
Datum: 02.12.2004
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 115/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2004:1202.22U115.04.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 6 O 498/03

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 16. Juni 2004 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe

(§ 540 ZPO)

A.

Die Klägerin begehrt im Wege des Schadensersatzes die Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrages über eine Eigentumswohnung in der M-Straße in E-I.

1

2

3

4

5

Die Beklagte kauft Altwohnbestände an, nimmt an ihnen Renovierungsmaßnahmen vor und verkauft sie im Strukturvertrieb nach Aufteilung in Wohneigentum weiter.

Bei einem Informationsgespräch im Juli 1998 warb die Zeugin I, die als selbständige Handelsvertreterin für die Beklagte tätig ist, für den Erwerb einer Eigentumswohnung in E. Die Wohnung ist 68 qm groß und befindet sich in einem Objekt, das 1971 mit mehr als 100 Wohneinheiten errichtet wurde. Der Kaufpreis sollte 155.720,00 DM betragen. Im Rahmen des Informationsgesprächs überreichte die Zeugin I der Klägerin, die zum damaligen Zeitpunkt über ein monatliches Bruttoeinkommen von ca. 5.800 DM verfügte, eine schriftliche Berechnung, die mit "Musterrentabilitätsberechnung" überschrieben war. Darin waren monatliche Mieteinnahmen von 6,00 DM pro Quadratmeter, ein Eigenkapital von 9.720 DM und Verwaltungskosten von 50 DM pro Monat ausgewiesen. Bei einer Zins- und Tilgungsleistung in Höhe von 712,00 DM und 110 DM sollte der Nettoaufwand der Klägerin abzüglich vermögenswirksamer Leistungen und eines zu erzielenden Steuervorteils 197,00 DM im Monat betragen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berechnung (GA 10) verwiesen. Die Finanzierung sollte über ein Vorausdarlehen mit zwei nachgeschalteten Bausparverträgen erfolgen. Dazu stellte die Klägerin am 20.7.1998 entsprechende Bausparanträge bei der C AG. Diese Anträge wurden am 30.7.1998 bzw. am 31.7.1998 von der C angenommen. In den Annahmeprotokollen heißt es jeweils: "Der Regelsparbeitrag ... beträgt 304,41 DM monatlich. Es können jedoch hiervon abweichende individuelle Sparraten geleistet werden. Ihre Absicht, in Anrechnung auf den tariflichen Regelsparbeitrag zunächst monatlich 109,50 DM zu sparen, haben wir zur Kenntnis genommen. Höhere Sparbeiträge verkürzen, geringere Sparbeiträge verlängern die Sparzeit." (GA 14). Die Klägerin unterzeichnete vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages am 23.7.1998 einen sog. Besuchsauftrag. Der Klägerin wurde von einem weiteren Mitarbeiter der Beklagten noch einmal die wesentlichen Daten für den Erwerb der Eigentumswohnung erläutert. Mit notariellem Vertrag vom 23.7.1998 (GA 20) kaufte die Klägerin von der Beklagten die Eigentumswohnung; gleichzeitig schloss sie mit der Fa. H mbH, einer Schwesterfirma der Beklagten, einen Vertrag über die Einziehung und Verwendung von Mieteinnahmen (Mietpoolvertrag) ab, GA 29. In diesen Mietpool werden die tatsächlichen Mieteinnahmen in Höhe von 6,62 DM/qm eingestellt. Hiervon werden 40,00 DM für die WEG-Verwaltung und 10,00 DM für die Mietpoolverwaltung sowie die Instandhaltungsrücklagen in Höhe von 0,50 DM/m² und 0,12 DM/m² in Abzug gebracht. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Mietbescheinigung, GA 51, Bezug genommen. Am 9.8.1998 kam ein Darlehensvertrag zwischen der C und der Klägerin über ein Vorausdarlehen in Höhe von 146.000 DM zustande.

Im Jahr 1999 mussten die Steuerungen an 6 Aufzügen des Objekts erneuert werden. An 5 weiteren Aufzügen mussten im Jahr 2000 die Steuerungen ausgetauscht werden. Ferner wurde die Druckerhöhungsanlage erneuert. Die Instandhaltungsrücklage wies am 31.12.1999 eine Unterdeckung von 167.295,35 DM auf. Ein teilweiser Ausgleich erfolgte im Jahr 2000 durch Zahlung eines Betrages von 8,00 DM/qm durch die Wohnungseigentümer. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.07.2000, GA 94, verwiesen. Der Wirtschaftsplan der Eigentümergemeinschaft M-Straße in E sah für das Jahr 2000 monatliche Nebenkostenvorauszahlungen auf die Wohnung der Klägerin in Höhe von 228,00 DM, eine monatliche Vorauszahlung auf die Instandhaltungsrücklage in Höhe von 87,00 DM sowie eine monatliche Vorauszahlung auf die Verwaltergebühr von 40,00 DM vor (GA 11). Im Jahr 2001 wies der Mietpool eine Unterdeckung aus, die eine Nachzahlung von 1,65 EUR/qm (112,20 EUR) erforderlich machte, GA 64.

Die Klägerin hat behauptet, die Zeugin I habe darauf hingewiesen, dass sich die Investition in die Eigentumswohnung über Steuervorteile und Mieteinnahmen praktisch selbst trage. Sie, die Klägerin, sei zu diesem Zeitpunkt zu einer kritischen Würdigung dieser Behauptung außer Stande gewesen. Sie sei aufgrund ihrer finanziellen Situation nicht in der Lage gewesen, sich eine Eigentumswohnung zu kaufen. Darauf habe sie die Zeugin hingewiesen. Diese habe hingegen versichert, dass kein Eigenkapital für den Kauf der Wohnung erforderlich sei. Weiterhin hat die Klägerin behauptet, die Verwaltungskosten in Höhe von 50,00 DM seien unzutreffend angegeben worden. Die Tilgungsrate sei irreführend als Konstante, darüber hinaus viel zu niedrig angegeben worden. Die Zeugin I habe auch verschwiegen, dass die steuerliche Abschreibung zeitlich beschränkt sei. Die Immobilie sei zum Zeit des Kaufes allenfalls 97.200,00 DM wert gewesen. Die Klägerin hat ferner die Auffassung vertreten, ihr stehe ein Anspruch auf Schadensersatz wegen schuldhafter Verletzung der Pflichten aus dem Beratungsvertrag zu. Dazu hat sie behauptet, die Zeugin I sei an sie herangetreten, um über den Kauf einer Immobilie als bestimmte Form der Kapitalanlage zu beraten. Hätte die Zeugin sie, die Klägerin, sach- und fachgerecht beraten, so hätte sie die Eigentumswohnung nie gekauft und auch die Finanzierungsverträge nicht geschlossen. Die Klägerin hat gemeint, sie habe einen Anspruch auf Freistellung von der Darlehensverbindlichkeit gegenüber der C AG gegen die Beklagte. Die nach dem Erwerb der Eigentumswohnung erforderlich gewordenen Reparaturen am Gemeinschaftseigentum seien in keiner Weise überraschend, sondern vielmehr vorhersehbar gewesen. Bei dem Alter des Objektes und aufgrund seines Zustandes sei offenkundig gewesen, dass die Nebenkosten höher als 50,00 DM sein würden. Dies sei der Klägerin jedoch verschwiegen worden, um sie zum Kauf der Wohnung zu bewegen. Die Berechnung der Beklagten habe sich nur auf das Anschaffungsjahr erstreckt und sei deshalb fehlerhaft gewesen. Es sei die Pflicht der Beklagten gewesen, die Klägerin auf die Verluste in den Folgejahren hinzuweisen. Die Klägerin sei auch nicht darauf hingewiesen worden, dass sie nicht die gesamte Miete ausbezahlt bekomme, sondern ein Teil einbehalten werde, so dass eine Reduzierung der Mieteinnahmen um annähernd 25 % eintrete. Ihr sei das System des Mietpools nicht erläutert worden; insbesondere sei nicht erklärt worden, dass innerhalb des Mietpools das Mietausfallrisiko anderer Miteigentümer mitzutragen sei. Die Instandhaltungsrücklage sei nicht ausreichend kalkuliert worden. Der Klägerin sei ein Reparatur- und Instandhaltungsstau bewusst verschwiegen worden, da die Beklagte bereits im Jahre 1998 Kenntnis von den an den Aufzügen auftretenden Störungen gehabt hätte. Es sei auch keine Aufklärung über die Finanzierung erfolgt. Es sei nicht auf die Erhöhung der Sparbeiträge hingewiesen worden. Die Finanzierungsalternative mit zwei Bausparverträgen sei teurer als ein übliches Hypothekendarlehen.

Die Beklagte hat behauptet, die Finanzierung der Wohnung sei mit der Klägerin ausführlich besprochen worden. Es sei angesprochen worden, dass sich die Summe der Belastungen erhöhen würde. Aufgrund der Zinsentwicklung habe sich die monatliche Belastung der Klägerin von 711,75 DM sogar auf 660,04 DM verringert. Der Kaufpreis für die Wohnung sei angemessen. Dies ergebe sich aus einem für eine vergleichbare Wohnung in dem Objekt eingeholten Verkehrswertgutachten, das einen Wert von 1.060,00 EUR pro Quadratmeter ausweist. Bei der Bewertung sei überdies zu berücksichtigen, dass die Beklagte die Nebenkosten sowie die Abschlussgebühren für die Bausparverträge übernommen habe. Die Unterdeckung des Mietpools sei auf eine nicht vorhersehbare Häufung von Mieterwechseln zurück zu führen, die einen größeren Renovierungsaufwand erforderlich gemacht habe. Im Jahr 2002 sei keine Unterdeckung aufgetreten. Die Notwendigkeit von Reparaturmaßnahmen an den Aufzügen sei nicht vorhersehbar gewesen, da die Aufzüge - was zwischen den Parteien insoweit unstreitig ist - vor Ankauf der Wohnanlage durch die Beklagte vom TÜV untersucht worden seien. Dabei seien nur minimale Mängel festgestellt worden.

9

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und der festgestellten Tatsachen wird auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung verwiesen.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme durch Vernehmung der Zeugen L, I und C2 die Klage abgewiesen. Wegen der Einzelheiten der Begründung wird auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen. 11

Hiergegen wendet sich die Berufung der Klägerin, mit der sie vorträgt, das Landgericht habe die Reichweite der Beratungspflicht der Klägerin verkannt. Die Beklagte habe die gleichen Aufklärungspflichten wie ein Anlageberater. Die Wohnung sei als Renditeobjekt gekauft worden, so dass die monatliche Belastung, insbesondere die Höhe der Mieteinnahmen von besonderer Bedeutung gewesen seien. Die von der Beklagten vorgelegte Berechnungskalkulation sei unvollständig. Die vollständige Normalbelastung sei nicht ausgewiesen worden, insbesondere habe ein Hinweis auf die Erhöhung der monatlichen Ansparleistung gefehlt. Die Beweiswürdigung des Landgerichts sei fehlerhaft. Das Landgericht habe sich nicht damit auseinander gesetzt, dass die Klägerin die Wohnung bis zum Eintritt ins Rentenalter bezahlt haben wollte. Die Berechnung sei falsch, da vermögenswirksame Leistungen berücksichtigt würden, die nach Renteneintritt nicht mehr gezahlt werden. Von Seiten der Beklagten sei eine Wertsteigerung des Objekts versprochen worden. Ein Wiederverkauf mit Gewinn sei nicht möglich. Das Gericht habe den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, in dem es kein Sachverständigengutachten zum Wert der Wohnung eingeholt habe. Die Instandhaltungsrücklage sei nicht kostendeckend kalkuliert. 12

Die Klägerin beantragt, 13

1. unter Abänderung des am 16.06.2004 verkündeten Urteils des Landgerichts Bielefeld, Aktenzeichen 6 O 498/03, die Beklagte zu verurteilen, an sie 24.357,88 EUR nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 2.6.2003 Zug- um- Zug gegen Rückübertragung eines im Wohnungsgrundbuch von I (Amtsgericht Homberg) Blatt ##### eingetragenen 724/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück G1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude M-Straße, Erdgeschoss rechts, Aufteilungsplan Nr. ###, zu zahlen. 14

2. die Beklagte zu verurteilen, die Klägerin von ihren Kreditverpflichtungen gegenüber der C AG, Darlehensnummer ##### über ursprünglich 146.000 DM freizustellen. 15

Die Beklagte beantragt, 16

die Berufung zurückzuweisen. 17

Sie verteidigt die landgerichtliche Entscheidung und trägt ergänzend vor, der Umstand, dass nicht der gesamte Inhalt der Aufklärung aus den Besuchsaufträgen hervorginge, sei bedeutungslos, weil es sich bei diesen Unterlagen nicht um Gesprächsprotokolle handele. Die Zeugin I habe die Entwicklung der Sparbeiträge ausführlich erläutert. Auf eine völlig unrealistische Finanzierung innerhalb von 5 bis 10 Jahren sei niemals hingewiesen worden. Die Zeugin I habe auch nicht versprochen, dass die Wohnung mit Gewinn weiterverkauft werden könne. In dem Besuchauftrag vom 21.07.1998 sei zudem der Hinweis enthalten, dass bei einem Wiederverkauf in den nächsten Jahren mit Verlusten zu rechnen sei. Die Instandhaltungsrücklage sei nicht fehlerhaft kalkuliert. Die durchgeführten Reparaturen seien nicht vorhersehbar gewesen. Sowohl die Aufzüge als auch die Druckerhöhungsanlage seien zuvor regelmäßig gewartet worden. Die Aufzüge seien im Jahr 1999 umfassend durch den TÜV untersucht worden. 18

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.	19
B.	20
Die zulässige Berufung der Klägerin hat in der Sache keinen Erfolg.	21
Die Klage ist unbegründet.	22
Die Klägerin hat die Wohnung im Jahr 1998 gekauft, so dass gem. Art. 229 § 5 EGBGB das Schuldrecht in seiner vor dem Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes geltenden Fassung Anwendung findet.	23
I. Der Klägerin steht kein Schadensersatzanspruch nach den Rechtsgrundsätzen der culpa in contrahendo aufgrund einer Sittenwidrigkeit des Kaufvertrags (§ 138 I BGB) zu. Die Klägerin selbst beruft sich – auch nach Erörterung der Problematik im Senatstermin – nicht ausdrücklich darauf, dass der Kaufvertrag aufgrund einer sittenwidrigen Überhöhung des Kaufpreises gem. § 138 I BGB nichtig ist. Tatsächlich ist dies auch nicht der Fall, selbst wenn man zugunsten der Klägerin unterstellt, dass der Verkehrswert im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses tatsächlich lediglich 97.200,00 DM betrug. Unter Berücksichtigung des Kaufpreises von 155.720 DM läge dieser zwar 60 % über dem behaupteten Verkehrswert. Sittenwidrigkeit kommt im Einzelfall aber erst bei einer Überschreitung des Verkehrswertes von etwa 80 % in Betracht (BGH NJW 1995, 2635; BGH NJW 1992, 899; BGH NJW-RR 1991, 589). Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass die Beklagte die Nebenkosten von ca. 5 % des Kaufpreises sowie die Abschlussgebühren für die Bausparverträge i. H. v. 2 mal 1.168 DM, mithin von 2.336 DM getragen hat. Diese Kosten, die typischerweise als Nebenkosten vom Käufer zu tragen sind, sind bei der Ermittlung des auf das Objekt entfallenden Kaufpreises abzuziehen, so dass im Rahmen des § 138 I BGB als Bezugsmaßstab ein "Nettokaufpreis" von 145.969,00 DM verbleibt. Dieser Preis überschreitet den von der Klägerin behaupteten Verkehrswert lediglich um 50 %. Eine solche Kaufpreisüberhöhung liegt außerhalb des Bereichs, ab dem eine Sittenwidrigkeit angenommen werden kann. Dies gilt erst Recht unter Berücksichtigung des von der Beklagten vorgelegten Gutachtens des Sachverständigen T vom 15.08.2003, der für eine vergleichbare Wohnung einen Verkehrswert von 80.000 EUR (= 156.466,40 DM) ermittelt hat. Aber auch unter Zugrundelegung des von der Klägerin mit Schriftsatz vom 25.11.2004 vorgelegten Gutachtens J vom 9.11.2004, in dem ein Verkehrswert von 47.000 EUR (91.924,00 DM) für eine vergleichbare Wohnung in dem Objekt ermittelt worden ist, ergibt sich nichts anderes.	24
II. Der Klägerin stehen die geltend gemachten Ansprüche auch nicht nach den Rechtsgrundsätzen der pVV eines Beratungsvertrags zu.	25
1. Allerdings ist vom Vorliegen eines Beratungsvertrags auszugehen, aufgrund dessen die Beklagte die Klägerin eine inhaltlich zutreffende Beratung über die vorhandene Ertragssituation schuldete und auf sich ggfs. unmittelbar abzeichnende Änderungen der Ertragssituation hinzuweisen hatte.	26
a) Nach der Rechtsprechung kann zwischen Verkäufer und Käufer ein Beratungsvertrag zustande kommen, wenn der Verkäufer im Zuge eingehender Vertragsverhandlungen dem Käufer, insbesondere auf Befragen, einen ausdrücklichen Rat erteilt; gleiches gilt, wenn der Verkäufer dem Käufer als Ergebnis der Verhandlungen ein Berechnungsbeispiel über Kosten	27

und finanzielle Vorteile des Erwerbs vorlegt, dass der Herbeiführung des Geschäftsabschlusses dienen soll (BGH, Urteil vom 31.10.2003 – V ZR 423/02). Für die Frage, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist maßgeblich, dass Verhandlungen stattgefunden und mit einem Beratungsergebnis abgeschlossen haben. Dies schlägt sich beim Vertrieb von Immobilien anhand eines Anlagenmodells, das den Interessenten durch die Darstellung der Wirtschaftlichkeit des Erwerbs zum Vertragsabschluss führen soll, wie im vorliegenden Fall - vielfach in einem Schriftstück wieder, das hier als "Besuchsauftrag" bezeichnet wird.

Nach dem unstreitigen Sachvortrag beider Parteien liegen diese Voraussetzungen vor. 28
Insbesondere lässt sich ein Ergebnis des Vermittlungsgesprächs feststellen. Der Unterzeichnung der beiden Besuchsaufträge gingen Vertragsverhandlungen voraus, in denen eine auf die Klägerin zugeschnittene "Einnahmen- und Ausgaben" - Rechnung erstellt wurde, die – wie die Besuchsaufträge belegen - unter Berücksichtigung der Finanzierungszinsen, der Sparleistung für das Bausparen, der Verwaltungskosten und der Mieteinnahmen sowie der vermögenswirksamen Leistungen mit einem Aufwand vor Steuern von 385,50 DM endete. Der auf diese Weise ermittelte Aufwand der Klägerin diene dieser ersichtlich als wesentliche Entscheidungshilfe für den Kaufvertragsabschluss. Kernstück der Beratung, die die Beklagte dem Käufer erbringt, ist die Ermittlung eben dieses monatlichen Eigenaufwands. Sie soll den Käufer von der Möglichkeit überzeugen, das Objekt mit seinen Mitteln erwerben und halten zu können.

Das Geschäftsmodell der Beklagten ist aber keineswegs beschränkt auf einen einmaligen Leistungsaustausch, nämlich den Kauf des Wohnungseigentums. Es bezieht vielmehr die künftige wirtschaftliche Nutzung des Objekts ein. Die Beklagten bietet die 29
"Eigentumsberatung" zum Zwecke der "Vorsorge durch Eigentum" und durch ihre Mitarbeiter "zusätzliche Alterssicherung, steigende Mieteinnahmen, Wertzuwachs, hohen Sachwert" an. Die an den Kauf durch den Beitritt der Käufer zum Mietpool anschließenden Dauerschuldverhältnisse mit einem umfassend sowohl hinsichtlich des Gemeinschafts- als auch des Sondereigentums beauftragten Verwalter und die damit einhergehende Lenkung der wirtschaftlichen Entwicklung des Wohnungseigentums sind Gegenstand des Vertriebskonzepts der Beklagten und der von ihr geschuldeten Beratung (vgl. BGH NJW 2004, 64, 65). Aus diesem Grund darf sich die Beratung der Beklagten nicht auf die Lieferung eines punktuellen, auf den Vertragsabschluss bezogenen Bildes beschränken, sondern sie hat auch diejenigen Entwicklungen mit einzubeziehen, die sich der Beklagten aufgrund der Umstände des Einzelfalles aufdrängen müssen und die für den Kaufentschluss ersichtlich von Bedeutung sein können. Dies betrifft allerdings lediglich das von der Beklagten entwickelte Finanzierungskonzept und die damit einhergehende Verpflichtung, sachgemäße und richtige Angaben über den in Aussicht genommenen Erwerb der Eigentumswohnung zum Zwecke der Altersvorsorge zu machen, insbesondere eine unter Berücksichtigung des in Aussicht genommenen Anlageziels geeignete Finanzierung aufzuzeigen und eine auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Klägers zutreffende Modellberechnung zu erstellen.

b) Eine weitere Voraussetzung für eine Haftung, nämlich die Kundgabe des Willens des Vertriebsbeauftragten, die Beratung für den Verkäufer übernehmen und durchführen zu wollen (BGH NJW 2004, 64), liegt ebenfalls vor. Die Zeugin I trat als Repräsentantin der Beklagten auf. Die Vollmacht zur Beratung ergibt sich in diesen Fällen nach der Rechtsprechung stillschweigend aus der Vertriebsstruktur (BGH a.a.O.). 30

2. In der Sache lässt sich allerdings nicht feststellen, dass die von der Klägerin in der Berufung noch behaupteten Beratungsdefizite tatsächlich vorlagen. 31

- a) Nicht bewiesen ist die Behauptung der Klägerin, sie sei vor Vertragsschluss nicht darauf hingewiesen worden, dass sich die Ansparleistung von zunächst 109,50 DM später in mehreren Schritten erhöhen wird. Das Landgericht hat nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme nicht feststellen können, dass die Klägerin nicht auf die Veränderung der Sparraten hingewiesen wurde. Diese Feststellungen hat der Senat seiner Entscheidung gem. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO zugrunde zu legen. Konkrete Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der Feststellungen des Landgerichts bestehen nicht. Das Landgericht hat zutreffend festgestellt, dass die Zeugin L ausgesagt hat, es sei nicht darüber gesprochen worden, dass die Eigenleistungen dynamisch seien. Ebenso zutreffend ist das Landgericht davon ausgegangen, dass die Zeugin I ausgesagt hat, sie habe die dynamische Erhöhung der Sparbeiträge erläutert. Angesichts zweier sich widersprechender Aussagen begegnet es keinen Bedenken, dass das Landgericht eine Beweislastentscheidung getroffen hat. Der nunmehr in der Berufung erfolgte Vortrag, die Zeugin I habe sich nicht daran erinnern können, ob sie die konkreten Steigerungsraten genannt und das Deckblatt mit den entsprechenden Zahlen bei der Klägerin gelassen habe, rechtfertigt keine erneute Beweisaufnahme. Die bei der Vielzahl von Beratungsgesprächen der Zeugin erklärbaren geringfügigen Erinnerungslücken begründen keine konkreten Zweifel an der Glaubhaftigkeit der Aussage der Zeugin. 32
- b) Unzutreffend ist auch die Beanstandung der Beweiswürdigung des Landgerichts bezüglich der Behauptung der Klägerin, es sei versprochen worden, dass die Finanzierung innerhalb von 5 bis 10 Jahren abgeschlossen sei. Das Landgericht hat ausgeführt, es sei aufgrund der Aussagen der Zeugin L und der Zeugin I nicht feststellbar, dass ein kurzer Abzahlungszeitraum von 5 bis 10 Jahren besprochen worden sei. Der Senat ist gem. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO hieran gebunden, denn konkrete Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Feststellung bestehen nicht. Vielmehr sprechen sogar gewichtige Gründe dafür, die Aussage der Zeugin I der Aussage der Zeugin L vorzuziehen. Aus der Aussage der Zeugin L, ihre Mutter, die Klägerin, habe einen kurzen Abzahlungszeitraum gewollt, kann nicht geschlossen werden, dass der Klägerin auch ein kurzer Abzahlungszeitraum zugesagt worden ist. Demgegenüber erscheint die Aussage der Zeugin I, sie hätte niemals einen unrealistischen Abzahlungszeitraum genannt, nachvollziehbar. Schließlich darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Klägerin – wie sie selbst eingeräumt hat – bereits zuvor eine Immobilie erworben hatte und deshalb durchaus über Erfahrungen bei der Finanzierung verfügte. 33
- c) Ohne Erfolg stützt sich die Klägerin darauf, dass in die Berechnungskalkulation ein Arbeitgeberzuschuss in Form von vermögenswirksamen Leistungen von monatlich 78 DM einbezogen ist. Der Hinweis, dass im Falle eines Wegfalls der Erwerbstätigkeit auch dieser Zuschuss entfällt, ergibt sich aus dem Begriff "Arbeitgeberzuschuss". Dieser besagt für jedermann, dass ein Zuschuss nur so lange gezahlt wird, wie eine abhängige Beschäftigung ausgeübt wird, und dass dieser Zuschuss im Falle der Erwerbslosigkeit bzw. des Renteneintritts entfällt. Nichts anderes gilt auch für die weitere Behauptung der Klägerin, sie sei nicht darauf hingewiesen worden, dass nach Wegfall der Erwerbstätigkeit die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit entfällt. 34
- d) Soweit die Klägerin darauf hingewiesen hat, dass ihr von der Zeugin I vorgeschlagene Konzept der Finanzierung der Immobilie durch ein Vorausdarlehen und dessen Tilgung durch zwei hintereinander geschaltete Bausparverträge sei teurer als ein übliches Hypothekendarlehen, ergibt sich hieraus eine Pflichtverletzung nicht. Diese Form der Finanzierung ist für sich genommen marktüblich und bietet durch die Möglichkeit relativ schneller Tilgung auch Vorteile gegenüber anderen Finanzierungsmodellen. Ob diese 35

Finanzierungsform – wie dies die Klägerin behauptet – aufwändiger ist als ein annuitätisch zu tilgendes Hypothekendarlehen, lässt sich zuverlässig erst nach Abschluss der Finanzierung feststellen. Denn die tatsächlich sich aus den verschiedenen Finanzierungsformen ergebenden Gesamtbelastungen sind von verschiedenen, bei Abschluss der Verträge nicht mit Sicherheit abzuschätzenden Parametern abhängig, insbesondere von der Länge der Zinsbindung, Änderungen der Zinssätze sowie etwaigen Sondertilgungen; eine bei Abschluss der Finanzierungsverträge zuverlässige Prognose über den wirtschaftlich günstigsten Weg lässt sich daher nicht treffen. Deshalb reicht die bloße Behauptung der Klägerin, die von der Beklagten vorgeschlagene Finanzierungsform sei teurer als ein Hypothekendarlehen zur Darlegung eines Beratungsfehlers nicht aus. Erforderlich ist vielmehr der genaue Vergleich mit einem Tilgungsdarlehen (vgl. BGH, Urt. v. 15.10.2004, Az.: V ZR 223/03).

e) Auch die erstinstanzlich erhobene Rüge der Klägerin, sie sei nicht über das System des Mietpools, insbesondere nicht darüber belehrt worden, dass sie durch den Beitritt zum Mietpool ein Mietausfallrisiko der anderen Poolmitglieder mitzutragen habe, ist unbegründet. Ein Hinweis auf den Mietpool findet sich bereits in dem von der Klägerin unterzeichneten "Besuchsauftrag". Die Mietpoolsystematik ergibt sich schließlich unmittelbar aus § 2 Nr. 1 Satz 1 des Mietpoolvertrags. Der Mietpoolvertrag selbst wurde – wie § 13 des Grundstückstauschvertrags belegt – von dem Notar vor Unterzeichnung des Tauschvertrags verlesen. 36

f) Die Klägerin kann ein Beratungsdefizit nicht auf die Behauptung stützen, die Beklagte habe die Instandhaltungsrücklage zu niedrig kalkuliert. Aus den der Klägerin vor Vertragsabschluss übergebenen Unterlagen ist ersichtlich, dass ihr eine "Rendite" von 408 DM pro Monat abzüglich Verwaltungskosten von 50 DM pro Monat zugesagt worden war. Ein Abstürzen in die Verlustzone kann objektiv demzufolge 37

nur vorliegen, wenn und soweit diese Rendite – bedingt durch eine aufgrund eines vorhandenen Reparaturstaus zu niedrig kalkulierte Instandhaltungsrücklage – nachhaltig, mithin über einen längeren Zeitraum nicht zu erwirtschaften war. Dass dies der Fall ist, hat die Klägerin nicht schlüssig vorgetragen 38

Zwar kann aus der Tatsache, dass es in zeitlichem Zusammenhang mit der Veräußerung von Eigentumswohnungen zu Unterdeckungen kommt, auf einen auch – objektiv - vorhersehbaren Reparaturstau geschlossen werden, sofern sich die Notwendigkeit erforderlich werdender Reparaturen aufgrund des Gebäudealters, seines Unterhaltungszustands, der Art und Umfang der Reparaturen oder sonstiger Umstände einem Grundstückseigentümer aufdrängen muss. 39

Auch hat die Klägerin durch Vorlage des Protokolls der Eigentümerversammlung der Wohnanlage vom 13.07.2000 dargelegt, dass die Instandhaltungsrücklage zum Stand 31.12.1999 bei Einnahmen i.H.v. 98.136,88 DM und Ausgaben iHv. 265.432,23 DM eine – absolut als erheblich zu bezeichnende – Unterdeckung von 167.295,35 DM aufwies, die unter anderem durch einen von den Eigentümern zu zahlenden – weiteren - Ausgleich von 8 DM/qm ausgeglichen werden sollte. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2000 sah überdies eine höhere Vorauszahlung auf die Instandhaltungsrücklage als 0,5 DM/m², nämlich von 87,00 DM (= 1,28 DM/qm) vor. Aus dem Schreiben der Verwaltungsgesellschaft vom 17.06.2002 (GA 64) ergibt sich weiterhin eine Mietpoolunterdeckung im Jahr 2001, die mit insgesamt 112,20 EUR auszugleichen war. 40

Diese von der Klägerin vorgelegten Zahlen belegen jedoch noch nicht ohne weiteres, dass die Eigentumswohnung aufgrund einer objektiv zu niedrig kalkulierten 41

Instandhaltungsrücklage nachhaltig in die Verlustzone gestürzt ist. Allein aus dem Umstand, dass die Instandhaltungsrücklage im Jahr 1999 die entstandenen Kosten nicht zu decken vermochte, kann dieser Schluss nicht gezogen werden. Die Feststellung wäre nur dann möglich, wenn die weitere Entwicklung in den Folgejahren ebenfalls nachhaltig negativ verlaufen und es – bedingt durch notwendige Reparaturmaßnahmen und nicht durch Modernisierungen - zu weiteren Nachzahlungen der Klägerin auf die Instandhaltungsrücklage gekommen wäre. Der insoweit notwendige konkrete Sachvortrag kann nicht durch den pauschalen, durch Einholung eines Sachverständigengutachtens unter Beweis gestellte Hinweis der Klägerin ersetzt werden, die für das Gemeinschaftseigentum mit 0,50 DM/m² kalkulierte Instandhaltungsrücklage sei als solche zu niedrig angesetzt gewesen. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die Klägerin nicht vorträgt, dass die Instandhaltungsrücklage in den Folgejahren nicht ausreichte, um anfallende Reparaturkosten zu decken. Der Hinweis auf den Wirtschaftsplan für das Jahr 2000 reicht ohne die gleichzeitige Vorlage der Mietpoolabrechnung zur Darlegung einer Fehlkalkulation nicht aus. Soweit die Mietpoolabrechnung im Jahr 2001 eine Unterdeckung auswies, kann angesichts eines Nachzahlungsbetrages von lediglich 112,20 EUR nicht davon gesprochen werden, dass das Objekt dauerhaft unrentierbar ist. Dass die Eigentümergemeinschaft nunmehr eine Erneuerung der Fenster beschlossen hat, die einen Aufwand von 489.000 EUR erforderlich macht, führt nicht ohne weiteres zu der Annahme, dass die Instandhaltungsrücklage zu niedrig kalkuliert worden ist. Bei dem Einbau moderner Kunststofffenster handelt es sich ersichtlich nicht um eine Instandhaltungs- sondern um eine Modernisierungsmaßnahme. Vor diesem Hintergrund lässt sich nicht feststellen, dass das Objekt aufgrund kurzfristig notwendig werdender Renovierungsmaßnahmen für die Beklagte voraussehbar in die Verlustzone zu stürzen drohte. Auf die Frage der Erkennbarkeit einzelner Instandhaltungsmaßnahmen, wie etwa Aufzugsreparaturen, Erneuerung der Druckerhöhungsanlage etc. kommt es demzufolge nicht an.

III. Ein über die Finanzierung hinausgehender (Beratungs-)Vertrag in dem Sinne, dass die Beklagte für eine richtige und angemessene Vermögensanlage einzustehen hat, besteht nicht. 42

1. Nach dem Sachvortrag der Klägerin in der Klageschrift bewarb die Zeugin I den Erwerb von Eigentum durch den Kauf einer fremdvermieteten Eigentumswohnung. Zu keiner Zeit standen andere Anlageformen zur Diskussion. Damit stand für die Klägerin von vornherein fest, dass es der Zeugin I ausschließlich um die Vermarktung einer Immobilie ging, sie daher gerade nicht eine unabhängige Beratung über die Vor- und Nachteile verschiedener anderer möglicher Anlageformen übernahm und eine entsprechende Beratung auch nicht erfolgte. Vor diesem Hintergrund kommen Ansprüche der Klägerin nur unter den Voraussetzun-

gen einer Haftung nach den Grundsätzen der culpa in contrahendo in Betracht. Solche Ansprüche bestehen indessen nicht. 44

2. Einen Anspruch kann die Klägerin nicht auf ihre Behauptung stützen, die Beklagte sei verpflichtet gewesen, sie auf die ihrer Behauptung nach fehlende Werthaltigkeit der Eigentumswohnung hinzuweisen, da die für die Kapitalanlageberatung geltenden Grundsätze nach den obigen Ausführungen nicht anwendbar sind, soweit es um den Verkauf der Eigentumswohnung geht. Außerhalb eines Beratungsvertrags bestand keine allgemeine Pflicht der Beklagten, die Klägerin über den tatsächlichen Wert der Immobilie zu unterrichten. Ein Käufer hat nämlich keinen Anspruch auf einen Erwerb des Objekts zu dessen Verkehrswert. Bis zu den Grenzen der Sittenwidrigkeit und des Wuchers bleibt es den Vertragsparteien überlassen, welchen Preis sie vereinbaren. Eine Pflicht zur Offenlegung des 45

tatsächlichen Werts eines Kaufobjekts besteht somit selbst dann nicht, wenn dieser erheblich unter dem geforderten Preis liegt. Im Regelfall muss der Verkäufer auch den Käufer nicht auf ein für diesen ungünstiges Geschäft hinweisen, sondern darf davon ausgehen, dass sich sein künftiger Vertragspartner selbst über Art und Umfang seiner Vertragspflichten im eigenen Interesse Klarheit verschafft (so ausdrücklich BGH, Urt. v. 14.03.2003, V ZR 308/02 – NZM 2003, 405, 406). Die Klägerin kann die Berufung auch nicht mit Erfolg darauf stützen, ihr sei bei den Verkaufsverhandlungen ein Wertzuwachs versprochen worden. Sie hat dazu vorgetragen, die Zeugin I habe erklärt, dass ein Weiterverkauf der Wohnung innerhalb von fünf bis zehn Jahren lukrativ sein "könnte". Der damit von der Zeugin I versprochene Wertzuwachs trete jedoch nicht ein, was daraus ersichtlich sei, dass die Zwangsversteigerung einer anderen Wohnung fehlgeschlagen sei. Das Vorbringen der Klägerin ist unschlüssig. Bereits aus ihrem eigenen Vorbringen geht nicht hervor, dass ihr von der Zeugin I ein Wertzuwachs der Immobilie versprochen worden sei. Die Klägerin hat lediglich vorgetragen, die Zeugin habe darauf hingewiesen, dass ein Verkauf lukrativ sein könnte. Dabei handelte es sich auch für die Klägerin erkennbar um eine bloße Anpreisung der Immobilie.

III. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97, 708 Ziff. 10, 711 ZPO.

46