

---

**Datum:** 22.03.2007  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 22. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 22 U 183/04  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHAM:2007:0322.22U183.04.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Bielefeld, 6 O 675/01

---

**Tenor:**

Das Versäumnisurteil des Senats vom 24. Oktober 2005 bleibt aufrechterhalten, soweit über die Berufung der Beklagten zu 1. und 2. entschieden worden ist und soweit die Berufung der Kläger hinsichtlich einer begehrten Verurteilung der Beklagten zu 3. und 4. zurückgewiesen worden ist.

Der Kläger und die Drittwiderbeklagte tragen als Gesamtschuldner die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1. bis 4.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der jeweilige Kostenschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

---

**Gründe**

**A.**

Die Parteien streiten über die Verpflichtung der Beklagten zur Leistung von Schadensersatz, den der Kläger aus eigenem und abgetretenem Recht seiner zwischenzeitlich von ihm geschiedenen Ehefrau, der Drittwiderbeklagten, im Zusammenhang mit einem Grundstückskaufvertrag über eine Eigentumswohnung in der Wohnanlage B-Straße in M

1

2

3

begehrt. Wegen des erstinstanzlichen Vorbringens der Parteien sowie der erstinstanzlichen Anträge wird auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen.

Das Landgericht hat den Kläger sowie die Beklagten zu 3 bis 5. angehört sowie die Zeugin F vernommen. Es hat der Klage, soweit sie sich gegen die Beklagten zu 1. und 2. richtet, stattgegeben und sie im Übrigen sowie die Drittwiderklage abgewiesen. Zwar könne der Kläger sich weder auf eine sittenwidrige Übertreibung der Wohnung noch darauf berufen, dass ihm die Sozialbindung der Wohnung verschwiegen worden sei; für eine vorsätzliche sittenwidrige Schädigung durch die Beklagten hätten sich Anhaltspunkte nicht ergeben. Die Kläger könnten jedoch wegen Beratungsverschuldens der Beklagten zu 3. und 5., welches sich die Beklagten zu 1. und 2. zurechnen lassen müssten, Schadensersatz nach den Grundsätzen der vertraglichen Schlechterfüllung verlangen. Das Gericht sehe es als erwiesen an, dass die Beklagten zu 3. und 5. den Kläger und die Drittwiderbeklagte nicht hinreichend über die Dauer der Belastung aus dem Wohnungskauf aufgeklärt hätten. Dem Kläger gereiche es nicht zum Nachteil, dass er die Wohnung nicht mehr zurückgeben könne. Seine Haftung aus § 347 BGB sei allenfalls der Haftung eines redlichen Besitzers gleichzustellen. Ferner habe er allenfalls für Übermaßfrüchte zu haften, die er nicht gezogen habe. Unter diesen Umständen sei die Drittwiderklage zulässig, aber unbegründet. Die Klage gegen die Beklagte zu 3. bis 5. sei unbegründet, da diese nur gemäß § 278 BGB aufgetreten seien. Von einer vorsätzlichen unerlaubten Handlung, für die sie hafteten, könne keine Rede sein. 4

Die Beklagten zu 1. und 2. wenden sich mit ihrer Berufung gegen die erfolgte Verurteilung. Die Berufung des Klägers richtet sich gegen die Abweisung der Klage gegen die Beklagte zu 3. bis 5. 5

Die Beklagten tragen unter Bezugnahme auf ihr erstinstanzliches Vorbringen wie folgt vor: Das Urteil des Landgerichts sei bereits deshalb unrichtig, weil die Klageforderung der Höhe nach bestritten gewesen sei. Ohnehin bestehe eine Haftung bereits zum Grunde nicht. Das Landgericht habe die Aussage der Zeugin F kritiklos übernommen, ohne sich mit den Angaben der Beklagten zu 3. und 5. auseinandergesetzt zu haben. Ferner habe das Landgericht nicht berücksichtigt, dass die Zeugin bekundet habe, nur das verstanden zu haben, was man als 16-Jährige verstehe. Schließlich könne nicht unberücksichtigt bleiben, dass der Kläger in einem vorprozessualen Schreiben datierend vom 29. September 2000 selbst nicht vorgetragen habe, dass ihm versprochen worden sei, das Darlehn sei nach 12 bis 14 Jahren vollständig getilgt. 6

Die Instandhaltungsrücklage, auf deren Bildung der Mietpoolvertrag hinweise, sei hinreichend hoch kalkuliert gewesen. Vor dem Verkauf der Anlage habe die Beklagte zu 1. diese mit einem Kostenaufwand von 649.038,66 DM renoviert. Weshalb ein Reparaturstau vorhanden gewesen sein solle, lasse sich dem Sachvortrag des Klägers und der Drittwiderbeklagten nicht entnehmen. Spätere Sonderumlagen seien auf die kriminelle Tätigkeit eines Verwalters zurückzuführen. Aus dem Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 14. Dezember 2002 lasse sich entnehmen, dass die D2 für die Jahre 2000/2001 ein Vermögen in Höhe von 1.978.754,73 € bzw. DM zum Stand 31. Dezember 2001 ausgewiesen, jedoch nur ein Barvermögen in Höhe von 6.718,28 € an den neuen Verwalter, die D GmbH übergeben habe. 7

Zudem sei die Haftung des Klägers keinesfalls auf die Herausgabe von Übermaßfrüchten beschränkt. Spätestens im Zeitpunkt der Klageerhebung am 11. Dezember 2001 habe der Kläger gewusst, dass er die Wohnung bei einem Klageerfolg würde zurückgeben müssen. Da die Wohnung erst 2004 versteigert worden sei, und zwar aus vom Kläger zu vertretenden 8

Gründen, hafte der Kläger auf Schadensersatz.

Die Beklagten zu 1. und 2. haben beantragt,

9

1. das Urteil des Landgerichts Bielefeld vom 9. November 2004 abzuändern und die Klage abzuweisen;

2. festzustellen, dass der Drittwiderbeklagten Schadensersatzansprüche gegen die Fla. H & Co KG aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrags vom 15. Dezember 1992 nicht zustehen.

Der Kläger und die Drittwiderbeklagte haben beantragt,

12

die Berufung der Beklagten zu 1. und 2. zurückzuweisen.

13

Darüber hinaus hat der Kläger beantragt,

14

1. die Beklagten zu 1., 2., 3., 4. und 5. zu verurteilen, als Gesamtschuldner an ihn 371.507,69 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 1 des Diskontüberleitungsgesetzes seit dem 21. Oktober 2002 zu zahlen;

2. festzustellen, dass die Beklagten zu 1., 2., 3., 4. und 5. als Gesamtschuldner ihm 16 gegenüber verpflichtet sind, ihm sämtlichen weiteren Schaden zu ersetzen, der ihm aus dem Kauf des im Wohnungsgrundbuch von M2, Blatt ####, 402,59/100.000 eingetragenen Miteigentumsanteil an der Eigentumswohnung Flur ##, Flurstück #####, Größe insgesamt 17.071 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche Wohnen, B-Straße, F-Straße #1, #3, #4, #5, #6 und #7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. #### im Haus "B-Straße" entstanden ist oder noch entstehen wird; insbesondere sind die Beklagten zu 1., 2. 3., 4. und 5. verpflichtet, den Kläger von den Verbindlichkeiten aus dem Darlehensverträgen mit der C AG - Konto-Nr.: #####/##### in Höhe von mindestens 27.784,47 € und Konto-Nr. #####/##### in Höhe von 40.422,08 € (Stand jeweils 30. Juni 2005) sowie den Verbindlichkeiten gegenüber der Eigentümergemeinschaft in Höhe von mindestens 19.363,11 € (= Stand 31. Dezember 2003) freizustellen.

Die Beklagten zu 3. bis 5. haben beantragt,

17

die Berufung des Klägers zurückzuweisen.

18

Im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 24. Oktober 2005 haben der Kläger und die Drittwiderbeklagte keine Sachanträge gestellt. Daraufhin hat der Senat mit Versäumnisurteil vom gleichen Tag das landgerichtliche Urteil abgeändert, die Berufung des Klägers zurückgewiesen und auf die Berufung der Beklagten zu 1. und 2. unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abgewiesen und der Drittwiderklage stattgegeben. Gegen das am 2. November 2005 zugestellte Versäumnisurteil haben der Kläger und die Drittwiderbeklagten am 9. November 2005 Einspruch eingelegt.

19

Der Kläger und die Drittwiderbeklagte tragen unter Bezugnahme auf den erstinstanzlichen Sachvortrag des Klägers wie folgt weiter vor: Bezüglich der behaupteten Sittenwidrigkeit des Kaufvertrags komme es allein auf den Ertrags-, nicht dagegen auf den etwaig höheren Sachwert des Objekts an. Bei einer Bruttomiete von 3.278,00 DM und einem Vervielfältiger von 8 habe der Verkehrswert der Wohnung im Ankaufszeitpunkt lediglich 26.224,00 DM betragen. Bereits der Ankaufpreis der Beklagten zu 1. von 1.153,58 DM/m<sup>2</sup> habe über dem Verkehrswert gelegen. Im Übrigen sei davon auszugehen, dass die Immobilie

20

asbestverseucht sei, da asbestverseuchtes Material vielfach als Isoliermaterial verwendet worden sei .

Ein Beratungsverschulden sei darin zu sehen, dass der Erwerb der Wohnung über zwei Bausparverträge und ein Vorausdarlehen erfolgt sei. Dass die zu zahlenden Ansparraten von anfänglich 81,00 DM auf schließlich 199,80 DM stiegen, sei ihnen vor Vertragsabschluss nicht erläutert worden; im Gegenteil sei ihnen versichert worden, dass sie monatlich nie mehr als eine Eigenbelastung von 509,00 DM würden zahlen müssen und ihnen die Wohnung nach 12 bis 14 Jahren lastenfrei gehören werde. Im Übrigen seien sie nicht über das Risiko aufgeklärt worden, dass nach Ablauf der Zinsbindungsfrist die Zinsen möglicherweise ansteigen würden; zumindest hätten sie eine solche Aufklärung nicht verstanden. Auch sonstige Einzelheiten der Finanzierung seien ihnen nicht erläutert worden. 21

Über den von ihnen zu leistenden Eigenaufwandes seien sie nicht ausreichend aufgeklärt worden. Seit dem Kauf der Wohnung bis zum 31. Dezember 2002 hätten sich die von ihnen getragenen Aufwendungen für die Instandhaltung der Wohnanlage nebst Rechtsverfolgungskosten auf mindestens 16.320,04 € belaufen; dieser Betrag habe sich 2003 um weitere 3.043,07 € auf 19.363,11 € erhöht. Überdies seien sie nicht auf in den kommenden Jahren anfallende Instandhaltungskosten hingewiesen worden. In der Kalkulation seien lediglich die Kosten der Verwaltung des Mietpools mit 40,00 DM/Monat berücksichtigt gewesen; eine Instandhaltungsrücklage sei nicht gebildet worden, was schon deshalb ein erhebliches Beratungsdefizit darstelle, weil ihr Miteigentumsanteil 2001 wegen einer Sonderumlage über insgesamt 2,8 Mio. DM mit einer Zwangshypothek in Höhe von 20.053,02 DM zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet worden sei. Zwar seien in den ersten Jahren nach dem Verkauf keine nennenswerten Reparaturen erfolgt; dies sei aber nur deshalb nicht geschehen, um die Wohnungskäufer nicht zu verschrecken. Tatsächlich ergebe sich aber aus der Eigentümerrechnung der H mbH vom 22. März 1995, dass 1995 Dachreparaturen an den Häusern F-Straße #2, #6 und #7 dringend erforderlich gewesen seien und Reparaturbedarf bestanden habe. Diese Reparaturen hätten 1998 zu einer erheblichen Sonderumlage von 12.734,74 DM geführt. 22

Die Beklagten zu 3. bis 5. hafteten, weil sie in das betrügerische System einbezogen gewesen seien. Sie seien wirtschaftlich an dem Vertragsabschluss interessiert gewesen. Überdies hätten der Kläger und die Drittwiderbeklagte den Beklagten zu 3. bis 5. aufgrund der von diesen zur Schau getragenen Seriosität besonderes Vertrauen entgegen gebracht. 23

Die Verbindlichkeiten, von denen die Beklagten den Kläger unter anderem freizustellen hätten, beliefen sich inzwischen mindestens wie folgt: 24

- gegenüber der C AG zum 31. Dezember 2006: 29.008,98 € und 43.951,79 €; 25
- gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31. Dezember 2003: 19.363,11 € 26

Der dem Kläger und der Drittwiderbeklagten entstandene Schaden habe sich inzwischen auf 37.107,69 € erhöht. Hinsichtlich der Schadenberechnung wird auf die Seiten 16 ff. des Schriftsatzes vom 7. Oktober 2005 (Blatt 521 ff. der Akte) sowie auf die Ausführungen auf den Seiten 2 f. des Schriftsatzes vom 23. Oktober 2005 (Blatt 649 f. der Akte) Bezug genommen. 27

Hilfsweise stützt der Kläger die Klageforderung darauf, dass an die C AG 864,72 € nach erfolgter Kündigung einer gepfändeten Lebensversicherung des Klägers ausbezahlt worden sind. 28

|   |    |
|---|----|
| Mit Beschluss vom 23. März 2006 hat das Amtsgericht Bielefeld über das Vermögen des Beklagten zu 5. das Insolvenzverfahren eröffnet.  | 29 |
| Der Kläger und die Drittwiderbeklagte beantragen,   | 30 |
| unter Aufhebung des Versäumnisurteils vom 24. Oktober 2005  | 31 |
| 1. die Berufung der Beklagten zu 1. und 2. zurückzuweisen;  | 32 |
| 2. unter Abänderung des angefochtenen Urteils   | 33 |
| a) die Beklagten zu 1., 2., 3., 4. und 5. zu verurteilen, als Gesamtschuldner an ihm 37.107 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 1 des Diskontüberleitungsgesetzes seit dem 21. Oktober 2002 zu zahlen;  | 34 |
| b) festzustellen, dass die Beklagten zu 1., 2., 3., 4. und 5. als Gesamtschuldner ihm gegenüber verpflichtet sind, ihm sämtlichen weiteren Schaden zu ersetzen, der ihm aus dem Kauf des im Wohnungsgrundbuch von M2, Blatt ####, 402,59/100.000 eingetragenen Miteigentumsanteil an der Eigentumswohnung Flur ##, Flurstück #####, Größ insgesamt 17.071 m², Gebäude- und Freifläche, Wohnen, B-Straße, F-Straße #1, #3, #4, #6 und #7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. #### im F "B-Straße" entstanden ist oder noch entstehen wird; | 35 |
| insbesondere dass die Beklagten zu 1., 2., 3., 4. und 5. verpflichtet sind, den Kläger von den Verbindlichkeiten aus dem Darlehensverträgen mit der C AG - Konto-Nr.: ##### Höhe von mindestens 29.008,98 € und Konto-Nr. ##### in Höhe von 43.951,79 € (Stand jeweils 31. Dezember 2006) sowie den Verbindlichkeiten gegenüber der Eigentümergemeinschaft F-Straße #1, #4 - #7/ B-Straße, M, in Höhe von mindestens 19.363,11 (= Stand 31. Dezember 2003) freizustellen.   | 36 |
| c) die Widerklage der Beklagten zu 1. abzuweisen.   | 37 |
| Die Beklagten zu 1. bis 4. beantragen,  | 38 |
| das Versäumnisurteil vom 24. Oktober 2005 aufrechtzuerhalten und den Einspruch des Klägers und der Drittwiderbeklagten zurückzuweisen.  | 39 |
| Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze verwiesen.   | 40 |
| Der Senat hat den Kläger, die Drittwiderbeklagte und die Beklagten zu 3., 4. und 5. persönlich angehört sowie Beweis erhoben durch die uneidliche Vernehmung der Zeugin F und durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 6. März 2006 (Blatt 740 ff. der Akte), das Gutachten des Sachverständigen L vom 23. Dezember 2006 sowie den Berichterstattervermerk vom 22. März 2007 Bezug genommen.   | 41 |
| <b>B.</b>   | 42 |
| <b>I.</b>   | 43 |
| Der Senat konnte über den Einspruch des Klägers und der Drittwiderbeklagten gegen das Versäumnisurteil des Senat vom 24. Oktober 2005 durch Teilurteil entscheiden, soweit der  | 44 |

Rechtsstreit nicht den Beklagten zu 5. betrifft.

Zwar darf grundsätzlich ein Teilurteil nur dann ergehen, wenn es von der Entscheidung über den Rest des geltend gemachten prozessualen Anspruchs unabhängig ist, so dass die Gefahr einander widerstreitender Erkenntnisse, auch durch das Rechtsmittelgericht, nicht besteht. Das gilt regelmäßig auch dann, wenn die Klage über einen Anspruch gegen mehrere Personen erhoben wird, nicht jedoch, wenn über das Vermögen eines einfachen Streitgenossen das Insolvenzverfahren eröffnet und insoweit das Verfahren aus diesem Grund gemäß § 240 ZPO unterbrochen worden ist. Das Verfahren gegen die übrigen Streitgenossen wird durch die Unterbrechung des Verfahrens gegen einen einfachen Streitgenossen nicht berührt. In diesen Fällen besteht trotz der jeweils offen liegenden Gefahr, dass bei Aufnahme des durch die Insolvenz unterbrochenen Verfahrens eine abweichende Entscheidung ergehen könnte, stets die Möglichkeit, gemäß § 301 ZPO ein Teilurteil zu erlassen. Eine andere Beurteilung ist nur dann gerechtfertigt, wenn Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass das unterbrochene Verfahren alsbald fortgesetzt werden kann. (BGH, NJW-RR 2003, S. 1002 f.) 45

Vorliegend ist der Rechtsstreit im Verhältnis des Klägers zu dem Beklagten zu 5. gemäß § 240 Satz 1 ZPO unterbrochen, nachdem das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Beklagten zu 5. eröffnet worden ist. Eine Aufnahme des Verfahrens nach den für das Insolvenzverfahren geltend Vorschriften liegt ebenso wenig vor, wie eine Beendigung des Insolvenzverfahrens. Es sind auch keine Anhaltspunkte gegeben, die die Annahme rechtfertigen, dass unterbrochene Verfahren können alsbald fortgesetzt werden. 46

**II.** 47

Der Einspruch des Klägers und der Drittwiderbeklagten ist zulässig, insbesondere form- und fristgemäß eingelegt worden; § 339 Abs. 1, § 340 ZPO. Er hat in der Sache keinen Erfolg. Die zulässige Berufung der Beklagten zu 1. und 2. ist begründet. Die ebenfalls zulässige Berufung des Klägers ist unbegründet. 48

**1.** 49

Die Klage ist unbegründet. Dem Kläger steht der aus eigenem und von der Drittwiderbeklagten abgetretenem Recht geltend gemachte Schadensersatzanspruch gegen die Beklagten zu 1. bis 4. nicht zu. 50

**a)** 51

Auf das streitgegenständliche Rechtsverhältnis findet gemäß Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB das Bürgerliche Gesetzbuch in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung Anwendung, da der dem Streit zu Grunde liegende Grundstückskaufvertrag am 15. Dezember 1992 geschlossen worden ist. 52

**b)** 53

Ansprüche des Klägers und der Drittwiderbeklagten folgen nicht aus den Rechtsgrundsätzen der culpa in contrahendo. 54

Nach den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsschluss bestehen Ansprüche bei wirksamen, aber inhaltlich nachteiligen Verträgen, wenn der Vertrag durch ein pflichtwidrige Einwirkung auf die Willensbildung des Geschädigten zustande gekommen ist. Ein solcher Fall ist unter anderem gegeben, wenn der Käufer zum Abschluss eines sittenwidrigen 55

Rechtsgeschäfts verleitet wird (BGH, NJW 2006, S. 3054).

- aa)** 56
- Eine Sittenwidrigkeit des notariellen Kaufvertrags vom 15. Dezember 1992 kann nicht festgestellt werden. 57
- Ein Rechtsgeschäft kann nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig und damit nichtig sein, wenn das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung so krass ist, dass allein daraus schon auf eine verwerfliche Gesinnung des begünstigten Vertragspartners zu schließen ist. Für das Vorliegen eines auffälligen Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung und die daran anknüpfende Vermutung der verwerflichen Gesinnung kommt es allein auf die objektiven Werte dieser Leistungen an (BGH, NJW 1996, S. 1204, NJW-RR 1990, S. 950). Auf eine verwerfliche Gesinnung kann nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs geschlossen werden, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (BGH, NJW 1995, S. 2635, 2636, NJW 1992, S. 899, NJW-RR 1991, S. 589). 58
- Im vorliegenden Fall ist die Grenze zur Sittenwidrigkeit nicht überschritten. Bei dem Vergleich von Leistung und Gegenleistung ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte zu 1. gemäß § 8 des notariellen Kaufvertrages vom 15. Dezember 1992 die Grunderwerbsteuer, die seinerzeit 2 % des Kaufpreises (= 2.184,00 DM) betrug, die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung sowie die Kosten der Bestellung und Eintragung der vom Käufer zur Finanzierung zu bestellenden Grundschuld, die insgesamt ebenfalls mit ca. 2 % des Kaufpreises anzusetzen sind, getragen hat. Darüber hinaus haben die Beklagten zu 1. bis 4. in der mündlichen Verhandlung unbestritten vorgetragen, dass die Beklagte zu 1. auch die Abschlussprämie für den Bausparvertrag in Höhe von 1,6 % der Bausparsumme (= 1.728,00 DM) übernommen haben. 59
- 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 Abs. 1 BGB als Bezugsmaßstab ein "Nettokaufpreis" von 103.104,00 DM verbleibt. 60
- Zu diesem bereinigten Kaufpreis ist der Verkehrswert der Wohnung in Verhältnis zu setzen, der sich nach dem nachvollziehbaren und in sich widerspruchsfreien Gutachten des Sachverständigen L, dem der Senat folgt, nach dem Ertragswertverfahren bei zumindest 40.000,00 € (= 78.233,20 DM) und nach dem Sachwertverfahren bei 44.000,00 € (= 86.056,52 DM) beläuft. Der Sachverständige hat sich bei der mündlichen Erläuterung mit den Einwendungen des Klägers und der Drittwiderbeklagten überzeugend auseinandergesetzt. Insbesondere hat der Sachverständige dargelegt, dass entgegen der Auffassung des Klägers und der Drittwiderbeklagten von einem Bodenwert von 390,00 DM/qm auszugehen ist. Der Bodenwert wird durch die Gutachterausschüsse der Gemeinden auf der Grundlage der in der Umgebung erfolgten Verkäufe ermittelt. Die so festgestellten Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen, die sowohl der Sachverständige L als auch der Sachverständige C2 im Zwangsversteigerungsverfahren herangezogen haben. Da für das Jahr des Verkaufs Bodenrichtwerte in der Umgebung des betroffenen Grundstücks vorhanden waren, sind diese auch heranzuziehen gewesen. Der von der I AG in der Wertermittlung zum Beleihungswert genannte Betrag von 120,00 DM/m<sup>2</sup> liegt völlig außerhalb der aus der Kaufpreissammlung ermittelten Beträge und kann nicht nachvollzogen werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Bewertung durch die I AG zu einem ganz anderen Zweck erfolgte. 61

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach der Wertermittlungsverordnung vorzugehen und nicht nach den von dem Kläger und der Drittwiderbeklagten angestellten überschlägigen Berechnungen. Es bedarf keine weiteren Erläuterung, dass für eine korrekte Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung zum Zeitpunkt des streitgegenständlichen Kaufvertragsschlusses entgegen der Auffassung des Klägers und der Drittwiderbeklagten weder der Kaufpreis maßgeblich ist, den die Beklagte zu 1. für das Gesamtkomplex gezahlt hat, noch die mit einem bestimmten Faktor multiplizierte Jahresnettomiete.

Eine zu berücksichtigende Renovierungsbedürftigkeit des streitgegenständlichen Objektes zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses haben der Kläger und die Drittwiderbeklagte nicht hinreichend dargelegt hat. Soweit sie sich diesbezüglich auf einen nicht weiter erläuterten "Kostenüberschlag für Reparaturen und Instandsetzungen an den Häusern B-Straße sowie F-Straße #1 und #4 - #7", der sich über ca. 985.600,00 DM verhält und 13. Januar 1999 datiert, eine "Kostenschätzung (grob)" des TÜV S vom 8. Oktober 1997 über 1.340.000,00 DM sowie eine angebliche Feststellung der D2 mbH im Jahr 1997 in Höhe von 2,8 Mio. DM berufen, betreffen diese spätere Zeitpunkte, ohne dass Rückschlüsse auf den Zustand des Vertragsobjekts zur Zeit des Vertragsschlusses möglich wären. Der Sachverständige L hat zugunsten des Klägers und der Drittwiderbeklagten Mängel und Schäden des Gemeinschaftseigentum in einer Höhe von rund 500.000,00 € berücksichtigt. Ob dies zu Recht oder - wie die Beklagten zu 1. bis 4. geltend machen - zu Unrecht geschehen ist, kann letztlich dahinstehen.

Selbst unter Berücksichtigung des sich hiernach ergebenden, für den Kläger und die Drittwiderbeklagte günstigeren Ertragswertes von 40.000,00 € übersteigt der von ihnen gezahlte Kaufpreis den Wert der Wohnung um lediglich 32 %. Eine solche Kaufpreisüberhöhung liegt weit unterhalb des Bereichs, ab dem eine Sittenwidrigkeit angenommen werden kann.

**bb)** 65

Eine allgemeine Pflicht der Beklagten, den Kläger und die Drittwiderbeklagte über den tatsächlichen Wert der Immobilie zu unterrichten, bestand nicht. 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 im eigenen Interesse Klarheit selbst über Art und Umfang seiner Vertragspflichten verschafft (BGH, NZM 2003, S. 405, 406). Vor diesem Hintergrund bestand auch keine allgemeine Beratungspflicht der Beklagten zu 1. dahingehend, ob sich der Kauf der Eigentumswohnung vor dem Hintergrund der konkret vorgeschlagenen Finanzierung wirtschaftlich rentieren kann. Auch insoweit war es ausschließlich die Sache des Klägers und der Drittwiderbeklagten zu entscheiden, ob sich der Grundstückskaufvertrag für sie rechnete.

**c)** 67

Dem Kläger stehen die geltend gemachten Ansprüche auch nicht - aus eigenem und abgetretenem Recht - nach den Rechtsgrundsätzen der positiven Vertragverletzung eines Beratungsvertrags im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag über die Eigentumswohnung zu.

**aa)** 69

Allerdings ist vom Vorliegen eines Beratungsvertrags auszugehen, aufgrund dessen die Beklagte zu 1. dem Kläger und der Drittwiderbeklagten eine inhaltlich zutreffende Beratung über die vorhandene Ertragssituation schuldet und diese auf sich gegebenenfalls unmittelbar abzeichnende Änderungen der Ertragssituation hinzuweisen hatte (BGH, NJW 2004, S. 64). 70

Nach dem unstreitigen Vortrag der Parteien gingen der Unterzeichnung der beiden Besuchsaufträge durch den Kläger und die Drittwiderbeklagte Vertragsverhandlungen voraus, in denen eine auf den Kläger und die Drittwiderbeklagte 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 509,00 DM endete. Der auf diese Weise ermittelte Aufwand des Klägers und der Drittwiderbeklagten diene diesen ersichtlich als wesentliche Entscheidungshilfe für den Kaufvertragsabschluss. 71

Die Beklagte zu 1. muss sich das Handeln der Beklagten zu 3. bis 5. zurechnen lassen. Diese traten nämlich als Repräsentanten der Beklagten auf. Ihre Bezeichnung als Beauftragte oder Mitarbeiter in den Besuchsaufträgen bezog sich auf die Beklagte zu 1., in deren Dienst sie den Vertrieb führte und Interessenten berieten. Die Vollmacht zur Beratung ergibt sich in diesen Fällen nach der Rechtsprechung stillschweigend aus der Vertriebsstruktur. 72

**bb)** 73

Zu Lasten des insoweit darlegungs- und beweispflichtigen Klägers kann indes nicht festgestellt werden, dass der Kläger und die Drittwiderbeklagte seitens der Beklagten zu 1. falsch oder unvollständig beraten worden sind. 74

**(1)** 75

Die Beklagte zu 1. war auch aufgrund des geschlossenen Beratungsvertrages nicht verpflichtet, den Kläger und die Drittwiderbeklagte auf die ihrer Behauptung nach fehlende Werthaltigkeit der Eigentumswohnung hinzuweisen. 76

Die für die Kapitalanlageberatung geltenden Grundsätze sind auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar, da es im Verhältnis der Parteien allein um den Verkauf einer Eigentumswohnung gegangen ist. Ein weitergehender Beratungsvertrag in dem Sinne, dass die Beklagte zu 1. für eine richtige und angemessene Vermögensanlage einzustehen hat, ist zwischen den Parteien nicht geschlossen worden. Nach dem Sachvortrag des Klägers bewarben die Beklagten zu 3. und 5. bei einem Besuch des Klägers und der Drittwiderbeklagten in deren Wohnung den Erwerb von Eigentum durch den Kauf einer fremdvermieteten Eigentumswohnung. Zu keiner Zeit standen danach andere Anlageformen zur Diskussion. Damit stand für den Kläger und die Drittwiderbeklagte von vornherein fest, dass es den Beklagten zu 3. und 5. 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. 77

**(2)** 78

Die Kläger hat nicht bewiesen, dass ihm seitens der Beklagten zu 1. zugesagt worden wäre, sie könnten innerhalb von zwölf bis vierzehn Jahren ohne Einsatz von Eigenkapital nur durch 79

Zahlung von monatlich 503,00 DM zuzüglich der vereinnahmten Miete lastenfreies Eigentum erwerben.

Zwar hat die Zeugin bei ihrer Aussage vor dem Senat erklärt, dass die Berater der Beklagten bei den Gesprächen vor Erwerb der Wohnung davon gesprochen haben, die Wohnung solle nach zwölf Jahren abbezahlt sein und dem Kläger und der Drittwiderbeklagten gehören; es habe eine schriftliche Berechnung gegeben, aus der sich diese Zeitdauer ergeben habe. Dies genügte jedoch nicht, um den Senat von der Richtigkeit der bekundeten Tatsachen zu überzeugen. Die Zeugin hat hinsichtlich der Beratungsgespräche vor Erwerb der streitgegenständlichen Wohnung deutliche Erinnerungslücken gezeigt. So konnte sie sich an die Erläuterungen der Berater der Beklagten zu 1. hinsichtlich der Finanzierung im wesentlichen nicht mehr erinnern. Sie hat auch eingeräumt, dass sie die Beratungsgespräche seinerzeit nicht sonderlich interessiert hätten und sie auch nicht gewusst habe, was Bausparverträge seien. Bei ihrer Aussage vor dem Landgericht hat sie selbst bekundet, dass sie nur das verstanden habe, "was man als 16jährige so versteht". 80

Vor diesem Hintergrund sind beim Senat Zweifel verblieben, ob sich die Zeugin noch konkret an bestimmte Gespräche und die Einzelheiten einer von ihren Eltern beabsichtigten Finanzierung, die für die Zeugin erklärtermaßen nicht nachvollziehbar war, erinnern konnte. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass die Zeugin zwar subjektiv der Überzeugung ist, das von ihr wiedergegebene Geschehen entspreche den Tatsachen, dies allerdings objektiv nicht der Fall ist. Zwischen den bezeugten Vertragsverhandlungen und der ersten Vernehmung der Zeugin F vor dem Landgericht lag ein Zeitraum von nahezu zwölf Jahren, ohne dass es sich bei den Vertragsverhandlungen nach den Angaben der Zeugin um ein für sie besonders einprägsames Ereignis gehandelt hätte, was angesichts des damaligen Alters der Zeugin und des Gegenstands der Vertragsverhandlungen für den Senat nachvollziehbar ist. 81

Ferner stehen den Bekundungen der Zeugin F die bei der Beweiswürdigung zu berücksichtigenden Angaben des Beklagten zu 3. bei seiner persönlichen Anhörung durch den Senat entgegen, der erklärt hat, dem Kläger und der Drittwiderbeklagten ausdrücklich erläutert zu haben, dass die Finanzierung insgesamt etwa 30 Jahre dauere. 82

Es kann nicht festgestellt werden, dass den Angaben des Beklagten zu 3. weniger Glauben zu schenken wäre, als denen der Zeugin F. Auch die Zeugin F kann als Tochter des Klägers und der Drittwiderbeklagten nicht als neutrale Zeugin angesehen werden. Ein persönliches Interesse der Zeugin am Ausgang des Rechtsstreits ist nicht auszuschließen, zumal der streitgegenständliche Kauf der Eigentumswohnung letztendlich zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten bei ihren Eltern geführt hat, die in der Zwangsversteigerung der Eigentumswohnung sowie mehreren Prozessen gemündet haben. Die verbleibenden Zweifel gehen zu Lasten des Klägers, der für eine Pflichtverletzung der Beklagten beweispflichtig ist. 83

Der Kläger und die Drittwiderbeklagte können sich auch nicht erfolgreich darauf berufen, dass sie die Erläuterungen der Beklagten zu 3. und 5. aufgrund unzureichender Sprachkenntnisse nicht verstanden hätten. Der Kläger hat bei seiner Anhörung durch den Senat lediglich erklärt, dass die Zeugin F übersetzt habe, wenn er etwas nicht richtig verstanden habe. Dass der Kläger und die Drittwiderbeklagte auch nach der Übersetzung durch die Zeugin aufgrund sprachlicher Schwierigkeiten nicht in der Lage waren, die Erläuterungen der Beklagten zu 3. und 5. zu verstehen, hat er dagegen nicht erklärt. Dies ist durch die Zeugin F in ihrer Vernehmung durch den Senat auch nicht bestätigt worden. Diese hat vielmehr den Angaben des Klägers entsprechend erklärt, lediglich auf Anforderung etwas übersetzt zu haben. Zu den Verständigungsmöglichkeiten des Klägers und der 84

Drittwiderbeklagten im übrigen hat die Zeugin - trotz Nachfrage - keine Angaben gemacht. Dies geht zu Lasten des Klägers und der Drittwiderbeklagten, die auch insoweit darlegungs- und beweispflichtig sind. Dies gilt um so mehr, als eine Beratungspflichtverletzung der Beklagten nur dann anzunehmen wäre, wenn für die erkennbar gewesen wäre, dass der Kläger und die Drittwiderbeklagte die Erläuterungen nicht verstanden haben, was weder vorgetragen noch ersichtlich ist.

**(3)** 85

Ohne Erfolg rügt der Kläger, ihm und der Drittwiderbeklagten sei verschwiegen worden, dass die erworbene Eigentumswohnung der Sozialbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz unterlag. Ein entsprechender Hinweis ist in § 5 des notariellen Kaufvertrags enthalten. Dort findet sich zusätzlich die Erläuterung, dass der Notar die Parteien unter anderem insbesondere auf die Vorschriften der §§ 2b, 16 WoBindG hingewiesen hat. 86

Soweit der Kläger angibt, er und seine Ehefrau hätten "so gut wie nichts" verstanden, was der Notarvertreter vorgelesen habe, weshalb sie, als der Notarvertreter sie gefragt habe, ob auf ihrer Seite noch Fragen bestünden, lediglich mit den Achseln gezuckt hätten, lässt sich hieraus ein Beratungsdefizit nicht stützen. Unabhängig davon, dass der Kläger für diese Behauptung keinen tauglichen Beweis angetreten hat, wäre es die Sache des Klägers und der Drittwiderbeklagten gewesen, den Notarvertreter zu befragen, wenn tatsächlich entsprechende Unklarheiten bestanden hätten. Wenn sie Drittwiderbeklagte auf entsprechende Nachfrage lediglich mit den Achseln gezuckt haben, so konnte der Notarvertreter davon ausgehen, dass entsprechende Unklarheiten nicht bestanden, zumal Kläger und Drittwiderbeklagte den Kaufvertrag in der Folge kommentarlos unterschrieben haben. 87

**(4)** 88

Ein Beratungsverschulden kann der Kläger nicht auf seine Behauptung stützen, ihm und der Drittwiderbeklagten sei wahrheitswidrig vorgespiegelt worden, dass der Wohnungskauf als Kapitalanlage vor allem zur Alterssicherung bei gleichzeitiger Steuerersparnis geeignet sei, obgleich dies angesichts des damaligen Zinsniveaus, des Wohnungszustands sowie der Sozialbindung nicht möglich gewesen sei. 89

Dem Kläger und der Drittwiderbeklagten ist - wie die Besuchsaufträge belegen - konkret die Ertragssituation der von ihnen zu erwerbenden Eigentumswohnung vor Vertragsabschluss anhand bestimmter Zahlen erläutert worden. Dass die dort genannten Zahlen falsch gewesen wären und Kläger und Drittwiderbeklagte die ihnen genannte Miete in den Jahren nach Vertragsabschluss nicht erzielt hätten, tragen diese nicht konkret anhand der von ihnen vereinnahmten Mieten vor. 90

Dass sie von den Vermittlern nicht auf die tatsächliche Laufzeit der Finanzierung hingewiesen wurden, hat der Kläger nicht bewiesen, weshalb er sich auch nicht darauf berufen kann, dass der Erwerb einer vollständig finanzierten Eigentumswohnung zur Altersvorsorge bereits deshalb nicht geeignet gewesen sei, weil er und die Drittwiderbeklagte bei Vertragsabschluss 42 bzw. 47 Jahre alt waren. Sofern die Verträge ordnungsgemäß bespart worden und die Zinsleistungen ordnungsgemäß erbracht worden wären, wäre nämlich bei Erreichen der Altersgrenze von 65 Jahren durch den Kläger jedenfalls der größte Teil des Darlehens abbezahlt gewesen, so dass dem Kläger und der Drittwiderbeklagten ein nicht unerheblicher Vermögenswert zur Verfügung gestanden hätte. 91

92

|  |  |     |
|--|--|-----|
| <b>(5)</b>   |  |     |
| Ohne Erfolg beruft sich der Kläger darauf, ein Beratungsdefizit ergebe sich daraus, dass bei einer Monatsmiete von 409,59 DM und Nebenkostenvorauszahlungen von 273,65 DM die Wohngeldkosten ab dem Jahr 1999 auf monatlich 468,00 DM gestiegen seien. Ebenso bleibt die Berufung des Klägers und der Drittwiderbeklagten auf den "Kostenüberschlag für Reparaturen und Instandsetzungen an den Häusern B-Straße sowie F-Straße #1 und #4 - #7", auf eine "Kostenschätzung (grob)" des TÜV S vom 8. Oktober 1997 sowie eine angebliche Feststellung der D2 mbH im Jahr 1997 erfolglos.   |  | 93  |
| Der Kläger trägt nicht vor, dass und aus welchen Gründen Renovierungsarbeiten, die annähernd sieben Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags erfolgten, bereits bei Kaufvertragsabschluss für die Beklagten erkennbar gewesen sein sollen. Insbesondere ist weder ersichtlich noch vorgetragen, dass sich die aus den Beratungsunterlagen und -informationen ergebende Kalkulation der Beklagten zu 1. in der Zeit bis 1999 als unzureichend erwiesen habe.   |  | 94  |
| <b>(6)</b>   |  | 95  |
| Der Kläger kann sich nicht darauf berufen, die ihm und der Drittwiderbeklagten vorgeschlagene Form einer Finanzierung über ein Vorausdarlehen bei gleichzeitigem Abschluss zweier hintereinander geschalteter Bausparverträge sei fehlerhaft gewesen.  |  | 96  |
| Diese Form der Finanzierung ist für sich genommen marktüblich. Ob sie - wie dies die Kläger und Drittwiderbeklagte behaupten - aufwändiger ist als andere Finanzierungsformen, 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 festzulegenden Parametern abhängig, insbesondere von der Länge der Zinsbindung, Änderungen der Zinssätze sowie etwaigen Sondertilgungen; eine bei Abschluss der Finanzierungsverträge zuverlässige Prognose über den wirtschaftlichgünstigsten Weg lässt sich daher nicht treffen. Konkrete Zahlen, anhand derer eine Überprüfung hätte erfolgen können (vgl. BGH, NJW 2005, S. 983), hat der Kläger nicht vorgetragen.   |  | 97  |
| <b>(7)</b>   |  | 98  |
| Eine Pflichtverletzung der Beklagten ergibt sich nicht daraus, dass der Kläger und die Drittwiderbeklagte nicht darüber aufgeklärt wurden, wie hoch die Belastungen im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung nach Zuteilung des ersten Bausparvertrags sein werden. Eine sichere Prognose ist im Hinblick auf die bei Vertragsabschluss nichtvoraussehbare Entwicklung der Kapitalmarktzinsen nie möglich. Vor diesem Hintergrund war es der Beklagten zu 1. auch unmöglich, die Klägerin über die Entwicklung der Belastungen nach Zuteilung des ersten Bausparvertrags zu beraten. Dass Kapitalmarktzinsen Schwankungen unterliegen und sich infolge steigender oder auch sinkender Zinsen die Belastungen erhöhen oder verringern, bedarf keines besonderen Hinweises. Dies gilt erst Recht, weil sich aus den Besuchsaufträgen unmissverständlich ergibt, dass die Zinsfestschreibungsfrist lediglich acht Jahre betragen hat. |  | 99  |
| <b>(8)</b>   |  | 100 |
| Die weitere Rüge des Klägers, er und die Drittwiderbeklagte seien nicht darüber belehrt worden, dass sie durch den Beitritt zum Mietpool ein Mietausfallrisiko der anderen   |  | 101 |

Poolmitglieder mit zu tragen haben, die erst in der Berufungsinstanz vorgetragen worden ist, ist ebenfalls unbegründet.

Aus dem vom Kläger und der Drittwiderbeklagten unterschriebenen Besuchsauftrag vom 15. Dezember 1992 (Blatt 116 der Akte) ergibt sich, dass den Käufern der Mietpool als solcher bekannt war. Dem Mietpoolvertrag (Blatt 43 f. der Akte) lässt sich auch unmissverständlich entnehmen, dass nicht durch Rücklagen gedeckte Aufwendungen der Mieteinnahmegemeinschaft im Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen belastet werden. Ebenso ergibt sich aus dem Mietpoolvertrag, dass die Verwalterin aus den eingehenden Mieten eine Instandhaltungsrücklage nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) sowie eine solche für das Sondereigentum zu bilden hat. Die Beklagte zu 3. und 4. haben darüber hinaus bei ihrer Anhörung bestätigt, dass das System des Mietpools sowohl bei den Vorgesprächen als auch unmittelbar vor der Beurkundung durch den Beklagten zu 4. erläutert und der Mietpoolvertrag vorgelesen worden ist. Der Kläger ist demgegenüber der Beweis dafür, dass mangels Erläuterung insoweit eine Beratungspflichtverletzung vorliegt, schuldig geblieben. Die Zeugin F hat nach eigener Aussage nicht alle Einzelheiten der Gespräche mitbekommen.

Der weitere Hinweis des Klägers, der Mietpool als solcher habe ein erhebliches Gefährdungspotential, weshalb an eine Beratung besondere, von den Mitarbeitern der Beklagten zu 1. nicht erfüllte Anforderungen zu stellen seien, führt nicht weiter. Der pauschale Hinweis auf Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte mit anderen Verfahrensbeteiligten ersetzt den notwendigen, konkreten Sachvortrag nicht, zumal die Entscheidungen jeweils andere, hier nicht vergleichbare Sachverhalte betrafen.

Die Bildung eines Mietpools stellt eine durchaus übliche, dem Beitretenden nicht nur nachteilige vertragliche Verbindung von Wohnungseigentümern dar. Dem Risiko, auf Grund der Solidargemeinschaft als Wohnungseigentümer - anteilig - für Mietausfälle anderer Wohnungen aufkommen zu müssen, steht der Vorteil gegenüber, bei einem Leerstand der eigenen Wohnung den Ausfall nicht allein, sondern ebenfalls nur anteilig tragen zu müssen. Gründe, dass und aus welchen Gründen im vorliegenden Fall die Mietpoolvereinbarung besondere Gefahren mit sich gebracht haben soll, trägt der Kläger nicht vor. Die Mietpoolvereinbarung ist gemäß § 2 Ziffer 3 des Mietpoolvertrags mit einer dreimonatigen Frist zum Ende eines Kalenderjahres - erstmals zum Ablauf der ersten Amtsperiode des Verwalters - kündbar; bei einer Eigennutzung besteht ein sofortiges außerordentliches Kündigungsrecht. Im Übrigen verweist § 2 Ziffer 5 des Mietpoolvertrags auf die Bestimmungen des Bürgerliches Gesetzbuchs über die Gemeinschaft und damit auch auf den nicht abdingbarer Aufhebungsanspruch aus § 749 Abs. 2 BGB.

**e)**

Schadensersatzansprüche kann der Kläger gegen die Beteiligten zu 1. bis 4. schließlich nicht auf §§ 826, 823 Abs. 2 BGB i. V. m. § 263 StGB stützen.

Es fehlt hierzu konkreter Sachvortrag, dass die Beklagten zu 1. bis 4. handelten, um den Kläger und die Drittwiderbeklagte vorsätzlich sittenwidrig zu schädigen oder aber zu betrügen. Der pauschale Vorwurf, der Kläger und die Drittwiderbeklagte gingen davon aus, beim Kauf von der Beklagten zu 1. - unter Mitwirkung der Beklagten zu 3. bis 5. sowie der C AG - in betrügerischer Absicht übervorteilt worden zu sein, ist nicht hinreichend substantiiert. Es fehlt bereits jeder konkrete Sachvortrag, dass der Kaufvertrag außerhalb einer nicht feststellbaren Überhöhung des Kaufpreises sittenwidrig sein könnte. Der Kläger trägt auch keine Umstände vor, die auf eine sonstige vorsätzlich begangene unerlaubte Handlung

schließen lassen könnten.

- 2.** 108
- Die Drittwiderklage ist zulässig. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist in besonders gelagerten Fällen eine Ausnahme von dem Grundsatz geboten, dass eine isolierte Drittwiderklage grundsätzlich unzulässig ist. Maßgeblich ist dabei der Zweck der Widerklage. Durch diese soll nämlich einer Vervielfältigung und Zersplitterung von Prozessen entgegen gewirkt werden. Zusammengehörige Ansprüche sollen einheitlich verhandelt und entschieden werden können (BGH, NJW 2001, S. 2094). Jedenfalls in dem vorliegenden Fall, in dem sowohl der Kläger als auch die Drittwiderbeklagte vorprozessual und zwar mit Anwaltsschreiben vom 29. September 2000 gemeinsam als Mitgläubiger Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte zu 1. aus einem einheitlich abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag geltend gemacht und sich insoweit des Bestehens von Ansprüchen gegen die Beklagte zu 1. berühmt haben, steht § 33 ZPO der Zulässigkeit der isolierten Drittwiderklage nicht entgegen. 109
- Die besonderen Prozessvoraussetzungen für die Widerklage liegen vor. Der negative Feststellungsantrag steht mit dem geltend gemachten Schadensersatzanspruch im Zusammenhang. Er ist im Verhältnis zur Drittwiderbeklagten das Spiegelbild des mit der Klage verfolgten Leistungsantrags. Die Drittwiderklage ist sachdienlich. Zum einen wird kein neuer Streitstoff in den Prozess eingeführt. Zum anderen entspricht es der Prozessökonomie, das Bestehen von Schadensersatzansprüchen auch im Verhältnis der Beklagten zu 1. zur Drittwiderbeklagten in einem einheitlichen Verfahren abschließend zu klären. 110
- Die Drittwiderklage ist begründet. Der Drittwiderbeklagten stehen gegen die Beklagte zu 1. aus und im Zusammenhang mit dem notariellen Kaufvertrag vom 15. Dezember 1992 (Urkundenrolle Nr. ###/### des Notars C3) keine Schadensersatzansprüche zu. Auf die entsprechend geltenden Ausführungen zur Klage wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen. 111
- C.** 112
- Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, § 711 Satz 1 und 2 ZPO. 113
- D.** 114
- Die Revision war nicht zuzulassen. Der Rechtssache kommt weder eine grundsätzliche Bedeutung zu, noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts wegen der Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich, § 543 Abs. 2 ZPO. 115