
Datum: 08.12.2008
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 31. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 31 U 263/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2008:1208.31U263.04.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 2 O 452/03

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund vom 23.09.2004 wird unter Abweisung der Klage insgesamt zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten der Berufungsinstanz als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger dürfen die Vollstreckung gegen sich durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aus diesem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe: 1
I. 2
3

Die Kläger verlangen von der beklagten Bank Schadensersatz wegen vorvertraglicher Pflichtverletzungen und aus Delikt in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung einer Eigentumswohnung in G1.

Im Sommer 1998 wurde den Klägern, die über ein monatliches Nettoeinkommen in Höhe von 3.280,- DM zuzüglich Kindergeld in Höhe von 1090,- DM verfügten, von einem Mitarbeiter der I & C3 Gruppe angeboten, zu Steuersparzwecken eine Eigentumswohnung zu erwerben. Ausweislich der Anlage B1 unterzeichneten die Kläger am 09.06.1998 das Formular Selbstauskunft/Auftrag. Am 28.07.1998 fand ein Treffen mit dem Mitarbeiter C4 der I & C3 Gruppe statt, bei welchem den Klägern eine Exclusivberechnung (Anlage K6) sowie ein Besuchsbericht (Anlage K7) über den Kauf einer 39,47 qm großen und zum damaligen Zeitpunkt vermieteten Eigentumswohnung in einer Wohnanlage in G1, welche aus insgesamt 60 Wohnungen bestand und Ende der 60er Jahre errichtet worden war, vorgelegt wurde. Die Exclusivberechnung wies einen monatlichen Eigenaufwand der Käufer von 178,- DM nach Steuern aus; der Ermittlung der monatlichen Belastung war eine Vollfinanzierung des Kaufpreises und sämtlicher Nebenkosten durch ein Vorausdarlehen in Höhe von 112.000,- DM zugrunde gelegt, das durch zwei Bausparverträge, die bei der Beklagten abzuschließen waren, abgelöst werden sollte. Der Aufwand des Käufers für die Tilgung des Vorausdarlehens wurde nach den in den ersten drei Jahren zu leistenden Bausparraten von 84,- DM mtl. berechnet; es war vorgesehen, dass sich die Bausparraten jeweils nach dem 3., 6. und 9. Jahr erhöhten. Als "Mieteinnahme" (Anlage K6) bzw. "Vorauszahlung auf die Mietpoolausschüttung" (Anlage K7) wurde den Klägern ein Betrag von 304,- DM mtl. in Aussicht gestellt; dem stand gegenüber, dass die Kläger 98,- DM mtl. als "Verwaltungsnebenkosten" (Anlage K6) bzw. "Nebenkosten" (Anlage K7) für die Wohnung zu erbringen hatten. Gleichfalls am 28.07.1998 unterzeichneten die Kläger eine Zahlungsanweisung (Anlage K8) sowie einen Darlehensantrag und eine Vollmacht zum Abschluss von Bausparverträgen (Anlage K4); auf den Inhalt der Urkunden wird jeweils Bezug genommen.

Unter dem 06.08.1998 unterzeichneten die Kläger ein weiteres Besuchsprotokoll nebst Risikohinweisen (Anlage B3), in welchem die Kläger u.a. bestätigen, der J GmbH einen Immobilienvermittlungsvertrag und der C2 GmbH einen Darlehensvermittlungsvertrag für eine vermietete Eigentumswohnung in G1, W-Weg, Wohnung-Nr. 37, erteilt zu haben. Mit notarieller Erklärung vom 13.08.1998 gaben die Kläger vor dem Notar Dr. X3 in Dortmund ein Kaufvertragsangebot hinsichtlich der oben bezeichneten Wohnung zu einem Kaufpreis von 101.043,00 DM ab (Anlage K1). Sie wurden in der Urkunde darauf hingewiesen, dass die Wohnung der Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegt, und zwar bis zum 31.12.2006. Nach Abgabe des Kaufvertragsangebotes nahmen die Kläger – und zwar ebenfalls am 13.08.1998 – ein Darlehensangebot der Landeskreditbank Y vom 06.08.1998 über ein Vorausdarlehen in Höhe von 112.000,- DM an. Bedingung für die Auszahlung sowohl des Voraus- als auch der Bauspardarlehen war nach § 3 des Vertrages (Anlage K5) u.a. der Beitritt zu einer Mieteinnahmegemeinschaft (Mietpool). Eine entsprechende Vereinbarung über Mietenverwaltung mit der zur I & C3 Gruppe gehörenden I3 Grundstücksverwaltungs-GmbH (Anlage K 16) wurde von den Klägern ebenfalls am 13.08.2008 unterschrieben. Ferner unterzeichneten sie einen Darlehensvermittlungsvertrag zugunsten der C2 GmbH (Anlage K14) und einen Immobilienvermittlungsvertrag zugunsten der J Immobilien I & C3 Gruppe (Anlage K15).

Das Kaufvertragsangebot der Kläger wurde mit notarieller Urkunde vom 21.08.1998 von der M Liegenschaften und W mbH angenommen. Zugunsten der Beklagten wurde am selben Tag eine Grundschuld bestellt, welche am 15.10.1998 eingetragen wurde. Die Eintragung der

Kläger in das Grundbuch erfolgte am 22.02.1999.

Die Kläger zahlten von September 1998 bis September 2003 einschließlich Zinsen in Höhe von 31.885,87 DM an die Landesbank Y. In diesem Zeitraum erhielten sie ihren Angaben zufolge Mietausschüttungen in Höhe von insgesamt 10.663,52 DM. 7

Soweit die Kläger zunächst Rückabwicklungsansprüche auch auf einen Widerruf nach dem HWiG bzw. Schadensersatzansprüche auf eine fehlerhafte Belehrung nach dem HWiG gestützt haben, haben sie ihr Vorbringen zum Haustürwiderrufsgesetz sowie hierauf gestützte Ansprüche im Termin vom 08.12.2008 fallen gelassen. 8

Wegen des weiteren erstinstanzlichen Vorbringens der Parteien wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils, Bl. 247 ff. d.A., Bezug genommen. 9

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt: 10

Die Beklagte habe keine Aufklärungs- und Hinweispflichten verletzt. Soweit die Kläger darauf abstellten, dass eine versteckte Innenprovision an die I & C3 GmbH gezahlt worden sei, wirke sich die Zahlung nur aus, wenn die Bank deswegen von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer habe ausgehen müssen. Dass der Kaufpreis für die Wohnung sittenwidrig überhöht gewesen sei, sei von den Klägern nicht dargelegt worden. Die Beklagte habe auch nicht über die behaupteten Nachteile und Risiken des verwandten Finanzierungsmodells aufklären müssen; die Kläger hätten nicht dargelegt, dass zwischen den Parteien ein Beratungsvertrag geschlossen worden sei. Soweit die Beklagte den Beitritt zu einem Mietpool verlangt habe, begründe dies gleichfalls keine Haftung. Insbesondere sei nicht erkennbar, dass die Beklagte bei Abschluss der Kreditverträge oder auch später den für das streitgegenständliche Objekt eingerichteten Mietpool mit Darlehen finanziert habe. Soweit die Kläger Ansprüche auf ein Überschreiten der Kreditgeberrolle stützten, habe die Beklagte durch die Verwendung des Formulars "Darlehensantrag und Vollmacht zum Abschluss von Bausparverträgen", welches neben dem Logo der Beklagten auch das Logo der Baufinanzierer enthalte, nicht in nach außen erkennbarer Weise Funktionen oder Aufgaben des Veräußerers oder Vertreibers übernommen und damit einen zusätzlichen, auf die übernommenen Funktionen bezogenen Vertrauenstatbestand geschaffen. Entsprechendes ergebe sich auch nicht aus dem Gutachten der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft A & A1 vom 27.11.2001. Ein Anspruch auf Rückabwicklung aus § 3 HWiG stehe den Klägern gegen die Beklagte schon deshalb nicht zu, weil nicht die Beklagte, sondern die Landesbank Y Darlehensgeber und damit Vertragspartner der Kläger gewesen sei. 11

Gegen das Urteil richten sich die Kläger mit ihrer Berufung. Sie tragen vor: 12

Die Beklagte habe Aufklärungspflichten aus einem Beratungsvertrag verletzt, der über den Vermittler der I & C3 Gruppe zwischen den Parteien zustande gekommen sei. Die Beklagte habe mit der I & C3 Gruppe außergewöhnlich eng und umfangreich zusammengearbeitet, diese dabei stets kontrolliert und gesteuert sowie ihr mit Krediten ausgeholfen. Die Beklagte habe die I & C3 Gruppe nicht nur mit Formularen, die u.a. ein gemeinsames Logo aufwiesen, ausgestattet, sondern die Verantwortlichen der Beklagten und der I & C3 Gruppe hätten sich seit 1987 auch regelmäßig getroffen und Details des Vertriebs besprochen. Die Beklagte habe die Mitarbeiter der I & C3 Gruppe geschult und die gesamten Vertragsverhandlungen von dieser führen lassen. Die Beratung der Mitarbeiter der I & C3 Gruppe habe sich nicht nur auf den Verkauf, sondern auch auf die Finanzierung bezogen. 13

Am 09.06.1998 seien sie von dem Mitarbeiter T aufgesucht worden; sie hätten anlässlich dieses Gesprächs eine Selbstauskunft erteilt, die lediglich der allgemeinen Erfassung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse gedient habe. Über den Erwerb einer Immobilie sei erstmals am 28.07.1998, und zwar allein mit dem Mitarbeiter C4 gesprochen worden; an diesem Tag habe Herr C4 einen Prospekt zum Immobilienkauf vorgelegt und Kosten aufgelistet.

Der Mitarbeiter der I & C3 Gruppe habe weder über die Gesamtbelastung zutreffend aufgeklärt, noch die Gesamtlaufzeit der Finanzierung mitgeteilt oder einen Liquiditätsplan erstellt. Es sei nicht darauf hingewiesen worden, dass sich durch die geringe Ansparung des Bausparvertrages, nämlich anfangs monatlich nur 1,5 % statt üblicher 4,17 % der Darlehenssumme, die Zuteilung des Bauspardarlehens um vier Jahre verzögere. Auch der zweite Bausparvertrag habe mit 3,7 % eine geringere Ansparrate als üblich aufgewiesen und dadurch zu einer weiteren Verlängerung der Gesamtfinanzierungsdauer geführt. Insgesamt betrage diese aufgrund des gewählten Finanzierungsmodells statt üblicher 21 Jahre hier 27 Jahre oder mehr. Weitere Folge sei, dass höhere Zinsen als bei einem üblichen Annuitätendarlehen aufzubringen seien; im vorliegenden Fall ergebe sich im Vergleich zu der Gesamtbelastung bei einem Annuitätendarlehen eine Differenz von 39.200,- DM = 20.042,64 €, da der Schaden bei einem Vorausdarlehen von 100.000,- DM gemäß einem Gutachten des Sachverständigen G3 (Anlage K25) 35.000,- DM betrage. Der niedrige Regelsparbeitrag habe dazu gedient, Geringverdienern vorzutäuschen, sie könnten sich den Kredit in der jeweils vorgeschlagenen Größenordnung leisten. Scheitere der Vertrag, so entstünden besonders hohe Verluste. Die Beratungsfehler des Vermittlers seien der Beklagten zuzurechnen, da der Mitarbeiter mit Wissen der Beklagten das unübliche Finanzierungsmodell angeboten habe. 15

Der Vermittler habe ferner erklärt, dass sich die Tilgungszinsen durch die Miete und Steuererleichterungen von selbst trügen. Diese unzutreffende Angabe müsse sich die Beklagte gleichfalls über § 278 BGB zurechnen lassen. Widersprüchlich hierzu hat der Kläger bei seiner Anhörung am 22.06.2005 erklärt, ihnen seien die Kosten aufgelistet worden, sie seien davon ausgegangen, sie könnten 250,- DM monatlich finanzieren. 16

Die Kläger sind der Ansicht, die Beklagte habe auch eine besondere Aufklärungspflicht getroffen, weil sie Kenntnis von einer vorsätzlichen, arglistigen Täuschung der I und C3 Gruppe über Innenprovisionen gehabt habe. In der sog. Zahlungsanweisung seien nur einige Provisionen offen ausgewiesen worden, während im Kaufpreis weitere Innenprovisionen, die regelmäßig 20 % des Kaufpreises oder mehr betrügen, enthalten gewesen seien. Gemäß dem Massenbuch des Notars Dr. X3 (Anlage 52, Bl. 123 d.A.) sei im vorliegenden Fall ein Betrag von 32.237,- DM als Innenprovision an die I & C3 GmbH überwiesen worden. Die Angabe der Provisionen in der Zahlungsanweisung enthalte die Erklärung, dass keine weiteren Provisionen gezahlt würden. Der Beklagten seien die nicht ausgewiesenen Innenprovisionen bekannt gewesen. 17

Erstmals in der Berufungsinstanz behaupten die Kläger, der Vermittler habe ihnen ausdrücklich erklärt, dass die in der Zahlungsanweisung ausgewiesenen Provisionen abschließend seien. Im Falle einer zutreffenden Aufklärung hätten sie weder den Kaufvertrag noch den Darlehensvertrag geschlossen. 18

Die Beklagte habe auch den Beleihungswert unzutreffend festgesetzt. So habe sie grundsätzlich die Restnutzungsdauer mit 100 Jahren angegeben, obwohl diese für alle von der I & C3 vermittelten Objekte deutlich darunter gelegen habe. Gleiches gelte für die Angaben über die Höhe der erzielbaren Mieten; selbst wenn für ein Objekt Gutachten existiert hätten, seien für die Kalkulationen nicht die Ergebnisse des Gutachtens verwendet worden, 19

sondern fiktive Werte. Für das streitgegenständliche Objekt, welches Ende der 60iger Jahre erbaut worden sei, habe die Beklagte mit Vorstandsbeschluss vom 05.05.1997 eine Kaltmiete von 8,- DM/qm, eine Restnutzungsdauer von 70 Jahren sowie einen Liegenschaftszins von 2,5 % zugrunde gelegt. Auf diesem Wege habe sie einen Verkehrswert in Höhe von 2.935,- DM/qm fingiert. Sowohl die Restnutzungsdauer wie auch die erzielbaren Mieten seien wertbildende Faktoren einer Wohnung, über die die Kunden arglistig getäuscht worden seien; es seien für die Bewertung des Kaufobjektes wesentliche Umstände durch Manipulation verschleiert worden. Die Beklagte habe sich an der arglistigen Täuschung beteiligt; sie habe mit einer absurden Restnutzungsdauer und unzutreffenden Kaltmieten gerechnet, um die Gewinne zu maximieren.

Die Kläger meinen, ihnen sei eine Mietpoolausschüttung in Höhe von 7,70 DM/qm versprochen worden, die – wie der Berater bestätigt habe – sogar noch habe gesteigert werden sollen. Von diesem Betrag seien keine Nebenkosten abzuziehen, da diese in Höhe von monatlich 98,- DM von der Mietpoolverwalterin I3 hätten eingezogen werden sollen. Die Nebenkosten hätten dem Mietpool daher – und zwar auch noch 1999, wie die Anlage K18/1 (Bl. 864 d.A.) ergebe – zusätzlich als Einnahmen zur Verfügung gestanden. Die versprochene Mietpoolausschüttung von 7,70 DM/qm sei von Anfang an nicht zu erzielen gewesen. Ausweislich des Mietspiegels der Stadt G1 – so tragen die Kläger erstmals vor – habe in der Wohnanlage nur eine Nettokaltmiete von 5,80 DM/qm erzielt werden können. Hinzu komme, dass ausweislich des Kaufvertrages die Wohnungen in dem Objekt bis zum 31.12.2006 dem Wohnungsbindungsgesetz unterstanden hätten. Wegen dieser Sozialbindung habe die Kaltmiete nur in dem Umfang gesteigert werden können, in dem dies zur Deckung der Kosten erforderlich gewesen sei.

20

Der Beklagten habe in jedem einzelnen Fall vor dem Vertriebsbeginn eines Objekts eine vollständige Mieterliste von der I & C3 Gruppe erhalten. Aus der Mieterliste seien die für jede einzelne Wohnung erzielte Mieteinnahme, der vollständige Namen des Mieters sowie der jeweilige Beginn des Mietverhältnisses ersichtlich gewesen. Sowohl der Verkehrswert wie auch die voraussichtliche Mietpoolausschüttung sei zwischen den Herren I, C3 und G4 sodann im Einzelnen ausgehandelt und festgelegt worden. Soweit die Beklagte eine Kostenmiete von 7,11 DM/qm bzw. 7,82 DM/qm behaupte, beantragen die Kläger, dieser aufzugeben, die Wirtschaftlichkeitsberechnungen hierzu vorzulegen. Die Kläger meinen, dass diese Berechnungen bei der Beklagten vorhanden sein müssten, da die Beklagte gemäß ihrem Schreiben vom 06.05.1997 (Anlage BB 57, Bl. 958 d.A.) die eingereichten Beleihungsunterlagen eingehend geprüft habe. Im Übrigen ergebe sich bereits aus den Mietpoolabrechnungen der Jahre 1998 und 1999, dass für das Objekt eine Kostenmiete in Höhe von 7,82 DM/qm nicht genehmigt bzw. nachhaltig erzielbar gewesen sei. Im Jahre 1998 sei lediglich eine Grundmiete von 7,38 DM/qm (Einnahmen 386.644,18 DM abzgl. Hausgeld 162.892,44 = 223.751,77 DM : 2.526,25 qm/Wohnfläche : 12 Monate) und 1999 sei eine Grundmiete von 6,73 DM/qm (Einnahmen 364.362,91 DM abzgl. Hausgeld 160.374,44 DM = 203.988,477,47 : 2.525,25 qm/Wohnfläche : 12 Monate) erwirtschaftet worden.

21

Die Kläger tragen weiter vor, dass ausweislich der Rentabilitätsberechnung und des Besuchsberichts die von ihnen zu zahlenden Nebenkosten lediglich für Instandhaltung sowie für die Mietpool- und WEG-Verwaltung eingezogen worden seien; sie seien in einem Schreiben der Hausverwaltung vom 03.09.1998 (Bl. 858 d.A.) über die entsprechende Verwendung der Nebenkosten informiert worden. Alle sonstigen Ausgaben, insbesondere Reparaturen im Sondereigentum, hätten vom Mietpool selbst getragen werden sollen. Reparaturen für Sondereigentum seien aber weder kalkuliert, noch seien hierfür Rücklagen gebildet worden, was die ab 1999 tätige Mietpoolverwalterin B4 in einem Schreiben vom

22

14.12.2006 (Bl. 862 d.A.) bestätigt habe. Entsprechendes gelte für das Mietausfallwagnis. Der BGH habe in seinem Urteil vom 18.02.2008 (XI ZR 246/06) entschieden, dass die Nichtberücksichtigung des Reparaturbedarfs im Sondereigentum bzw. eine Nichtberücksichtigung des Mietausfallwagnisses bei der Kalkulation der Mietpoolausschüttung zu einer Haftung der Bank führe. Die Reparaturen für Sondereigentum hätten 1998 22.985,90 DM bzw. 0,73 DM/qm betragen. Hinzu komme ein Mietausfallwagnis von 2 % der Bruttomieteinnahme, mithin 0,15 DM/qm. Werden diese Beträge von der versprochenen Mietausschüttung von 7,70 DM/qm abgezogen, verbliebe eine Bruttomietpoolausschüttung in Höhe von nur 6,82 DM/qm. Dies decke sich auch mit der im Jahr 1998 erhaltenen Ausschüttung von 6,21 DM/qm. Durch die Mietpoolabrechnung für 1998 sei damit bewiesen, dass von Beginn an den Ausgaben des Mietpools keine ausreichenden Einnahmen gegenüber gestanden hätten. Bereits im Jahre 1998 habe ein Defizit von 23.641,94 DM bestanden. Auch im Jahre 1999 hätte die versprochene Mietpoolausschüttung nicht erwirtschaftet werden können. Werde das Mietpoolergebnis von 140.138,88 DM (Ziffer 16 der Abrechnung) durch die Mietpoolfläche von 2.526,28 qm geteilt, ergebe sich eine Mietpoolausschüttung von 4,62 DM/qm statt versprochener 7,70 DM/qm.

Alle Ausgaben, die gemäß Ziffer 2.2 bis 2.7 der Abrechnung vom Mietpool selbst zu tragen gewesen seien, hätten sich 1998 auf 27.430,70 DM summiert, was 12 % der Kaltmieteinnahmen ausmache. Bei der Kalkulation der Mietpoolausschüttung hätte daher zusätzlich mindestens in Höhe von 7 % ein Abschlag auf der Einnahmenseite bzw. ein Aufschlag auf der Ausgabenseite erfolgen müssen. Zu berücksichtigen sei ferner, dass ausweislich Ziffer 11 der für 1998 gefertigten Abrechnung 24.136,42 DM als Vorauszahlungen der Eigentümer eingegangen seien, dem Betrag aber Kosten ausweislich Ziffer 5 der Mietpoolabrechnung in Höhe von 63.225,71 DM gegenüber gestanden hätten. 23

Werde eine positive Kenntnis der Beklagten von der überhöhten Mietpoolausschüttung nicht angenommen, so sei die arglistige Täuschung für die Beklagte aufgrund der grob unrichtigen Angaben jedenfalls evident gewesen. Denn bereits im Jahre 1998 habe eine Abweichung zur versprochenen Mietpoolausschüttung in Höhe von 24 % bestanden. Die Beklagte habe zudem darüber aufklären müssen, dass die versprochene Mietausschüttung auf ein nicht am Markt erzielbares Niveau angehoben worden sei, um höhere Kaufpreise und Beleihungswerte darstellen zu können. 24

Die Kläger meinen, selbst wenn – wie die Beklagte behaupte – eine Kostenmiete in Höhe von 7,82 DM/qm hätte erwirtschaftet werden können, hätten sie darüber aufgeklärt werden müssen, dass die Kostenmiete in dem streitbefangenen Objekt erheblich über die nachhaltig erzielbare Miete einer freifinanzierten Wohnung gelegen habe. Aufgrund der für das Objekt dann bestehenden höheren Miete würden viele Mieter versuchen, eine andere Wohnung im freifinanzierten Marktsegment zu finden, was einen hohen Leerstand im streitbefangenen Objekt zur Folge habe. Insbesondere nach Ablauf der Sozialbindung habe entweder die Kostenmiete auf das Niveau der Kostenmiete der freifinanzierten Wohnungen gesenkt oder mit einer Abwanderung der Mieter in freifinanzierte Wohnungen gerechnet werden müssen. Sie – die Kläger – seien damit über die nachhaltig erzielbaren Mietpoolausschüttungen arglistig getäuscht worden. 25

Dass die Mietpoolverwalterin I3 die Mietpoolausschüttungen unseriös und riskant kalkuliert habe, sei der Beklagten aufgrund ihrer Einwertungsunterlagen bekannt gewesen bzw. hätte ihr jedenfalls bekannt sein müssen, da schon seit Jahren bei zahlreichen Mietpools Schieflagen aufgetreten seien. Die Beklagte habe im März/April 1995 und in einem Fall 1997 insgesamt 26 Mietpooldarlehen gewährt; die Beklagte hätte spätestens ab dem Zeitpunkt der 26

Vergabe der Mietpooldarlehen Ende Dezember 1994 prüfen müssen, ob die vorgesehenen Mietpoolausschüttungen in allen anderen Objekten auch tatsächlich erzielbar seien. Die Beklagte habe trotz Kenntnis vom betrügerischen Mietpoolsystem weder die Geschäftsbeziehung beendet, noch die I & C3 Gruppe zu einem Systemwechsel angehalten, noch diese kontrolliert. Im Gegenteil habe die Beklagte die Mitgliedschaft in dem Mietpool im Darlehensvertrag zur Pflicht gemacht und damit einen besonderen Gefährdungstatbestand geschaffen. Die Beklagte habe 1998 über das Mietpoolsystem der I & C3 Gruppe aufklären müssen, selbst wenn sie an der Mitgliedschaft am Mietpool ein legitimes Sicherheitsinteresse gehabt habe. Wenn die Beklagte vor diesem Hintergrund der Frage nach der Richtigkeit der angegebenen Mietpoolerträge nicht weiter nachgehe, dränge sich geradezu auf, dass diese vor der Unrichtigkeit der Angaben die Augen verschlossen habe.

Eine Aufklärungspflicht habe auch deshalb bestanden, weil die Beklagte nach außen hin ihre Kreditgeberrolle überschritten habe. Sie habe aus eigenen Vertriebsinteressen, auch im Hinblick auf ihre B AG, die I & C3 Gruppe mit aufgebaut und sodann ständig kontrolliert und gesteuert. Insoweit verweisen die Kläger auf einen vom Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen – BAKred – in Auftrag gegebenen Prüfbericht (Anlage K39), aus dem sich ergebe, dass die Beklagte 5200 Verkäufe einschließlich sog. Weichkosten finanziert, hohe ungesicherte Provisionsvorschüsse vergeben, Blankodarlehen für die Mietpools der I & C3 Gruppe sowie Finanzierungshilfen für die Ankäufe gewährt, fiktive Beleihungswerte festgesetzt sowie Zinssubventionen organisiert habe. Ferner habe es häufige persönliche Treffen zwischen der Beklagten und der I & C3 Gruppe gegeben. 27

Die Beklagte habe ausdrücklich zugestimmt, dass für die Anlagepakete mit ihrem Namen geworben werde. Dies sei ihnen gegenüber auch gezeigt worden. Der Vermittler habe seine Angaben bezüglich der wesentlichen Beteiligung der Beklagten durch das Formular "Darlehensantrag und Vollmacht zum Abschluss von Bausparverträgen" (Anlage K4) dokumentieren können. Dieses Formular der Beklagten habe neben dem Logo der Beklagten das Logo der C2 GmbH, einer 100%igen Tochter der I & C3 Gruppe, aufgewiesen. Die Beklagte habe damit zum Ausdruck gebracht, dass sie in enger Partnerschaft zu der I & C3 Gruppe stehe. Gleiches gelte für die gemeinsame Hochglanzwerbung der Beklagten und der I & C3 Gruppe (Anlage K 47). Der Vermittler habe anhand des Formulars auch auf die Beteiligung der Beklagten hingewiesen. 28

Die Kläger meinen, das erst nach Urteilsverkündung bekannt gewordene PwC-Gutachten (Anlage K 65) belege, dass sich die Beklagte zudem in einem schwerwiegenden Interessenkonflikt befunden habe, über den diese ebenfalls nicht aufgeklärt habe. Die Beklagte habe sowohl sie – die Kläger – als auch die I & C3 Gruppe als Verkäuferin und Vermittlerin finanziert. Sie habe bereits von 1989 an der I & C3 Gruppe dauerhaft Provisionsvorschüsse in Höhe von ca. 250.000,- DM und Bürokostenzuschüsse zur Verfügung gestellt. Ab 1995 seien ungesicherte Darlehen, Bürgschaften, Garantien und Patronatserklärungen in Millionenhöhe hinzugekommen, die absolut branchenunüblich gewesen seien. Die Beklagte habe gewusst, dass die I & C3 Gruppe von ihren Finanzhilfen abhängig gewesen sei und ohne diese ihre Geschäfte nicht habe führen können. Die Beklagte habe ihr Risiko auf ihre Kunden abgewälzt. Zur Rückführung ihrer Forderungen sei sie auf den Verkauf der Objekte angewiesen gewesen; sie habe dadurch zusätzliche, persönlich haftende Schuldner, erstrangige Grundschulden und abgetretene Bausparguthaben erhalten. 29

Bis zum Kaufzeitpunkt habe sich der fortwährende Liquiditätsengpass der I & C3 Gruppe verschlimmert. Die Verkäuferin, eine 100%ige Tochter der I & C3 Gruppe, sei im Zeitpunkt 30

des Kaufvertragsschlusses "praktisch bankrott" (Bl. 515 d.A.) gewesen. Ohne die Hilfen der Beklagten hätte die I & C3 Gruppe bereits 1995/1996 Insolvenz anmelden müssen. Die Beklagte habe gewusst, dass Schadensersatzforderungen und Gewährleistungsansprüche gegen die I & C3 Gruppe nicht durchsetzbar seien; sie hätte hierüber aufklären müssen, insbesondere über die mit dem Erwerb der Immobilie verbundenen Gefahren und der beständig drohenden Insolvenz der I & C3 Gruppe.

Dadurch, dass sie über die versteckte Innenprovision sowie über wertbildende Faktoren bei der Einwertung der Wohnung arglistig getäuscht worden seien, stünde ihnen ebenfalls ein Schadensersatzanspruch aus § 826 BGB sowie aus den §§ 823 Abs. 2, 31 BGB i.V.m. den §§ 263, 27 StGB gegen die Beklagte zu. Die Gesamtkosten für die Kunden seien im Vergleich zum tatsächlichen Wert der Objekte und zu den erzielbaren Mieten und Steuerersparnissen so hoch gewesen, dass keine dauerhafte Rentabilität zu erzielen gewesen sei. Dass die Beklagte in Person ihres ehemaligen Finanzvorstands G4 das System mit aufgebaut und unterstützt sowie umfassend Kenntnis von dem Geschäftsgebaren der I & C3 Gruppe gehabt habe, werde durch eine Verfügung der Staatsanwaltschaft vom 25.11.2003 belegt (Anlage K 62; Bl. 348 d.A.). Insbesondere habe die Beklagte auch den Einkaufspreis des Objekts und die Differenz zu den Verkaufspreisen gekannt, mithin gewusst, dass sie – die Kläger – einen massiven Schaden erleiden würden.

Zur Forderungshöhe nehmen die Kläger auf ihren erstinstanzlichen Vortrag Bezug. Die Kläger verlangen mit ihrem Hilfsantrag den Schaden ersetzt, der ihnen ihrem Vortrag zufolge aufgrund des gewählten Finanzierungsmodells im Vergleich zu einer Finanzierung durch ein Annuitätendarlehen entstanden ist.

Die Kläger beantragen,

1. das Urteil des Landgerichts Dortmund vom 23.09.2004, 2 O 452/03, aufzuheben;
2. die Beklagte zu verurteilen, 10.850,82 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit an sie zu zahlen und sie von den Verbindlichkeiten aus dem Darlehensvertrag zwischen ihnen und der Landesbank Y vom 06.08.1998, Nr. #####/#####, freizustellen, Zug um Zug gegen die Abgabe der Willenserklärungen, die für die Übertragung des Eigentums an der Wohnung Nr. 37 in der Wohnanlage W-Weg 1-6, #####1 G1, Blatt 7827 im Grundbuch der G1, notwendig sind;
3. festzustellen, dass die Beklagte ihnen zum Ersatz des weiteren, aus dem Erwerb des vorgenannten Objekts erwachsenden Vermögensschadens verpflichtet ist;
4. festzustellen, dass der Beklagten aus dem Darlehensvertrag vom 06.08.#####/#####.08.1998 mit der Landesbank Y über 112.000,- DM, fortgeführt seit dem 01.03.2004 von der Beklagten zu Konto-Nr. #####/##### sowie Konto-Nr. #####/##### keine Ansprüche mehr zustehen;
5. hilfsweise, die Beklagte zu verurteilen, an sie 20.042,64 € nebst Zinsen seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

unter Abweisung des zusätzlich gestellten Feststellungsantrags zu 4. die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil und wiederholt im Wesentlichen ihren erstinstanzlichen Vortrag. Ergänzend trägt sie vor:

38

Der Vertrieb sei im Frühjahr 1997 an sie herangetreten und habe nachgefragt, ob sie – die Beklagte – bereit sei, die Finanzierung der Wohnungen zu übernehmen. Bei der Wohnanlage habe es sich um ein nach Wohnungsbindungsgesetz öffentlich gefördertes Objekt mit einheitlichem Mietzinsniveau gehandelt, das im April 1997 bei 7,11 DM/qm gelegen habe. Im Rahmen ihrer internen Einwertung sei sie im Mai 1997 von einer Nettomiete von 8,- DM/qm ausgegangen, da vor Vertriebsstart im Jahr 1998 noch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Objekt mit einem Volumen von 936.800,- DM hätten erfolgen sollen; eine entsprechende Mieterhöhung auf 8,- DM/qm sei aus damaliger Sicht behördlich genehmigungsfähig gewesen. Noch vor Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen sei im Oktober 1997 eine Mietanpassung auf 7,82 DM/qm behördlich genehmigt worden, welche die M GmbH ihr mit Schreiben vom 13.10.1997 (Anlage BB 58, Bl. 960 d.A.) angezeigt habe. In den Monaten September und Oktober 1997 seien in den Wohnungen weitere Renovierungen erfolgt, u.a. seien Kunststofffenster mit wärmedämmender Isolierverglasung eingebaut worden, die Fassade sei saniert und neu beschichtet und die Kellergeschossdecken und Obergeschossdecken seien wärmegeklämt worden. Nach Abschluss dieser weiteren Modernisierungsarbeiten sei Anfang 1998 eine Nettokaltmietanpassung auf 7,97 DM/qm behördlich genehmigt worden.

Nach einem in einem Parallelverfahren von den Prozessbevollmächtigten der Klägerseite vorgelegten Privatgutachten des Sachverständigen B6 vom 23.01.2007 (Anlage BB 62, Bl. 967 d.A.) sei sogar festgestellt worden, dass für die Immobilie ausweislich der Mietpreissammlung RTM 1998 Mieten von 9,50 DM/qm erzielbar gewesen seien; nach der Wertesammlung VDM sei ein Betrag von 8,- DM/qm erzielbar gewesen. Die Mieterträge seien noch höher zu setzen, da die Immobilie in G1 nicht nur einen einfachen Ausstattungsgrad – wie vom Sachverständigen unterstellt – gehabt habe. Auch der vom Gutachter vorgenommene Abschlag von 20 % sei nicht gerechtfertigt. Ausweislich des Mietspiegels für den Raum Aachen seien Mieten von 6,85 DM bis 9,20 DM/qm zu erwarten gewesen; selbst das Mittel von 8,03 DM/qm liege höher als die im Besuchsbericht angegebene Ausschüttung von 7,70 DM/qm. 39

Im Rahmen ihrer internen Einwertung habe ihr keine Mieterliste vorgelegen; sie habe lediglich die Information gehabt, dass aufgrund der noch durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen eine Miete von ca. 8,- DM/qm zu erreichen sei. Vor Vertriebsstart im Jahre 1998 sei ihr zwar eine Mieterliste mit Stand 20.11.1997 (Anlage BB 61, Bl. 963 d.A.) ausgehändigt worden; diese habe aber lediglich die Namen und Vornamen der Mieter aufgeführt, nicht aber den Mietzins für die jeweilige Wohnung. 40

Aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen seien Bewirtschaftungskosten von allenfalls 10 % in Abzug zu bringen gewesen. Bei einem Ausgangswert von 7,97 DM/qm abzüglich 10 % Bewirtschaftungskosten verbliebe ein Betrag von 7,17 DM/qm, der weit über den sich aus dem Besuchsbericht ergebenden Betrag von 5,22 DM/qm netto liege. Dass Reparaturbedarf im Sondereigentum bzw. ein Mietausfallwagnis bei der Kalkulation des Mietertrages nicht berücksichtigt worden sei, lasse sich nicht aus dem vorgelegten Schreiben der Hausverwaltung B4 entnehmen und werde bestritten; dies allein führe auch nicht zu einer Haftung der Bank. 41

Der Mietpool habe in den ersten Mietpooljahren die im Besuchsbericht angegebene Ausschüttung auch erwirtschaftet. Abgesehen davon ließen nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nachträglich zurückgehende Mieterträge nicht einmal auf eine fahrlässige Fehlkalkulation des Verkäufers der Immobilie schließen; der Käufer müsse vielmehr darlegen, dass die Kalkulation nach den im Zeitpunkt des Vertragsschlusses gegebenen Verhältnissen 42

falsch gewesen sei. Die Kläger werteten die vorgelegten Mietpoolabrechnungen unzutreffend aus, da sie die Vorauszahlungen der Eigentümer nicht berücksichtigten. Für 1998 ergebe sich eine Mietpoolausschüttung von 4,96 DM/qm; der Betrag weiche von der versprochenen Ausschüttung in Höhe von 5,22 DM/qm nur geringfügig ab. Zudem ergebe die Abrechnung für die Kläger ein Guthaben. Ab 1999 hätten die Kläger gesonderte Zahlungen für Nebenkosten an den Mietpool nicht mehr erbracht. Im Jahr 1999 sei eine Mietpoolausschüttung von 4,90 DM/qm erreicht worden; Nachzahlungen von den Eigentümern seien nicht erfolgt. Für das Jahr 2000 ergebe sich sogar eine Nettoausschüttung von 5,66 DM/qm statt versprochener 5,22 DM/qm. Auf die Folgejahre komme es nicht mehr an.	
Soweit die Kläger Ansprüche auf angeblich versteckte Innenprovisionen stützten, haben sie keine Kenntnis davon gehabt, und wissen nicht, in welchem Umfang solche Provisionen im vorliegenden Fall kaufpreiserhöhend gewesen seien. Ihnen hätten auch keine Kaufpreiskalkulationen der B3 AG oder gar anderer Verkäuferunternehmen vorgelegen.	43
Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.	44
II.	45
Die zulässige Berufung ist unbegründet. Sowohl die Hauptanträge der Kläger wie auch deren Hilfsantrag waren abzuweisen, da den Klägern keine Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte zustehen.	46
Da sämtliche Verträge im Jahre 1998 abgeschlossen worden sind, sind die Vorschriften in der bis zum 31.01.2001 gültigen Fassung des BGB anzuwenden, Art. 229 § 5 EGBGB.	47
1.	48
Ein Schadensersatzanspruch der Kläger aus c.i.c. oder pVV in Verbindung mit einem Beratungsvertrag kommt nicht in Betracht. Ein solcher Anspruch hätte den Abschluss eines Beratungsvertrages vorausgesetzt, an welchem es hier fehlt.	49
Zwischen den Klägern und der Beklagten bestand kein persönlicher Kontakt; dass der eingeschaltete Vermittler C4 Vollmacht hatte, für die Beklagte einen Beratungsvertrag zu schließen, ist weder hinreichend vorgetragen noch unter Beweis gestellt worden. Insbesondere genügt hierfür nicht der pauschale Vortrag der Kläger, die Beklagte habe mit der I & C3 Gruppe eng zusammengearbeitet, die Mitarbeiter der I & C3 Gruppe geschult und die Vertragsverhandlungen von dieser führen lassen; das – von der Beklagten im Übrigen bestrittene – Vorbringen lässt nicht den Schluss zu, dass dem Mitarbeiter Vollmacht zum Abschluss für einen Beratungsvertrag mit der Beklagten erteilt worden ist. Eine solche Vertretungsvollmacht ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass der Vermittler ein Formular (Anlage K4) verwendet hat, welches neben dem Logo der C2 GmbH auch das Logo der Beklagten aufwies; das Formular enthält keinen Hinweis auf eine Bevollmächtigung des Vermittlers durch die Beklagte.	50
Abgesehen davon ist auch nicht von den Klägern dargelegt worden, dass der Vermittler C4 ein Angebot auf Abschluss eines Beratungsvertrages im Namen der Beklagten abgegeben hat. Dass der Vermittler ausdrücklich im Namen der Beklagten aufgetreten ist, behaupten die Kläger selbst nicht. Allein aus dem Umstand, dass der Vermittler eine Finanzierung über die Beklagte angeboten und zum Teil auch deren Antragsformulare verwendet hat, rechtfertigt	51

angesichts des von den Klägern unterzeichneten Darlehensvermittlungsvertrages nicht den Schluss, dass es sich bei den Erklärungen des Vermittlers um Erklärungen der Beklagten handelte und diese sich den Klägern gegenüber zur Beratung verpflichten wollte. Denn aus dem zwischen den Klägern und der J I & C3 GmbH sowie der C2 GmbH geschlossenen Objekt- und Darlehensvermittlungsauftrages (Anlagen K14 und K15) ergab sich zweifelsfrei, dass der Vermittler insoweit für die C2 Beratungs- und Vermittlungsgesellschaft, nicht aber für die Bank tätig wurde; für diese Vermittlungsleistungen sind den Klägern gerade Gebühren von der C2 GmbH (Anlage K8) in Rechnung gestellt worden.

2. 52
- Den Klägern steht ebenfalls kein Anspruch auf Schadensersatz wegen einer nach § 278 BGB zuzurechnenden falschen Information des Vermittlers zu. 53
- Dass die Beklagte am Vertrieb des streitgegenständlichen Objekts beteiligt war, wird von den Klägern nicht dargetan. Ihrem pauschalen Vortrag, Vertreter der I & C3 Gruppe sowie der Beklagten hätten sich häufig getroffen und die Verkäufe besprochen, die Beklagte habe die I & C3 Gruppe kontrolliert und gesteuert, fehlt jeglicher Bezug zum vorliegenden Fall. Der Umstand, dass die Beklagte die Finanzierung der Wohnungen in G1 übernommen bzw. für das Objekt eine allgemeine Finanzierungszusage erteilt hat, stellt keine auf den Vertrieb gerichtete Maßnahme dar. 54
- Der im Rahmen von Kapitalanlagemodellen auftretende Vermittler wird als Erfüllungsgehilfe im Pflichtenkreis einer nicht in den Vertrieb eingeschalteten Bank nur insoweit tätig, als sein Verhalten den Bereich der Anbahnung des Kreditvertrages betrifft. Im Übrigen muss sich eine Bank ein Fehlverhalten des Anlagevermittlers, auch wenn er zugleich den Kredit vermittelt, durch unrichtige Angaben über die Kapitalanlage nicht gemäß § 278 BGB zurechnen lassen (BGH, WM 2006, 1194, 1201). 55
- Soweit die Kläger in erster Instanz behauptet haben, der Vermittler habe ihnen erklärt, das Objekt sei die perfekt passende Renditeanlage und Altersvorsorge, betrifft diese Angabe die Rentabilität der Anlage und liegt damit außerhalb des Pflichtenkreises der Bank (vgl. BGH, WM 2008, 115 ff.). Darüber hinaus handelt es sich bei einer Angabe in dieser allgemeinen Form lediglich um ein subjektives Werturteil und eine unverbindliche Anpreisung, die keine Schadensersatzansprüche begründen kann (vgl. BGH, WM 2006, 2343 ff.). Entsprechendes gilt, soweit der Vermittler erklärt haben soll, das Objekt sei sehr werthaltig, bankgeprüft und völlig risikolos. Die Kläger haben in 1. Instanz insoweit selbst erklärt, diese Angaben als "Werbeaussagen" (Bl. 86 d.A.) verstanden zu haben. 56
- Der Beklagten ist gleichfalls nicht das angeblich abgegebene Versprechen des Vermittlers, die Tilgungszinsen trügen sich durch die Miete und Steuerleichterungen von selbst, zuzurechnen. Auch insoweit liegt eine Aussage zur Rentabilität des Objekts vor (vgl. BGH, WM 2008, 115 ff.). Die Behauptung der Kläger widerspricht im Übrigen den Angaben in der von ihnen vorgelegten Exklusivberechnung vom 27.07.1998 (Anlage K6); danach ist eine monatliche Belastung nach Steuern in Höhe von 178,- DM ausgewiesen, welche von den Klägern nach ihrem Vorbringen erster Instanz (Bl. 86 und 111 d.A.) akzeptiert worden ist. Auch vor dem Senat hat der Kläger bekundet, er sei von einer monatlichen Belastung in Höhe von 250,- DM ausgegangen. 57
- Schließlich haben die Kläger keinen Beweis für ihre Behauptungen angeboten; soweit sie sich auf den Zeugen T berufen, hat dieser ihrem Vortrag zufolge nicht an den Beratungsgesprächen, die zu der erworbenen Eigentumswohnung geführt worden sind, 58

teilgenommen.

3. 59

Eine Haftung der Beklagten aus vorvertraglichem Aufklärungsverschulden besteht gleichfalls nicht. 60

a) Die Kläger können einen Schadensersatzanspruch aus c.i.c. nicht darauf stützen, dass die Beklagte sie nicht über etwaige Nachteile der Finanzierung des Kaufpreises durch Aufnahme eines Vorausdarlehens in Kombination mit zwei neu abzuschließenden Bausparverträgen aufgeklärt hat. 61

Zum einen ist die Bank zur Darlegung der Nachteile, die sich aus der gewählten Finanzierungskonstruktion für den Kunden ergeben können, außerhalb eines Beratungsvertrages nicht verpflichtet. Es ist insoweit allein Aufgabe des Kaufinteressenten, sich die notwendigen Informationen zu beschaffen und zu prüfen, ob die angebotene Finanzierung für ihn wirtschaftlich ist. Daran ändert eine etwaige – für die Beklagte schon nicht erkennbare – Geschäftsunerfahrenheit der Kläger nichts. Zum anderen ging aus dem Darlehensvertrag (Anlage K5) auch hinreichend deutlich hervor, dass das Finanzierungsmodell auf den Abschluss eines Vorausdarlehens sowie zweier nacheinander zu besparender Bausparverträge basierte. So ist auf Seite 2 des Darlehensvertrages die monatliche Zinsrate, welche für die Dauer von 10 Jahren fest vereinbart war, ausgewiesen. Ferner sind die monatlichen Bausparraten sowie ihre dynamische Steigerung angegeben worden. Auch der Besuchsbericht vom 28.07.1998 (Anlage B2) enthielt einen Hinweis auf die steigenden Bausparleistungen, wenn mitgeteilt wird, dass die Bausparleistung pro 1000 DM Finanzierungssumme vom 1.-3. Jahr 0,75 DM, vom 4. – 6. Jahr 1,05 DM, vom 7. bis 9. Jahr 1,45 DM und ab dem 10. Jahr 1,85 DM beträgt. Aus der Ausweisung der Bausparleistung ab dem 10. Jahr ergab sich gleichzeitig, dass der Bausparvertrag nicht – wie die Kläger meinen üblicherweise – nach acht Jahren zuteilungsreif sein wird. 62

Entgegen der Auffassung der Kläger war die Beklagte gegenüber den Klägern nicht verpflichtet, ungefragt eine Finanzierungsverlaufsrechnung sowie eine Vergleichsrechnung mit marktüblichen Darlehen vorzulegen. Eine solche Verpflichtung hätte die Beklagte allenfalls im Rahmen eines Finanzierungsberatungsvertrages treffen können, der – wie oben ausgeführt – nicht geschlossen worden ist. 63

Insoweit kann dahin stehen, dass die Kläger ihren durch die vermeintliche Aufklärungspflichtverletzung entstandenen Schaden zudem nicht schlüssig dargelegt haben. Eine etwaige Aufklärungspflichtverletzung führt lediglich zum Ersatz der durch die gewählte Finanzierung entstandenen Mehrkosten gegenüber einer Finanzierung durch ein herkömmliches Annuitätendarlehen (BGH, WM 2008, 154 ff.). Diese Mehrkosten haben die Kläger nicht hinreichend dargetan. Soweit sie auf einen Diskussionsbeitrag des Sachverständigen G3 vom 01.08.2002 (Anlage K25) verweisen, lag dessen Berechnungsbeispiel ein weitaus höherer Darlehenszins (7,95 % statt hier vereinbarter 5,60 % für 10 Jahre) zugrunde. Ferner ergibt sich weder aus dem Vorbringen der Kläger noch aus dem Diskussionsbeitrag, dass bei der Berechnung der Mehrkosten auch die von den Klägern gezogenen Vorteile des gewählten Finanzierungsmodells – namentlich im Vergleich zu einem Annuitätendarlehen mit Tilgungsanteil erhöhte Steuervorteile sowie der Bezug von vermögenswirksamen Leistungen – berücksichtigt worden sind. Soweit die Kläger darauf abstellen, sie hätten bei entsprechender Aufklärung mangels anderweitiger Finanzierungsmöglichkeit von dem Anlagegeschäft abgesehen, rechtfertigt dies angesichts des Schutzzwecks der Aufklärungspflicht keine andere Beurteilung. Bei fehlerhafter 64

Aufklärung besteht nur Anspruch auf Ausgleich der Nachteile der spezifischen gegenüber einer herkömmlichen Finanzierung (BGH, WM 2007, 876, 881).

b) Ein Schadensersatzanspruch der Kläger aus c.i.c. besteht auch nicht deshalb, weil die Beklagte die Kläger nicht auf angebliche Innenprovisionen, die im Kaufpreis enthalten gewesen sein sollen, hingewiesen hat.

65

Nach ständiger Rechtsprechung ist eine Bank, die keine Beratung vornimmt, nicht verpflichtet, den Darlehensnehmer ungefragt über eine im Kaufpreis enthaltende versteckte hohe Provision für den Vermittler aufzuklären, und zwar selbst wenn diese über 15 % des Kaufpreises liegt. Es ist allein Sache des Darlehensnehmers, die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit des zu finanzierenden Geschäfts sowie die Gefahren und Risiken der Verwendung des Darlehens zu prüfen. Das Kreditinstitut darf beim Abschluss des Darlehensvertrages davon ausgehen, dass der Erwerber diese Prüfung vorgenommen hat.

66

Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Erhebung der Innenprovision dazu führt, dass der Verkaufspreis knapp doppelt so hoch ist wie der Verkehrswert des Objekts, mithin eine sittenwidrige Überteuerung der Wohnung vorliegt, und die Bank zudem hiervon Kenntnis oder jedenfalls bewusst die Augen hierüber verschlossen hat (vgl. BGH, BB 2008, 2591 ff.; WM 2005, 828 ff.). Schon eine sittenwidrige Überteuerung ist nicht dargetan. Die Kläger tragen hierzu in der Berufungsinstanz allein vor, dass der Kaufpreis der Wohnung im Jahre 1998 51.662,47 € betragen und "heute" eine vergleichbare Wohnung nur noch einen Wert von 24.000,- € habe; aus ihrem Vortrag ergibt sich nicht, welchen Verkehrswert 1998 das Objekt hatte. Insoweit kann dahin stehen, dass die Kläger auch nicht hinreichend dargelegt und unter Beweis gestellt haben, dass die I & C3 GmbH für die konkrete Wohnung der Kläger tatsächlich eine Innenprovision in behaupteter Höhe erhalten hat und dies der Beklagten zudem bekannt war. Beides kann insbesondere nicht aus dem Umstand geschlossen werden, dass am 09.09.1998 von der Stadtsparkasse X ein Betrag von 32.237,- DM an die I & C3 GmbH ausgezahlt worden ist. Der Betrag ist in dem vorgelegten Massenbuchauszug des Notaranderkontos (Anlage K52, Bl. 123 d.A.) nicht als Innenprovision ausgewiesen. Selbst wenn die Überweisung eine Innenprovision zum Gegenstand gehabt hätte, wofür nichts ersichtlich ist, ist zudem nicht dargelegt und unter Beweis gestellt, dass die Beklagte hiervon Kenntnis hatte.

67

Dass die Kläger über die Höhe etwaiger Innenprovisionen arglistig getäuscht worden sind und aufgrund dieser Täuschung eine Aufklärungspflicht der Beklagten bestand, ist gleichfalls nicht ersichtlich. Soweit die Kläger auf die Zahlungsanweisung an den Notar Wolter (Anlage K8) verweisen, sind in dieser lediglich die Kosten aufgeführt, die die Kläger neben dem Kaufpreis zu zahlen hatten. Darüber, wie sich der Kaufpreis ermittelt, wie er zustande gekommen ist und ob in ihm Innenprovisionen enthalten sind, besagt die Zahlungsanweisung nichts. In der Zahlungsanweisung ist auch weder ausdrücklich noch stillschweigend die Auskunft enthalten, dass keine weiteren Provisionen – insbesondere nicht von der Verkäuferin oder der finanzierenden Bank – gezahlt würden. Insoweit kann dahin stehen, dass die Kläger auf letztere Möglichkeit sogar ausdrücklich in den von ihnen am 13.08.1998 unterzeichneten Darlehens- und Immobilienvermittlungsvertrag (Anlage K14 und K15) hingewiesen worden sind. So heißt es unter § 3 des Darlehensvermittlungsvertrages, dass der Finanzierungsvermittler zusätzlich vom Kreditgeber eine Vergütung enthält; unter § 3 des Immobilienvermittlungsvertrages wird darauf hingewiesen, dass die von den Klägern geschuldete Provision durch eine von dritter Seite, z.B. durch den Verkäufer an den Makler zu zahlende Vergütung, nicht berührt wird.

68

69

Die erstmals in der Berufungsinstanz aufgestellte Behauptung der Kläger, der Vermittler habe ihnen ausdrücklich erklärt, dass die in der Zahlungsanweisung ausgewiesenen Provisionen "abschließend" (Bl. 318 d.A.) seien, ist gemäß § 531 Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen. Insoweit kann offen bleiben, ob diese Erklärung – gerade aufgrund der entgegenstehenden Hinweise in dem Darlehens- und Immobilienvermittlungsvertrag – ohnehin nicht dahin hätte verstanden werden müssen, dass allein für die Käufer keine weiteren Provisionen anfallen. Gleichfalls kann dahin stehen, dass die Kläger zudem nicht vorgetragen haben, dass dem Vermittler die Unrichtigkeit seiner vermeintlichen Auskunft bewusst gewesen war und die Kläger für ihre Behauptungen keinen Beweis angeboten haben.

c) Die Beklagte haftet auch nicht aus Verschulden bei Vertragsschluss, weil sie in ihren internen Beschlussbögen überhöhte Beleihungswerte festgesetzt haben soll. Nach ständiger Rechtsprechung prüfen und ermitteln Kreditinstitute den Wert der ihnen gestellten Sicherheiten grundsätzlich nur im eigenen Interesse sowie im Interesse der Sicherheit des Bankensystems, nicht aber im Kundeninteresse (BGH, BKR 2008, 464 ff.; BGH, WM 2008, 154 ff.). Dementsprechend kann sich aus einer lediglich zu bankinternen Zwecken erfolgten Beleihungswertermittlung grundsätzlich keine Pflichtverletzung gegenüber dem Kreditnehmer und somit auch keine diesbezügliche Aufklärungspflicht ergeben. Auf die Frage, ob die Bank mit einer überhöhten internen Verkehrswertfestsetzung eigene wirtschaftliche Vorteile erstrebt, kommt es insoweit ebenso wenig an wie auf die Frage, ob das finanzierende Kreditinstitut es dem Verkäufer durch die überhöhte Wertermittlung und Finanzierung ermöglicht, das Objekt zu einem überteuerten Kaufpreis zu veräußern. Letzteres gilt schon deshalb, weil die Veräußerung der Immobilie zu einem überteuerten Kaufpreis nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs selbst für den Verkäufer nicht ohne weiteres einen zur Aufklärung verpflichtenden Umstand darstellt. Dies gilt erst Recht für die finanzierende Bank (BGH, BKR 2008, 464 ff.; WM 2008, 115 ff.; WM 2007, 876 ff.).

Die Bank ist aufgrund eines Wissensvorsprungs nur dann ausnahmsweise zur Aufklärung über die Unangemessenheit eines Kaufpreises verpflichtet, wenn es zu einer so wesentlichen Verschiebung der Relation zwischen Kaufpreis und Verkehrswert kommt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss (BGH, WM 2008, 115 ff.; WM 2007, 876 ff.). Eine solche sittenwidrige Übervorteilung der Kläger durch die M GmbH sowie Umstände, die auf eine Kenntnis der Beklagten schließen ließen, sind – wie unter b) ausgeführt – nicht dargelegt.

Eine Aufklärungspflicht der Beklagten kommt ebenfalls nicht in Verbindung mit einer arglistigen Täuschung der Kläger über die der Beleihungswertfestsetzung zugrunde gelegten Faktoren in Betracht. Soweit die Kläger behaupten, sie seien über die Restnutzungsdauer bzw. den Zustand des Objekts wie auch die zu erwartenden Kaltmieten arglistig getäuscht worden, haben sie weder dargelegt und unter Beweis gestellt, dass der Vermittler ihnen gegenüber hierzu vorsätzlich falsche Angaben gemacht hat, noch, dass ihnen die Beleihungsbögen durch die Beklagte vor Abschluss der Verträge bekannt gegeben worden sind. Soweit in der Exklusivberechnung sowie in dem Besuchsbericht ein Betrag von 7,70 DM ausgewiesen war, handelte es sich – wie die Kläger selbst vortragen – um die voraussichtliche Mietpoolausschüttung, nicht aber um die von der Beklagten bei der Beleihungswertfestsetzung angenommenen Kaltmiete.

d) Eine Haftung der Beklagten kommt ferner nicht unter dem Gesichtspunkt eines aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs über eine arglistige Täuschung der Kläger durch evident unrichtige Angaben zu der voraussichtlichen Mietpoolausschüttung in Betracht. Die Kläger haben schon nicht hinreichend dargelegt, dass die Angaben des Vermittlers hierzu

evident unrichtig waren; ferner sind keine Umstände ersichtlich, die für ein arglistiges Verhalten der Verkäuferin oder des Vertriebes sprechen.

aa) Soweit die Kläger für ihre Behauptung, die versprochene Mietpoolausschüttung von 7,70 DM/qm habe von Anfang an nicht erzielt werden können, erstmals mit Schriftsatz vom 24.11.2008 auf einen Mietspiegel für die Stadt G1 (Bl. 857 d.A.) verweisen, wonach eine Kaltmiete von 5,80 DM/qm anzusetzen gewesen sei, fehlt bereits hinreichendes Vorbringen der Kläger zu der von ihnen vorgenommenen Einordnung des Objekts. Zwar ist unstreitig, dass das Gebäude in G1 Ende der 60iger Jahre erstellt worden ist; zu der Lage des Objekts tragen die Kläger – die ihren Angaben zufolge bis heute ihre Wohnung noch nicht einmal besichtigt haben – aber ebenso wenig vor wie zu seinem damaligen Zustand. Der von den Klägern gewählten Kategorie "einfache Ausstattung" dürfte schon entgegenstehen, dass das Objekt bis Ende 1998 unbestritten umfangreich renoviert worden ist. Darüber hinaus ist nicht dargetan, dass dem Vertrieb bei der Kalkulation der Mietausschüttungen der Mietspiegel überhaupt bekannt war und der Vertrieb zudem davon ausgehen musste, dass der Mietspiegel hinsichtlich der Mieteinnahmen, die für das streitgegenständliche Objekt zu erwarten sind, zugrunde zu legen ist; nur in diesem Falle wäre eine arglistige Täuschung gegeben. Hiergegen spricht schon, dass selbst ein Sachverständiger, der in einem Parallelverfahren zu einer Wohnung in dem streitgegenständlichen Objekt ein Verkehrswertgutachten erstellt hat (Anlage BB 62, Bl. 967 d.A.), nicht den Mietspiegel von G1, sondern von B2 herangezogen und für die begutachtete Wohnung danach Mieten von 6,85 DM bis 9,20 DM/qm festgestellt hat. In Übereinstimmung mit dieser Mietspanne war nach dem Vortrag der Beklagten bereits im Mai 1997 für das Objekt eine Kaltmiete in Höhe von 7,11 DM/qm – und nicht lediglich 5,80 DM/qm – behördlich genehmigt.

74

Soweit die Kläger auf Mieterlisten verweisen, enthalten die von der Beklagten vorgelegten Listen mit Stand 20.11.1997 (Anlage BB 61, Bl. 963 ff. d.A.) keine Angaben zu dem seinerzeit aktuellen Mietzins; insoweit kann dahin stehen, dass angesichts der geplanten Renovierungsmaßnahmen sowie der in diesem Zusammenhang beabsichtigten und nach dem Vortrag der Beklagten später auch genehmigten Mieterhöhungen etwaige Angaben zu den bis Mai 1997 erhobenen Mieten zudem wenig darüber ausgesagt hätten, mit welchem Mietertrag der Vertrieb hat kalkulieren dürfen. In diesem Zusammenhang war auch nicht dem Antrag der Kläger stattzugeben, der Beklagten die Herausgabe von Wirtschaftlichkeitsberechnungen zur Kaltmiete von 7,11 DM/qm und 7,82 DM/qm aufzugeben. Zum einen ist schon nicht ersichtlich, dass die Beklagte über solche Wirtschaftlichkeitsberechnungen verfügt; aus ihrem Schreiben vom 06.05.1997 (Anlage BB 57, Bl. 958 d.A.) ergibt sich dies nicht. Zum anderen ist nicht dargelegt, welche erheblichen Erkenntnisse die Kläger aus diesen Wirtschaftlichkeitsberechnungen ziehen wollen. Nicht zuletzt hätten sich die Kläger die Berechnungen, soweit sie diese für relevant halten, selbst von der zuständigen Behörde verschaffen und bereits in erster Instanz vorlegen können und müssen. Denn dass die Wohnung einer Sozialbindung unterlag und Mieterhöhungen damit genehmigungsbedürftig waren, war den Klägern aufgrund des Kaufvertrages bereits seit 1998 bekannt.

75

Darüber hinaus haben die Kläger, die für eine arglistige Täuschung darlegungs- und beweisbelastet sind, auch nicht das Vorbringen der Beklagten widerlegt, dass aufgrund der geplanten Renovierungsmaßnahmen mit einem Volumen von 936.800,- DM für das Objekt ein Mietertrag von 8,-DM/qm zu erwarten gewesen und eine Miete von 7,97 DM/qm auch im Januar 1998 behördlich genehmigt worden sei. Soweit die Kläger darauf verweisen, es ergebe sich aus den Mietpoolabrechnungen für 1998 und 1999, dass eine Kaltmiete in Höhe von 7,82 DM/qm weder erzielbar gewesen noch genehmigt worden sei, lassen die in diesen

76

Jahren ausgewiesenen Mieteinnahmen und Ausgaben allein keinen Rückschluss auf den bei Vertriebsstart zu erwartenden Mietertrag zu (vgl. BGH, WM 2008, 1837 ff.). Hierzu hätte es Vortrag bedurft, dass die in den Jahren 1998 und 1999 erwirtschafteten Einnahmen – nach den Abrechnungen in beiden Jahren über 12,- DM/qm Wohnfläche – und die Höhe der Ausgaben bereits bei der Kalkulation der Mietausschüttungen vorhersehbar gewesen waren, mithin von Beginn an feststand, dass die Einnahmen nicht die voraussichtlichen Ausgaben decken werden. Entsprechender Vortrag der Kläger fehlt; so ist weder erkennbar, dass von Anfang an die ausgewiesenen Einnahmen zu erwarten waren, noch, aus welchen Positionen sich das Hausgeld im Einzelnen zusammensetzt und dass bei Kalkulation der Ausschüttungen dem Vertrieb bzw. der Verkäuferin bekannt war, dass diese Positionen im Jahre 1998 ein Betrag von 5,37 DM bzw. im Jahre 1999 ein Betrag von 5,29 DM pro qm Wohnfläche ausmachen werden.

Entsprechendes gilt, soweit die Kläger darauf abstellen, dass bereits im ersten Jahr eine Unterdeckung des Mietpools in Höhe von 23.641,94 DM eingetreten sei; dies lässt nicht den Schluss zu, dass der Verkäufer oder Vertrieb die den Klägern in Aussicht gestellten Mieteinnahmen fehlerhaft kalkuliert haben (vgl. BGH, WM 2008, 1837, 1838). Werden die unter Ziffer 5 der Abrechnung ausgewiesenen Positionen sowie die Vorauszahlungen der Eigentümer gegenüber gestellt, könnte die Unterdeckung auch darauf beruhen, dass die Eigentümer die geschuldeten Vorauszahlungen nur unzureichend erbracht haben. Erst Recht weist eine nach Abschluss der Verträge eintretende Unterdeckung allein kein arglistiges Verhalten des Verkäufers oder des Vertriebes nach. Gleiches gilt für angebliche Unterdeckungen des Mietpools in den Folgejahren, die zudem nicht substantiiert dargelegt werden und sich auch nicht aus den vorgelegten Abrechnungen ergeben. 77

bb) Soweit die Kläger behaupten, dass bei der Berechnung der von ihnen gesondert zu zahlenden Verwaltungsnebenkosten in Höhe von 98,- DM monatlich keine Instandhaltungsrückstellungen für Reparaturen des Sondereigentums und kein Zuschlag für das Leerstandsrisiko enthalten gewesen seien, handelt es sich um bestrittenen neuen Vortrag, der gemäß § 531 Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen ist. 78

Darüber hinaus haben die Kläger für ihre Behauptung keinen Beweis angeboten. Soweit sie auf die in erster Instanz vorgelegten Unterlagen, nämlich auf die Exclusivberechnung (Anlage K6) sowie auf den Besuchsbericht (Anlage K7), verweisen, enthalten diese keine Angaben dazu, welche Ausgaben mit der Position "Verwaltungsnebenkosten" bzw. "Nebenkosten" abgedeckt werden sollten. Soweit sie auf das erstmals in der Berufungsinstanz vorgelegte Begrüßungsschreiben der I3 vom 03.09.1998 (Bl. 858 d.A.) Bezug nehmen, ist nicht ersichtlich, dass die Position "Instandhaltungsrücklage" nicht auch eine Rücklage für Reparaturen im Sondereigentum erfasste. Entsprechendes ergibt sich gleichfalls nicht daraus, dass in der Mietpoolabrechnung für 1998 die Reparaturen im Sondereigentum unter "Ausgaben" und die Zuführung der Instandhaltungsrücklage unter "Steuerneutrale Auszahlungen" erfasst worden sind. Wie die Positionen 9. und 15. der Abrechnung zeigen, sind sowohl die Kosten für Reparaturen im Sondereigentum wie auch die zugeführte Instandhaltungsrücklage gleichermaßen auf die Eigentümer umgelegt worden; auf die Kläger entfielen von dem "verbleibenden Abrechnungsergebnis" in Höhe von – 50.826,56 DM ein Betrag von - 253,29 DM ($50.826,56 \times 0,00498343$; ausgewiesen unter Ziffer 15). Dieser Fehlbetrag ist dadurch ausgeglichen worden, dass er mit den Vorauszahlungen der Kläger in Höhe von 391,28 DM verrechnet worden ist (Ziffer 17); es verblieb den Klägern ein Guthaben von 137,99 DM (391,28 DM abzgl. 253,29 DM). Die Vorauszahlungen sind insoweit nicht – wie die Kläger meinen – ausschließlich zur Begleichung der unter Ziffer 5 der Abrechnung aufgeführten Positionen verwandt worden, sondern auch für sonstige Ausgaben des 79

Mietpools, namentlich für Reparaturen im Sondereigentum. Soweit die Kläger schließlich auf ein Schreiben der Hausverwaltung B4 vom 14.12.2006 verweisen, wird in diesem Schreiben lediglich mitgeteilt, dass keine separat geführten Konten für Rücklagen im Sondereigentum von der neuen Mietpoolverwaltung vorgefunden worden sind. Dass diese Position nicht in der Vorauszahlung von 98,- DM mit einkalkuliert worden ist, folgt daraus nicht.

Soweit ein Leerstandsrisiko nicht in der zu erbringenden Vorauszahlung einkalkuliert gewesen sein sollte, wofür das Schreiben der I3 vom 03.09.1998 sprechen könnte, ergibt sich hieraus gleichfalls nicht, dass die Kosten bei der Berechnung des Mietertrages von dem Vertrieb nicht berücksichtigt worden sind. Nach dem nicht widerlegten Vortrag der Beklagten durfte der Vertrieb mit einem Mietertrag von 8,- DM/qm planen; eine Miete von 7,97 DM/qm – so hat die Beklagte unwiderlegt vorgetragen – ist Anfang 1998 behördlich genehmigt worden. Als zu erwartende Mietpoolausschüttung ist den Klägern demgegenüber – bei Zahlung von 98,- DM Nebenkosten monatlich an den Mietpool – ein Betrag von 7,70 DM/qm versprochen worden. Danach verblieb in der Kalkulation der Verkäuferin bzw. des Vertriebes bei Zugrundelegung einer Nettokaltmiete von 8,- DM/qm ein Überschuss von 0,30 DM/qm, der u.a. für die genannte Position hätte verwandt werden können. In Anbetracht dessen, dass die Wohnanlage 1998 umfangreich renoviert worden ist und nach der vorgelegten Mieterliste (Anlage BB 61, Bl. 963 ff. GA) sämtliche 60 Wohnungen vermietet waren, ist nicht erkennbar, dass die zu erwartenden Einnahmen dennoch nicht genügt hätten, um den in die Berechnung des Eigenaufwands der Kläger eingestellten Ertrag von 7,70 DM/qm zu erzielen (vgl. BGH, WM 2008, 1837, 1838). Entsprechendes haben die Kläger auch nicht dargelegt. 80

Schließlich haben die Kläger nicht schlüssig vorgetragen, dass die Nichtberücksichtigung etwaiger Positionen zu einer evident falschen Angabe zur Mietpoolausschüttung geführt hat, wobei sie ihren Berechnungen eine zu erzielende Kaltmiete von 8,- DM/qm hätten zugrunde legen müssen. Nur in diesem Fall besteht eine widerlegliche Vermutung dafür, dass die Beklagte von einer arglistigen Täuschung der Kläger über die erzielbare Mietpoolausschüttung Kenntnis hatte (vgl. BGH, BKR 2008, 249 ff.). 81

cc) Der Hinweis der Kläger, dass nach der Mietpoolabrechnung für das Jahr 1998 sich die Ausgaben unter Ziffer 2.4 bis 2.7, die vom Mietpool selbst zu tragen gewesen seien, auf einen Betrag von 27.430,70 DM summiert hätten, lässt ebenfalls keinen Schluss darauf zu, dass die Mietausschüttung vorsätzlich unzutreffend kalkuliert worden ist. So ist weder dargelegt noch ersichtlich, dass die Höhe dieser Kosten bereits bei der Kalkulation der Mietausschüttung voraussehbar war. Dies betrifft insbesondere die im Jahr 1998 für Reparaturen im Sondereigentum ausgewiesenen Kosten in Höhe von 22.985,90 DM, welche sich schon 1999 nach einer für dieses Jahr vorgelegten Abrechnung (Bl. 864 d.A.) auf 8.732,42 DM reduzierten. Darüber hinaus wird von den Klägern nicht dargetan, dass die Kosten bei Zugrundelegung einer Kaltmiete von 8,- DM/qm sowie unter Berücksichtigung der geschuldeten Vorauszahlungen der Eigentümer nicht hätten vom Mietpool getragen werden können. 82

Entsprechendes gilt, soweit die Kläger auf die Differenz zu der unter Ziffer 5 der Abrechnung ausgewiesenen Kosten von 63.225,71 DM und der unter Ziffer 11 der Abrechnung ausgewiesenen Vorauszahlungen von 24.136,42 DM abstellen. Es ist weder dargelegt noch aus der Abrechnung ersichtlich, dass die Instandhaltungskosten, die WEG-Gebühr sowie die Mietpoolgebühr unzureichend bei der Kalkulation des Mietertrages berücksichtigt worden sind; dass die Einnahmen die Ausgaben in diesem Jahr unterschreiten, lässt keinen Rückschluss darauf zu. Die Kläger haben vielmehr selbst vorgetragen, dass die genannten Positionen durch den von ihnen gesondert zu zahlenden Betrag auf Nebenkosten in Höhe 83

von 98,- DM hätten vollständig abgedeckt werden sollen; dass dieser Betrag für die genannten Positionen von Anfang an zu niedrig angesetzt worden ist, ist nicht vorgetragen. Im Gegenteil haben die Kläger auf ihre Vorauszahlungen nach der von ihnen vorgelegten Abrechnung für 1998 (Anlage K18a) sogar einen Betrag von 137,99 DM gutgeschrieben erhalten. Schließlich fehlt erneut Sachvortrag der Kläger dazu, dass eine etwaige Fehlkalkulation zudem eine evident unrichtige Angabe zur Mietpoolausschüttung zur Folge hatte.

dd) Soweit die Kläger zu Mietpoolausschüttungen vortragen, lässt auch dieses Vorbringen nicht erkennen, dass die versprochenen Ausschüttungen von Anfang an nicht erzielbar waren. Werden die Angaben in der Mietpoolabrechnung für das Jahr 1998 (Anlage K18a) zugrunde gelegt, stand den Klägern für vier Monate ein Betrag von 978,35 DM als steuerliches Mietpoolergebnis ($196.321,04 \text{ DM} \times 0,0048343$) zu. Soweit weitere steuerneutrale Auszahlungen anfielen, sollten diese Positionen u.a. durch die Vorauszahlungen beglichen werden. Bei einem Abrechnungsergebnis von 978,35 DM für vier Monate ergibt sich ein monatlicher Betrag von 244,59 DM, mithin 6,20 DM/qm. Der errechnete Ertrag von 978,35 DM bzw. 6,20 DM/qm hat sich dadurch erhöht, dass den Klägern am Ende des Jahres 1998 ein Betrag von 137,99 DM gutgeschrieben worden ist. Sie haben insoweit einen Teil der von ihnen erbrachten Vorauszahlungen (391,28 DM gemäß Ziffer 17 der Abrechnung) zurückerhalten, nämlich gekürzt um ihren Anteil am verbleibenden negativen Abrechnungsergebnis des Mietpools, hier 253,29 DM (Ziffer 9 der Abrechnung multipliziert mit dem persönlichen Faktor 0,00498343). Bei Berücksichtigung dieser Gutschrift wäre ein Nettoertrag von 7,07 DM/qm erzielt worden; dieser läge lediglich 8 % unter dem versprochen Ertrag von 7,70 DM/qm bzw. der versprochene Mietertrag wäre im Vergleich zum erzielten lediglich um 9 % überhöht angegeben worden. Abgesehen davon, dass die Abweichung schon nicht evident ist, ist gleichfalls nicht ersichtlich, dass die geringere Ertragserzielung für die I & C3 Gruppe bereits bei der Kalkulation der Mietpoolausschüttung voraussehbar war. Die Mindereinnahmen können ebenso darauf beruhen, dass die vereinbarten Mieten – trotz entsprechender Vereinbarungen – nicht von den Mietern gezahlt worden oder aber nicht voraussehbare Kosten – u.a. gerade der Höhe nach nicht erwartete Reparaturen im Sondereigentum – angefallen sind, die die Einnahmen verringert haben (vgl. BGH, WM 2008, 971 ff.).

84

Welche Mietausschüttung die Kläger im Jahre 1998 tatsächlich erhalten haben, haben diese im Übrigen weder dargelegt, noch ergibt sich dies – anders als die Kläger meinen – aus der vorgelegten Abrechnung. Zwar ist in der Abrechnung ihr Anteil am steuerlichen Mietpoolergebnis errechnet worden; die tatsächlichen Vorauszahlungen an die Kläger sind aber nicht ausgewiesen. Insbesondere ergeben sich diese nicht aus Ziffer 8 der Abrechnung; unter Ziffer 8 ist lediglich der gesamte Ausschüttungsbetrag wiedergegeben, ohne dass aber mitgeteilt wird, welcher Anteil davon auf die Kläger entfiel. Soweit die Kläger meinen, die Höhe der ihnen gezahlten Vorabauschüttung sei durch Multiplikation des in der Abrechnung ergebenden Faktors zu ermitteln, handelt es sich um eine Spekulation, die zudem wenig nahe liegt. Denn dass dieser persönliche Faktor – hier angegeben mit 0,00498343 – schon bei Zahlung der ersten Ausschüttung im September 1998 feststand, ist wenig wahrscheinlich; er dürfte sich erst durch die Ermittlung der zugrunde gelegten Daten für das gesamte Jahr ergeben haben. Selbst wenn der unter Ziffer 8 ausgewiesene Betrag zugrunde gelegt würde, ergebe sich eine Mietpoolausschüttung von 916,56 DM zuzüglich Gutschrift von 137,99 DM, mithin insgesamt 1.054,55 DM, monatlich mithin 263,64 DM bzw. 6,68 DM/qm. Der versprochene Ertrag von 7,70 DM/qm überstiege diesen Wert lediglich um 15 %. Es verbliebe im Übrigen dabei, dass von den Klägern zu den Gründen für die Mindereinnahmen nicht vorgetragen worden ist; insbesondere ist nicht ausgeschlossen, dass allein eine nicht

85

planbare ungünstige Entwicklung des Mietpools nach Abschluss der streitgegenständlichen Verträge hierfür ursächlich gewesen war (vgl. BGH, WM 2008, 971 ff.).

Den Klägern wäre die Angabe der 1998 ihnen tatsächlich zugeflossenen Ausschüttungen ohne weiteres möglich gewesen. Gemäß der mit der I3 geschlossenen Vereinbarung über Mietenverwaltung (Anlage K16) sollten die monatlichen Ausschüttungen zwar direkt an die Bank gezahlt werden. Gleiches ergibt sich aus dem Schreiben der I3 an die Kläger vom 03.09.1998 (Anlage K18). Da die Mietausschüttungen – wie sich aus den Unterlagen ergibt – auf die von den Klägern geschuldeten Zinszahlungen verrechnet wurden, hatten die Kläger aber nur um die Mietausschüttungen reduzierte Zahlungen zu erbringen; die Differenz der geschuldeten von der von ihnen gezahlten Zinszahlung stellte insoweit die Mietausschüttung dar. Diesen Betrag hätten sie anhand der ihnen zur Verfügung stehenden Kontoauszüge ermitteln können.

86

Auch die Abrechnungsübersicht vom 16.04.2002 (Anlage K18b), die nach dem nicht bestrittenen Vortrag der Kläger in erster Instanz für ihre Wohnung erstellt worden ist, ergibt nicht, dass die den Klägern versprochene Mietpoolausschüttung von Anfang an nicht zu erzielen war. Gemäß der vorgelegten Abrechnung vom 16.04.2002 haben die Kläger 1999 keine Vorauszahlungen mehr auf Nebenkosten erbracht; soweit sie solche Zahlungen für 1999 noch behaupten wollen, haben sie ihren – bestrittenen – Vortrag nicht unter Beweis gestellt. Soweit sie auf eine Abrechnung für eine andere Wohnung in dem Mietpool (Bl. 864 d.A.) verweisen, lässt diese keine Rückschlüsse auf Zahlungen der Kläger an den Mietpool zu. Nach der Abrechnung vom 16.04.2002 (Anlage K18b) entfiel 1999 auf die Wohnung der Kläger eine Einnahme von 474,40 DM monatlich; nach Abzug aller Kosten einschließlich der von den Klägern zu zahlenden Instandhaltungsrücklagen sowie den WEG- und Mietpoolgebühren verblieb ein Betrag von 182,46 DM monatlich. Hinter dem versprochenen Betrag von 206,- DM (304,- DM abzüglich 98,- DM zu zahlender Nebenkosten) blieb der Betrag lediglich 12,6 % zurück bzw. der versprochene Betrag war um 13 % überhöht. Im Jahre 2000 wurde gemäß der vorgelegten Abrechnungsübersicht für die Wohnung der Kläger sogar ein monatlicher Ertrag von 223,26 DM statt versprochener 206,- DM erwirtschaftet. Im Jahr 2001 ergab sich ein Betrag von monatlich 170,39 DM, mithin lediglich 17 % geringer als der in Aussicht gestellte Betrag bzw. der versprochene Betrag war um 21 % überhöht. Aus diesen Zahlen lässt sich insgesamt nicht der Schluss ziehen, dass eine negative Entwicklung der Mieterträge bereits im Jahr 1998 abzusehen war; erst Recht lassen die Zahlen keinen Rückschluss auf eine vorsätzliche Täuschung über die zu erzielenden Ausschüttungen im Zeitpunkt des Erwerbs oder auf Angaben der Vermittler ins Blaue hinein zu.

87

Entsprechendes gilt für die Abrechnung für das Jahr 2002 (Anlage 18c). Zwar entfiel auf die Kläger nach Abzug aller Kosten lediglich ein Ertrag von 782,09 € jährlich (842,63 € abzügl. 60,54 €) bzw. 1.529,64 DM; erzielt wurden damit 3,23 DM/qm. Die Gründe für diese Entwicklung sind aber weder dargelegt, noch lassen sie sich der Abrechnung entnehmen. Insoweit lässt sich nicht feststellen, dass die Ursachen hierfür bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses erkennbar gewesen waren und von der Verkäuferin und dem Vertrieb bei der Kalkulation in Rechnung gestellt werden konnten (vgl. BGH, WM 2008, 1837 f.). Die weiteren Mieterückgänge können gleichermaßen der allgemeinen negativen Entwicklung des Wohnungsmarktes geschuldet gewesen sein.

88

ee) Mit der Behauptung, der Vermittler habe ihnen steigende Mieten versprochen, sind die Kläger nach § 531 Abs. 2 ZPO ausgeschlossen. Beweis für ihren bestrittenen Vortrag haben die Kläger zudem nicht angetreten.

89

90

Soweit sie geltend machen, sie hätten jedenfalls darüber aufgeklärt werden müssen, dass die Kaltmiete für das streitbefangene Objekt erheblich über die nachhaltig erzielbare Miete einer freifinanzierten Wohnung gelegen habe, was nach Ablauf der Sozialbindung zu einem hohen Leerstand führe, ist schon zu einer arglistigen Täuschung der Verkäuferin, des Vertriebes oder des Vermittlers nichts vorgetragen. Eine eigene Aufklärungspflicht traf die Beklagte über diesen Umstand erkennbar nicht. Darüber hinaus sind die erstmals in der Berufungsinstanz vorgebrachten Behauptungen der Kläger gemäß § 531 Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen. Insoweit kann dahin stehen, dass dem Vortrag jegliche Substanz fehlt; das Objekt ist ab dem 01.01.2007 frei vermietbar, ohne dass die Kläger zu erheblichen Leerständen in dem Objekt vorgetragen oder diese gar unter Beweis gestellt hätten.

e) Aufklärungs- und Hinweispflichten der Beklagten bezüglich des finanzierten Geschäfts ergeben sich ebenfalls nicht aus der Forderung der Beklagten, einem Mietpool beizutreten. 91

Die Beklagte musste die Kläger über die rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen einer Mietpoolbeteiligung im vorliegenden Fall schon deshalb nicht aufklären, weil diese der Vereinbarung über Mietenverwaltung (Anlage K16) bereits deutlich zu entnehmen waren (vgl. BGH, BKR 2008, 464, 465). Ferner ist ein zur Aufklärung verpflichtender besonderer Gefährdungstatbestand nur anzunehmen, wenn das Kreditinstitut das eigene wirtschaftliche Wagnis auf den Kunden verlagert und diesen bewusst mit einem Risiko belastet, das über die mit dem zu finanzierenden Vorhaben normalerweise verbundenen Gefahren hinausgeht. Ein solches Risiko folgt aus dem bloßen Beitritt zu einem Mietpool schon deshalb nicht ohne weiteres, weil hierdurch zugleich das Risiko des Darlehensnehmers, bei einem Leerstand der Wohnung keine Miete zu erzielen, auf alle Mietpoolteilnehmer verteilt wird. Auf die Frage, ob die Forderung der finanzierenden Bank nach dem Beitritt des Darlehensnehmers in einen Mietpool unüblich ist, kommt es nicht an (BGH, BKR 2008, 249 ff.; WM 2007, 876 ff.). 92

Dass im vorliegenden Fall spezifische Gefahren im Zeitpunkt des Beitritts zum Mietpool bestanden, die zu einer Aufklärungspflicht der Beklagten hätten führen können, ist nicht dargelegt. Insbesondere ist weder ersichtlich, dass der Mietpool für das streitgegenständliche Objekt im August 1998 bereits überschuldet war, noch, dass dem Mietpool zu diesem Zeitpunkt Darlehen gewährt worden waren, für die der Anleger als Poolmitglied haftete (vgl. BGH, BKR 2008, 249 ff.). In der von den Klägern vorgelegten Mietpoolabrechnung für das Jahr 1998 sind im Gegenteil unter Ziffer 10 der Abrechnung "Zinsen und Tilgung Mietpooldarlehen" keine Angaben enthalten. Das Landgericht hat ferner zutreffend darauf hingewiesen, dass das von den Klägern vorgelegte Gutachten der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft A & A1 vom 27.11.2001 (Anlage K 39) das Objekt in G1 nicht benennt, diesem Mietpool mithin insbesondere auch kein Darlehen von der Beklagten zur Verfügung gestellt worden ist. 93

Die Kläger haben gleichfalls nicht vorgetragen, dass die Beklagte den Beitritt zum Mietpool verlangt hat, obwohl sie wusste, dass die Ausschüttungen des Pools konstant überhöht sind, d. h. nicht auf nachhaltig erzielbare Einnahmen beruhen, so dass dem Anleger nicht nur ein falscher Eindruck von der Rentabilität und Finanzierbarkeit des Vorhabens vermittelt wird, sondern seine gesamte Finanzierung wegen ständig erforderlicher Nachzahlungen zu scheitern droht (BGH, BKR 2008, 249 ff.; BKR 2008, 464 ff.). Gemäß der vorgelegten Exklusivberechnung vom 27.07.1998 (Anlage K6) sowie dem Besuchsbericht vom 28.07.1998 (Anlage K7) war den Klägern eine Mietpoolausschüttung von 304,- DM versprochen worden; dieser Einnahme standen 98,- DM Verwaltungsnebenkosten gegenüber, die an den Mietpool zu leisten waren. Als letztlich verbleibender Nettoertrag wurde den Klägern damit ein Betrag von 206,- DM = 5,22 DM/qm in Aussicht gestellt. Dass 94

dieser Betrag von Anfang an nicht von dem Mietpool des streitgegenständlichen Objekts erwirtschaftet werden konnte und dies zudem der Beklagten bekannt war, ist weder dargelegt noch ersichtlich; insoweit wird auf die vorangegangenen Ausführungen unter II. 3 d) verwiesen.

Soweit die Kläger schließlich behaupten, das Mietpoolsystem der I & C3 Gruppe sei seit 1994 insgesamt auf Betrug angelegt gewesen, dies habe die Beklagte gewusst, fehlt jeglicher hinreichender Sachvortrag. So wird weder zu einer genügend großen Anzahl anderer Mietpools vorgetragen, in welchem Umfang und aus welchen Gründen die Berechnungen fehlerhaft waren, noch wird – wie oben ausgeführt – dargetan, dass der vorliegende Mietpool gleichfalls "betrügerisch" geführt worden ist und die Beklagte von den vermeintlichen Umständen, aus denen sich ein Betrug zum Nachteil der Käufer ergeben soll, Kenntnis hatte. Der Verweis auf einzelne Mietpools, die andere Objekte betreffen und defizitär gewesen sind, genügt nicht (vgl. BGH, WM 2008, 971 ff.; BKR 2008, 249 ff.). 95

f) Auch eine Haftung der Beklagten wegen Überschreitens der Kreditgeberrolle kommt nicht in Betracht. 96

Die Beklagte ist durch die in § 3 des Darlehensvertrages vorgesehene Bedingung, nach der die Auszahlung der Darlehensvaluta von einem Beitritt in einen Mietpool abhängig war, nicht über ihre Rolle als Finanzierungsbank hinausgegangen. Ihr Bestreben nach einer genügenden Absicherung des Kreditengagements ist banküblich und typischerweise mit der Rolle eines Kreditgebers verknüpft (BGH, BKR 2008, 464, 466; BGH, WM 2008, 154 ff.). Es stellt gleichfalls keine Überschreitung der Kreditgeberrolle dar, wenn die Bank mit dem Verkäufer der Wohnungen in ständiger Geschäftsbeziehung steht oder wenn sie den Erwerb der Mehrzahl der Wohnungen in einem Objekt finanziert. 97

Die Kläger haben auch nicht dargelegt, dass die Beklagte in nach außen erkennbarer Weise Aufgaben des Veräußerers oder Vertreibers der Eigentumswohnung wahrgenommen oder übernommen und dadurch einen zusätzlichen – auf die übernommenen Funktionen bezogenen, und damit die Pflicht zur Aufklärung begründenden – Vertrauenstatbestand geschaffen haben (vgl. BGH, WM 2004, 172 ff.; WM 2004, 521 ff.). Soweit sie darauf verweisen, dass das Formular "Darlehensantrag und Vollmacht zum Abschluss von Bausparverträgen" (Anlage K4) das Logo der Beklagten sowie das Logo der C2 GmbH aufweise, betrifft das Formular ausschließlich das Darlehensverhältnis und lässt keine Bezüge zur Vermittlung oder zum Vertrieb der Immobilie erkennen. Allein durch den Hinweis auf den Finanzierungsvermittler C2 wird nicht dokumentiert, dass die Beklagte kreditfremde Funktionen übernommen hätte. Derartiges lässt sich erst recht nicht aus der vorgelegten "Hochglanzwerbung" (Anlage K47) herleiten, zumal schon nicht unter Beweis gestellt worden ist, dass den Klägern dieser Prospekt vor Abschluss des Darlehensvertrages überhaupt vorlag. Soweit die Kläger weiter behaupten, der Vermittler habe "eben anhand des gemeinsamen Formulars auf die eigene Beteiligung der Beklagten hingewiesen" (Bl. 430 d.A.), legen die Kläger nicht dar, welche über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgehende "Beteiligung" der Beklagten der Vermittler aufgezeigt haben soll. Insoweit kann dahin stehen, dass es sich auch um neuen Sachvortrag, der gemäß § 531 Abs. 2 nicht zuzulassen ist. 98

g) Eine Haftung der Beklagten wegen eines schwerwiegenden Interessenkonflikts scheidet gleichfalls aus. 99

Soweit die Kläger darauf abstellen, dass die Beklagte den Ankauf von zahlreichen Objekten der I & C3 Gruppe finanziert habe, haben die Kläger nicht dargelegt und unter Beweis gestellt, dass eine solche Interessenkollision auch für das streitgegenständliche Objekt 100

vorgelegen hat. Die Beklagte bestreitet, dass sie an der Ankaufsfinanzierung für das Objekt in G1 beteiligt gewesen ist. Für die Richtigkeit des Vortrags der Beklagten spricht der von den Klägern vorgelegte Massenbuchauszug (Anlage K52, Bl. 123 d.A.), nach welchem ein erheblicher Teil der Darlehensvaluta der C AG zugeflossen ist.

Abgesehen davon liegt ein schwerwiegender Interessenkonflikt nicht schon dann vor, wenn die kreditgebende Bank zugleich Kreditgeberin des Bauträgers oder Verkäufers einer Immobilie ist oder ihm eine globale Finanzierungszusage erteilt hat. Etwas anderes kann erst dann gelten, wenn zu dieser Doppelrolle der Bank besondere Umstände hinzutreten, etwa die Abwälzung des Risikos aus dem eigenen notleidenden Kreditengagement der Bank auf den Anleger. Besondere Umstände in diesem Sinne werden von den Klägern nicht dargelegt und sind auch nicht ersichtlich. Die allgemeinen Ausführungen der Kläger zu der finanziellen Situation der B3 AG liegen neben der Sache; diese Gesellschaft war im vorliegenden Fall nicht Verkäuferin der streitgegenständlichen Wohnung. Die Behauptung der Kläger, die I & C3 Gruppe habe bereits seit 1995 ständig Liquiditätsschwierigkeiten gehabt und spätestens 1997/1998 sei die Insolvenz abzusehen gewesen, genügt nicht (vgl. BGH, BKR 2008, 464, 466); konkrete Angaben zur Vermögenssituation der M GmbH – der Verkäuferin der Wohnung – sowie der I & C3 Gruppe fehlen und finden sich insbesondere auch nicht in der vorgelegten Stellungnahme der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Y3 (Anlage K65), auf welches die Kläger verweisen. Soweit danach die Beklagte im Jahre 1989 der I & C3 GmbH eine Anschubfinanzierung gewährt haben soll, lässt dies auf die bei Vertragsabschluss im August 1998 bestehende wirtschaftliche Lage – insbesondere über noch mögliche offene Forderungen der Beklagten gegenüber dem Vertrieb und der M GmbH – keinen Schluss zu. Entsprechendes gilt für den Umstand, dass die Beklagte der I & C3 Gruppe zur Überwindung eines in den Jahren nach 1995 aufgetretenen Liquiditätsengpasses finanzielle Unterstützung gewährt haben soll.

4. 102

Den Klägern stehen schließlich keine Ansprüche gegen die Beklagte aus § 826 BGB zu, da eine vorsätzliche sittenwidrige Schädigung nicht schlüssig dargelegt ist. 103

Aus dem Klagevorbringen ergeben sich keine hinreichenden Tatsachen dafür, dass die Beklagte in bewusster Absprache mit Firmen der I & C3 Gruppe tätig geworden ist, um die Kläger zu schädigen. Soweit die Kläger das vorläufige Ermittlungsergebnis der Staatsanwaltschaft Karlsruhe vom 25.11.2003 wiederholen und Verbindungen des Beschuldigten G4 zur I & C3 Gruppe behaupten, lassen die Ausführungen jeglichen Bezug zu dem von den Klägern erworbenen Objekt in Alsberg missen. Soweit die Beklagte über eine vermeintlich hohe Innenprovision und sonstige wertbildende Faktoren keine Aufklärung zu leisten hatte, weil eine sittenwidrige Überhöhung des Kaufpreises nicht erkennbar ist, kann aus einer unterlassenen Aufklärung erst recht nicht der Vorwurf einer vorsätzlichen Schädigung abgeleitet werden. Entsprechendes gilt, soweit die Kläger pauschal weiter behaupten, die Beklagte habe den Einkaufspreis des Objekts und damit die Differenz zu dem Verkaufspreis, mithin die angebliche Minderwertigkeit der Wohnung gekannt. Dass die Kläger über wertbildende Faktoren arglistig getäuscht worden sind, ist im Übrigen – wie ausgeführt – weder hinreichend dargelegt noch unter Beweis gestellt worden. 104

Ein Anspruch aus den §§ 823 Abs. 2, 31 BGB i.V.m. §§ 263, 27 StGB scheidet insoweit gleichfalls aus. 105

5. 106

107

Dem Antrag der Kläger, ihnen nachzulassen, zu den Erörterungen im Termin vom 08.12.2008 schriftsätzlich Stellung zu nehmen, war im Übrigen nicht stattzugeben. In dem Termin sind keine entscheidungserheblichen Gesichtspunkte angesprochen worden, die nicht bereits Gegenstand der vorangegangenen mündlichen Verhandlungen oder des schriftlichen Vortrags der Parteien waren. Die Kläger bzw. ihr Prozessbevollmächtigter haben auch keine Gründe aufgezeigt, die einer sofortigen Stellungnahme im Termin entgegengestanden hätten. Dass solche Gründe nicht bestanden, hat letztlich das anschließende umfassende Plädoyer des Klägervertreters bestätigt.

Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 97, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

108

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 543 Abs. 2 ZPO). Die entscheidungserheblichen Fragen sind solche des Einzelfalls oder höchststrichterlich bereits geklärt.

109