
Datum: 02.12.2004
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 121/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2004:1202.22U121.04.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 6 O 504/03

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 16. Juni 2004 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 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 gem. § 540 ZPO:

I.

Die Parteien streiten über die Verpflichtung der Beklagten zur Leistung von Schadensersatz wegen schuldhafter Falschberatung anlässlich des Erwerbs einer Eigentumswohnung durch den Kläger.

1

2

3

4

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

Bei einem Informationsgespräch zu Hause beim Kläger warb die als selbständige Handelsvertreterin für die Beklagte tätige Frau N2 für den Erwerb einer Eigentumswohnung in E. Der Preis für die 70 m² große Wohnung, die in einem 1971 errichteten Wohnblock mit mehr als 100 Wohneinheiten liegt, sollte einschließlich der Grunderwerbsnebenkosten 160.300 DM betragen. Dem Kläger wurde Informationsmaterial ausgehändigt, in dem in einer steuerlichen Berechnung, bezogen auf das Anschaffungsjahr 1998, der monatliche Gesamtaufwand mit 913 DM und der Eigenaufwand des Klägers mit 219 DM beziffert wird, wobei die Nebenkosten (Verwaltung) mit 50 DM/Monat beziffert sind (GA 10-18). Die Finanzierung sollte über die Aufnahme eines Darlehns in Höhe von 150.000 DM und die Aufbringung von Eigenkapital in Höhe von 10.300 DM erfolgen (GA 12). Die Gesamtbelastung von 913 DM setzte sich zusammen aus 738 DM Zinsen, 50 DM Nebenkosten und 125 DM Tilgung (Ansparung BS zu Beginn), vgl. GA 13. In die Berechnung eingeflossen sind u.a. auch vermögenswirksame Leistungen des Arbeitgebers iHv. 78 DM monatlich. 5

Mit notariellem Vertrag vom 31.08.1998 kaufte der Kläger, der seinerzeit über Nettoeinkünfte von 3.935 DM verfügte, von der Beklagten die Eigentumswohnung im Gebäude M-Straße, 3. Obergeschoss rechts, Nr. #### des Aufteilungsplans, in E I (GA 34-43). Die Beklagte verpflichtete sich in § 10 des Vertrags zur Übernahme der Kosten des Vertrags und seiner Durchführung, der Kosten für die Bestellung und Eintragung der zur Finanzierung erforderlichen Grundpfandrechte sowie der Grunderwerbssteuer. Am selben Tag schloss der Kläger mit einer Schwesterfirma der Beklagten einen Vertrag über Einziehung und Verwendung von Mieteinnahmen (Mietpoolvertrag, GA 65, 66). 6

Ferner schloss der Kläger mit der N einen Kreditvertrag über ein Baudarlehn in Höhe von 150.000 DM mit einer monatlichen Zinsrate von 737,50 DM und der Verpflichtung zur Besparung eines Bausparvertrages mit einem monatlichen Betrag von 125 DM (GA 23 ff.) 7

Die Abschlussgebühr für den Bausparvertrag i. H. v. 1200 DM zahlte die Beklagte (GA 23, 60). 8

Der Kläger hat behauptet, er habe die Mitarbeiterin der Beklagten darauf hingewiesen, dass er aufgrund seiner wirtschaftlichen Situation nicht in der Lage sei, sich eine Eigentumswohnung zu leisten, woraufhin die Beraterin ihm versichert habe, er brauche kein Eigenkapital und praktisch nichts aufzuwenden, da sich die Immobilie praktisch selbst trage. Die ihm übergebenen Berechnungen seien inhaltlich falsch gewesen. 9

Angesichts des Alters des Objekts sei von vornherein klar gewesen, dass die mit monatlich 50 DM angesetzten Nebenkosten zu gering angesetzt gewesen seien. Aus der Eigentümerabrechnung und der Mietpoolabrechnung für das Jahr 2000 (GA 19-22) folge eine Unterdeckung von 8,16 DM/m², somit 571,20 DM für die Wohnung. 10

Die Reparaturen, die zu dieser Unterdeckung geführt hätten, seien auch ohne weiteres vorhersehbar gewesen. Es habe sich um Reparaturen an Dächern, Fassaden, Fenstern, Türen, Fluren, Heizungs- und Sanitäranlagen sowie an den Aufzügen gehandelt (GA 99). 11

Bereits 1999 hätten – was unstreitig ist - in 6 Aufzügen und im Jahr 2000 in 5 Aufzügen Steuerungen erneuert werden müssen; zudem habe – was ebenfalls unstreitig ist – die Druckerhöhungsanlage erneuert werden müssen. Demzufolge ergebe sich aus dem Protokoll 12

der Eigentümerversammlung vom 13.07.2000 (GA 102-105), dass die Instandhaltungsrücklage per 31.12.1999 bei Einnahmen von 98.136,88 DM und Ausgaben von 265.432,23 DM eine Unterdeckung von 167.295,35 DM aufgewiesen habe. Dies zeige, dass die Instandhaltungsrücklage gerade nicht ausreichend kalkuliert worden sei. Diese Reparaturarbeiten seien auch nicht überraschend gewesen, da bei älteren Wohnungsanlagen stets turnusmäßig mit Reparaturen zu rechnen sei. Insbesondere bei Fahrstühlen würden wiederkehrend Störungen auftreten. Der Absturz des Objekts in die Verlustzone sei vorprogrammiert gewesen.	
Schließlich habe ihm die Beraterin schon deshalb nicht zum Erwerb raten dürfen, weil die Eigentumswohnung im Zeitpunkt des Kaufes der allenfalls 55.296 DM wert gewesen sei.	13
Der Kläger hat die Ansicht vertreten, ihm stehe deshalb ein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte zu, da zwischen ihm und der Beklagten ein Beratungsvertrag zustande gekommen sei. Die ihr aus diesem Beratungsvertrag obliegende Verpflichtung zur fachkundigen Beratung habe die Beklagte schuldhaft verletzt. Bei richtiger Beratung hätte er die Immobilie nie erworben und auch den entsprechenden Finanzierungsvertrag nicht abgeschlossen. Die ihm entstandenen Aufwendungen beliefen sich auf 2.701,46 € für den Erwerb der Wohnung sowie 22.700,31 € Leistungen zur Darlehnsfinanzierung. Diese Beträge könne er Zug um Zug gegen Rückauflassung der Immobilie ersetzt verlangen. Ferner habe die Beklagte ihn aus seinen Verpflichtungen gegenüber der N AG aus dem abgeschlossenen Darlehensvertrag über ursprünglich 150.000 DM freizustellen. Tilgungsleistungen hierauf seien noch nicht erfolgt.	14
Die Beklagte hat eine fehlerhafte Beratung des Klägers in Abrede gestellt. Dass Eigenkapital notwendig sei, ergebe sich aus den vom Kläger selber vorgelegten Urkunden, in denen ein Hinweis auf ein Eigenkapital i. H. v. 10.300 DM enthalten sei.	15
Die Instandhaltungsrücklage sei zutreffend kalkuliert.	16
Zwar weise die Eigentümerabrechnung für das Kalenderjahr 2000 beim Hausgeld einen Nachzahlungsbetrag von 308,73 DM als Rechengröße aus. Ihr gegenüber stehe jedoch die Kostenposition "umlagefähige Nebenkosten" in Höhe von 383,80 DM. Es verbleibe per Saldo ein Plus von 75,07 DM.	17
Soweit es zu einer Unterdeckung bezüglich der Instandhaltungsrücklage gekommen sei, sei diese unvorhersehbar gewesen. Sie habe die Fahrstühle – was unstreitig ist vor dem Ankauf der Wohnanlage durch den TÜV am 14.04.1998 untersuchen lassen. Der TÜV habe nur minimale Instandsetzungsnotwendigkeiten aufgezeigt, die sie habe beheben lassen (GA 106-110). Ihrer Einschätzung nach hätten sich die Aufzüge danach in einwandfreiem Zustand befunden. Bei den im Jahre 1999 aufgetretenen Problemen habe es sich um ein ein punktuell Ereignis gehandelt. Die Mietpoolunterdeckung habe in 2001 nur noch 1,65 €/m ² betragen; danach sei keine Unterdeckung mehr aufgetreten	18
Die Ausschüttung aus dem Mietpool betrage monatlich 6 DM/m ² , bei einer Bruttomiete von 6,62 DM/m ² ; dies ergebe sich aus den dem Kläger vor Vertragsabschluss ausgehändigten Unterlagen.	19
.	20
Schließlich sei der Kaufpreis auch nicht überhöht gewesen. Dies belege ein von dem Architekten T in dem Zwangsversteigerungsverfahren 46 K 185/03 im Auftrag des AG	21

Duisburg am 15.08.2003 erstattetes Gutachten, welches gerade die streitgegenständliche Wohnung betreffe, in dem der Sachverständige den Verkehrswert mit 80.000 DM (rund 1.060 €/m ²) errechnet habe (GA 69-77).	
Das Landgericht hat durch Urteil vom 16.06.2004 die Klage abgewiesen.	22
Hiergegen richtet sich die Berufung des Klägers, mit welcher er seine erstinstanzlichen Sachanträge -modifiziert - weiterverfolgt.	23
Der Kläger ist der Ansicht, die Beklagte sei nicht nur verpflichtet gewesen, eine geeignete Finanzierung aufzuzeigen und im Rahmen des Finanzierungsvorschlags sachgemäße und richtige Angaben zu machen, sondern auf die Beklagte seien die für den Anlagenberater geltenden Kriterien anzuwenden. Da die Wohnung als Renditeobjekt bezweckt gewesen sei, sei die monatliche Belastung für ihn, den Kläger, insbesondere aber auch die Höhe der Mieteinnahmen, von wesentlicher Bedeutung für den Kaufentschluss gewesen, ferner auch die Werthaltigkeit der Eigentumswohnung.	24
Es sei in der Angebotskalkulation, aber auch in den Besuchsaufträgen vom 30.07.1998 und 31.07.1998 von einer Miete in Höhe von monatlich 420 DM (6 DM/m ²) als feste Einnahme ausgegangen worden. Tatsächlich betrage die Miete jedoch 6,62 DM/m ² . Ein Teil der Miete gehe in den Mietpool. Er erhalte aufgrund der Mietpoolvereinbarung weniger Miete als die Gesamtmiete tatsächlich einbringe. Über die Einbehaltung des Differenzbetrages und die Mittragung des Ausfallrisikos der anderen Poolmitglieder finde sich in der Berechnungskalkulation nichts. Hierüber hätte die Beklagte aber aufklären müssen.	25
Weiter habe die Beklagte in den Beratungsgesprächen eine Wertsteigerung der Eigentumswohnung versprochen und darauf hingewiesen, dass die Wohnung nach einigen Jahren mit Gewinn weiterverkauft werden könne.	26
Von einem Wiederverkauf mit Gewinnmöglichkeit sei jedoch nicht auszugehen. Dies gelte selbst unter Berücksichtigung der im Gutachten des T genannten Verkehrswerts von 1.060 €/m ² . Die Wohnung sei unverkäuflich, was sich daraus ergebe, dass im Zwangsversteigerungsverfahren für die Wohnung kein Gebot abgegeben und das Verfahren eingestellt worden sei (GA 150). In einem weiteren Zwangsversteigerungsverfahren betreffend eine andere Wohnung in demselben Komplex sei nach Abgabe eines unzureichenden Gebotes der Zuschlag versagt worden (GA 151). Das Gutachten des Sachverständigen T sei daher offenbar unrichtig.	27
Das Landgericht habe seinem Beweisantritt durch Einholung eines Sachverständigen-gutachtens zum Verkehrswert nachkommen müssen, zumal bereits im ersten Jahr nach Kaufvertragsabschluss erhebliche Instandhaltungskosten angefallen seien.	28
Die aufgrund des Verschleißes der Druckerhöhungsanlagen und der Erneuerung der Aufzugsteuerungen entstandene Unterdeckung der Instandhaltungsrücklage sei für die Beklagte voraussehbar gewesen. Ihm, dem Kläger, seien pflichtwidrig niedrige Kosten vorgespiegelt worden, um ihn zum Kaufabschluss zu bewegen.	29
Der Kläger beantragt nunmehr,	30
1. unter Abänderung des am 16.06.2004 verkündeten Urteils des Landgerichts Bielefeld, Aktenzeichen 6 O 504/03, die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 25.402,17 Euro nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 06.06.2003 zu zahlen,	31

2. die Beklagte zu verurteilen, den Kläger von seinen Kreditverpflichtungen	32
gegenüber der N AG, Darlehnsnummer	33
#####, über ursprünglich 150.000 DM freizustellen,	34
Zug um Zug gegen Rückübertragung eines im Wohnungsgrundbuch von I (Amtsgericht Homburg), Blatt #####, eingetragenen 746/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung I, Flurstücke ##### und #####, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude M-Straße, 3. Obergeschoss rechts, Aufteilungsnummer ###.	35
Die Beklagte beantragt,	36
die gegnerische Berufung zurückzuweisen.	37
Sie verteidigt die angefochtene Entscheidung und wiederholt und vertieft ihren erstinstanzlichen Sachvortrag.	38
Eine Verletzung der Aufklärungspflicht bezüglich der Höhe der Instandhaltungs-rücklage und zur Bedeutung des Mietpools liege nicht vor.	39
Eine Zusicherung, die Wohnung mit Gewinn weiterverkaufen zu können, habe es nicht entgegen; im Übrigen enthalte der 2. Besuchsauftrag auch einen entsprechenden Hinweis.	40
Auch sei es unrichtig, dass die Instandhaltungsrücklage unangemessen niedrig angesetzt sei. Es habe seinerzeit keine Anhaltspunkte für das Bestehen der Reparaturen an den Aufzügen und an der Druckerhöhungsanlage gegeben.	41
Die Einholung eines Gutachtens durch das Landgericht zum Verkehrswert der Wohnung sei nicht erforderlich gewesen, da überzeugende Anhaltspunkte gegen die Richtigkeit der Verkehrswertermittlung des Sachverständigen T nicht vorgetragen seien.	42
II.	43
Die Berufung ist unbegründet.	44
Dem Kläger stehen die geltend gemachten Ansprüche nicht zu.	45
Auf das Verfahren findet gem. Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB das Schuldrecht in seiner vor dem Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes geltenden Fassung Anwendung.	46
1.	47
Das auf Schadensersatz gerichtete Klagebegehren rechtfertigt sich nicht nach den Grundsätzen der culpa in contrahendo unter dem Gesichtspunkt, dass der Kaufvertrag wegen Sittenwidrigkeit gem. § 138 I BGB nichtig sein könnte. Allerdings wäre bei Vorliegen eines krassen Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung allein hieraus auf das Vorliegen einer verwerflichen Gesinnung und damit auf ein vorwerfbares schuldhaftes Verhalten zu schließen.	48
Ein solcher Schadenserstzanspruch scheidet jedoch im gegebenen Fall aus.	49
	50

Selbst wenn man zugunsten des Klägers unterstellte, dass die Eigentumswohnung im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses tatsächlich lediglich 90.720 DM wert war, läge unter Berücksichtigung des Kaufpreises von 160.300 DM dieser zwar 76,7 % über dem Verkehrswert der Eigentumswohnung und damit nahezu in dem Bereich von mindestens ca. 80 %, bei dem im Einzelfall Sittenwidrigkeit angenommen werden kann (BGH NJW 1995, 2635; BGH NJW 1992, 899; BGH NJW-RR 1991, 589).

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Beklagte die Grunderwerbssteuer, die Notar- und Gerichtskosten (etwa 5 % des Kaufpreises), mithin 8.015 DM, sowie die Abschlussgebühren für den Bausparvertrag i. H. v. 1.200 DM getragen hat (GA 60). 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 151.850,00 DM verbleibt. Dieser Preis überschreitet den vom Kläger behaupteten Verkehrswert lediglich um 66,5 %. Eine solche Kaufpreisüberhöhung liegt außerhalb des Bereichs, in dem eine Sittenwidrigkeit angenommen werden kann. 51

Sofern man die in dem mit Schriftsatz vom 25.11..2004 vorgelegten Gutachten vom Sachverständigen J ermittelten Werte zugrunde legen wollte, die nach Auffassung des Klägers auch auf seine Wohnung übertragbar seien, käme man auf folgende Werte: 52

bei einem Sachwert von 70 m² x 950 € abz. 945 € Minderung auf 65.555 € (128.214,43 DM), 53

bei einem Ertragswert von 70 m² x 691,18 € auf 48.382,60 € (94.628,14 DM). 54

Diese Werte liegen höher als der vom Kläger auf der Basis der 18 fachen Jahresnettomiete behauptete Verkehrswert. 55

Auf die Frage, ob das im gerichtlichen Auftrag gerade für die streitgegenständliche Wohnung zu einem anderen Stichtag erstattete Verkehrswertgutachten des Sachverständigen T, aus dem sich ein Wert von 80.000 € (156.466,40 DM) ergibt, eine zutreffende Bewertung darstellt, kommt es nicht an. Unerheblich ist auch der Hinweis des Klägers auf fehlende Gebote im Zwangsversteigerungsverfahren für die von ihm erworbene Wohnung. 56

Die Rüge, das Landgericht habe durch Nichteinholung des beantragten Sachverständigengutachtens den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, ist daher unbegründet. Auch der Senat hatte keinen Anlass, ein Verkehrswertgutachten einzuholen. 57

2. 58

Dem Kläger stehen die geltend gemachten Ansprüche auch nicht nach den Rechtsgrundsätzen der p. V. V. eines Beratungsvertrags zu. 59

a) 60

Allerdings ist vom Vorliegen eines Beratungsvertrags auszugehen, aufgrund dessen die Beklagte dem Kläger eine inhaltlich zutreffende Beratung über die vorhandene Ertragssituation und sich ggfs. unmittelbar abzeichnende Änderungen der Ertragssituation zukommen lassen musste. 61

aa) 62

63

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 und finanzielle Vorteile des Erwerbs vorlegt, das 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 Anlagemodells, das - wie im vorliegenden Fall - den Interessenten durch die Darstellung der Wirtschaftlichkeit des Erwerbs zum Vertragsabschluss führen soll, vielfach in einem Schriftstück wieder, das hier als Besuchsauftrag bezeichnet wird.

Nach dem unstreitigen Sachvortrag beider Parteien liegen diese Voraussetzungen hier vor. 64
Insbesondere lässt sich ein Ergebnis des Vermittlungsgesprächs feststellen. Der Unterzeichnung der beiden Besuchsaufträge gingen Vertragsverhandlungen voraus, in denen eine auf den Kläger zugeschnittene "Musterrentabilitätsbe- rechnung" erstellt wurde, die - wie auch die Besuchsaufträge belegen - unter Berücksichtigung der Finanzierungszinsen, der Sparleistung für das Bausparen, der Verwaltungskosten und der Mieteinnahmen sowie der vermögenswirksamen Leistungen mit einem monatlichen Aufwand vor Steuern von 415 DM endete. Der auf diese Weise ermittelte Aufwand des Klägers diene diesem ersichtlich als wesentliche Entscheidungshilfe für den Kaufvertragsabschluss.

Kernstück der Beratung, die die Beklagte dem Käufer erbringt, ist die Ermittlung seines 65
monatlichen Eigenaufwands. Sie soll den Käufer von der Möglichkeit überzeugen, das Objekt mit seinen Mitteln erwerben und halten zu können. Denn das Geschäftsmodell der Beklagten ist nicht beschränkt auf einen einmaligen Leistungsaustausch, nämlich den Kauf des Wohnungseigentums. Es bezieht vielmehr die künftige wirtschaftliche Nutzung des Objekts ein. Die Beklagte bietet die "Eigentumsberatung" zum Zwecke der "Vorsorge durch Eigentum, Immobilie als Kapitalanlage " und durch ihre Mitarbeiter "zusätzliche Altersversorgung, steigende Mieteinnahmen, Wertzuwachs, hoher 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.

bb) 66

Eine weitere Voraussetzung für eine Haftung, nämlich eine Kundgabe des Willens des 67
Vertriebsbeauftragten, die Beratung für den Verkäufer zu übernehmen und durchführen zu

wollen (BGH NJW 2004, 64), liegt ebenfalls vor. Die Mitarbeiter Frau N2 und Herr G traten als Repräsentanten der Beklagten auf. Ihre Bezeichnung als Beauftragte in den Beratungsbögen bezog sich auf die Beklagte, in deren Dienst sie den Vertrieb durchführte und von Mitarbeitern beigebrachte Interessenten beriet. Die Vollmacht zur Beratung ergibt sich in diesen Fällen nach der Rechtsprechung stillschweigend aus der Vertriebsstruktur (BGH a.a.O.).

b) 68

In der Sache lässt sich allerdings nicht feststellen, dass die von der Klägerin in der Berufung noch behaupteten Beratungsdefizite tatsächlich vorlagen. 69

aa) 70

Soweit der Kläger vorträgt, eine fehlerhafte Beratung liege darin, dass die Mitarbeiter der Beklagten nicht hinreichend über die Bedeutung des Mietpools aufgeklärt hätten, insbesondere nicht darüber, dass der Kläger durch Einzahlung in den Mietpool das Ausfallrisiko der anderen Poolmitglieder zu tragen habe, handelt es sich um neuen, erstmals in der Berufung vorgebrachten Tatsachenvortrag des Klägers, mit dem dieser mangels Darlegung eines Zulassungsgrundes gem. §§ 529 I Nr. 2, 531 II 1 ZPO ausgeschlossen ist. 71

Zudem ergibt sich das Gegenteil aus dem vom Kläger unterzeichneten Besuchsaufträgen vom 30.07.1998 und 31.07.1998, in welchen unter 72

3. Folgende Informationen zum Objekt sind bekannt 73

jeweils u. a. das Wort "Mietpool" angekreuzt ist. 74

Im Übrigen ist am 31.07.1998 als Anlage zum notariellen Kaufvertrag auch der Vertrag über Einziehung und Verwendung von Mieteinnahmen beurkundet worden, aus dessen § 1 die Bedeutung der Mieteinnahmegemeinschaft (Mietpool) und auch das bekundete Interesse des Klägers an einem Schutz vor Mietausfällen eindeutig und klar hervorgehen. 75

bb) 76

Soweit der Kläger vorträgt, eine fehlerhafte Beratung sei darin zu sehen, dass die Mitarbeiter der Beklagten behauptet hätten, die Wohnung könne nach einigen Jahren mit Gewinn veräußert werden, handelt es sich ebenfalls um neuen, erstmals in der Berufung vorgebrachten Tatsachenvortrag des Klägers, mit dem dieser mangels Darlegung eines Zulassungsgrundes gem. §§ 529 I Nr. 2, 531 II 1 ZPO ausgeschlossen ist. Im Übrigen ergibt sich das Gegenteil auch hier aus dem von dem Kläger vor der Beurkundung des Kaufvertrags unterschriebenen Besuchsauftrag vom 31.07.1998 (GA 68), in dem sich der unmissverständliche Hinweis findet, dass bei einem Wiederverkauf in den nächsten Jahren mit einem Verlust gerechnet werden muss. Selbst wenn daher Beauftragte der Beklagten bei den Beratungsgesprächen entsprechende Erklärungen abgegeben hätten, wofür der Kläger jedoch einen zulässigen Beweis nicht angetreten hat, wären etwaige unrichtige Angaben noch vor der Beurkundung des Kaufvertrags richtig gestellt worden. 77

cc) 78

Der Kläger kann ein Beratungsdefizit ferner nicht auf seine Behauptung stützen, die Beklagte habe die Instandhaltungsrücklage zu niedrig kalkuliert. Aus den dem Kläger vor Vertragsschluss übergebenen Unterlagen ist ersichtlich, dass dem Kläger von den 79

Beauftragten der Beklagten eine "Rendite" in Form einer Mieteinnahme von 420 DM monatlich abzüglich Verwaltungskosten von 50 DM monatlich zugesagt worden war. Ein Abstürzen in die Verlustzone kann objektiv demzufolge nur vorliegen, wenn und soweit diese "Rendite" – bedingt durch eine aufgrund eines Reparaturstaus zu niedrig kalkulierte Instandhaltungsrücklage - nachhaltig, mithin über einen längeren Zeitraum, nicht zu erwirtschaften war. Der Kläger trägt aber nicht hinreichend konkret vor, dass die von der Beklagten kalkulierte Instandhaltungsrücklage von 0,50 DM/m² für das Gemeinschafts- und 0,12 DM/m² für das Sondereigentum von der Beklagten zu niedrig angesetzt war, um die angesprochene Rentierlichkeit zu erreichen und ein nachhaltiges Abgleiten in die Verlustzone verhindern zu können.

Zwar kann aus der Tatsache, dass es in zeitlichem Zusammenhang mit der Veräußerung von Eigentumswohnungen zu Unterdeckungen kommt, auf einen auch vorhersehbaren Reparaturstau geschlossen werden, sofern sich die Notwendigkeit erforderlicher Reparaturen aufgrund des Gebäudealters, seines Unterhaltungszustands, der Art und des Umfangs der Reparaturen oder sonstiger Umstände einem Grundstückseigentümer aufdrängen muss. 80

Insoweit ergibt sich aus dem vom Kläger vorgelegten Protokoll der WEG-Eigentümerversammlung vom 13.07.2000 (GA 102-105), dass die Instandhaltungsrücklage zum Stand 31.12.1999 bei Einnahmen in Höhe von 98.136,88 DM und Kosten in Höhe von 265.432,23 DM eine – in der absoluten Zahl erhebliche – Unterdeckung von 167.295,35 DM auswies, die unter anderem durch einen von den Eigentümern zu zahlenden Betrag von 8 DM/m² ausgeglichen werden sollte. 81

Der Umstand, dass die Instandhaltungsrücklage im Jahr des Erwerbs wie im Folgejahr die entstandenen Kosten nicht zu decken vermochte, besagt nicht ohne weiteres, dass die Eigentumswohnung aufgrund einer objektiv zu niedrig kalkulierten Instandhaltungsrücklage nachhaltig, das heißt bei einer Betrachtung über mehrere Jahre, in die Verlustzone abgestürzt ist. Dies ließe sich nur dann feststellen, wenn die weitere Entwicklung in den Folgejahren ebenfalls negativ verlaufen und es - bedingt durch notwendige Reparaturen und nicht durch von der Eigentümerversammlung Modernisierungen - zu weiteren Nachzahlungen des Klägers auf die Instandhaltungsrücklage gekommen wäre. Der insoweit notwendige konkrete Sachvortrag kann nicht durch den allgemeinen, durch Einholung eines Sachverständigengutachtens unter Beweis gestellten Hinweis des Klägers ersetzt werden, die für das Gemeinschaftseigentum mit 0,50 DM/m² und für das Sondereigentum mit 0,12 DM/m² kalkulierte Instandhaltungsrücklage sei als solche zu niedrig angesetzt worden. Zur weiteren Entwicklung der Instandhaltungsrücklage in den Folgejahren 2000 bis 2003 fehlt es schon an dem erforderlichen Vortrag des Klägers. 82

Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil sich aus der Eigentümerabrechnung vom 03.08.2001 für das Jahr 2000 (GA 19-21) ergibt, dass der dort unter "Gesamtergebnis der Abrechnung" ermittelte Nachzahlungsbetrag von 308,73 DM 83

- auf den Mieter - umlagefähige Nebenkosten von 383,80 DM beinhaltet. Per Saldo errechnet sich damit sogar ein Überschuss zugunsten des Klägers. 84

Ferner ist aus den vorgelegten Mietbescheinigungen für das Rumpffjahr 1998 und das Jahr 1999 (GA 88,89) zu entnehmen, dass zugunsten der Konten des Klägers exakt die in der "Musterrentabilitätsberechnung" (GA 13) und in den Besuchsaufträgen (GA 67,68) kalkulierte Nettomiete (nach Abzug von Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten) abgeführt worden ist. 85

Weitere Eigentümerabrechnungen und Mietbescheinigungen für die Jahre 2001 bis 2003, aus welchen sich hätte ergeben können, dass das Objekt in der Folgezeit voraussehbar und nachhaltig (bei einer Betrachtung über mehrere Jahre) in die Verlustzone abgestürzt ist, hat der Kläger nicht vorgelegt. 86

Auch die in den Jahren 2000 und 2001 unstreitig eingetretenen Unterdeckungen des Mietpools (GA 22 und 92) lassen keine strukturelle und nachhaltige Unrentabilität des Kaufobjekts erkennen. Der Kläger ist der Darstellung der Beklagten, in 2002 sei keine Unterdeckung aufgetreten, nicht entgegengetreten. 87

Demzufolge trägt der Kläger auch nicht vor, dass er zu irgendeinem Zeitpunkt nach Vertragsabschluss überhaupt Nachzahlungen hat leisten müssen. Bei seiner persönlichen Befragung im Senatstermin hat er angegeben, keine Nachzahlungen auf die Instandhaltungsrücklage oder auf Nebenkosten geleistet zu haben. Er könne nur sagen, dass die Nebenkosten in den Jahren 2001 bis 2003 gestiegen seien. Grund für sein Begehren sei, dass er sich die Eigentumswohnung nicht mehr leisten könne, nachdem er nur noch eine Teilzeittätigkeit ausübe und nicht mehr so viel verdiene wie zur Zeit des Kaufs der Wohnung. 88

Vor diesem Hintergrund lässt sich nicht feststellen, dass das Objekt aus der maßgeblichen Sicht bei Abschluss des Kaufvertrages aufgrund kurzfristig notwendig werdender Renovierungsmaßnahmen voraussehbar in die Verlustzone zu stürzen drohte. 89

3. 90

Ein über die Finanzierung hinausgehender Vertrag in dem Sinne, dass die Beklagte für eine richtige und angemessene Vermögensanlage einzustehen hat, besteht nicht. 91

a) 92

Nach dem Sachvortrag des Klägers in der Klageschrift bewarb die Mitarbeiterin der Beklagten den Erwerb von Eigentum durch den Kauf einer fremdvermieteten Eigentumswohnung. Zu keiner Zeit standen danach andere Anlageformen zur Diskussion. Damit stand für den Kläger von vornherein fest, dass es der Mitarbeiterin 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 bestehen Ansprüche des Klägers auch nicht nach den Grundsätzen der culpa in contrahendo. 93

b) 94

Einen Anspruch kann der Kläger insoweit nicht auf seine Behauptung stützen, die Beklagte sei verpflichtet gewesen, ihn auf die seiner 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 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 95

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). Hieran ändert auch nichts der Inhalt der an den Kläger ausgehändigten 7-seitigen Berechnung. Bei den auf der zweiten Seite aufgeführten Begriffen "Wertzuwachs" und "hoher Sachwert" handelt es sich ersichtlich um plakative Anpreisungen des Kaufgegenstandes.

4. 96

Da die Anspruchsvoraussetzungen schon dem Grunde nach nicht gegeben sind, kommt es darauf, dass der mit dem Klageantrag zu 1. geltend gemachte Schaden der Höhe nach unsubstantiiert und zumindest nicht belegt ist und der Kläger auch die von ihm erzielten Steuervorteile in die Schadensberechnung nicht einbezogen hat, nicht an. 97

5. 98

Die Berufung war daher zurückzuweisen. 99

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 I, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 100