden, der im Zusammenhang mit dem Erwerb des in Antrag zu Ziff. 1 bezeichneten Grundbesitzes steht, als Gesamtschuldner zu ersetzen haben.	37
Die Beklagten beantragen,	38
1.	39
die gegnerische Berufung kostenpflichtig zurückzuweisen;	40
2.	41
ihnen zu gestatten, eine von ihnen zu leistende Sicherheit durch die Bürgschaft einer Großbank, einer Sparkasse oder Genossenschaftsbank zu erbringen.	42
Die Beklagten rügen, daß die pauschale Verweisung des Klägers auf seinen Vortrag erster Instanz keinen hinreichenden Berufungsangriff iSd § 519 ZPO darstelle. Sie tragen vor, die Angaben in den Besuchsberichten seien zutreffend. Die tatsächliche Vermietungssituation sei bei Vertragsschluß sehr gut gewesen; ein Reparaturstau habe nicht bestanden. Dieses ergebe sich aus der Wertermittlung der Westfälischen Hypothekenbank von 1992, GA 160 ff.; im Gegenteil habe die Beklagte zu 1) auf ihre Kosten 1993 umfassende Maler-, Betonsanierungs- und Balkonarbeiten in Höhe von 649.038,66 DM ausführen lassen, wie aus den Handwerkerrechnungen, GA 187 ff., hervorgehe. Deshalb hätten die bei der Angabe der Miete von 6,50 DM/qm berücksichtigte Instandhaltungsrücklage dem Stand bei Vertragsschluß entsprochen. Zum Ende des Jahres 1994 sei trotz Reparaturen und Aufwendungen ein Guthaben von 21.583,50 DM Instandhaltungsrücklage verblieben. Daß langfristig eine Unterdeckung eingetreten sei, beruhe auf einer sich nach Abschluß des Vertrages ergebenden Änderung der gesamtwirtschaftlichen Situation im Immobilienbereich.	43
Bezüglich gezahlter Innenprovisionen habe die Beklagte zu 1) bei Vertragsschluß keine Aufklärungspflicht getroffen.	44
	45

Wegen des Vortrags der Parteien im einzelnen wird auf die zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze samt Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe: 46

Die Berufung des Klägers hat keinen Erfolg. 47

A. 48

Eine Unwirksamkeit des Kauf- oder der Darlehnsverträge auf Grund eines nach dem Haustürwiderrufsgesetz oder dem Verbraucherkreditgesetz erfolgten Widerrufs hat der Kläger nicht vorgetragen. Deshalb kann dahin stehen, ob die Voraussetzungen eines solchen Widerrufs vorliegen. 49

B. 50

I. 51

Ein Schadensersatzanspruch aus positiver Forderungsverletzung eines besonderen Beratungsvertrages - die einfache Fahrlässigkeit als Haftungsgrundlage ausreichen läßt (BGH NJW 1999, 638) - ist nicht gegeben. 52

Den Abschluß eines solchen nimmt die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs an, wenn der Verkäufer im Rahmen eingehender Vertragsverhandlungen und auf Befragen des Käufers einen ausdrücklichen Rat erteilt hat. Dabei steht es einem solchen Rat gleich, wenn der Verkäufer als Ergebnis intensiver Vertragsverhandlungen ein Berechnungsbeispiel über Kosten und finanzielle Vorteile des Erwerbs vorlegt, das zur Förderung der Vermittlung des Geschäfts dienen soll (BGH NJW 2001, 2021; NJW 1999, 638; Hagen/Brambring, Der Grundstückskauf, 7. Aufl., Rdn 180). 53

Nach dem Vortrag des Klägers in erster Instanz, GA 7 f., haben persönliche Berechnungsbeispiele über eine Steuerersparnis, über die Einnahmen - und Ausgabenseite gefehlt. Auch wenn er im Anschluß an die Vernehmung des Zeugen L3 einräumt, ihm hätten vor Vertragsschluß Besuchsberichte vorgelegen und er habe diese unterzeichnet, läßt sich nicht sagen, daß die Besuchsaufträge das Ergebnis intensiver Vertragsverhandlungen und diese widerspiegelnde Berechnungsbeispiele über Kosten und insbesondere finanzielle Vorteile des Erwerbs darstellen, zumal die steuerliche Seite - ausgenommen die Afa - nicht dargelegt worden ist und die Besuchsaufträge ausdrücklich darauf hinweisen, weitergehende steuerliche Hinweise seien nicht gegeben worden. Die vom Bundesgerichtshof bisher entschiedenen Fälle betreffen Sachverhalte, in denen der Verkäufer ein Berechnungsbeispiel gerade hinsichtlich zu erzielender Steuerersparnis vorlegte (BGH NJW 1999 aaO: Darstellung, in welchem Umfang Renovierungskosten die Steuerschuld im Anschaffungsjahr als sofort abzugsfähige Werbungskosten vermindern, BGH NJW 2001 aaO: Berechnung zu Steuerersparnissen nach Vorlage eigener Verdienst- und Steuernachweise an Hand bestimmter Prozentsätze). 54

Daß die Beklagte zu 1) nicht als Anlagenberaterin aufgetreten ist, hat bereits das Landgericht in seinem Urteil zutreffend ausgeführt, ohne daß der Kläger diese Ausführungen in der Berufungsinstanz angreift. 55

II. 56

1. 57

Wegen vorsätzlicher cic - die neben der Sonderregelung der §§ 459 ff. BGB auch dann in Betracht kommt, wenn es sich um zusicherungsfähige Eigenschaften handelt, hier: Höhe des Mietertrages (BGH WM 2001, 1155; Palandt-Putzo, BGB, 61. Aufl., § 459 Rdn 24) - haftet die Beklagte zu 1) gleichfalls nicht: weder sind von ihr oder den von ihr zum Verkauf eingesetzten Personen tatsächliche unrichtige Angaben gemacht worden, die für den Kaufentschluß des anderen Teils von Bedeutung waren, selbst wenn keine Offenbarungspflicht bestand (BGH NJW-RR 1997, 144; WM 1988, 95). Noch haftet sie für arglistiges Verschweigen.

a) 59

Eine Pflichtverletzung durch Vorspiegeln unrichtiger Tatsachen ist nicht gegeben, weil dem Kläger in den Besuchsberichten vom 19.1. und 20.1.1993 mit den Angaben für Verwaltungskosten, Mieteinnahmen und verbleibenden Aufwand keine falsche Zahlen genannt worden sind. 60

Die Besuchsberichte haben gleichlautend folgenden Inhalt : 61

Zinsen	1.054,00 DM	Sparleistung	107,00 DM
Verwaltungskosten	+ 40,00 DM	Arbeitgeber	- 78,00 DM
	= 1.094,00 DM		= 29,00 DM
Mieteinnahme	- 442,50 DM		-
	= 651,50 DM		= 29,00 DM

 62

63

Der Eigenaufwand betrage somit 680,50 DM. Im weiteren ist eine Mieteinnahme von 6,50 DM/qm genannt.

 64

Daß die Position "Verwaltungskosten" mit 40,- DM zu niedrig angegeben sei, behauptet der Kläger nicht mehr, nachdem das Landgericht seinen diesbezüglichen Vortrag erster Instanz als unsubstantiiert zurückgewiesen hat. 65

Bezüglich "Instandhaltungskosten und Mieteinnahmen" sind ebenfalls unrichtige Angaben in den Besuchsberichten nicht genannt. 66

Daß im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Mieteinnahmen durch Zahlung der Mieter in den Mietpool in geringerem Umfang als in der von der Beklagten zu 1) angegebenen Höhe von 7,22 DM (- 0,72 DM Reserve für Instandhaltungsrücklage = 6,50 DM) erzielt wurden, behauptet der Kläger nicht. Sein Vortrag zielt darauf ab, daß der Besuchsauftrag unrichtigerweise eine Mieteinnahme aus dem Mietpool von 6,50 DM/qm nennt, dieser Betrag sich aber in Wahrheit auf Grund höherer Instandhaltungskosten, als bei der Ermittlung der 6,50 DM/qm berücksichtigt, auf 5,14 DM/qm (Berufungsbegründung S. 7) bzw. 5,47 DM/qm (Schriftsatz vom 19.3.2002) vermindere, somit eine höhere Unterdeckung, als angegeben, monatlich bleibe. 67

Es ist bereits fraglich, ob der Kläger diese Behauptung substantiiert hat. 68

Mietpoolabrechnungen für 1993 und 1994, aus denen zu ersehen ist, ob seine Mieteinnahmen aus dem Mietpool 6,50 DM/qm betragen haben, hat der Kläger nicht vorgelegt. Wenn das Gutachten I2 vom 5.8.1994, GA 98 f., für eine 61 qm große 69

Nachbarwohnung, Stand 27.6.1994, nach den Angaben des Verwalters Einnahmen von 434,- DM minus 31,- DM Instandhaltungsrücklage und minus 40,- DM Verwalterkosten = 363,- DM aufführt, spricht dieses nicht gegen eine Mieteinnahme von 6,50 DM. Denn in den Besuchsberichten sind die Verwalterkosten bei den Belastungen berücksichtigt und ersichtlich nicht von der Mieteinnahme in Abzug gebracht.

Aus der vom Kläger allein vorgelegten Eigentümerabrechnung für das dem Vertragsschluß folgende Jahr 1994, GA 348 ff., ergibt sich zwar, daß sich 1993 für die Gemeinschaft ein Negativsaldo von 5.437,52 DM Instandhaltungsrücklage gebildet hatte. Das sind aber auf 12.285 qm Wohnfläche, GA 48, der Anlage umgerechnet, 0,4426 DM/qm, d.h. für den Kläger $0,4426 \times 65 \text{ qm} = 28,77 \text{ DM}$ Unterdeckung im Jahr 1993, anteilig für seine erst im Laufe des Jahres beginnende Besitzzeit noch weniger, so daß von einer ernsthaften Unterdeckung nicht ausgegangen werden kann. 1994 endete dagegen die Eigentümerabrechnung, worauf die Beklagte zu Recht verweist, mit einem auch das Minus für 1993 ausgleichendem Plus. Denn nach Abzug der Aufwendungen von der Instandhaltungsrücklage von 89.999,98 DM verbleiben 21.583,50 DM Guthaben für die Eigentümergemeinschaft. 70

Daß 1993 und 1994 eine (nennenswerte) Unterdeckung nicht bestand, ergibt sich auch aus der Schadensberechnung des Klägers, die für die Jahre 1993 und 1994 einen Schaden in den Positionen "Mietunterdeckung" und "Nachzahlung Instandhaltungsrücklage", nicht ansetzt, GA 25. 71

Mit Ausführungen über üblicherweise anzusetzende Instandhaltungskosten kann der Kläger angesichts dieses Sachstandes kein Gehör finden. Maßgebend ist der bauliche Zustand der jeweiligen Anlage unter Berücksichtigung vorangegangener Reparaturen. Die II. BerechnungsVO steht dem nicht entgegen; sie bindet die Beklagte zu 1) nicht, bestimmte Mindesthöhen für Instandhaltungsrücklagen zu berücksichtigen, wenn sie der Auffassung ist, der bauliche Zustand der Anlage erfordere nur einen bestimmten Umfang an Instandhaltungskosten. Die in der Verordnung enthaltenen Instandsetzungskosten haben eine andere Zielsetzung: sie sind Höchstsätze zugunsten von Mietern, über die hinaus ein Vermieter seine Mieter nicht belasten darf. Eine Bindung im Verhältnis Verkäufer - Käufer einer Eigentumswohnung ist ihr nicht zu entnehmen. 72

Für den Zeitpunkt des Vertragsschlusses haben die Beklagten überdies vorgetragen und unter Verweis auf ein Wertermittlungsgutachten der Westfälischen Hypothekenbank von 1992, GA 160 ff., belegt, die Anlage habe einen normalen baulichen Zustand ohne Reparaturstau aufgewiesen. Sie haben weiter Handwerkerrechnungen, GA 187 ff., vorgelegt, aus denen sich ergibt, daß die Beklagte zu 1) noch im Jahre 1993 auf ihre Kosten Maler-, Betonsanierungs- und Balkonarbeiten in Höhe von 649.038,66 DM durchgeführt hat. Dem ist der Kläger nicht substantiiert entgegengetreten. Allein der Umstand, daß der Kläger ab 1996 Nachschüsse in die Instandhaltungsrücklage einzahlen bzw. Sonderumlagen begleichen mußte, läßt nicht zwingend den Schluß zu, daß ein höherer Instandhaltungsbedarf bereits im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bestand und der Beklagten zu 1) bekannt war. 73

Die Angabe unrichtiger Tatsachen für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses läßt sich somit nicht feststellen. 74

Eine verbindliche Prognose der Instandhaltungskosten für die kommenden Jahre konnte der Kläger weder erwarten, noch ist sie ihm erteilt worden. 75

Grundsätzlich ist der Verkäufer ohnehin nicht verpflichtet, den Erwerber - ungefragt - im Hinblick auf seine monatlichen Belastungen aus dem Erwerb der Eigentumswohnung 76

umfassend zu beraten. Jedermann darf grundsätzlich davon ausgehen, daß sich sein zukünftiger Vertragspartner selbst über Art und Umfang seiner Vertragspflichten im eigenem Interesse Klarheit verschafft hat (BGH NJW 2001, 2021). Jedem Käufer einer Immobilie muß klar sein, daß es zur Abdeckung des Instandsetzungsbedarfs am Gemeinschaftseigentum pro Jahr unterschiedlich hoher Kosten bedarf, die die Eigentümergemeinschaft tragen muß.

Darüber hinaus muß für die Beurteilung richtiger und hinreichender Aufklärung der gleichzeitig mit dem Kaufvertrag abgeschlossene Mietpoolvertrag vom 20.1.1993 herangezogen werden. Auf den Mietpool wird bereits in den Besuchsberichten Bezug genommen.

77

Dieser weist in § 2 Ziff. 1 Abs. 3 darauf hin, daß nicht durch Rücklagen gedeckte Aufwendungen anteilig dem Mietpool belastet werden. Darin wird das jeden Käufer einer Immobilie treffende Risiko einer zukünftigen Erhöhung der Aufwendungen für Sondereigentum, aber auch Gemeinschaftseigentum verdeutlicht. Daß die Anlage nicht neuwertig war, konnte auch der Kläger sehen und einkalkulieren. Wenn er dieses Risiko für sich ausschalten wollte, hätte er sich von der Beklagten zu 1), gfls. nach Einholung rechtlicher Beratung, eine bindende Zusicherung bezüglich des verbleibenden Nettomietetrages geben lassen oder - falls diese, wie zu erwarten, abgelehnt hätte - vom Vertrag Abstand nehmen müssen. Statt dessen enthält der Kaufvertrag einen Gewährleistungsausschluß. Wenn überdies § 5 des Kaufvertrages eine Versicherung der Beklagten zu 1) enthält, ihr sei nichts davon bekannt, daß das laufende oder künftige Wirtschaftsjahre mit bereits entstandenen oder beschlossenen außerordentlichen Aufwendungen belastet seien, so läßt sich dem im Umkehrschluß entnehmen, daß bisher unbekannte Aufwendungen in Zukunft durchaus entstehen können und umzulegen sind.

78

2.

79

Auch eine Haftung wegen arglistigen Verschweigens der an den Mitarbeiter G gezahlten Provision kommt nicht in Betracht.

80

Der Bundesgerichtshof hat bisher nur entschieden, daß Schmiergelder und vom Unternehmer an den zukünftigen Baubetreuer des Auftraggebers gegebene Provisionen aufklärungspflichtig sind und bei Verschweigen einen Schadensersatzanspruch aus cic rechtfertigen (BGH NJW 2001, 1065; NJW 1991, 1819).

81

Um einen solchen Fall handelt es sich nicht: hier besteht nicht die Gefahr eines zum Nachteil des Klägers begründeten kollusiven Zusammenwirkens eines von ihm beauftragten Vermittlers und der Beklagten.

82

Zum einen ist die Bildung des Preises und die zugrundeliegende Kalkulation allein Sache des Verkäufers, die er nicht offen zu legen braucht; darüber hinaus handelt es sich um eine im Immobilienbereich, zumal beim überregionalen Absatz von Eigentumswohnungen, derart übliche und notwendige Verkaufsförderungsmaßnahme, daß bereits nach der Verkehrsauffassung eine Aufklärung ohne vorherige ausdrückliche Frage grundsätzlich nicht erwartet werden kann. Jedenfalls besteht keine Offenbarungspflicht für Provisionen, zu deren Abdeckung nicht ein wesentlicher Anteil des späteren Kaufpreises benötigt wird. Auch nach dem Vortrag des Klägers ist nur eine Provision, und zwar in Höhe von 9 % an den Mitarbeiter G, gezahlt worden. Ein solcher Satz hält sich jedenfalls in einer Höhe, die eine Offenbarung nicht begründet. Die von Gallandi (WM 2000, 279) zitierten Entscheidungen betreffen Fälle, in denen mindestens 15 % Provision gezahlt worden war. Gallandi selbst hält eine Provisionshöhe ab 10 % für offenbarungspflichtig und hinreichend geeignet, bei Offenbarung

83

den Käufer zu bewegen, vom Vertragsschluß Abstand zu nehmen; im Fall des OLG Karlsruhe, Urteil vom 5.4.2000, GA 353 ff., waren zumindest 14 % verschwiegen.

C. 84

Weitere erstinstanzliche Einwendungen, 85

- keine persönliche Berechnung der Beklagten zu 1) über auf den Kläger zukommende monatliche Belastungen 86
- kein Aufführen der tatsächlichen Miete im Besuchsauftrag
- kein Hinweis auf die zeitliche Begrenzung der steuerlichen Abschreibung
- kein Hinweis, daß der Kaufpreis über den Marktwert liegt
- kein Hinweis auf die Mietpreisbindung
- fehlerhafte Finanzierung durch Vorausdarlehn und Bausparverträge
- kein Hinweis auf allgemeines Zinssteigerungsrisiko
- Vorspiegelung der falschen Tatsache, daß sich die Wohnung von selbst trage und ein kurzfristiger Verkauf ohne Verlust mit Gewinn möglich sei,

trägt der Kläger mit einer zulässigen Berufungsbegründung, die erkennen läßt, in welchen Punkten tatsächlicher oder rechtlicher Art sowie aus welchen Gründen das erstinstanzliche Urteil unrichtig ist und welche Gründe er dem entgegensetzt (BGH NJW 2000, 1576) nicht vor. Die Ausführungen des Klägers auf Seite 3 seiner Berufungsbegründung sprechen auch dafür, daß er diese Punkte mangels Beweisbarkeit nicht aufgreift. Die pauschale Bezugnahme auf das erstinstanzliche Vorbringen ist jedenfalls dann unzureichend, wenn sich das Landgericht mit diesem Vortrag eingehend befaßt und ihn zurückgewiesen hat. Auf die Ausführungen des Landgerichts in seinen Entscheidungsgründen wird nochmals in diesem Zusammenhang verwiesen. 87

D. 88

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97, 708 Ziff. 10, 711 ZPO. 89