
Datum: 02.12.2004
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 122/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2004:1202.22U122.04.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 6 O 499/03

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 17. 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	1
(§ 540 ZPO)	2
A)	3
Die Parteien streiten über die Verpflichtung der Beklagten zur Leistung von Schadensersatz, den die Klägerin aus eigenem und abgetretenem Recht ihres Ehemannes, des Zeugen M, begehrt.	4

- Die Beklagte kauft Altwohnbestände an, nimmt an ihnen Renovierungsmaßnahmen vor und verkauft sie im Strukturvertrieb nach Aufteilung in Wohneigentum weiter. 5
- Bei einem Informationsgespräch im Haus der Klägerin warb die Zeugin C3, die als selbständige Handelsvertreterin für die Beklagte tätig ist, für den Erwerb einer Eigentumswohnung in E. Der Preis für die 68 m² große Wohnung, die in einer 1971 errichteten Wohnblock mit mehr als 100 Wohneinheiten liegt, sollte einschließlich der Grunderwerbsnebenkosten 155.720 DM betragen. Der Klägerin und ihrem Ehemann wurde Informationsmaterial ausgehändigt, in dem u.a. in einer steuerlichen Berechnung, bezogen auf das Anschaffungsjahr 1998, der monatliche Gesamtaufwand mit 1.029 DM, der Eigenaufwand der Klägerin und ihres Mannes mit 256 DM sowie die monatlichen Nebenkosten mit 50 DM angegeben sind. Die Finanzierung sollte über ein Vorausdarlehen mit zwei nachgeschalteten Bausparverträgen erfolgen. Als Tilgungsleistung ist ein Betrag iHv. 234 DM genannt, wobei sich der Zusatz findet "Ansparung BS zu Beginn". Das einzusetzende Eigenkapital wurde mit 720 DM angegeben. In die Berechnung eingeflossen sind u.a. auch vermögenswirksame Leistungen des Arbeitgebers iHv. 156 DM monatlich. Wegen weiterer Einzelheiten des Informationsmaterials wird auf GA 11-16 sowie GA 40 verwiesen. 6
- Mit notariellem Vertrag vom 05.09.1998 kauften die Kläger von der Beklagten, die seinerzeit über ein monatliches Nettoeinkommen von 4.000 DM verfügten, die Eigentumswohnung im Gebäude I-Straße in E I. 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. An selben Tag schlossen die Klägerin und deren Ehemann mit einer Schwesterfirma der Beklagten einen Mietpoolvertrag. 7
- Am 10.09. und 11.09.1998 bestätigte die C AG der Klägerin und ihrem Ehemann den Abschluss zweier Bausparverträge über 78.000 DM bzw. 77.000 DM. Die Abschlussgebühren iHv. 1.248 DM bzw. 1.232 DM zahlte die Beklagte. 8
- Die Klägerin und ihr Ehemann schlossen am 15./18.09.1998 einen Darlehensvertrag mit der C AG, wegen dessen Einzelheiten auf GA 18-25 Bezug genommen werden kann. 9
- Die Klägerin hat behauptet, sie und ihr Ehemann hätten die Zeugin C3 darauf hingewiesen, dass sie angesichts eines gemeinschaftlichen Nettoeinkommens von nur 4.000 DM nicht in der Lage seien, sich eine Eigentumswohnung zu leisten, woraufhin die Beraterin ihnen versichert habe, sie bräuchten kein Eigenkapital und praktisch nichts aufwenden, da sich die Investition durch Mieteinnahmen und Steuervorteile selbst trage. Die ihnen übergebenen Berechnungen seien inhaltlich falsch gewesen. 10
- Angesichts des Alters des Objekts sei von vornherein klar gewesen, dass die mit monatlich 50 DM angegebenen Nebenkosten zu gering angesetzt gewesen seien. Folgerichtig hätten sie – was unstreitig ist – am 23.05.2002 eine Eigentümerabrechnung erhalten, die für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 31.12.2001 eine Nachzahlung von 458,86 DM ergeben habe. Die Reparaturen, die zu dieser Nachzahlung geführt hätten, seien für die Beklagte ohne weiteres vorhersehbar gewesen. Es habe sich um Reparaturen an Dächern, Fassaden, Fenstern, Türen, Fluren, Heizungs- und Sanitäranlagen sowie an den Aufzügen gehandelt. 11
- Bereits 1999 hätten – was unstreitig ist - in 6 Aufzügen und im Jahr 2000 in 5 weiteren Aufzügen Steuerungen erneuert werden müssen; zudem habe – was ebenfalls unstreitig ist – die Druckerhöhungsanlage erneuert werden müssen. Demzufolge ergebe sich aus dem 12

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.07.2000, 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. Die Notwendigkeit der Reparaturarbeiten sei auch nicht überraschend gewesen. Nachfragen bei der Fa. B GmbH hätten ergeben, dass die Erneuerung einer Steuerung stets mit einer Aneinanderreihung von Reparaturen und Störungen einhergehe.

Im Übrigen betrage die eingehende Gesamtmiete 6,62 DM/m². Die Auszahlungen aus dem Mietpool an die Käuferbank beliefen sich auf 4,53 DM/m², so dass sich eine Differenz zwischen der vereinnahmten Miete von 6,62 DM/m² und der ausbezahlten Miete ergebe. Hierüber seien sie und ihr Ehegatte nicht aufgeklärt worden. 13

Die Steuerersparnis, so behauptet die Klägerin, sei als Konstante ausgewiesen. Es fehle ein Hinweis, dass die Abschreibung zeitlich beschränkt sei. Der Betrag von 6 DM/m² sei ihnen in sämtlichen Gesprächen als feste Einnahmegröße dargestellt worden. 14

Unzutreffend sei auch die Angabe der Tilgungsrate von 234 DM gewesen. Zum einen sei die Tilgungsrate fälschlicherweise als Konstante dargestellt. Zum anderen betrage die Bausparrate für den 1. Bausparvertrag 325,26 DM. Im Übrigen steige ihre Belastung nach Zuteilung des Bausparvertrags weiter, da die Tilgungsrate sich dann auf 469,55 DM erhöhe; überdies seien sie verpflichtet, dann die Sparrate für den 2. Bausparvertrag zu leisten, so dass ihr Eigenaufwand sich auf 790,64 DM erhöhe. Diese Erhöhungen hätten sie auch nicht vorhersehen können, da ihnen vor dem ersten Kaufvertragsabschluss die Bausparverträge nicht vorgelegen hätten; erst aus den ihnen zeitlich nach Abschluss des ersten Kaufvertrags zugewandenen Darlehensverträgen sei erkennbar gewesen, dass die Tilgungsraten steigen würden. 15

Ferner sei ihnen die Finanzierungsart nicht erläutert worden. Eine alternative Finanzierung, nämlich ein annuitätisches Hypothekendarlehen, die für sie erkennbar vorteilhafter, weil günstiger gewesen wäre, sei ihnen nicht als Finanzierungsform vorgeschlagen worden. 16

Sie seien auch über den Mietpool, dessen System und die damit verbundenen Risiken und zwar insbesondere dem Risiko, sich am Mietausfallrisiko anderer Poolmitglieder beteiligen zu müssen, nicht aufgeklärt worden. Den Mietpoolantrag, der aus sich heraus ohnehin nicht verständlich sei und keine Angaben zur Höhe der Instandhaltungsrücklage enthalte, hätten sie und ihr Ehemann erst beim Notartermin erhalten. 17

Schließlich habe die Beraterin ihnen schon deshalb nicht zum Erwerb raten dürfen, weil die Immobilie allenfalls 88.128 DM wert gewesen sei. 18

Die Klägerin ist der Ansicht, ihr stehe deshalb ein Schadensersatzanspruch zu, da zwischen ihr, ihrem Ehemann 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 hätten sie und ihr Ehemann die Immobilie nie erworben und auch die entsprechenden Finanzierungsverträge nicht abgeschlossen. Die ihnen entstandenen Aufwendungen beliefen sich auf 10.847,56 €. Leistungen zur Darlehensfinanzierung hätten sie bislang iHv. 21.978,61 € erbracht (Zinsbescheinigungen GA 100-105). Diese Beträge könnten sie Zug um Zug gegen Rückkauflassung der Immobilie ersetzt verlangen. Ferner habe die Beklagte sie aus ihren Verpflichtungen gegenüber der C aus dem abgeschlossenen Darlehensvertrag über ursprünglich 155.000 DM freizustellen. 19

Die Beklagte bestreitet eine fehlerhafte Beratung der Klägerin und ihres Ehemannes. Dass Eigenleistungen notwendig sei, ergebe sich aus den von der Klägerin selber vorgelegten Urkunden, in denen ein Hinweis auf ein Eigenkapital iHv. 720 DM enthalten sei. Zudem belege der Darlehensvertrag, dass über die Notwendigkeit von Eigenleistungen sehr wohl gesprochen worden sei, weil die C AG als Ersatz für Eigenkapital iHv. 7.100 DM eine zusätzliche Sicherheit gefordert habe.

Die Instandhaltungsrücklage sei zutreffend kalkuliert. Unverständlich sei die Rüge der Klägerin, sie sei 2001 zu Nachzahlungen auf die Instandhaltungsrücklage verpflichtet gewesen. Zwar weise die Eigentümerabrechnung für das Kalenderjahr 2001 beim Hausgeld einen Nachzahlungsbetrag von 458,86 DM als Rechengröße aus. Nach erfolgter Verrechnung mit dem Guthaben der Klägerin und ihres Ehemannes verbleibe aber im Saldo ein Guthaben von 357,14 DM. Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage weise - bezogen auf die Wohnung der Klägerin - für 2001 einen Überschuss von 197,50 DM aus. 21

Soweit es zu einer Unterdeckung bezüglich der Instandhaltungsrücklage gekommen sei, sei dies 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. Ihrer Einschätzung nach hätten sich die Aufzüge danach in einwandfreiem Zustand befunden. 22

Die Ausschüttung aus dem Mietpool betrage monatlich 6 DM/m², bei einer Bruttomiete von 6,62 DM/m²; dies ergebe sich aus den der Klägerin und ihrem Ehemann vor Vertragsabschluss ausgehändigten Unterlagen. Dass die Steuerersparnis in den Unterlagen nicht als Konstante ausgewiesen sei, belege der in der steuerlichen Berechnung enthaltene Hinweis, dass sich der Steuervorteil bei verändertem Einkommen entsprechend verändert. Der Klägerin und ihrem Ehemann sei schließlich auch die Finanzierungsform, nämlich das Ineinandergreifen des Vorausdarlehens, die Zuteilung des ersten Bausparvertrags, die verringerte Zinsbelastung beim Bauspardarlehn, das Ansparen des zweiten Bausparvertrags sowie Verzinsung und Tilgung des zweiten Bauspardarlehn detailliert erläutert worden, wobei die Ansparrate für beide Bausparverträge untypischerweise bis zur Zuteilung unverändert bleibe. Die Mietbescheinigung GA 42 sei der Klägerin und ihrem Ehemann bei der Vorbesprechung vor der Beurkundung ausgehändigt worden. Dies ergebe sich aus den unstreitig von der Klägerin und ihrem Ehemann am 04.09. und 05.09.1998 unterzeichneten Besuchsaufträge, wegen deren Einzelheiten auf GA 44, 45 verwiesen werden kann. Im Übrigen hätten ihre Mitarbeiter die Klägerin und ihren Ehemann sämtliche weitere Umstände zutreffend erläutert. 23

Schließlich sei der Kaufpreis auch nicht überhöht gewesen. Dies zeige ein von dem Architekten T in einem Zwangsversteigerungsverfahren am 15.08.2003 erstattetes Gutachten betreffend eine andere, 70 qm große Wohnung in derselben Anlage. Der Wert der begutachteten Wohnung belaufe sich auf 1.060 €/qm. 24

Wegen weiterer Einzelheiten sowie des genauen Wortlauts der erstinstanzlich verfolgten Sachanträge nimmt der Senat Bezug auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung. 25

Das Landgericht hat die Klägerin angehört sowie die Zeugen C3, M, C2 und G vernommen und die Klage abgewiesen. 26

Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin, mit der diese ihre erstinstanzlichen Sachanträge weiterverfolgt. Sie ist der Ansicht, die Beklagte sei nicht nur verpflichtet gewesen, eine geeignete Finanzierung aufzuzeigen und im Rahmen des 27

Finanzierungsvorschlags sachgemäße und richtige Angaben zu machen, sondern auf die Beklagte seien die für den Anlageberater geltenden Kriterien anzuwenden. Sie vertieft ihre Behauptung, die Beklagte habe sie nicht ordentlich darüber aufgeklärt, dass sich die Ansparleistungen nach dem Erwerb erhöhen werden und dass die kalkulierte Instandhaltungsrücklage zu niedrig angesetzt worden sei. Dies habe auch der Zeuge M glaubhaft bestätigt. Durch die Besuchsaufträge seien die fehlerhaften Informationen nicht richtig gestellt worden. Zum einen verfügten weder sie noch der Zeuge M über ausreichende Deutschkenntnisse, weshalb sie die Ausführungen des Zeugen G überhaupt nicht hätten verstehen können. Zum anderen sei zu berücksichtigen, dass die Besuchsaufträge der Klägerin einen Tag vor bzw. noch am Beurkundungstag vorgelegt worden seien.

Ebenso wenig habe das Landgericht berücksichtigt, dass der Zeuge M bekundet habe, dass die Wohnung spätestens in 10 Jahren habe abbezahlt sein sollen; dass der Zeuge diesen Angaben nicht geglaubt habe, sei für den geltend gemachten Anspruch irrelevant. Die Berechnungskalkulation der Beklagte sehe zudem vor, dass die Klägerin und ihr Ehemann während der gesamten Finanzierungslaufzeit berufstätig sind. Denn die Kalkulation weise steuerliche Vorteile und einen Arbeitgeberzuschuss in Form von vermögenswirksamen Leistungen aus. Dies sei fehlerhaft, da der Zeuge M bei Kaufvertragabschluss bereits 54 Jahre alt gewesen sei. Nach Wegfall der Arbeitgeberzulage werde sich der monatliche Finanzierungsaufwand um 156 DM erhöhen. 28

Weiter habe die Beklagte in den Beratungsgesprächen eine Wertsteigerung der Immobilie versprochen. Ebenso falsch habe die Beklagte in ihren Prospekten auf zu erwartende Wertsteigerungen des Objekts hingewiesen. Dies gelte selbst unter Berücksichtigung der im Gutachten des T genannten Verkehrswerts von 1.060 €/m². Zudem zeige sich in anderen Zwangsversteigerungsverfahren, dass Wohnungen in der Anlage nahezu unverkäuflich seien. 29

Die Klägerin beantragt, 30

unter Abänderung des am 17.06.2004 verkündeten Urteils des Landgerichtes Bielefeld, Aktenzeichen 6 O 499/03, die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 32.835,17 Euro nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 10.06.2003 Zug um Zug gegen Rückübertragung eines im Wohnungsgrundbuch von I (Amtsgericht Homberg, Bl. #####) eingetragenen 724/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung I, Flurstücke ##### und #####, Gebäude I-Straße, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude I-Straße, 4. Obergeschoss rechts, Aufteilungsplan Nr. ##, an die Klägerin zu zahlen. 31

Die Beklagte wird verurteilt, die Klägerin von ihren Kreditverpflichtungen gegenüber der Landeskreditbank Baden-Württemberg, Darlehens-Nr.: ##### über ursprünglich 150.000,00 DM freizustellen. 32

Die Beklagte beantragt, 33

die Berufung zurückzuweisen. 34

Die Beklagte verteidigt die angefochtene Entscheidung und wiederholt und vertieft ihren erstinstanzlichen Sachvortrag. Im Einzelnen trägt sie vor, bei den Verkaufsgesprächen sei nie darüber gesprochen worden, dass sich die Wohnung selbst trage. Im Gegenteil ergebe sich aus den Besuchsaufträgen, dass auf Seiten der Klägerin ein von dieser und ihrem Ehemann selbst zu tragender Eigenaufwand verbleibe. Soweit sich die Klägerin darauf berufe, den Inhalt des zweiten Besuchsauftrags aufgrund fehlender Deutschkenntnisse nicht verstanden zu haben, sei diese – unrichtige – Behauptung bereits deshalb unerheblich, weil der erste 35

Besuchsauftrag von dem Zeugen C2 erläutert worden sei, der die Verhandlungen mit den Klägern in polnischer Sprache geführt habe. Zudem könne eine Falschberatung, sofern eine solche entgegen ihren Behauptungen erfolgt sei, nicht schadenursächlich gewesen sein, weil der Zeuge M – wie er selber bekundet habe - den Berechnungen der Zeugen C3 und C2 keinen Glauben geschenkt habe. Eine Zusicherung, die Wohnung mit Gewinn weiterverkaufen zu können, habe es nicht gegeben; im Übrigen enthalte der 2. Besuchsauftrag auch einen entsprechenden Hinweis. Schließlich sei es unrichtig, dass die Instandhaltungsrücklage unangemessen niedrig angesetzt sei. Es habe seinerzeit keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit anstehender Reparaturen an den Aufzügen und an der Druckerhöhungsanlage gegeben.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts verweist der Senat auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen. 36

B) 37

Die Berufung ist nicht begründet. Die Klage ist unbegründet. Auf das Verfahren findet gem. Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB das Schuldrecht in seiner vor dem Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes geltenden Fassung Anwendung. 38

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 wegen Sittenwidrigkeit gem. § 138 I BGB nichtig sein könnte. Tatsächlich ist dies auch nicht der Fall, selbst wenn man zugunsten der Klägerin unterstellt, dass der Verkehrswert im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses lediglich 88.128 DM betrug. Unter Berücksichtigung des Kaufpreises von 155.720 DM läge dieser zwar 76,7 % über dem Verkehrswert der Eigentumswohnung und damit nahezu in dem Bereich von 80%, bei dem im Einzelfall Sittenwidrigkeit in Betracht kommen kann (BGH NJW 1995, 2635; BGH NJW 1992, 899; BGH NJW-RR 1991, 589). Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Beklagte die Grunderwerbssteuer iHv. 5.450,20 DM, die Vertrags- und Durchführungskosten von etwa 2% des Kaufpreises, mithin von 3.114 DM, sowie die Abschlussgebühren für die Bausparverträge iHv. 1.248 DM bzw. 1.232 DM, mithin von 2.480 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 144.675,80 DM verbleibt. Dieser Preis überschreitet den von der Klägerin behaupteten Verkehrswert lediglich um 64,16%. Eine solche Kaufpreisüberhöhung liegt außerhalb des Bereichs, ab dem eine Sittenwidrigkeit angenommen werden kann. Dies gilt erst recht auf der Grundlage des von dem Privatgutachter ermittelten Werts für eine vergleichbare Wohnung. 39

II. Der Klägerin stehen die geltend gemachten Ansprüche auch nicht nach den Rechtsgrundsätzen der pVV eines Beratungsvertrags zu. 40

1. Allerdings ist vom Vorliegen eines Beratungsvertrags auszugehen, aufgrund dessen die Beklagte die Klägerin und ihren Ehemann eine inhaltlich zutreffende Beratung über die vorhandene Ertragssituation und sich ggfs. unmittelbar abzeichnende Änderung der Ertragssituation schuldete. 41

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 42

Verkäufer dem Käufer als Ergebnis der Verhandlungen ein Berechnungsbeispiel über Kosten und finanzielle Vorteile des Erwerbs vorlegt, dass der Herbeiführung des Geschäftsabschlusses diene 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.

Diese Grundsätze kommen hier zum Tragen. Insbesondere lässt sich ein Ergebnis des Vermittlungsgesprächs feststellen. Der Unterzeichnung der beiden Besuchsaufträge gingen Vertragsverhandlungen voraus, in denen eine auf die Klägerin und deren Ehemann 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 465 DM und einem solchen nach Steuern von 256 DM endete. Der auf diese Weise ermittelte Aufwand der Klägerin und ihres Ehemannes diene diesen ersichtlich als wesentliche Entscheidungshilfe für den Kaufvertragsabschluss. 43

Kernstück der Beratung, die die Beklagte dem Käufer erbringt, ist die Ermittlung seines 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 Beklagten bietet die "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). Daher 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. 44

b) Eine weitere Voraussetzung für eine Haftung, nämlich die Kundgabe des Willens des Vertriebsbeauftragten, die Beratung für den Verkäufer zu übernehmen und durchführen zu wollen (BGH NJW 2004, 64), liegt ebenfalls vor. Die Zeugen C2 und 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 45

a.a.O.).

2. In der Sache lässt sich allerdings nicht feststellen, dass die von der Klägerin in der Berufung noch behaupteten Beratungsdefizite tatsächlich vorlagen. 46

a) 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, ist im Begriff "Arbeitgeberzuschuss" enthalten. Aus diesem Begriff ergibt sich ohne weiteres, dass ein Zuschuss nur so lange gezahlt wird, wie eine abhängige Beschäftigung ausgeübt wird, und dass der Zuschuss im Falle der Erwerbslosigkeit bzw. des Renteneintritts entfällt. 47

Soweit sich die Klägerin darauf beruft, ihr Ehemann habe ausgesagt, die Beklagte habe ihm versichert, dass der Staat sich an den Kosten beteilige, ist eine fehlerhafte Beratung nicht ersichtlich. Die Klägerin hat die Sachverhaltsdarstellung des Zeugen C2, "die Wohnung" sei auf der Lohnsteuernkarte "eingetragen" worden, in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht bestätigt. Dass der in den Berechnungsunterlagen bzw. in den Besuchsaufträgen ausgewiesene Steuervorteil der Höhe nach fehlerhaft angegeben worden wäre, behauptet die Klägerin nicht. 48

Soweit die diesbezügliche Behauptung der Klägerin so zu verstehen sein sollte, dass sie und ihr Ehemann nicht darauf hingewiesen worden sind, dass nach Wegfall der Erwerbstätigkeit die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit entfällt, läge eine Beratungsdefizit nicht vor. Aus der steuerlichen Berechnung ergibt sich unmittelbar, dass die Berechnung darauf fußt, dass die Klägerin und ihr Ehemann überhaupt über ein "zu versteuerndes Einkommen" verfügen. Die Berechnung geht nämlich von einem Vergleich der Steuerlast vor und nach dem Erwerb der Eigentumswohnung aus. Dass der Klägerin und ihrem Ehemann in den Berechnungsunterlagen der zu erzielende Steuervorteil nicht als Konstante dargestellt wurde, ist ebenfalls aus der steuerlichen Berechnung ersichtlich; in dieser findet sich der Hinweis, dass sich bei einem veränderten Einkommen der Steuervorteil entsprechend ändert. 49

Die Rüge der Klägerin, sie und ihr Mann seien der deutschen Sprache nicht hinreichend mächtig gewesen und hätten daher den Inhalt der Besuchsaufträge nicht verstehen können, ist unberechtigt. Der Zeuge C2 und die Zeugin C3 haben übereinstimmend bekundet, dass die Gespräche mit den Klägern in polnischer Sprache geführt worden seien. Der Zeuge M hat diese Sachverhaltsdarstellung, soweit es um die Gespräche mit dem Zeugen C2 geht, ausdrücklich bestätigt. Der Zeuge G hat zwar ausgesagt, dass er nicht polnisch spricht. Demzufolge kann die durch ihn kurz vor der Unterzeichnung des Kaufvertrags erfolgte Belehrung nur in deutscher Sprache erfolgt sein. Er hat jedoch – mit der Aussage des Zeugen M konfrontiert, er habe den Besuchsauftrag, ohne ihn durchzulesen, unterschrieben – ausgesagt, dass er die Zahlen im Einzelnen mit der Klägerin und ihrem Ehemann erläutert hat. Angesichts der Tatsache, dass es sich bei dem Zeugen M als Miteigentümer der streitgegenständlichen Immobilie ebenso wie dem Zeugen G als Mitarbeiter der Beklagten nicht um neutrale Zeugen handelt, lässt sich nicht feststellen, welche der beiden Aussagen zutrifft. Im Gegenteil spricht die Tatsache, dass der Notar die Beurkundung durchgeführt hat, ohne einen Dolmetscher hinzuzuziehen und ohne einen klarstellenden Vermerk über die Sprachkunde der Klägerin und ihres Ehemannes in die Urkunde aufzunehmen, gegen die von der Klägerin behaupteten und von ihrem Ehemann bei dessen Vernehmung bestätigten Verständigungsschwierigkeiten. 50

b) Eine Falschberatung lässt sich nicht aufgrund der Aussage des Zeugen M feststellen, wonach ihm und seiner Ehefrau von den Zeugen C2 und C3 erläutert worden sei, dass der Darlehensbetrag von 155.000 DM innerhalb von 10 Jahren abbezahlt sein würde.

Zum einen widerspricht die Aussage des Zeugen C2 der Sachverhaltsschilderung des Zeugen M. Der Zeuge C2 hat es ausgeschlossen, dass eine Wohnung in 10 Jahren abbezahlt ist. Mit der Aussage des Zeugen M konfrontiert, hat der Zeuge C2 darauf hingewiesen, dass der Zeuge M mit den 10 Jahren allenfalls die Zinsbindungsfrist gemeint haben könne. Er hat es ausgeschlossen, den Eheleuten M versprochen zu haben, dass die Sache, mithin die Finanzierung, nach 10 Jahren erledigt ist. Diese Aussage steht der Aussage des Zeugen M unvereinbar gegenüber. Da beide Zeugen am Ausgang des Rechtsstreits ein eigenes Interesse haben, lässt sich nicht feststellen, welcher Zeuge die Unwahrheit gesagt hat. Dies geht zu Lasten der Klägerin, die für die behauptete fehlerhafte Beratung darlegungs- und beweispflichtig ist.

52

Zum anderen kann aufgrund der Aussage des Zeugen M nicht festgestellt werden, dass die behauptete Falschberatung kausal für den Kaufvertragsabschluss war. Der Zeuge hat nämlich in diesem Zusammenhang bekundet, er habe den Angaben der Zeugen C2 und C3 nicht geglaubt, weil ihm klar gewesen sei, dass eine Tilgung eines Darlehns in dieser Höhe und innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren eine monatliche Tilgung von etwa 1.300 DM erfordert, wobei die anfallenden Zinsen noch unberücksichtigt seien.

53

c) Die Klägerin kann ein Beratungsdefizit nicht auf ihre Behauptung stützen, die Beklagte habe die Instandhaltungsrücklage zu niedrig kalkuliert. Aus den der Klägerin vor Vertragsabschluss übergebenen Unterlagen ist ersichtlich, dass der Klägerin von den Vertretern 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 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. Dies hat die Klägerin nicht schlüssig vorgetragen

54

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. Auch hat die Klägerin durch Vorlage des Schreibens der Fa. H GmbH vom 13.10.1999 dargelegt, dass es 1998 im Mietpool zu einer Unterdeckung von 1,95 DM/m² gekommen ist; ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 13.07.2000 wies die Instandhaltungsrücklage überdies zum Stand 31.12.1999 bei Einnahmen iHv. 98.136,88 DM und Ausgaben iHv. 265.432,23 DM eine – absolut als erheblich zu bezeichnende – Unterdeckung von 167.295,35 DM aus, die unter anderem durch einen von den Eigentümern zu zahlenden – weiteren – (Teil-)Ausgleich von 8 DM/qm ausgeglichen werden sollte.

55

Die Tatsache, dass die Instandhaltungsrücklage im Jahr des Erwerbs der Eigentumswohnung wie auch im Folgejahr die entstandenen Kosten nicht zu decken vermochte, besagt jedoch nicht ohne weiteres, dass die Eigentumswohnung aufgrund einer objektiv zu niedrig kalkulierten Instandhaltungsrücklage nachhaltig in die Verlustzone gestürzt ist. Dies ließe sich nur dann feststellen, wenn die weitere Entwicklung in den Folgejahren ebenfalls negativ verlaufen und es – bedingt durch notwendige Reparaturmaßnahmen und nicht durch

56

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. Zwar hatte die Klägerin erstinstanzlich behauptet, aus der Eigentümerabrechnung 2002 ergebe sich auch für 2001 eine Unterdeckung. Dieser Sachvortrag ist jedoch widerlegt. Aus der Eigentümerabrechnung vom 23.05.2002 ergibt sich, dass die Klägerin und ihr Ehemann bis Ende 2001 eine Instandhaltungsrücklage von 816 DM aufgebaut hatten. Zwar deckte die im Jahr 2001 vereinnahmte Instandhaltungsrücklage nicht die Kosten des Hausgeldes für dieses Jahr. Nach Abzug des Guthabens der Klägerin verblieb jedoch noch ein Restguthaben von 347,14 DM. Demzufolge trägt die Klägerin auch nicht vor, dass sie in den Jahren nach 2000 noch Nachzahlungen aufgrund einer unzutreffend kalkulierten Instandhaltungsrücklage hat leisten müssen, die die ihr versprochene "Rendite" von monatlich 358 DM aufgezehrt oder auch nur geschmälert hätten. Es ist daher seitens der Klägerin nicht schlüssig dargelegt, dass das Objekt aufgrund kurzfristig notwendig werdender Renovierungsmaßnahmen nach Vertragsabschluss nachhaltig in die Verlustzone zu stürzen drohte. Auf die Frage der Erkennbarkeit kommt es vor diesem Hintergrund demzufolge nicht an.

d) Aus der Behauptung der Klägerin, das ihr von den Mitarbeitern der Beklagten vorgeschlagene Konzept durch ein Vorausdarlehen und dessen Tilgung durch zwei hintereinander geschaltete Bausparverträge sei teurer als ein Hypothekendarlehen mit 20 Jahren Laufzeit und 1%iger Tilgung, ergibt sich eine Pflichtverletzung nicht. Diese Finanzierungsform ist für sich genommen marktüblich, da sie im Hinblick auf die relativ niedrige monatliche Belastung sowie die Möglichkeit von Sondertilgungen bzw. Sondereinzahlungen auf die Bausparverträge während der Ansparphase relativ flexibel ist. Ob diese 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 vorhersehbaren 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. Nichts anderes ergibt sich im Übrigen aus dem von der Klägerin vorgelegten Bericht der "X". Auch in diesem ist ausdrücklich davon die Rede, dass "die Bauspar-Vorfinanzierung [erweist] sich im Nachhinein als teures Verlustgeschäft" erweist.

57

e) Schließlich ist die erstinstanzlich erhobene Rüge der Klägerin, sie und ihr Ehemann seien nicht darüber belehrt worden, dass sie durch den Beitritt zum Mietpool ein Mietausfallrisiko der anderen Poolmitglieder mitzutragen haben, unbegründet. Dass sie insoweit nicht beraten worden wären, hat der Zeuge M bereits nicht bekundet. Der Zeuge C2 hat dagegen ausgesagt, er habe den Eheleuten M den Mietpool und dessen Funktionsweise erläutert. Insbesondere habe er darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Mietpool um eine Risikogemeinschaft handelt und dass das Risiko eines Mietausfalls auf alle Eigentümer gleichmäßig verteilt wird, so dass es nie zu einem totalen Mietausfall kommen könne. Für die von dem Zeugen C2 bestätigte Belehrung der Eheleute M spricht, dass sich ein Hinweis auf den Mietpoolvertrag in dem "Informationsblatt" die "Große Vermögensbildung" findet. Die Mietpoolsystematik erschließt sich zudem unmittelbar aus § 2 Nr. 1 Satz 1 des Mietpoolvertrags; die Klägerin hat ebenso wie der Zeuge M die Besuchsaufträge unterschrieben, in denen unter der Überschrift "Folgende Informationen zum Objekt sind

58

bekannt" die Spalte "Mietpool" angekreuzt ist. Der Mietpoolvertrag selbst wurde – wie sich aus § 13 des Grundstückstauschvertrags ergibt – von dem Notar vor Unterzeichnung des Tauschvertrags verlesen.

f) Auf ihre erstinstanzlich Behauptung, sie und ihr Ehemann seien vor Vertragsabschluss nicht darauf hingewiesen worden, dass sich die Ansparleistung von zunächst 234 DM später in mehreren Stufen erhöhen wird, beruft sich die Klägerin in der Berufung nicht mehr ausdrücklich. Ohnehin hat die Klägerin diese Behauptung nicht bewiesen. 59

Aus dem von der Klägerin vorgelegten Darlehensvertrag ist ersichtlich, dass die Ansparrate für den Bausparvertrag mit der Endziffer 01 bis zur Zuteilung 234 DM und für den Vertrag mit der Endziffer 02 bis zur Zuteilung unverändert 231 DM beträgt. Erst nach Zuteilung der Bausparverträge verändern sich die monatlichen Belastungen in der Weise, dass auf den Vertrag mit der Endziffer 01 eine monatliche Tilgungsrate von 469,55 und auf den mit der Endziffer 02 eine solche von monatlich 462 DM entfällt. 60

Der Zeuge M hat in diesem Zusammenhang zwar bekundet, es sei nicht darüber gesprochen worden, dass die Belastung aus dem Darlehen im Laufe der Zeit anwachsen würde. Er hat aber auch ausgesagt, ihm sei klar gewesen, dass sie monatlich 234 DM am Anfang würden zahlen müssen. Diese Aussage weist darauf hin, dass dem Zeugen sehr wohl klar war, dass sich die zu leistenden Beträge im Laufe der Zeit erhöhen würden. Der Zeuge C2 hat ausgesagt, der Klägerin und ihrem Ehemann seien auf polnischer Sprache sämtliche Einzelheiten des Angebots erläutert worden, wobei aufgrund des höheren Alters der Klägerin und des Zeugen M der Eigenaufwand höher gewesen sei, weil die höchste Ansparrate habe veranschlagt werden müssen. Letzteres hat auch die Zeugin C3 bestätigt. Weiter hat der Zeuge C2 bekundet, dass die Beratung – ohne dass er sich an den Einzelfall erinnern konnte – immer nach demselben Muster ablaufe, weshalb er davon ausgehe, dass er die Einzelheiten des Angebots mit der Familie M besprochen habe, weil der Kunde verstehen müsse, wie sich die Finanzierung zusammensetzt und "wie die einzelnen Zahlen sind". 61

Selbst wenn man zugunsten der Klägerin davon ausgeht, dass der Zeuge M ihre Behauptung bestätigt hat, stünden beide Aussagen einander gegenüber, ohne dass die eine Aussage glaubhafter als die andere wäre. Immerhin spricht für die Richtigkeit der Aussage des Zeugen C2 und für die von der Beklagten behauptete Aufklärung der Inhalt der Musterrentabilitätsberechnung. Dort findet sich neben dem Begriff Tilgung in einem Klammerzusatz der – wenn auch in kleinerer Schrift aufgedruckte – Hinweis "Ansparrung BS zu Beginn". Dieser Hinweis legt bereits für sich genommen die Schlussfolgerung nahe, dass die monatlichen Belastungen sich im Laufe der Zeit erhöhen. 62

f) Schließlich hat die Klägerin ihre Behauptung nicht bewiesen, ihr und ihrem Ehemann sei bei den Vertragsverhandlungen erläutert worden, sie müssten praktisch nichts aufwenden, da sich der Kauf der Eigentumswohnung über Steuervorteile und Mieteinnahmen praktisch selbst trage. Diese Behauptung hat in dieser Form der Zeuge M nicht bestätigt. Er hat nämlich bekundet, ihm sei klar gewesen, dass sie monatlich 234 DM würden zahlen müssen. 63

III. Ein über die Finanzierung hinausgehender Vertrag in dem Sinne, dass die Beklagte für eine richtige und angemessene Vermögensanlage einzustehen hat, besteht nicht. 64

1. Nach dem Sachvortrag der Klägerin in der Klageschrift bewarben die Zeugin C3 ebenso wie der Zeuge C2 den Erwerb von Eigentum durch den Kauf einer fremdvermieteten Eigentumswohnung. Zu keiner Zeit standen danach andere Anlageformen zur Diskussion. Damit stand für die Klägerin von vornherein fest, dass es den Zeugen C3 und C2 65

ausschließlich um die Vermarktung einer Immobilie ging, sie daher gerade nicht eine unabhängige Beratung über die Vor- und Nachteile verschiedener anderer möglicher Anlageformen übernahmen und eine entsprechende Beratung auch nicht erfolgte. Vor diesem Hintergrund kommen Ansprüche der Klägerin nur unter den Voraussetzungen einer Haftung nach den Grundsätzen der culpa in contrahendo in Betracht. Solche Ansprüche bestehen nicht.

2) Einen solchen 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 in diesem Zusammenhang nicht anwendbar sind. 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 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). An diesen Grundsätzen ändert auch der Inhalt der Berechnungskalkulation nichts. Aus den dort auf der zweiten Seite aufgeführten Begriffen "Wertzuwachs" und "hoher Sachwert" handelt es sich ersichtlich lediglich um plakative Anpreisungen des Kaufgegenstands.

3) Soweit die Klägerin 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 um neuen, erstmals in der Berufung vorgebrachten Tatsachenvortrag der Klägerin, mit dem diese mangels Darlegung eines Zulassungsgrundes gem. §§ 529 I Nr. 2, 531 II 1 ZPO ausgeschlossen ist. Im Übrigen ergibt sich das Gegenteil aus dem von der Klägerin und deren Ehemann vor der Beurkundung des Kaufvertrags unterschriebenen Besuchsauftrag, in dem sich der unmissverständliche Hinweis findet, dass bei einem Wiederverkauf in den nächsten Jahren mit einem Verlust gerechnet werden muss. Dass ihnen erläutert worden wäre, sie könnten die Wohnung innerhalb weniger Jahre mit Gewinn weiterveräußern, ergibt sich auch aus der Aussage des Zeugen M nicht. Dieser hat bekundet, ihnen sei erläutert worden, sie könnten die Wohnung nach 2 Jahren wieder veräußern. Demgegenüber hat der Zeuge G bekundet, er habe vor Unterzeichnung des zweiten Besuchsauftrags den Eheleuten M ausdrücklich erläutert, sie könnten nicht davon ausgehen, die Wohnung nach einigen Jahren mit Gewinn veräußern zu können. Selbst wenn daher Beauftragte der Beklagten bei den Beratungsgesprächen entsprechende Erklärungen abgegeben hätten, wären etwaige unrichtige Angaben noch vor Beurkundung des ersten Kaufvertrags richtig gestellt worden.

IV. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 I, 708 Ziffer 10. 711, 713 ZPO.