
Datum: 02.03.2009
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 31. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 31 U 42/07
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2009:0302.31U42.07.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 3 O 836/04

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten zu 1) wird das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund vom 10.01.2007 abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Widerklage ist aufgrund übereinstimmender Erklärung der Parteien erledigt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

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 Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

1

I.

2

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 I2.

3

Im März 1996 wurde den Klägern, die über ein gemeinsames monatliches Nettoeinkommen in Höhe von 4.500,- DM (Ehemann 3.500,- DM, Ehefrau 1.000,- DM) verfügten, von einem Untervermittler der I3 & C6 Gruppe angeboten, zu Steuersparzwecken eine Eigentumswohnung zu erwerben. Ausweislich der Anlage K6 unterzeichneten die Kläger am 01.03.1996 das Formular Selbstauskunft/Auftrag.

4

Am 15.04.1996 fand ein Treffen mit dem Untervermittler M der I3 & C6 Gruppe statt, bei welchem den Klägern eine Exklusivberechnung (Anlage A2) sowie ein Besuchsbericht (Anlage A2b) über den Kauf einer 33,29 qm großen und zum damaligen Zeitpunkt vermieteten Eigentumswohnung in einer Wohnanlage in I2 vorgelegt wurden. Dabei handelt es sich um ein Hochhaus mit 204 Wohnungen, das Ende der 60-er Jahre errichtet und Anfang / Mitte der 90-er Jahre renoviert und modernisiert worden war. Die Exklusivberechnung wies einen monatlichen Eigenaufwand der Käufer von 201,- DM nach Steuern aus. Der Ermittlung der monatlichen Belastung war eine Vollfinanzierung des Kaufpreises und sämtlicher Nebenkosten durch ein Vorausdarlehen in Höhe von 140.000,- DM bei der C3 AG – jetzt T AG – zugrunde gelegt, das durch zwei Bausparverträge, die bei der Beklagten zu 1) abzuschließen waren, abgelöst werden sollte. Der Aufwand der Käufer für die Tilgung des Vorausdarlehens wurde nach den in den ersten drei Jahren zu leistenden Bausparraten von 105,- DM mtl. berechnet; es war vorgesehen, dass sich die Bausparraten jeweils nach dem 3., 6. und 9. Jahr erhöhten. Als "Mieteinnahme" (Anlage A2 und A2b) wurde den Klägern ein Betrag von 399,- DM mtl. in Aussicht gestellt; dem stand gegenüber, dass die Kläger 101,- DM mtl. als "Verwaltungsnebenkosten" (Anlage A2 und A2b) für die Wohnung zu erbringen hatten. Gleichfalls am 15.04.1996 unterzeichneten die Kläger

5

eine Zahlungsanweisung (Anlage D5) sowie einen Darlehensantrag und eine Vollmacht zum Abschluss von Bausparverträgen (Anlage A3); auf den Inhalt der Urkunden wird jeweils Bezug genommen.

6

Mit notarieller Erklärung vom 26.04.1996 gab die Eigentümerin der in Aussicht genommenen Wohnung in I2, K2, 3. Obergeschoss Nr. 42, die B Allgemeine Wohnungsvermögens-Aktiengesellschaft (im Weiteren: B), vor dem Notar T4 in I ein Kaufvertragsangebot hinsichtlich dieser Wohnung zu einem Kaufpreis von 116.448,00 DM gegenüber den Klägern ab, dem eine Objektliste als Anlage zu § 8 beigelegt war (Anlage A5).

7

Mit notarieller Erklärung vom 02.05.1996 vor dem Notar X2 in E nahmen die Kläger das Kaufvertragsangebot der B an.

8

Nach Annahme des Kaufvertragsangebotes nahmen die Kläger am 07.05.1996 ein Darlehensangebot der im Namen der C3 AG handelnden Beklagten zu 1), vom 02.05.1996 über ein Vorausdarlehen in Höhe von 140.000,- DM an. Bedingung für die Auszahlung sowohl des Voraus- als auch der Bauspardarlehen war nach § 3 des Vertrages (Anlage K1) u.a. der Beitritt zu einer Mieteinnahmegemeinschaft (Mietpool). Eine entsprechende Vereinbarung über Mietenverwaltung mit der zur I3 & C6 Gruppe gehörenden I6 GmbH (Anlage D4) wurde von den Klägern bereits am 15.04.1996 unterschrieben. Im Vorfeld der

9

Finanzierung hatte die Beklagte zu 1) im Oktober 1995 einen Wertermittlungsbericht für das Objekt von dem Sachverständigen Dipl. Ing. C4 eingeholt.	
Zugunsten der Beklagten wurde am 10.05.1996 eine Grundschuld bestellt.	10
Die Beklagte zu 1) hat am 31.12.1998 die Forderung der C3 AG gegen die Kläger abgelöst. Im Gegenzug hat diese alle Ansprüche aus dem Darlehensverhältnis an die Beklagte zu 1) abgetreten (vgl. Anlage K4).	11
Nach Auslauf der im Vorausdarlehensvertrag mit der C3 AG vereinbarten anfänglichen Zinsbindungsfrist von 5 Jahren, wurde das Vorausdarlehen durch Vertrag vom 17. bzw. 27.04.2001 (Anlage D9) umgeschuldet und fortan als zwei separate Vorausdarlehen der Beklagten zu 1) über jeweils 70.000,00 DM unter den Bausparvertragsnummern entsprechenden Vorfinanzierungskontonummern #####/##### und #####/##### geführt. Hierbei wurde eine Zinsbindung für das Darlehen mit den Endziffern 01 bis zum 30.04.2004 bei einem Zinssatz von 6,47% nominal vereinbart und eine solche für das Darlehen mit den Endziffern 02 bis zum 30.04.2011 bei einem Zinssatz von 6,84% nominal.	12
Der Bausparvertrag Nr. #####/##### wurde am 15.10.2002 mit einem Guthaben von 15.321,85 Euro seitens der Beklagten zu 1) zugeteilt und das Vorausdarlehen mit der Endziffer 01 damit unter zusätzlicher Bewilligung eines Bauspardarlehens abgelöst. Die Kläger zahlten fortan Zins- und Tilgungsraten in Höhe von 215,53 Euro auf das Bauspardarlehen.	13
Insgesamt erbrachten die Kläger von Juli 1996 bis einschließlich November 2004 Zins- und Tilgungszahlungen in Höhe von 33.742,49 Euro an die C3 AG bzw. die Beklagte zu 1).	14
In diesem Zeitraum erhielten sie nach Auswertung der Mietpoolabrechnungen und Kontoauszüge Mietpoolausschüttungen in Höhe von insgesamt 14.910,34 Euro.	15
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 19.01.2009 fallen gelassen.	16
Wegen des weiteren erstinstanzlichen Vorbringens der Parteien wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils, Bl. 1330 ff. d.A., Bezug genommen.	17
Das Landgericht hat der Klage überwiegend stattgegeben und zur Begründung ausgeführt:	18
Die Kläger hätten gegen beide Beklagten einen Schadensersatzanspruch gerichtet auf Rückgängigmachung des Darlehensvertrages aus dem Rechtsinstitut der culpa in contrahendo (c.i.c.) und aus §§ 826, 830 BGB.	19
Vertragspartner des Darlehensvertrages seien nämlich beide Beklagte, denn in der Vertragsurkunde finde sich, dass die Beklagte zu 1) "teils auch im Namen und für Rechnung der L-Bank" auftrete, bei der es sich um die Landesbank Baden-Württemberg handle. Insoweit dürfte es sich um ein Versehen des Landgerichts handeln, denn wie bereits zuvor ausgeführt, findet sich in der Vertragsurkunde, dass die Beklagte zu 1) "teils auch im Namen und für Rechnung der C3 AG" auftrete, die allerdings vorliegend nicht mitverklagt wurde.	20
Die Kläger seien durch Erklärungen der Firma I3 & C6, die diese im Rahmen eines Maklervertrages zur Vermittlung der Eigentumswohnung und der Finanzierung abgegeben	21

habe, arglistig getäuscht worden, weil ihnen im Hinblick auf im Kaufpreis enthaltene Provisionskosten unzutreffende Angaben zur Höhe gemacht worden seien. Der Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag vom 15.04.1996 (Anlage D5) habe Kosten für Vermittlung, Courtage und Abschlussgebühr in Höhe von insgesamt 7,78% des Kaufpreises ausgewiesen und damit bei den Klägern den Eindruck erweckt, dass damit die Vertriebskosten abschließend aufgeführt seien. Tatsächlich seien jedoch weitere Vertriebskosten im Kaufpreis versteckt, denn das Landgericht sei davon überzeugt, dass eine Innenprovision von mindestens 15% über die offen ausgewiesenen Kosten hinaus im Kaufpreis enthalten gewesen ist.

Dies ergebe sich aus einem Besprechungsprotokoll zum 28.03.1996, welches in einem Prüfbericht der E5 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (vormals J GmbH) vom 27.11.2001 enthalten ist. Dort heißt es, dass die teilnehmenden Herren U und E6 von der B AG ihre Ansicht mitgeteilt haben, dass mit der Gesamtbelastung der Wohnungen mit Weichkosten iHv. 30% die Schallgrenze erreicht sei (dort Anlage 4.2 Nr. 5, S. 7). Hieraus ergebe sich, dass eine versteckte Innenprovision von 20-23% im Kaufpreis enthalten sei und das Vorstandsmitglied der Beklagten zu 1) B2, welcher ebenfalls an dieser Besprechung teilgenommen hat, Kenntnis hiervon gehabt habe ohne dagegen zu protestieren. Dies müsse sich die Beklagte zu 1) gem. § 31 BGB zurechnen lassen, denn die Duldung und Finanzierung von Kaufpreisüberhöhungen, die die Erwerber außergewöhnlich belasteten, stelle eine zum Schadensersatz verpflichtende Handlung dar. Dabei komme es nicht darauf an, ob die Beklagte zu 1) im konkreten Einzelfall von der Zahlung einer versteckten Innenprovision Kenntnis gehabt habe; ausreichend sei vielmehr, dass die Beklagte zu 1) Kenntnis von der grundsätzlichen Provisionsforderung der beteiligten Verkäufer und Vermittler hatte. Diese Kenntnis ergebe sich auch aus Angaben des späteren Vorstandsvorsitzenden T6 in einem Interview des Nachrichtenmagazins "T7" vom 25.05.2005, in welchem dieser gesagt habe, dass hinsichtlich der Innenprovisionen "man von 30% hörte".

22

Auch eine Aussage der Zeugin E2 in dem Verfahren 1 O 582/04 vor dem Landgericht Bochum ergäbe, dass das Vorstandsmitglied der Beklagten zu 1) B2 Anfang der neunziger Jahre an Gesprächen mit den Herren I3 und C6 teilgenommen habe, in denen besprochen worden sei, dass die I3 & C6 GmbH 23% des Kaufpreises erhalten solle. Schließlich spreche auch das Ergebnisprotokoll einer Sitzung bei der C3 AG vom 04.03.1996, in dem Vertriebskosten der I3 & C6 GmbH von 28% genannt sind, für eine Kenntnis der Beklagten zu 1) von einer versteckten Innenprovision von jedenfalls mehr als 15%.

23

Die Beklagte zu 1) habe deshalb einen überlegenen Wissensvorsprung gegenüber den Klägern gehabt, dessen Annahme sie auch nicht durch einfaches Bestreiten zu Fall bringen könne. Die Beklagte zu 1) habe nämlich in institutionalisierter Weise mit der Verkäuferin und dem Vertrieb zusammengewirkt, so dass unter Zugrundelegung der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.05.2006 (XI ZR 6/04) eine widerlegliche Vermutung dafür bestehe, dass sie Kenntnis von den Einzelheiten der vom Vermittler gemachten Angaben hatte. Das institutionalisierte Zusammenwirken zwischen der I3 & C6 Gruppe und der Beklagten zu 1) ergebe sich dabei aus dem Umstand der gegenseitigen Abhängigkeit infolge der untrennbaren Verbindung zwischen Verkauf und Finanzierung der Eigentumswohnungen. Zudem habe es eine enge personelle Verbundenheit in Person des Vorstandsmitglieds der Beklagten zu 1) B2, der zugleich ab 1997 Mitglied des Beirates der I3 und C6 Gruppe war, gegeben. Schließlich ergebe sich das Zusammenwirken auch aus der bis ins Einzelne gehenden Absprache der Art und Weise des Vertriebs.

24

Da die versteckte Innenprovision mehr als 15% betragen habe, habe sie nach höchstrichterlicher Rechtsprechung offengelegt werden müssen. Das den Beklagten zurechenbare Unterlassen dessen führe zur Schadensersatzpflicht, denn die Kläger hätten bei pflichtgemäßer Aufklärung den Vertrag so nicht abgeschlossen.

Das Landgericht hat deshalb unter Abweisung der Klage im Übrigen den Klägern einen Zahlungsanspruch in Höhe von 6.403,48 Euro gegen beide Beklagte als Gesamtschuldner zugesprochen, den es unter Zugrundelegung der von den Klägern im Laufe des erstinstanzlichen Verfahrens mitgeteilten Gesamtzahlungen abzgl. Mietausschüttungen und Steuervorteile ermittelt hat, Zug-um-Zug gegen Rückübertragung der Eigentumswohnung auf die Beklagten. Unter gleicher Bedingung hat es festgestellt, dass der Beklagten zu 1) aus dem Vorausdarlehensvertrag vom 02./07.05.1996 keine Darlehensrückzahlungs- und Zinszahlungsansprüche gegenüber den Klägern zustehen. 26

Ferner hat das Landgericht den Annahmeverzug der Beklagten bezüglich des Übereignungsangebotes der Kläger festgestellt sowie, dass die Beklagten den gesamten Schaden und alle Kosten zu ersetzen haben, die durch die Rückabwicklung des Darlehensvertrages und Übereignung der Eigentumswohnung entstehen. 27

Zugleich hat es die Widerklage im Hauptantrag als unzulässig und im Hilfsantrag als unbegründet abgewiesen. Zur Begründung hat das Landgericht insoweit ausgeführt, dass die Unzulässigkeit des Hauptantrages daraus folge, dass die Beklagte zu 1) ausdrücklich nur die Feststellung begehre, dass eine Unwirksamkeit des Darlehensvertrages nicht aus dem erklärten Widerruf nach dem Haustürwiderrufsgesetz folge. Gegenstand einer Feststellungsklage könne jedoch nur das Rechtsverhältnis selbst sein, nicht aber seine Vorfragen oder einzelne Elemente. Die Unbegründetheit des Hilfsantrages der Widerklage folge aus den Ausführungen zur Klage. 28

Wegen der Begründung der Entscheidung im Einzelnen wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen. 29

Gegen diese Entscheidung wenden sich die Beklagten im Wege der Berufung. Sie tragen unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens im Wesentlichen folgendes vor: 30

Das Landgericht habe unzutreffende Tatsachenfeststellung dahingehend getroffen, dass der Beklagten zu 1) bekannt gewesen sei, dass geflossene Innenprovisionen, die die Beklagten der Sache nach einräumen, im Einzelfall kaufpreiserhöhend gewirkt hätten. Es treffe nämlich nicht zu, dass bei der Festlegung des Kaufpreises zunächst ein marktüblicher Preis ermittelt worden sei und sodann ein gewisser Betrag für die Innenprovision aufgeschlagen worden sei. Vielmehr sei es so gewesen, dass die Innenprovision ausschließlich zu Lasten der Marge der B AG gegangen sei und deshalb nicht kaufpreiserhöhend gewirkt habe. 31

Die Beklagten meinen zudem unter Bezugnahme auf Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 14.03.2003 (V ZR 308/02) und 13.10.2006 (V ZR 66/06), dass die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Offenlegungspflicht einer kaufpreiserhöhenden Innenprovision von mehr als 15% in Fällen prospektierter Fondsanlagen nicht auf den Immobilienerwerb übertragbar sei. Vielmehr bestehe in Fällen des Immobilienerwerbs auf der Grundlage eines konkreten Berechnungsbeispiels eine solche Offenlegungspflicht bis zur Grenze der sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung nicht. 32

Verkäufer und Beklagte seien auch nicht gehalten gewesen, die Preiskalkulation offenzulegen, denn nach gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung sei es Sache des Erwerbers einer Immobilie, dem keine Kalkulationsgrundlagen mitgeteilt worden ist, in eigener Verantwortung zu prüfen, ob die Immobilie den geforderten Preis wert ist. Der Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag vom 15.04.1996 (Anlage D5) stelle auch keine Aufschlüsselung der Kaufpreiskalkulation dar, weil die dort genannten Positionen ausdrücklich neben dem Kaufpreis zu zahlen sein sollten. Ein Vertrauenstatbestand dahingehend, dass die dort genannten sog. Weichkosten abschließend seien, sei hierdurch nicht geschaffen worden.	
Zudem seien die Kläger auch nicht aufgrund einer Verletzung von Pflichten aus einem Maklervertrag zum Schadensersatz berechtigt, weil aufgrund der Umstände des Einzelfalles von vornherein klar gewesen sei, dass die I3 & C6 Gruppe "im Lager" der Beklagten stand und nicht primär im Auftrage der Kläger tätig wurde.	34
Die Kläger seien auch nicht in den Beklagten zurechenbarer Weise über die Mieterträge arglistig getäuscht worden. Bei der Angabe des Mietertrages im Besuchsbericht vom 15.04.1996 (Anlage A2b) handele es sich nicht um eine Zusicherung einer aktuellen und nachhaltigen Nettomieteinnahme, sondern nur um die Angabe einer nach dem damaligen Stand der Dinge von der Mietpoolverwalterin geleisteten Abschlagszahlung auf das voraussichtliche Mietpoolergebnis. Die Kläger hätten deshalb nicht davon ausgehen dürfen, dass der dort genannte Betrag tatsächlich die nachhaltig zu erzielende Mieteinnahme darstelle.	35
Der Abschlagszahlung sei zudem die ebenfalls im Besuchsbericht abschlagsmäßig genannte Nebenkostenzahlung gegenzurechnen, so dass vorliegend nur eine Netto-Abschlagszahlung in Höhe von 298,00 DM/monatlich (8,95 DM/qm/monatlich) verbleibe.	36
Diese sei zudem seinerzeit aus Sicht der Beklagten nicht evident unrichtig gewesen, denn aus dem Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Kfm. O6 vom 18.09.2002 (Anlage D13) ergebe sich ein nachhaltig zu erzielender Mietertrag von 15,00 DM/qm netto, aus dem Gutachten der Sachverständigen Dr. G vom 19.06.2008 (Anlage D0) ein solcher von 6,50 Euro und aus der Wertermittlung des Sachverständigen C4 vom 18.10.1995 (Bl. 1882 ff.) eine Vergleichsmiete in Höhe von 12,00 bis 14,00 DM monatlich je Quadratmeter Wohnfläche. Diese Zahlen sprächen für die Richtigkeit der Angabe im Besuchsbericht unter Berücksichtigung des damaligen Kenntnisstandes. Eine rein nachträgliche Betrachtung der tatsächlichen Entwicklung des Mietpools erlaube keine Rückschlüsse auf eine Evidenz der Unrichtigkeit der im Besuchsbericht enthaltenen Angaben.	37
Im übrigen seien die Kläger aufgrund der in Anlage zum Kaufvertragsangebot genommenen Objektliste umfassend über die Ertragssituation des Mietpools zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses informiert gewesen.	38
Die Beklagten hätten auch nicht über einen Wissensvorsprung bezüglich des Wertes der Eigentumswohnung verfügt, wie sich ebenfalls aus den genannten Sachverständigengutachten ergäbe.	39
Die Beklagten beantragen,	40
unter Abänderung des angefochtenen Urteils,	41
die Klage abzuweisen.	42

Die Beklagte zu 1) hatte zunächst schriftsätzlich angekündigt, ihre erstinstanzlichen Widerklageanträge weiterverfolgen zu wollen. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vom 19.01.2009 hat sie sodann angekündigt, den Hauptwiderklageantrag erneut mit dem Zusatz "sondern wirksam fortbesteht" stellen zu wollen. Dem haben die Kläger widersprochen und zugleich erklärt, dass sie aus dem Haustürwiderrufsgesetz und dem danach erklärten Widerruf keine Rechte mehr herleiten wollen.	43
Daraufhin haben die Parteien die Widerklage in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt.	44
Die Beklagte zu 1) beantragt insoweit noch,	45
die Kosten des Rechtsstreits den Klägern aufzuerlegen.	46
Sie meint hierzu, die Widerklage sei im Hauptantrag zulässig gewesen, weil entgegen der Auslegung des Landgerichtes der Vorausdarlehensvertrag als ein der Feststellungsklage zugängliches Rechtsverhältnis als nicht aufgelöst festzustellen begehrt worden sei.	47
Die Antrag sei auch begründet gewesen, weil der etwaige anfängliche haustürbedingte Überrumpelungseffekt nicht bis zum Abschluss des Darlehensvertrages fortgewirkt habe.	48
Die Kläger beantragen,	49
die Berufung der Beklagten zurückzuweisen und die Kosten des Rechtsstreits auch hinsichtlich der für erledigt erklärten Widerklage der Beklagten zu 1) aufzuerlegen.	50
Sie hatten mit Schriftsatz vom 23.02.2007 (Bl. 1306f.) zunächst ein als Anschlussberufung bezeichnetes Rechtsmittel eingelegt und mit Schriftsatz vom 13.01.2009 (Bl. 1898 ff.) angekündigt, einen Antrag auf Verurteilung der Beklagten zur Zahlung weiterer 8.979,87 Euro nebst 5% Zinsen ab Zustellung dieses Schriftsatzes stellen zu wollen.	51
Im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 19.01.2009 haben sie jedoch sodann erklärt, diesen Antrag nicht zu stellen. Gleichfalls in der mündlichen Verhandlung vom 19.01.2009 haben die Kläger die Klage gegen die Beklagte zu 2) mit Zustimmung der Beklagten zurück genommen.	52
Im Übrigen verteidigen die Kläger das angefochtene Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens sowie unter Bezugnahme hierauf. Insoweit tragen sie vor:	53
Die Beklagte zu 1) treffe ein Beratungsverschulden, welches ihre Schadensersatzpflicht gegenüber den Klägern begründe. Sie habe mit der I3 & C6 Gruppe außergewöhnlich eng und umfangreich zusammengearbeitet, diese dabei stets kontrolliert und gesteuert sowie ihr mit Krediten ausgeholfen. Die Beklagte zu 1) habe die I3 & C6 Gruppe nicht nur mit Formularen, die u.a. ein gemeinsames Logo aufwiesen (Anlage A3), ausgestattet, sondern die Verantwortlichen der Beklagten zu 1) und der I3 & C6 Gruppe hätten sich seit 1987 auch regelmäßig getroffen und Details des Vertriebs besprochen. Die Beklagte zu 1) habe die Mitarbeiter der I3 & C6 Gruppe geschult und die gesamten Vertragsverhandlungen von dieser führen lassen. Die Beratung der Mitarbeiter der I3 & C6 Gruppe habe sich nicht nur auf den Verkauf, sondern auch auf die Finanzierung bezogen.	54
Der Untervermittler der I3 & C6 Gruppe M 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	55

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 40.587,62 €.

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 zu 1) zuzurechnen, da der Mitarbeiter mit Wissen der Beklagten zu 1) das unübliche Finanzierungsmodell angeboten habe. 56

Der Vermittler habe ferner erklärt, dass sich die Tilgungszinsen durch die Miete und Steuererleichterungen schließlich von selbst trügen. Diese unzutreffende Angabe müsse sich die Beklagte zu 1) gleichfalls gemäß § 278 BGB zurechnen lassen. 57

Die Kläger verteidigen die Ausführungen des Landgerichts zur Innenprovision und einer diesbezüglichen Aufklärungspflicht der Beklagten zu 1), weil sie Kenntnis von einer vorsätzlichen, arglistigen Täuschung der I3 und C6 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. 58

Die Angabe der Provisionen in der Zahlungsanweisung enthalte die Erklärung, dass keine weiteren Provisionen gezahlt würden. Der Beklagten zu 1) seien die nicht ausgewiesenen Innenprovisionen bekannt gewesen. 59

Die Beklagte zu 1) habe auch den Beleihungswert unzutreffend festgesetzt. So habe sie grundsätzlich die Restnutzungsdauer mit 100 Jahren angegeben, obwohl diese für alle von der I3 & C6 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, sondern fiktive Werte. Für das streitgegenständliche Objekt, welches Ende der 60iger Jahre erbaut worden sei, habe die Beklagte zu 1) mit Vorstandsbeschluss vom Dezember 1995 unter Ansatz einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren sowie eines Liegenschaftszinses von 2,5 % einen Verkehrswert in Höhe von 4.474,00 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 zu 1) habe sich an der arglistigen Täuschung beteiligt; sie habe mit einer absurden Restnutzungsdauer und unzutreffenden Kaltmieten gerechnet, um die Gewinne zu maximieren. 60

Die Kläger meinen, ihnen sei eine Mietpoolausschüttung in Höhe von 12,00 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 101,- DM von der Mietpoolverwalterin I6 hätten eingezogen werden sollen. Die Nebenkosten hätten dem Mietpool daher zusätzlich als Einnahmen zur Verfügung gestanden. Die versprochene Mietpoolausschüttung von 12,00 DM/qm sei von Anfang an nicht zu 61

erzielen gewesen, was eine Betrachtung der Mietpoolabrechnungen und deren Entwicklung ergebe. Ausweislich der Wertermittlung des Sachverständigen C4 habe zudem nach dem Kenntnisstand der Beklagten zu 1) zu Vertriebsbeginn die nachhaltig zu erzielende Miete nur 12,00 DM/qm betragen. Hiervon sei noch der Bewirtschaftungskostenabzug vorzunehmen, den die Kläger mit 20% ansetzen und so zu einem Nettoertrag von 9,60 DM/qm gelangen. Abzüglich der Kosten für den Mietpool und das Sondereigentum verblieben davon 8,05 DM/qm als Mietpoolausschüttung.

Dies sei der Beklagte zu 1) auch bekannt gewesen, denn sie habe in jedem einzelnen Fall vor dem Vertriebsbeginn eines Objekts eine vollständige Mieterliste von der I3 & C6 Gruppe erhalten. So auch im vorliegenden Fall (Anlage 1/16). Aus der Mieterliste seien die für jede einzelne Wohnung erzielte Mieteinnahme, der vollständige Namen des Mieters sowie der jeweilige Beginn des Mietverhältnisses ersichtlich gewesen. Vorliegend sei bei der Ermittlung der Mieten anhand dieser Mieterliste zu berücksichtigen, dass die in der Mieterliste enthaltenen Werte ausweislich der dem Kaufvertragsangebot anliegenden Objektliste jedenfalls teilweise Bruttokaltmieten darstellten, da zum damaligen Zeitpunkt gerade eine Umstellung von Bruttokaltmieten auf Nettokaltmieten erfolgen sollte. Die in der Mieterliste unter der Rubrik "Umlagen" mit zwei Positionen geführten Wohnungen enthielten bei der Rubrik "Miete" die Nettokaltmiete, während die mit nur einer Umlagenposition geführten Wohnungen bei der Rubrik "Miete" die Bruttokaltmiete enthielten. Allein die Durchschnittsmiete derjenigen Wohnungen, die demnach mit der Nettokaltmiete ausgewiesen seien, belaufe sich auf 13,27 DM. Nach Abzug der Positionen für Bewirtschaftungskosten (20%), Mietpool (1,05 DM/qm) und Sondereigentum (0,50 DM/qm) errechne sich ein Mietertrag von 9,06 DM/qm.

62

Anhand einer von den Klägern exemplarisch ausgewählten Wohnung des Mieters C7 errechnen sie sogar aus einem an diesen Mieter gerichteten Schreiben der X5 Grundstücksverwaltung vom 26.07.1995, welches die Netto-Kaltmiete mit 410,83 DM ausweist, einen Mietertrag von 8,55 DM/qm.

63

Dass weder der Vertrieb noch die Beklagte zu 1) von einem wesentlich höheren Mietertrag ausgegangen seien, zeige auch, dass in einem anderen Darlehensantrag vom 19.12.1995 (Anlage 1/19) eine monatliche Mieteinnahme von 296,00 DM (8,93 DM/qm) aufgenommen worden sei. Auch das Schreiben der Beklagten zu 1) an die I3 & C6 GmbH vom 25.05.1998 (Anlage 1/3), in welchem diese selbst zu einem monatlichen Mietertrag nach Abzug der Kosten von nur 8,70 DM/qm komme, spreche dafür, dass die Beklagte zu 1) selbst nicht von dem versprochenen Mietertrag von 12,00 DM ausgegangen sei.

64

Die Angabe des Mietertrages in Besuchsbericht und Exklusivberechnung sei deshalb ins Blaue hinein erfolgt.

65

Die Kläger tragen weiter vor, dass ausweislich der Exklusivberechnung und des Besuchsberichts die von ihnen zu zahlenden Nebenkosten lediglich für Instandhaltung sowie für die Mietpool- und WEG-Verwaltung eingezogen worden seien. 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. Entsprechendes gelte für das Mietausfallwagnis.

66

Werde eine schon positive Kenntnis der Beklagten zu 1) von der überhöhten Mietpoolausschüttung nicht angenommen, so sei die arglistige Täuschung für die Beklagte zu 1) aufgrund der grob unrichtigen Angaben jedenfalls evident gewesen. Denn bereits im Jahre 1996 habe der tatsächliche Mietertrag nur 3,95 DM/qm/Monat betragen, anstelle der nach

67

Ansicht der Kläger versprochenen 12,00 DM/qm/Monat. Die Beklagte zu 1) 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.

Dass die Mietpoolverwalterin I7 die Mietpoolausschüttungen unseriös und riskant kalkuliert habe, sei der Beklagten zu 1) aufgrund ihrer Einwertungsunterlagen bekannt gewesen bzw. hätte ihr jedenfalls bekannt sein müssen, da schon seit Jahren bei zahlreichen Mietpools Schieflagen aufgetreten seien. Die Beklagte zu 1) habe im März/April 1995 und in einem Fall 1997 insgesamt 26 Mietpooldarlehen gewährt; die Beklagte zu 1) hätte spätestens ab dem Zeitpunkt der Vergabe der Mietpooldarlehen Ende Dezember 1994 prüfen müssen, ob die vorgesehenen Mietpoolausschüttungen in allen anderen Objekten auch tatsächlich erzielbar seien. Die Beklagte zu 1) habe trotz Kenntnis vom betrügerischen Mietpoolsystem weder die Geschäftsbeziehung beendet, noch die I3 & C6 Gruppe zu einem Systemwechsel angehalten, noch diese kontrolliert. Im Gegenteil habe die Beklagte zu 1) die Mitgliedschaft in dem Mietpool im Darlehensvertrag zur Pflicht gemacht und damit einen besonderen Gefährdungstatbestand geschaffen. Die Beklagte zu 1) habe 1998 über das Mietpoolsystem der I3 & C6 Gruppe aufklären müssen, selbst wenn sie an der Mitgliedschaft am Mietpool ein legitimes Sicherungsinteresse gehabt habe. Wenn die Beklagte zu 1) 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. 68

Eine Aufklärungspflicht habe auch deshalb bestanden, weil die Beklagte zu 1) nach außen hin ihre Kreditgeberrolle überschritten habe. Sie habe aus eigenen Vertriebsinteressen, auch im Hinblick auf ihre Konzernschwester B, die I3 & C6 Gruppe mit aufgebaut und sodann ständig kontrolliert und gesteuert. Insoweit verweisen die Kläger auf den vom Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen – BAKred – in Auftrag gegebenen Prüfbericht von E5 (Auszüge Anlage 1/14 ff.), aus dem sich ergebe, dass die Beklagte zu 1) 5.200 Verkäufe einschließlich sog. Weichkosten finanziert, hohe ungesicherte Provisionsvorschüsse vergeben, Blankodarlehen für die Mietpools der I3 & C6 Gruppe sowie Finanzierungshilfen für die Ankäufe gewährt, fiktive Beleihungswerte festgesetzt sowie Zinssubventionen organisiert habe. Ferner habe es häufige persönliche Treffen zwischen der Beklagten zu 1) und der I3 & C6 Gruppe gegeben. 69

Die Beklagte zu 1) 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 zu 1) durch das Formular "Darlehensantrag und Vollmacht zum Abschluss von Bausparverträgen" (Anlage A3) dokumentieren können. Dieses Formular der Beklagten zu 1) habe neben ihrem Logo auch das Logo der C2 GmbH, einer 100%igen Tochter der I3 & C6 Gruppe, aufgewiesen. Die Beklagte zu 1) habe damit zum Ausdruck gebracht, dass sie in enger Partnerschaft zu der I3 & C6 Gruppe stehe. Der Vermittler habe anhand des Formulars auch auf die Beteiligung der Beklagten zu 1) hingewiesen. 70

Die Kläger behaupten weiter, dass sich die Beklagte zu 1) zudem in einem schwerwiegenden Interessenkonflikt befunden habe, über den diese ebenfalls nicht aufgeklärt habe. Die Beklagte zu 1) habe sowohl sie – die Kläger – als auch die Vermittlerin - die I3 & C6 Gruppe - finanziert. Die Beklagte zu 1) habe gewusst, dass die I3 & C6 Gruppe von ihren Finanzhilfen abhängig gewesen sei und ohne diese ihre Geschäfte nicht habe führen können. Die Beklagte zu 1) habe ihr Risiko auf ihre Kunden abgewälzt. Zur Rückführung ihrer 71

Forderungen sei sie auf den Verkauf der Objekte angewiesen gewesen; sie habe dadurch zusätzliche, persönlich haftende Schuldner, erstrangige Grundschulden und abgetretene Bausparguthaben erhalten.

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 Beklagten zu 1) 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 zu 1) in Person ihres ehemaligen Finanzvorstands B2 das System mit aufgebaut und unterstützt sowie umfassend Kenntnis von dem Geschäftsgebaren der I3 & C6 Gruppe gehabt habe, werde dadurch belegt, dass die Staatsanwaltschaft strafrechtliche Ermittlungen gegen diesen führe. Insbesondere habe die Beklagte zu 1) auch den Einkaufspreis des Objekts und die Differenz zu den Verkaufspreisen gekannt, mithin gewusst, dass sie – die Kläger – einen massiven Schaden erleiden würden. 72

Die Kläger behaupten außerdem, dass der Mietpool in solcher Weise subventioniert worden sei, dass anfänglich eine überhöhte Ausschüttung ausbezahlt werden konnte, um den falschen Eindruck der Rentabilität und Finanzierbarkeit der Anlage zu vermitteln. Dies ergebe sich aus dem Ergebnisprotokoll einer Sitzung vom 04.03.1996 (Bl. 1890 ff.) unter dem Kopf der C3 AG und einem "Vormerkungsformular" (Anlage 1/11) der C2 GMBH, die die Finanzierung vermittelt habe. 73

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 74

II. 75

Die Kläger haben in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 19.01.2009 erklärt, dass sie den angekündigten Antrag der Anschlussberufung nicht stellen. Der Senat legt diese Erklärung im Hinblick darauf, dass offensichtlich seitens der Kläger eine Entscheidung hierüber nicht mehr angestrebt wird, als Rücknahme der Anschlussberufung aus. Nachdem zugleich auch die Klage gegenüber der Beklagten zu 2) seitens der Kläger zurück genommen worden ist und die Parteien zudem die Widerklage der Beklagten zu 1) in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, hatte sich der Senat in der Hauptsache nur noch mit der Berufung der Beklagten zu 1) zu befassen. 76

Diese zulässige Berufung der Beklagten zu 1) hat in der Sache auch Erfolg. 77

Den Klägern steht unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch auf Schadenersatz gegen die Beklagte zu 1) zu. 78

Da sämtliche Verträge im Jahre 1996 bzw. 2001 abgeschlossen worden sind, sind die Vorschriften in der bis zum 31.01.2001 gültigen Fassung des BGB anzuwenden, Art. 229 § 5 EGBGB. 79

1. 80

Den Klägern steht kein Anspruch auf Schadensersatz aus c.i.c. oder pVV in Verbindung mit einem Beratungsvertrag zu. Ein solcher Anspruch hätte den Abschluss eines Beratungsvertrages vorausgesetzt, an welchem es hier fehlt. 81

Zwischen den Klägern und der Beklagten zu 1) bestand kein persönlicher Kontakt; dass der eingeschaltete Vermittler M Vollmacht hatte, für die Beklagte zu 1) einen Beratungsvertrag zu schließen, ist weder hinreichend vorgetragen noch unter Beweis gestellt worden. Insbesondere genügt hierfür nicht der pauschale Vortrag der Kläger, die Beklagte zu 1) habe mit der I3 & C6 Gruppe eng zusammengearbeitet, die Mitarbeiter der I3 & C6 Gruppe geschult und die Vertragsverhandlungen von dieser führen lassen; das – von den Beklagten im Übrigen bestrittene – Vorbringen lässt nicht den Schluss zu, dass dem Mitarbeiter Vollmacht zum Abschluss eines Beratungsvertrag für die Beklagte zu 1) erteilt worden ist. Eine solche Vertretungsvollmacht ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass der Vermittler ein Formular (Anlage A3) verwendet hat, welches neben dem Logo der C2 GmbH auch das Logo der Beklagten zu 1) aufwies; das Formular enthält keinen Hinweis auf eine Bevollmächtigung des Vermittlers durch die Beklagte zu 1).	82
Abgesehen davon ist auch nicht von den Klägern dargelegt worden, dass der Vermittler M ein Angebot auf Abschluss eines Beratungsvertrages im Namen der Beklagten zu 1) abgegeben hat. Dass der Vermittler ausdrücklich im Namen der Beklagten zu 1) aufgetreten ist, behaupten die Kläger selbst nicht. Allein aus dem Umstand, dass der Vermittler eine Finanzierung über die Beklagten angeboten und zum Teil auch deren Antragsformulare verwendet hat, rechtfertigt angesichts des von den Klägern unterzeichneten Darlehensvermittlungsvertrages nicht den Schluss, dass es sich bei den Erklärungen des Vermittlers um Erklärungen der Beklagten zu 1) handelte und diese sich den Klägern gegenüber zur Beratung verpflichten wollte. Denn aus dem zwischen den Klägern und der J2 I3 & C6 GmbH sowie der C2 GmbH geschlossenen Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrages (Anlage D5) 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 D5 lfd. Nr. 4) in Rechnung gestellt worden.	83
2.	84
Den Klägern steht ebenfalls kein Anspruch auf Schadensersatz wegen einer der Beklagten zu 1) nach § 278 BGB zuzurechnenden falschen Information des Vermittlers zu.	85
Dass die Beklagte zu 1) am Vertrieb des streitgegenständlichen Objekts beteiligt war, wird von den Klägern nicht substantiiert behauptet. Ihrem pauschalen Vortrag, Vertreter der I3 & C6 Gruppe sowie der Beklagten zu 1) hätten sich häufig getroffen und die Verkäufe besprochen, die Beklagte zu 1) habe die I3 & C6 Gruppe kontrolliert und gesteuert, fehlt jeglicher Bezug zum vorliegenden Fall. Der Umstand, dass die Beklagte zu 1) die Finanzierung der Wohnungen in I2 übernommen bzw. für das Objekt eine allgemeine Finanzierungszusage erteilt hat, stellt keine auf den Vertrieb gerichtete Maßnahme dar.	86
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).	87
Soweit die Kläger in erster Instanz behauptet haben, der Vermittler habe ihnen erklärt, das Objekt sei eine gute 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	88

lediglich um ein subjektives Werturteil und eine unverbindliche Anpreisung, die keine Schadensersatzansprüche begründen kann (vgl. BGH, WM 2006, 2343 ff.).

Der Beklagten zu 1) ist gleichfalls nicht das angeblich abgegebene Versprechen des Vermittlers, die Tilgungszinsen trügen sich durch die Miete und Steuerleichterungen bis auf einen geringen Eigenanteil 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 01.04.1996 (Anlage A2); danach ist eine monatliche Belastung nach Steuern in Höhe von 201,- DM ausgewiesen, welche von den Klägern nach ihrem Vorbringen erster Instanz (Bl. 65 d.A.) akzeptiert worden ist. Der erstinstanzlich vernommene Zeuge M hat auch lediglich bestätigt, dass nach einer Zeit von 12 bis 15 Jahren infolge Mietsteigerungen der Eigenaufwand entfallen könne. 89

3. 90

Eine Haftung der Beklagten zu 1) aus vorvertraglichem Aufklärungsverschulden besteht gleichfalls nicht. 91

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine kreditgebende Bank bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbermodellen zur Risikoaufklärung über das finanzierte Geschäft nur unter ganz besonderen Voraussetzungen verpflichtet. Sie darf regelmäßig davon ausgehen, dass die Kunden entweder über die notwendigen Kenntnisse oder Erfahrungen verfügen oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedient haben. Aufklärungs- und Hinweispflichten bezüglich des finanzierten Geschäfts können sich daher nur aus den besonderen Umständen des konkreten Einzelfalls ergeben. Dies kann der Fall sein, wenn die Bank im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Projekts über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgeht, wenn sie einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehung begünstigt, wenn sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen sowohl an den Bauträger als auch an einzelne Erwerber in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt oder wenn sie in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat und dies auch erkennen kann (vgl. BGH, WM 2006, 1194; WM 2007, 1831; WM 2008, 154). 92

a) Die Kläger können einen Schadensersatzanspruch aus c.i.c. nicht darauf stützen, dass die Beklagte zu 1) sie nicht über etwaige Nachteile der Finanzierung des Kaufpreises durch Aufnahme eines Vorausdarlehens in Kombination mit zwei neu abzuschließenden Bausparverträgen aufgeklärt hat. 93

Zum einen ist die Bank zur Darlegung der Nachteile, die sich aus der gewählten Finanzierungs konstruktion 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 zu 1) schon nicht erkennbare – Geschäftsunerfahrenheit der Kläger nichts. Zum anderen ging aus dem Darlehensvertrag (Anlage D8) auch hinreichend deutlich hervor, dass das Finanzierungsmodell auf den Abschluss eines Vorausdarlehens sowie zweier nacheinander zu besparender Bausparverträge basierte. So ist auf Seite 1 des Darlehensvertrages die monatliche Zinsrate, welche für die Dauer von 5 Jahren fest vereinbart war, ausgewiesen. Ferner sind die monatlichen Bausparraten sowie ihre dynamische Steigerung auf Seite 2 des Vertrages angegeben worden. Auch der Besuchsbericht vom 15.04.1996 (Anlage A2b) 94

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.

Entgegen der Auffassung der Kläger war die Beklagte zu 1) gegenüber den Klägern nicht verpflichtet, ungefragt eine Finanzierungsverlaufsrechnung sowie eine Vergleichsberechnung mit marktüblichen Darlehen vorzulegen. Eine solche Verpflichtung hätte die Beklagte zu 1) allenfalls im Rahmen eines Finanzierungsberatungsvertrages treffen können, der – wie oben ausgeführt – nicht geschlossen worden ist. 95

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 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 Aufklärung besteht nur Anspruch auf Ausgleich der Nachteile der spezifischen gegenüber einer herkömmlichen Finanzierung (BGH, WM 2007, 876, 881). 96

b) Ein Schadensersatzanspruch der Kläger aus c.i.c. besteht auch nicht deshalb, weil die Beklagte zu 1) die Kläger nicht auf angebliche Innenprovisionen, die im Kaufpreis enthalten gewesen sein sollen, hingewiesen hat. 97

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 dann nicht, 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 (BGH, NJW 2004, 154, 156). Das Kreditinstitut darf beim Abschluss des Darlehensvertrages davon ausgehen, dass der Erwerber diese Prüfung vorgenommen hat. 98

Etwas anderes gilt nur, 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 jedoch nicht dargetan und wird auch nicht von den landgerichtlichen Feststellungen getragen. 99

Insoweit kann dahin stehen, dass die Kläger auch nicht hinreichend dargelegt und unter Beweis gestellt haben, dass die I3 & C6 GmbH für die konkrete Wohnung der Kläger tatsächlich eine Innenprovision in behaupteter Höhe erhalten hat und dies der Beklagten zu 1) zudem bekannt war. Entgegen der Auffassung des Landgericht reicht es nicht aus, dass das Vorstandsmitglied der Beklagten zu 1) B2 an einer Besprechung teilgenommen hat, in der Vertreter der B von einer Belastung mit Weichkosten in Höhe von 30% gesprochen haben und Herr B2 hiergegen nicht protestiert hat. In Bezug auf den hier zur Beurteilung 100

anstehenden Erwerbsfall ist dieser Angabe nichts zu entnehmen. Auch darüber hinaus lässt sich aber der Protokollpassage auch nicht entnehmen, dass generell und in allen Verkaufsfällen erhebliche Innenprovisionen, die im Übrigen auch nur einen Teil der sog. Weichkosten ausmachen konnten, gezahlt wurden. Auch dem Umstand, dass der Vorstandsvorsitzende der Beklagten zu 1) in einem Zeitschrifteninterview gesagt hat, "man höre von 30%" Innenprovisionen, lässt sich für den konkreten Fall, wie auch für die Gesamtheit der Verkaufsfälle kein konkreter Aussagegehalt entnehmen. Gleiches gilt für den Aussagegehalt der in anderer Sache vor dem Landgericht C5 vernommenen Zeugin E2. Die dortigen Angaben bezogen sich nicht auf den hier zu beurteilenden Erwerbsfall und lassen auch keine Rückschlüsse darauf zu, dass in allen Erwerbsfällen eine erhebliche Innenprovision an I3 & C6 geflossen ist. Da es hierauf aber – wie oben ausgeführt – auch bereits deshalb nicht ankommt, weil eine sittenwidrige Übertreibung nicht vorgetragen ist, bedurfte es einer Beweisaufnahme über die etwaige Zahlung von Innenprovisionen nicht.

Dass die Kläger über die Höhe etwaiger Innenprovisionen arglistig getäuscht worden sind und aufgrund dieser Täuschung eine Aufklärungspflicht der Beklagten zu 1) bestand, ist gleichfalls nicht ersichtlich. Soweit die Kläger auf die Zahlungsanweisung an den Notar T4 (Anlage D5) 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. 101

c) Die Beklagte zu 1) haftet auch nicht aus Verschulden bei Vertragsschluss, weil sie 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 überbewerteten Kaufpreis zu veräußern. Letzteres gilt schon deshalb, weil die Veräußerung der Immobilie zu einem überbewerteten 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.). 102

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 B sowie Umstände, die auf eine Kenntnis der Beklagten zu 1) schließen ließen, sind – wie unter b) ausgeführt – nicht dargelegt. 103

Eine Aufklärungspflicht der Beklagten zu 1) kommt ebenfalls nicht in Verbindung mit einer arglistigen Täuschung der Kläger über die der Beleihungswertfestsetzung zugrunde gelegten 104

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 Beleihungswertermittlung durch die Beklagte zu 1) vor Abschluss der Verträge bekannt gegeben worden sind. Soweit in der Exclusivberechnung sowie in dem Besuchsbericht ein Betrag von 399,- DM (11,99 DM/qm) ausgewiesen war, handelte es sich – wie die Kläger selbst vortragen – um die voraussichtliche Mietpoolausschüttung, nicht aber um die von der Beklagten zu 1) bei der Beleihungswertfestsetzung angenommenen Kaltmiete.

d) Eine Haftung der Beklagten zu 1) 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. 105

Nach der neueren modifizierten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Fallgruppe des Wissensvorsprungs können sich die Anleger in Fällen eines institutionalisierten Zusammenwirkens der kreditgebenden Bank mit dem Verkäufer oder Vertreter des finanzierten Objekts unter erleichterten Voraussetzungen mit Erfolg auf einen die Aufklärungspflicht auslösenden konkreten Wissensvorsprung der finanzierenden Bank im Zusammenhang mit einer arglistigen Täuschung des Anlegers durch unrichtige Angaben der Vermittler, Verkäufer oder Fondsinitiatoren bzw. des Fondsprospekts über das Anlageobjekt berufen. Die Kenntnis der Bank von einer solchen arglistigen Täuschung wird widerleglich vermutet, wenn Verkäufer oder Fondsinitiatoren, die von ihnen beauftragten Vermittler und die finanzierende Bank in institutionalisierter Art und Weise zusammenwirken, auch die Finanzierung der Kapitalanlage vom Verkäufer oder Vermittler, sei es auch nur über einen von ihm benannten besonderen Finanzierungsvermittler, angeboten wurde und die Unrichtigkeit der Angaben des Verkäufers, Fondsinitiators oder der für sie tätigen Vermittler bzw. des Verkaufsprospekts nach den Umständen des Falles evident ist, so dass sich nach der allgemeinen Lebenserfahrung aufdrängt, die Bank habe sich der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen. (BGH, WM 2006, 1194; WM 2008, 971; WM 2008, 1394). 106

Von einem institutionalisiertem Zusammenwirken der Beklagten zu 1) mit der Verkäuferin und der Vertriebsgesellschaft kann hier ausgegangen werden. Dies wird auch von der Beklagten zu 1) nicht mehr in Abrede gestellt. 107

Die Kläger haben hier aber nicht hinreichend dargelegt, dass die Angaben der Verkäuferin oder des Vermittlers zu der voraussichtlichen Mietpoolausschüttung evident unrichtig waren; erst Recht sind keine Umstände gegeben, die mit hinreichender Sicherheit auf ein arglistiges Verhalten der Verkäuferin oder des Vertriebes bei der Angabe der prognostizierten Mieteinnahmen schließen lassen. 108

aa) 109

Nach dem Besuchsbericht (Anlage A2b) war eine Mieteinnahme von 399,- DM in Aussicht gestellt, was, wie bereits erwähnt, 11,99 DM pro qm Wohnfläche entsprach. Diese Mietprognose für die Kaltmiete findet sich auch in der Exclusivberechnung vom 01.04.1996 (Anlage A2) wieder. 110

In Ansehung des geforderten Mietpoolbeitritts kann bei objektiver Betrachtungsweise damit nur eine dauerhafte monatliche Mietpoolausschüttung gemeint gewesen sein. 111

112

Diese ist allerdings noch nicht mit der in Aussicht gestellten Mietrendite der Wohnung gleich zu setzen. Denn nach dem Besuchsbericht und nach der Exklusivberechnung fielen neben den 399,- DM noch 101,- DM Verwaltungsnebenkosten an. Nach der Vereinbarung über Mietenverwaltung (Anlage D4) waren diese Verwaltungsnebenkosten ohne Verrechnung auf die Ausschüttung, die direkt an die C8 floss, von den Erwerbern dem Mietpool durch Überweisung oder per Einziehungsauftrag zu erstatten.

Die monatliche Renditeprognose (= um Nebenkosten bereinigte Nettomiete) für die Wohnung betrug demnach 298,- DM (399,- DM abzüglich 101,- DM) oder 8,95 DM/qm. 113

Diese Renditeprognose der Verkäuferin oder des Vertriebs stellte sich nicht erkennbar als evident unrichtig und auf einer arglistigen Täuschung beruhend dar. 114

Ausgangspunkt dabei ist die Frage, wie hoch die tatsächliche Nettomiete sein musste, um dieses prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis einer bereinigten Nettomiete unter Berücksichtigung sämtlicher Nebenkosten zu erzielen und ob die Verkäuferin oder der Vertrieb bei der Angabe dieser Mietrendite davon ausgehen konnten, dass die dafür erforderlichen Mieteinnahmen gegeben seien. 115

Zu den Nebenkosten gehören zunächst folgende Verwaltungskosten: 116

40,25 DM für die WEG-Verwaltung 117

+ 37,95 DM für die Mietpoolverwaltung 118

= 78,20 DM/Monat 119

= 2,35 DM/qm/Monat 120

Hinzu kommen noch Aufwendungen für die Instandhaltung sowohl des Gemeinschaftseigentums als auch des Sondereigentums und das Mietausfallwagnis. 121

Ein Mindestansatz für diese Positionen lässt sich der 2. Berechnungsverordnung entnehmen. Auch wenn diese hier nicht direkt anwendbar ist, beruhen ihre Ansätze aber auf wirtschaftlich vertretbaren Kalkulationsgrundlagen, die auch allgemein Anwendung finden können. Dabei gibt sie Instandhaltungskosten für das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum einheitlich an und zwar bezogen auf das streitgegenständliche Objekt nach der entsprechend dafür gültigen Fassung mit: 122

18,50 DM/qm/Jahr 123

+ 0,80 DM/qm für die Sammelheizung 124

+ 1,65 DM/qm für den Fahrstuhl 125

= 20,95 DM/qm/Jahr 126

= 1,75 DM/qm/Monat 127

Für das Mietausfallrisiko war nach dem damaligen Stand der Fachliteratur für Mietwohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke ein Prozentsatz von 2 v.H. des Rohertrages anzusetzen (Kleiber/Simon/Weyers, Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 1. Aufl. 1991, § 18 WertV Rz 1018). 128

Das bedeutet vorliegend einen monatlichen Betrag iHv. 0,23 DM/qm.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung für die benötigte Nettokaltmiete, wenn eine bereinigte von 8,95 DM/qm erzielt werden soll: 130

8,95 DM bereinigte Nettomiete 131

+ 2,35 DM Verwaltungskosten 132

+ 1,75 DM Instandhaltungskosten 133

= 13,05 DM 134

+ 0,23 DM Mietausfallwagnis 135

13,28 DM/qm/Monat 136

Nach dieser Berechnung war zur Erzielung einer bereinigten monatlichen Nettokaltmiete von 298,- DM eine tatsächliche Nettokaltmieteinnahme von 442,09 DM (13,28 DM x 33,29 qm) erforderlich. 137

Die Verkäuferin und der Vertrieb durften bei ihrer Prognosekalkulation zum maßgeblichen Zeitpunkt des Vertriebs des Objektes auch mit der Erzielung eines durchschnittlichen Kalt-Mietpoolertrages in dieser Höhe rechnen. Die prognostizierten Mietangaben in dem Besuchsbericht und in der Exklusivberechnung stellen sich deshalb aus damaliger Sicht nicht von vornherein als evident falsch und auf arglistiger Täuschung beruhend dar. 138

Diese Einschätzung beruht auf folgenden Gesichtspunkten: 139

Eine Auswertung der dem Kaufvertragsangebot anliegenden Objektliste ergibt, dass sich unter der Rubrik "nicht umlagefähige Kosten" zwei Spalten mit den Bezeichnungen "derzeitige Mieten" und "bereinigte Bruttokaltmiete" für die einzelnen Wohnungen finden. Die "Bereinigung" besteht dabei darin, dass jeweils die Verwalterkosten von 40,25 DM abgesetzt sind. Für die hier streitgegenständliche Wohnung ist die seinerzeitige Miete mit 536,00 DM und die bereinigte Bruttomiete mit 496,75 DM angegeben. Letztere liegt damit immer noch über dem zuvor als erforderlich ermittelten Betrag von 442,09 DM. Die Angaben zur streitgegenständlichen Wohnung sind auch insgesamt durchaus als durchschnittlich zu betrachten, wie eine summarische Prüfung der Objektliste ergibt. Durchaus bestehende stärkere Unterschiede bei einzelnen Wohnungen beeinträchtigen dabei den Durchschnitt nicht maßgeblich. 140

Diese Mietsätze korrespondieren größenordnungsmäßig auch mit den Angaben in der überreichten Mieterliste per 01.09.1995. Hiernach betrug z. B. die Gesamtmiete für die streitgegenständliche Wohnung Nr. 42 seinerzeit 612,00 DM, von denen 68,00 DM offensichtlich auf umlagefähige Nebenkosten entfallen. Dabei ist für diese Wohnung nur eine Nebenkostenposition angegeben, während bei anderen zwei Positionen aufgeführt sind. In den letzteren Fällen ist der Nebenkostenanteil höher, während die nichtumlagefähige Nettomiete gegenüber den Nettomieten bei Wohnungen mit nur einer umlagefähigen Nebenkostenposition niedriger liegen. In Zusammenschau mit dem Zusatz zur Objektliste, wonach derzeit eine Umstellung von Brutto- auf Nettokaltmieten stattfindet, ist daher davon auszugehen, dass diejenigen Wohnungen, die in der Mieterliste mit nur einer Umlageposition geführt wurden, noch mit der Bruttokaltmiete angegeben sind, während diejenigen Wohnungen, bei denen bereits zwei Umlagepositionen angegeben sind, schon mit der 141

Nettokaltniete geführt wurden. Der höchste Nebenkostenbetrag in dieser Liste mit 6,77 DM/qm findet sich bei der Wohnung Nr. 165, der niedrigste mit 4,85 DM/qm bei den Wohnungen Nr. 57 und 67. Setzt man den sich hieraus ergebenden Durchschnittsnebenkostenbetrag von 5,81 DM/qm, der bei einer überschlägigen Betrachtung der entsprechenden Ansätze in der Mieterliste auch zutreffend erscheint, ins Verhältnis zur streitgegenständlichen Wohnung mit einer Größe von 33,29 qm, so ergeben sich 193,41 DM monatlich, von denen die bereits bei dieser Wohnung in der Mieterliste berücksichtigten Nebenkosten von 68,- DM abzuziehen sind, so dass 125,41 DM verbleiben. Bei einer Reduzierung der ausgewiesenen Bruttokaltniete von 544,00 DM um diesen Betrag ergibt sich eine Nettokaltniete von 418,59 DM. Diese liegt nur um etwa 5,3 % unter der zur Erzielung einer bereinigten Nettomiete von 298,- DM als erforderlich ermittelten Nettokaltniete 442,09 DM.

Anhaltspunkte dafür, dass die Angaben in der Objektliste oder der Mieterliste zu den Vermietungsverhältnissen oder den Mieteinnahmen falsch sind, sind nicht ersichtlich und auch von den Klägern nicht konkret dargetan. 142

Entgegen der Auffassung der Kläger ergibt sich dies auch nicht aus deren Ausführungen zu der Wohnung des Mieters C7 (Nr. 43) im Schriftsatz vom 28. 06. 2007. Für diese Wohnung gilt, ebenso wie für die Wohnung der Kläger, noch eine Bruttokaltniete. Laut Mieterliste beträgt sie 536,- DM bei 33,29 qm. Wird diese Bruttokaltniete entsprechend der vorstehenden für die Wohnung der Kläger vorgenommen Berechnung um den darin noch enthaltenen durchschnittlichen Nebenkostenbetrag von 125,41 DM reduziert, so verbleibt eine Nettokaltniete von 410,59 DM. Dieser Betrag stimmt bis auf 0,21 DM mit dem Betrag aus dem Schreiben der Dr. H vom 26. 07. 1995 überein, das insoweit keine Mieterhöhung beinhaltet, sondern nur eine Umstellung der damals zu entrichtenden Miete auf ein anderes Abrechnungssystem bei einem gleichbleibenden Gesamtmietbetrag von 593,00 DM vorschlägt, der auch in der Mieterliste angegeben ist. Der Nettokaltnietbetrag von 410,59 DM entspricht aber in etwa auch der für die Wohnung der Kläger errechneten Nettokaltniete, nach der die prognostizierte Mietrendite nicht von vornherein ausgeschlossen erscheinen musste. 143

Weder die dem Kaufvertragsangebot anliegende Objektliste noch die vorgelegte Mieterliste waren daher angetan, bei der Verkäuferin oder dem Vertrieb und auch nicht bei der Beklagten zu 1) Zweifel an der Erzielbarkeit der in Besuchsbericht und Exklusivberechnung prognostizierten bereinigten Nettomieteinnahme von 298,00 DM monatlich zu begründen. 144

bb) 145

Solche Zweifel drängten sich auch nach den vorgelegten Gutachten für das in Rede stehende Objekt nicht auf. 146

In dem Wertermittlungsbericht des Sachverständigen C4 vom 18.10.1995 (Bl. 1882 ff.), den dieser im Auftrag der Beklagten zu 1) zu Beginn des Vertriebes der Wohnungen im streitgegenständlichen Objekt gefertigt hat und der mithin – soweit vorgetragen – die einzige zeitnahe gutachterliche Grundlage für die Ermittlung des Wertes der Wohnung und die zu erwartenden Mieteinnahmen bildete, wurde die Vergleichsmiete mit 12,00 bis 14,00 DM benannt. 147

Aber auch das vorgelegte gerichtliche Gutachten der Sachverständigen Dr. G vom 19.06.2008 (Anlage D0), welches diese im Auftrag des Kammergerichts bezüglich der Wohnung Nr. 77 im streitgegenständlichen Objekt erstattet hat, gelangt unter Auswertung des 148

seinerzeitigen Mietspiegels der Stadt I2 für den Bewertungszeitpunkt Juni 1996 zu einer nachhaltig erzielbaren monatlichen Kaltmiete von 6,50 Euro/qm, was einem Wert von 12,71 DM/qm entspricht und daher ebenfalls nicht die Annahme einer evident falschen Angabe im Besuchsbericht und in der Exklusivberechnung rechtfertigt.

Das gerichtliche Gutachten des Sachverständigen O6 vom 18.09.2002 (Anlage D13),
welches dieser im Auftrag des Landgerichts Hannover bezüglich einer Wohnung im Objekt K
erstattet hat und in welchem er sogar zu einer nachhaltig zu erzielenden Miete von 15,00
DM/qm gelangt, ist für die vorliegend zu entscheidende Sache nicht maßgeblich, da dem
Senat keinerlei Erkenntnisse dazu vorliegen, inwieweit das Objekt Hausnummer 11 mit dem
hier streitgegenständlichen Objekt Hausnummer 7 vergleichbar ist. 149

Anhaltspunkte für eine evidente arglistige Täuschung bei den prognostizierten
Mieteinnahmen sind mithin aus den vorstehenden Umständen nicht zu entnehmen. 150

cc) 151

Sie sind auch nicht alleine aus einer nachträglichen Betrachtung der Entwicklung der
Mietpoolergebnisse herzuleiten. 152

Eine solche rückschauende Betrachtung für die Beurteilung einer vorvertraglichen
Einschätzung ist zwar nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 03. 06. 2008 (XI
ZR 319/06) nicht ausgeschlossen, unterliegt aber Beschränkungen. 153

Denn selbst allein aus dem Umstand einer schon im ersten Jahr bestehenden Unterdeckung
des Mietpools, die sich in den Folgejahren fortgesetzt hat, kann grundsätzlich noch nicht
geschlossen werden, dass dies bei Vertragsschluss erkennbar und in der weiteren
Entwicklung absehbar gewesen sei und die fehlende Aufklärung darüber auf Arglist beruhen
müsse. Für eine solche Schlussfolgerung müssen weitere Umstände hinzutreten, die die
Kalkulation nach den im Zeitpunkt des Vertragsschlusses gegebenen Verhältnissen fehlerhaft
erscheinen lassen (BGH, NJW 2008, 3060; BGH Beschl. v. 06. 11. 2008 - V ZR 42/08).
Solche ergänzenden Feststellungen lassen sich hier aber nicht treffen. 154

(1) 155

Zwar ist hier eine negative Entwicklung des Mietpools im Verhältnis zur prognostizierten
Mieteinnahme anhand der Mietpoolabrechnungen (Bl. 1628 ff.) bereits für die ersten Jahre
nach dem Verkauf und für spätere Jahre sogar in krasser Weise festzustellen. 156

Für das Jahr 1996 weist die Mietpoolbescheinigung (Anlage Z17) Gesamteinnahmen von
611.529,08 DM aus. Auf die Kläger entfiel ein Anteil an dem Mietpoolergebnis von 2.041,34
DM. Nach Reduzierung dieses Betrages um die Aufwendungen für die Verwaltergebühren
von insgesamt 469,20 DM verbleiben 1.572,14 DM, was 262,02 DM/Monat anstelle der
insoweit prognostizierten bereinigten Kaltmiete von 298,00 DM/Monat entspricht. Mithin bleibt
der tatsächliche Mietpoolertrag gegenüber der Prognose um 12,1 % zurück. 157

Seitens der Mietpoolverwalterin (I7) wurden aber gleichwohl die vollen 399,00 DM/Monat
ausgeschüttet, trotzdem wies der Mietpool noch eine Liquidität von +19.206,97 DM auf. 158

Im Jahr 1997 beliefen sich die Gesamteinnahmen ausweislich der Mietpoolabrechnung
(Anlage Z18) auf 1.265.247,46 DM. Hiervon entfielen 7.676,88 DM (639,74 DM/Monat) auf
die Kläger. 159

160

Das Mietpoolergebnis nach Abzug aller Nebenkosten lag bei 561.660,28 DM. Bezogen auf die Kläger bedeutet dies 3.407,87 DM (283,98 DM/Monat). Dieser Betrag lag 9,5% unter der prognostizierten bereinigten Nettokaltmiete von 298,- DM/Monat.	
Ein Minussaldo des Mietpools ist für dieses Jahr noch nicht ausgewiesen. Die Ausschüttungen betrugen erneut 399,00 DM/Monat.	161
Die Mietpoolabrechnung für das Jahr 1998 (Anlage Z19) weist Gesamteinnahmen in Höhe von 1.176.263,64 DM aus, von denen 6.927,83 DM (573,31 DM/Monat) auf die Wohnung der Kläger entfielen. Das Mietpoolergebnis nach Abzug aller Kosten betrug 585.039,85 DM. Auf die Kläger entfielen davon 3.445,70 DM (= 287,14 DM).	162
Dieser Betrag bleibt um 9,6 % hinter der prognostizierten bereinigten Nettokaltmiete von 298,- DM/Monat zurück.	163
Dabei sind gegenüber dem Vorjahr erhebliche Steigerungen bei den Reparaturen am Sondereigentum und der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zu verzeichnen, während es bei dem Hausgeld einen deutlichen Rückgang gegeben hat, obwohl - wie ein Vergleich des persönlichen Faktors mit dem aus 1997 zeigt -mehr Teilnehmer dem Mietpool angehört haben müssen als im Vorjahr.	164
Die Ausschüttungen betrugen weiterhin 399,- DM/Monat.	165
Der Mietpool wies nunmehr zum Ende des Jahres einem Minussaldo von 123.193,59 DM auf.	166
Die Mietpoolabrechnung für das Jahr 1999 (Anlage Z20) wurde erstmalig nicht mehr von der I7 erstellt, sondern von der inzwischen eingesetzten neuen Mietpoolverwalterin, der J2 GmbH. Hieraus ergibt sich eine geänderten Abrechnungsdarstellung, so dass die verschiedenen Werte nicht mehr unmittelbar mit Angaben aus den Vorjahren zu vergleichen sind.	167
Von den Gesamtmieteinnahmen entfielen auf die Kläger 6.853,09 DM (=571,09 DM/ Monat). Damit entsprechen die Einnahmen in etwa denen des Vorjahres. Das Mietpoolergebnis belief sich für die Kläger aber nur auf 2.013,13 DM (=167,76 DM /Monat), nämlich auf 2.243,88 DM steuerliches Ergebnis abzüglich 230,75 DM steuerneutrale Aufwendungen.	168
Der Betrag von 167,76 DM liegt 44 % unter der prognostizierten bereinigten Kaltmiete von 298,- DM/Monat, so dass für das vierte Abrechnungsjahr nach Erwerb erstmalig von einer krassen Unterschreitung des prognostizierten Betrages ausgegangen werden kann.	169
Wesentliche Steigerungen gegenüber dem Vorjahr sind beim Hausgeld und den Reparaturen für das Sondereigentum zu verzeichnen, während die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zurückgegangen ist.	170
Die Kontostände des Mietpools waren Ende 1999 reduziert auf ein Soll von 88.064,28 DM.	171
Im Jahr 2000 entfielen ausweislich der Mietpoolabrechnung (Anlage Z21) von den Gesamtmieteinnahmen auf die Kläger 6.661,02 DM (555,08 DM/Monat). Das Mietpoolergebnis nach Abzug der Kosten belief sich für die Kläger auf 1.968,76 DM (164,06 DM /Monat), nämlich auf 2.512,39 DM steuerliches Ergebnis abzüglich 543,63 DM steuerneutrale Aufwendungen.	172

Dieser Betrag liegt 45 % unter der prognostizierten bereinigten Kaltmiete von 298,- DM/Monat.	
Dabei sind Steigerungen gegenüber dem Vorjahr bei den Reparaturen für das Sondereigentum und den Instandhaltungsrücklagen zu verzeichnen, während die Aufwendungen für das Hausgeld zurückgegangen sind.	174
Die Kontostände des Mietpools waren Ende des Jahres weiter reduziert auf ein Soll von 87.131,53 DM.	175
Gemäß der Mietpoolabrechnung für das Jahr 2001 (Anlage Z22) entfielen von den Gesamtmieteinnahmen auf die Kläger 7.077,32 DM (589,77 DM/Monat). Das Mietpoolergebnis belief sich für die Kläger auf 2.493,30 DM (207,77 DM/Monat), nämlich auf 2.910,55 DM steuerliches Ergebnis abzüglich 417,25 DM steuerneutrale Aufwendungen.	176
Dieser Betrag liegt nunmehr 30,3% unter der prognostizierten bereinigten Kaltmiete von 298,- DM/Monat.	177
Steigerungen gegenüber dem Vorjahr sind beim Hausgeld, den Vermietungsinseratskosten sowie den Anwalts- und Gerichtskosten zu erkennen, während die Kosten für Reparaturen am Sondereigentum zurückgegangen sind.	178
Im Jahr 2002 entfielen von den Gesamtmieteinnahmen auf die Kläger ausweislich der Mietpoolabrechnung (Anlage Z23) 7.393,23 DM (616,10 DM/Monat; alle Angaben auch nach dem Jahr 2001 erfolgen umgerechnet in DM). Damit lagen die Einnahmen um ca. 4,6 % über denen des Vorjahres. Das Mietpoolergebnis belief sich für die Kläger auf 3.016,20 DM (251,35 DM/Monat), nämlich auf 1.729,46 € steuerliches Ergebnis abzüglich 187,30 steuerneutrale Aufwendungen.	179
Dieser Betrag liegt 15,7% unter der prognostizierten bereinigten Kaltmiete von 298,- DM/Monat.	180
Rückgänge gegenüber dem Vorjahr sind beim Hausgeld, den Vermietungsinseratskosten, den Anwalts- und Gerichtskosten, den Reparaturen des Sondereigentums, der Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage und den Kontokorrentzinsen zu verzeichnen.	181
Von den Gesamtmieteinnahmen des Jahres 2003 entfielen gemäß der Mietpoolabrechnung (Anlage Z 24) auf die Kläger 7.659,91 DM (638,32 DM/ Monat). Damit lagen die Einnahmen um ca. 3,6 % über denen des Vorjahres. Das Mietpoolergebnis für die Kläger ging trotzdem auf 1.611,13 DM (134,26 DM/Monat), nämlich 1.934,31 DM (1.014,56 €) steuerliches Ergebnis abzüglich 373,17 (190,80 €) steuerneutrale Aufwendungen zurück.	182
Dieser Betrag liegt ca. 55 % unter der prognostizierten bereinigten Kaltmiete von 298,- DM/Monat.	183
Steigerungen gegenüber dem Vorjahr sind bei Reparaturen, den Anwalts- und Gerichtskosten sowie der Einführung von Managementgebühren zu verzeichnen.	184
Im Jahr 2004 entfielen nach der Mietpoolabrechnung (Anlage Z25) von den Gesamtmieteinnahmen auf die Kläger 7.771,15 DM (647,59 DM/Monat). Damit lagen die Einnahmen um ca. 1,4 % über denen des Vorjahres.	185
	186

Das Mietpoolergebnis belief sich für die Kläger auf 3.023,61 DM (251,96 DM/Monat), nämlich auf 3396,79 DM (1.736,75 €) steuerliches Ergebnis abzüglich 373,17 DM (190,80 €) steuerneutrale Aufwendungen. Dieser Betrag liegt ca. 15,5 % unter der prognostizierten bereinigten Kaltmiete von 298,- DM/Monat.

Rückgänge gegenüber dem Vorjahr sind beim Hausgeld, den Vermietungsinseratskosten, den Anwalts- und Gerichtskosten, den Reparaturen des Sondereigentums sowie der Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage zu verzeichnen. 187

Für das Jahr 2005 entfielen von den Gesamtmieteinnahmen auf die Kläger 8.050,00 DM (670,83 DM/Monat). Damit liegen die Einnahmen um ca. 3,5 % über denen des Vorjahres. Das Mietpoolergebnis belief sich für die Kläger auf 3.244,40 DM (270,36 DM/Monat), nämlich auf 3617,58 DM (1.849,64 €) steuerliches Ergebnis abzüglich 373,17 DM (190,80 €) steuerneutrale Aufwendungen. Dieser Betrag liegt ca. 6,5 % unter der prognostizierten bereinigten Kaltmiete von 298,- DM/Monat. 188

Rückgänge gegenüber dem Vorjahr sind beim Hausgeld, den Vermietungsinseratskosten, den Anwalts- und Gerichtskosten, den Reparaturen des Sondereigentums sowie der Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage zu verzeichnen. 189

Diese Entwicklung zeigt, dass der Mietpool und sein Ertrag frühzeitig und längerfristig hinter der Prognose des Vertriebs zurück blieb, in den Jahren 1999, 2000, 2002 und 2003 auch in krasser Weise. Andererseits lag die Abweichung in mehreren Jahren aber auch unter 10%. Begründete Anhaltspunkte dafür, dass in diesen Jahren ebenfalls eine krasse Unterschreitung des Prognosebetrages vorlag, die lediglich verschleiert worden ist, sieht der Senat nicht; insoweit fehlt es an hinreichend substantiiertem Vortrag seitens der Kläger dazu, welche Werte anderweitig zugrunde zu legen sein sollen. 190

(2) 191

Selbst wenn mithin von einer – spätestens ab dem Jahr 1999 krassen –Unterschreitung des prognostizierten Mietpoolertrages auszugehen ist, folgt daraus aber noch nicht zwangsläufig, dass die Kläger durch die Angabe des prognostizierten Mietertrages arglistig getäuscht wurden. 192

Denn für die Frage der arglistigen Täuschung ist allein das Auseinanderfallen von prognostizierter und erzielter Miete schon deshalb ohne Aussagekraft, wenn die Ursachen dafür offen und spekulativ bleiben. Dass die versprochene Miete tatsächlich nicht erzielt wurde, kann nämlich auch auf anderen Ursachen, etwa auf einer unvorherzusehenden schlechten wirtschaftlichen Entwicklung des Mietpools nach Vertragsschluss infolge unerwarteter hoher Leerstände oder plötzlich anfallender Reparaturkosten beruhen (BGH Urteil v. 03. 06. 2008, AZ XI ZR 318/06, Tz. 29, 30). 193

Im vorliegenden Fall lassen sich anhand der Mietpoolabrechnungen keine gesicherten Feststellungen zu den Gründen der Abweichungen und ihrer Vorhersehbarkeit treffen. Wie den Erläuterungen zu den einzelnen Mietpoolabrechnungen zu entnehmen ist, gibt es ein ganzes Bündel immer wieder unterschiedlicher Abrechnungspositionen, die das Mietpoolergebnis einzelner Jahre negativ beeinflusst haben, ohne dass diese eine Struktur erkennen lassen, die die Verkäuferin oder der Vertrieb und auch nicht die Beklagte hätten vorhersehen müssen. 194

Hinzu kommt, dass nach der Mieterliste und der Objektliste bis auf die Wohnung Nr. 26 alle Wohnungen vermietet waren und sich das Objekt laut Wertermittlungsbericht des Sachverständigen Dipl. Ing. C4, der es zeitnah in Augenschein genommen hat, abgesehen von einigen geringen Mängeln in einem guten Allgemeinzustand befand.

Demgegenüber tragen die insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Kläger nichts konkret dazu vor, worin die Gründe der tatsächlichen Entwicklung des Mietpools liegen sowie dazu, dass diese Gründe für die Verkäuferin und den Vertrieb vorhersehbar gewesen wären und trotzdem arglistig eine geschönte Mietprognose abgegeben wurde. 196

dd) 197

Die Kläger dringen auch nicht mit ihrem Vorbringen durch, wonach ein Zuschuss an die I7 aus dem Kaufpreis in Höhe von 50,- DM/qm, wie er sich aus einer Aufstellung der C2 (AB 1/11) in einem anderen Erwerbsfall ergibt, ein Indiz darstellt für die Annahme, die Verkäuferin und der Vertrieb seien von unzureichenden Mieteinnahmen ausgegangen und hätten durch eine anfängliche Subventionierung des Mietpools aus Kaufpreisanteilen darüber hinwegtäuschen wollen. Zum einen besagt die Aufnahme einer entsprechenden Position in ein Formular für einen anderen Erwerbsfall, der mit dem vorliegenden Verfahren nicht erkennbar im Zusammenhang steht, noch nichts darüber aus, ob auch im vorliegenden Fall ein solcher Zuschuss geflossen ist. Zum anderen bedeutet aber auch die etwaige Verwendung eines Kaufpreisanteils im hier streitigen Fall als Zuschuss für die I7 nicht zwingend, dass dieser zur Verschleierung einer erkannt dauerhaft fehlenden Auskömmlichkeit der Mietpooledinnahmen verwandt werden sollte. Insoweit kommen neben der von den Klägern behaupteten Mietpoolsubventionierung auch andere Verwendungen in Betracht, etwa Zuschüsse zum Aufbau und zur Aufrechterhaltung der Verwaltungsinfrastruktur der Mietpoolverwalterin vor Ort (Räumlichkeiten, Mitarbeiter, EDV etc.). 198

Selbst wenn aber unterstellt würde, dass dieser Zuschuss in die Mieteinnahmen einfließen und diese verbessern sollte, lässt sich daraus noch nicht herleiten, dass die Verkäuferin oder der Vertrieb von vornherein davon ausgingen, dass die prognostizierten Mieteinnahmen dauerhaft nicht zu erreichen sein würden und dies mit dem Zuschuss für die erste Zeit verschleiern wollten. Vielmehr kann er auch dazu gedacht gewesen sein, anfängliche kurzfristige Mietausfälle zu überbrücken oder Einnahmedefizite bei den Mietpoolgebühren in der Anfangsphase des Vertriebs der Wohnungen. Denn so lange noch nicht alle Wohnungen veräußert waren, fehlte es unter Umständen insoweit auch an Gebührenzählern für eine kostendeckende Mietpoolverwaltung. Für eine vorhersehbare dauerhafte evidente Unterdeckung des Mietpools bei der Auszahlung müssten weitere Anhaltspunkte hinzukommen, die hier aber nicht vorgetragen sind. Für sich alleine ist ein solcher Zuschuss noch kein tragendes Indiz für eine arglistige Täuschung der Kläger durch die Verkäuferin oder den Vertrieb. 199

Damit fehlen aber insgesamt konkrete Anhaltspunkte, die den gesicherten Schluss zuließen, dass die Verkäuferin und der Vertrieb diese aufgezeigte Entwicklung des Mietpools nicht nur hätten vorhersehen können, sondern auch tatsächlich vorhergesehen haben oder zumindest bewusst die Augen davor verschlossen haben. Der Senat vermag deshalb ein arglistiges Verhalten von Verkäuferin und Vertrieb in Bezug auf die prognostizierten Mieteinnahmen, das Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte zu 1) wegen eines widerlegbaren Wissensvorsprungs im Hinblick auf das institutionalisierte Zusammenwirken ist, vorliegend nicht festzustellen. 200

e) Ebenfalls ergeben sich keine Aufklärungs- und Hinweispflichten der Beklagten zu 1) bezüglich des finanzierten Geschäfts unter dem Gesichtspunkt Schaffung eines Gefährdungstatbestandes aus der Forderung der Beklagten zu 1), einem Mietpool beizutreten.

Die Beklagte zu 1) 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 D4) bereits deutlich zu entnehmen waren (vgl. BGH, BKR 2008, 464, 465). 202

Ferner ist ein zur Aufklärung verpflichtender besonderer Gefährdungstatbestand insoweit 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.). 203

Dass im vorliegenden Fall spezifische Gefahren im Zeitpunkt des Beitritts zum Mietpool bestanden, die zu einer Aufklärungspflicht der Beklagten zu 1) hätten führen können, ist nicht dargelegt. Insbesondere ist weder ersichtlich, dass der Mietpool für das streitgegenständliche Objekt im April/Mai 1996 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 erste volle Mitgliedsjahr 1997 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 E5 vom 27.11.2001 den Mietpool des P-Straße in I2 nicht als Darlehensnehmerin der Beklagten zu 1) benennt, diesem Mietpool mithin insbesondere auch kein Darlehen von der Beklagten zu 1) zur Verfügung gestellt worden ist. 204

Die Kläger haben gleichfalls nicht ausreichend dargelegt, dass die Beklagte zu 1) 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.). Wie bereits zuvor ausgeführt, wurde gemäß der vorgelegten Exklusivberechnung vom 01.04.1996 (Anlage A2) sowie dem Besuchsbericht vom 15.04.1996 (Anlage A2b) den Klägern eine Mietpoolausschüttung von 399,00 DM prognostiziert; dieser Einnahme standen noch 101,00 DM Verwaltungsnebenkosten gegenüber, die an den Mietpool zu leisten waren. Als letztlich verbleibender Nettoertrag wurde den Klägern damit ein Betrag von 298,00 DM = 8,95 DM/qm in Aussicht gestellt. Dass dieser Betrag von Anfang an nicht von dem Mietpool des streitgegenständlichen Objekts erwirtschaftet werden konnte und dies zudem der Beklagten zu 1) bekannt war, ist weder dargelegt noch ersichtlich; insoweit wird auf die vorangegangenen Ausführungen Bezug genommen. 205

Soweit die Kläger schließlich behaupten, das Mietpoolsystem der I3 & C6 Gruppe sei seit 1994 insgesamt auf Betrug angelegt gewesen, dies habe die Beklagte zu 1) gewusst, fehlt jeglicher hinreichender Sachvortrag. So wird weder zu einer genügend großen Anzahl 206

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 zu 1) 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.).

f) Auch eine Haftung der Beklagten zu 1) wegen Überschreitens der Kreditgeberrolle kommt nicht in Betracht. 207

Die Beklagte zu 1) 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. 208

Die Kläger haben auch nicht dargelegt, dass die Beklagte zu 1) 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 A3) das Logo der Beklagten zu 1) sowie das Logo der zur I3 & C6 Gruppe gehörenden 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 zu 1) kreditfremde Funktionen übernommen hätte. 209

g) Eine Haftung der Beklagten zu 1) wegen eines schwerwiegenden Interessenkonflikts scheidet gleichfalls aus. 210

Soweit die Kläger darauf abstellen, dass die Beklagte zu 1) den Ankauf von zahlreichen Objekten der I3 & C6 Gruppe finanziert habe, haben die Kläger nicht dargelegt und unter Beweis gestellt, dass eine solche Interessenkollision auch für das streitgegenständliche Objekt vorgelegen hat. 211

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 aber nicht substantiiert dargelegt und sind auch nicht ersichtlich. 212

Sie ergeben sich nicht aus der Vergabe von Darlehen der Beklagten zu 1) an die I3 und C6 Gruppe, wie sie die Kläger mit Schriftsatz vom 22.06.2007 vorgetragen haben. Denn zur Zeit des Wohnungserwerbes durch die Kläger im April / Mai 1996 bestanden auch danach noch keine Anhaltspunkte dafür, dass die I3 und C6 Gruppe ihren Verpflichtungen gegenüber der Beklagten nicht nachkommen können. Dies zeigt sich schon daran, dass der 213

Darlehensbetrag von 800.000,- DM aus Juli 1996 bis Ende 1997 auf 309.000,00 DM zurückgeführt wurde.

h) Soweit die Kläger unter Bezugnahme auf den bereits erwähnten Prüfbericht von E5 zudem behaupten, sie seien arglistig über den Wert der Wohnung und/oder die Darlehenskonditionen getäuscht worden, weil sie nicht über Zinssubventionen aufgeklärt worden seien, fehlt es an hinreichend substantiiertem Vortrag der Kläger dazu, dass im vorliegenden Erwerbsfall überhaupt solche Zinssubventionen geflossen sind. Nach dem Prüfbericht von E5 (dort S. 41) sind "zu Beginn der Vertriebstätigkeit von I & C" niedrigere anfängliche Vorausdarlehenszinssätze in der Weise subventioniert worden, dass die Kaufpreise je Quadratmeter um einen vereinbarten Subventionsbetrag angehoben wurde und dieser Betrag dann unmittelbar nach Kaufpreiszahlung seitens der Verkäuferin oder bereits durch den Notar der Beklagten zu 1) zugeleitet wurde. Der Beginn der Vertriebstätigkeit der I3 & C6 Gruppe war 1988/89 (vgl. Prüfbericht E5, dort S. 9 f.). Nach den Feststellungen von E5 ist diese Zinssubvention bis 1994 für Darlehen, die die Beklagte zu 1) für eigene Rechnung herausgelegt hatte, durchgeführt worden. Vorliegend begann der Vertrieb der Wohnungen des Objektes aber erst Ende 1995 / Anfang 1996. Der streitgegenständliche Wohnungserwerb datiert sogar erst aus April/Mai 1996. Anhaltspunkte dafür, dass auch noch für diesen Fall von einer Zinssubventionierung auszugehen ist, bietet weder der Prüfbericht von E5, noch der Vortrag der Kläger. Im Übrigen wäre eine solche Zinssubvention aber nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung auch nicht offenbarungspflichtig, da die Kläger selbst nicht darlegen, diese hätte zu einer Sittenwidrigkeit des Kaufpreises geführt (BGH NJW 2008, 640 = WM 2008, 154).

i) Hinsichtlich der von den Klägern behaupteten Weiterleitung der Abschlussgebühr für die Bausparverträge von der Beklagten zu 1) an die I3 & C6 GmbH fehlt es an jedweden anspruchsbegründenden Vortrag dazu, dass eine solche Weiterleitung seitens der Verkäuferin oder des Vertriebs arglistig verschwiegen worden ist und auch dazu, dass ein solches Verschweigen für ihre Entscheidung zum Abschluss des Darlehensvertrages kausal geworden ist. Die Verwendung der Abschlussgebühr seitens der Beklagten zu 1) betrifft letztlich das Darlehensvertragsverhältnis mit den Klägern nicht.

4. 216

Den Klägern stehen schließlich keine Ansprüche gegen die Beklagte zu 1) aus § 826 BGB zu, da eine vorsätzliche sittenwidrige Schädigung nicht schlüssig dargelegt ist. 217

Aus dem Klagevorbringen ergeben sich keine hinreichenden Tatsachen dafür, dass die Beklagte zu 1) in bewusster Absprache mit Firmen der I3 & C6 Gruppe tätig geworden ist, um die Kläger zu schädigen. Soweit die Kläger sich auf die staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen gegen den Beschuldigten B2 beziehen und Verbindungen des Beschuldigten B2 zur I3 & C6 Gruppe behaupten, lassen die Ausführungen jeglichen Bezug zu dem von den Klägern erworbenen Objekt in I2 vermissen. Soweit die Beklagte zu 1) 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 zu 1) 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. 218

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

5. 220

Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 91a, 269 Abs. 3, 516 Abs. 3, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 221

a) 222

Soweit die Kläger die Klage gegen die Beklagte zu 2) im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat vom 19.01.2009 zurückgenommen haben, haben sie gemäß § 263 Abs. 3 ZPO die Kosten zu tragen. Dies gilt auch hinsichtlich der Kosten für das Berufungsverfahren, obwohl die Kläger bereits in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht vom 08.11.2006 die Klage gegen die Beklagte zu 2) zurückgenommen hatten. Das Landgericht hat dies nämlich im Urteil nicht berücksichtigt, sondern gleichwohl auch die Beklagte zu 2) als Gesamtschuldnerin mitverurteilt. Durch die vorherige Klagerücknahme ist zwar die Rechtshängigkeit der Klage im Verhältnis zur Beklagten zu 2) entfallen (Zöller/Greger, ZPO, 27. Auflage 2009, § 269 Rn. 17), so dass das trotz fehlender Rechtshängigkeit erlassene Urteil im Verhältnis zur Beklagten zu 2) wirkungslos ist. Ein solches Urteil entfaltet zwar keine materielle Rechtskraft, kann aber, wenn es nicht angefochten wird, formelle Rechtskraft erlangen. Um deren Eintritt zu verhindern, kann ein wirkungsloses Urteil mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das gegen ein rechtsfehlerfreies Urteil gleichen Inhalts gegeben wäre (BGH NJW-RR 2006, 565). Die erneute Erklärung der Klagerücknahme gegenüber der Beklagten zu 2) durch die Kläger war deshalb nunmehr seitens des Senates bei der Kostenfolge nach § 269 Abs. 3 ZPO zu berücksichtigen. 223

b) 224

Die Kläger haben auch die Kosten zu tragen, soweit sie ebenfalls in dem vorgenannten Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat die Anschlussberufung zurückgenommen haben; insoweit folgt die Kostentragungspflicht aus § 516 Abs. 3 ZPO. 225

c) 226

Die Kosten der aus den vorstehenden Gründen erfolgreichen Berufung der Beklagten zu 1) haben die Kläger ebenfalls zu tragen, § 91 ZPO. 227

d) 228

Soweit die Parteien den Rechtsstreit hinsichtlich der Widerklage in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, hatte der Senat lediglich noch über die Kosten gemäß § 91a ZPO zu entscheiden. 229

Dies führte zur Auferlegung auch dieser Kosten auf die Kläger, denn dies entspricht billigem Ermessen unter Berücksichtigung des Sach- und Streitstandes zum Zeitpunkt der Erledigungserklärung. 230

aa) 231

Der Senat legt dabei seinen Erwägungen den in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vom 19.01.2009 von der Beklagten zu 1) angekündigten, letztlich aber wegen der übereinstimmenden Erledigungserklärung nicht mehr gestellten Haupt-Widerklageantrag 232

zugrunde, der über den Zusatz "sondern wirksam fortbesteht" verfügen sollte. Die Beklagte zu 1) hatte zwar in erster Instanz ihren dort ursprünglich in gleicher Weise angekündigten Widerklageantrag in der mündlichen Verhandlung vom 08.11.2006 (Bl. 1288) ohne den vorgenannten Zusatz gestellt. Die in der Berufungsinstanz sodann beabsichtigte Wiederaufgreifung des ursprünglich in erster Instanz angekündigten Haupt-Widerklageantrages hätte sich deshalb als eine Klageänderung im Sinne von §§ 263, 533 ZPO dargestellt. Dieser haben die Kläger zwar widersprochen. Sie wäre jedoch sachdienlich gewesen, denn sie hätte dazu geführt, dass die noch bestehenden Streitpunkte hätten miterledigt und ein neuer Prozess hätte vermieden werden können. Da die Widerklage zudem auf Tatsachen gestützt gewesen wäre, die der Senat seiner Verhandlung und Entscheidung über die Berufung ohnehin nach § 529 ZPO zugrunde zu legen hatte, wäre die Klageänderung zulässig gewesen.

Der angekündigte Hauptantrag der Beklagten zu 1), mit dem sie die Feststellung begehrte, dass der zwischen den Klägern und ihr geschlossene Vorausdarlehensvertrag vom 17.04./27.04.2001 durch den von Klägerseite erklärten Haustürwiderruf nicht aufgelöst worden sei, sondern wirksam fortbestehe, war dahin zu verstehen, dass die Widerklage auf die Feststellung des wirksamen Fortbestands des Darlehensverhältnisses gerichtet gewesen wäre. Nur das Rechtsverhältnis selbst kann Gegenstand einer Feststellungsklage gemäß § 256 ZPO sein, nicht seine Vorfragen oder einzelne Elemente wie beispielsweise die Unwirksamkeit eines Widerrufs. Bei Unklarheiten ist der Antrag – soweit erforderlich – umzudeuten (BGH, NJW 2000, 354; Zöller-Greger, ZPO, 24. Auflage, § 256 Rn. 3; BGH, XI ZR 571/07, Beschluss vom 14.10.2008; BGH, XI ZR 535/07, Beschluss vom 23.09.2008). 233

Die Beklagte zu 1) hätte auch über das notwendige Feststellungsinteresse verfügt. Ein solches besteht dann, wenn einem Recht der klagenden Partei eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit dadurch droht, dass die beklagte Partei dieses ernstlich bestreitet oder die beklagte Partei sich eines Rechts gegen die klagende Partei berühmt, und wenn das erstrebte Urteil infolge seiner Rechtskraft geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen (Zöller-Greger, ZPO, 27. Aufl., § 256 Rn. 7). Die Kläger haben ihre auf Abschluss des Darlehensvertrages gerichtete Willenserklärung widerrufen und behauptet, das Darlehensverhältnis sei durch diesen Widerruf erloschen. Die Beklagte zu 1) hätte mithin aufgrund des Verhaltens der Kläger ein berechtigtes Interesse an der Feststellung des Fortbestands des Darlehensvertrages gehabt, denn das von ihr mit dem Hauptantrag erstrebte Urteil hätte die Rechtslage insoweit endgültig geklärt. Ob die Erhebung der Feststellungsklage auch zur Hemmung der Verjährung – wie die Beklagte zu 1) meint – erforderlich war und damit gleichfalls ein Feststellungsinteresse begründete (vgl. Zöller-Greger, § 256 Rn. 8a), kann insoweit dahin stehen. 234

Entgegen der Auffassung der Kläger fehlte es der Feststellungsklage nicht deshalb am Feststellungsinteresse, weil es unstreitig ist, dass die Kläger in dem Widerrufsschreiben allein das Datum des Darlehensvertrages vom 02./07.05.1996 genannt haben. Denn die gegenwärtige Gefahr für die Rechte aus dem Darlehensvertrag aus dem Jahr 2001 folgt hier schon daraus, dass sich die Kläger in ihrer Erwiderung auf die Widerklage auf den Standpunkt gestellt haben, dass der Vorausdarlehensvertrag zu keiner Zeit wirksam gewesen sei. Denn dort heißt es ausdrücklich (im Original unterstrichen), dass der Vorausdarlehensvertrag, dessen Wirksamkeit die Beklagte gerichtlich feststellen lassen wolle, nach höchstrichterlicher Rechtsprechung noch nie wirksam gewesen sei. Auch im weiteren Verlauf der Klageerwiderung (dort ebenfalls unterstrichen) heißt es, dass der streitgegenständliche Vorausdarlehensvertrag unwirksam sei unabhängig davon, ob eine Haustürsituation vorlag oder nicht. Ferner heißt es dort, dass "der vorliegende Vertrag" auch 235

ohne Widerruf schwebend unwirksam sei.

Soweit die Kläger auf ihre eigene Klage verweisen und meinen, diese schließe die Zulässigkeit der Widerklage aus, verkennen sie, dass eine Entscheidung über die Klage hinsichtlich der Frage der Wirksamkeit des Darlehensvertrages keine materielle Rechtskraftwirkung entfaltet und schon aus diesem Grund einem Feststellungsinteresse der Beklagten zu 1) nicht entgegen stand (vgl. BGH, WM 2008, 1260 ff.).

Die Beklagte zu 1) hatte auch nicht vorrangig eine Leistungsklage zu erheben. Das Feststellungsinteresse kann nur entfallen, wenn hinsichtlich des positiv festzustellenden Anspruchs bereits die Leistungsklage zulässig ist, die Beklagte zu 1) also dasselbe Ziel mit einer Klage auf Leistung hätte erreichen können. Diese Möglichkeit bestand im vorliegenden Fall nicht. Durch eine Leistungsklage auf Zahlung von rückständigen Darlehenszinsen konnte keine rechtskräftige Entscheidung darüber herbeigeführt werden, ob das Darlehensverhältnis zu den vereinbarten Bedingungen fortbesteht. Denn die Entscheidung über den Bestand des Darlehensverhältnisses erwächst hierbei nicht in Rechtskraft.

Soweit die Kläger die Beklagte zu 1) insoweit auf die Möglichkeit verweisen wollten, die begehrte Klärung im Wege der Zwischenfeststellungswiderklage zu erreichen, verkennen sie, dass die der Beklagten zu 1) angesonnene Leistungsklage auf Zahlung von Darlehenszinsen – wie ausgeführt – einen anderen Anspruch betrifft, sich also nicht als festzustellender Anspruch im Rahmen eines als Hauptklage erhobenen Feststellungsbegehrens darstellt. Deshalb stand dem rechtlichen Interesse der Beklagten zu 1) an der Feststellung, dass der Darlehensvertrag wirksam fortbesteht, die aufgezeigte prozessuale Möglichkeit der Zwischenfeststellungsklage nicht entgegen (vgl. BGH, NJW-RR 2002, 1377 ff.; BGH WM 2008, 1260; BGH, Beschluss vom 09.12.2008 – XI ZR 134/08; aA OLG Brandenburg, BKR 2007, 508).

Hier kommt hinzu, dass das Landgericht die Feststellungsklage der Beklagten zu 1) mit dem Klageverfahren der Kläger durch Beschluss vom 22.06.2006 (Bl. 1048) miteinander verbunden und fortan die verbundene Feststellungsklage als Widerklage behandelt hat. Dieses Vorgehen führt dazu, dass nunmehr ebenso wie bei Erhebung einer Zwischenfeststellungswiderklage der gesamte Streitstoff in einem Prozess erledigt werden kann und jedenfalls ab dem Zeitpunkt der Verbindung § 45 Abs. 1 S. 3 GKG zur Anwendung gelangt. Es entspräche deshalb nicht prozessökonomischen Grundsätzen, die Beklagte zu 1) daran festzuhalten, dass möglicherweise ihre Feststellungsklage ursprünglich unzulässig gewesen sein könnte.

Die Kläger können sich schließlich auch nicht erfolgreich auf eine Entscheidung des Oberlandesgericht Naumburg vom 08.02.2007 (2 U 81/06) berufen, welche zwischenzeitlich aufgrund Beschlusses des Bundesgerichtshofs vom 14.10.2008, XI ZR 165/07, durch den die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen wurde, rechtskräftig ist. Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Oberlandesgerichts Naumburg im Ergebnis nur deshalb für zutreffend erachtet, weil in diesem Einzelfall der Hauptantrag der dortigen Klägerin auf die Klärung der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit des Haustürwiderrufs gerichtet war, mithin auf eine bloße Vorfrage, die nicht zum Gegenstand einer Feststellungsklage gemacht werden kann. Im Übrigen hat der Bundesgerichtshof die Ausführungen des Oberlandesgerichts Naumburg zum Fehlen eines Feststellungsinteresses unter Hinweis auf seine Entscheidung vom 27.05.2008 in mehrfacher Hinsicht aus Rechtsgründen für nicht haltbar bezeichnet.

bb)

Der Hauptantrag der Beklagten zu 1) wäre auch begründet gewesen. Der Darlehensvertrag vom 17./27.04.2001 ist nicht nach § 1 HWiG wirksam widerrufen worden. Die Kläger behaupten selbst nicht, dass bei Unterzeichnung dieses Vertrages eine Haustürsituation vorgelegen habe.

Soweit die Kläger meinen, die Widerklage wäre deshalb unbegründet gewesen, weil sie nicht 243 den Darlehensvertrag vom 17./27.04.2001, sondern vielmehr den Darlehensvertrag vom 02./07.05.1996 mit ihrer Erklärung vom 29.04.2002 (Anlage K3) widerrufen hätten, dringen sie hiermit nicht durch.

Mit diesem anwaltlichen Schreiben haben die Kläger unter Angabe der Kontonummer 244 #####/#####den Widerruf des Vorausdarlehensvertrages vom 02.05.1996 mit der Beklagten zu 1) erklärt. Dabei war ihnen aber bekannt, dass sie mit der Beklagten zu 1) im April 2001 bereits einen neuen Vorausdarlehensvertrag (Anlage K5) unter der gleichen Kontonummer abgeschlossen hatten, durch den der bisherige Darlehensvertrag, der noch mit der C3 AG geschlossen worden war, abgelöst worden ist. Die Beklagte zu 1) durfte deshalb unter Zugrundelegung des objektiven Empfängerhorizontes davon ausgehen, dass die Kläger mit ihrem Widerruf über die Angabe des Darlehensdatums 02.05.1996 hinaus auch die Wirksamkeit des zu diesem Zeitpunkt allein bestehenden Vorausdarlehensvertrag vom 17./27.04.2001 in Frage stellen wollten, da die Beseitigung des früheren Darlehensvertrages für die Kläger nicht die erstrebte Rechtsfolge herbeiführen konnte.

Unabhängig hiervon wäre die Widerklage aber auch dann begründet gewesen, wenn der 245 Widerruf als auf den Vorausdarlehensvertrag vom 02./07.05.1996 gerichtet anzusehen wäre. Dieser Vorausdarlehensvertrag ist über einen Monat nach dem ersten Gespräch mit dem Vermittler M vom März 1996 von den Klägern unterschrieben worden. Es kann deshalb selbst bei Annahme einer anfänglichen Haustürsituation nicht davon ausgegangen werden, dass die ursprüngliche Überraschungssituation zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Darlehensvertrages noch fortgewirkt hat und sich die Kläger noch in einer Lage befunden haben, in der sie in ihrer Entschließungsfreiheit, den ihnen angebotenen Vertrag zu schließen oder davon Abstand zu nehmen, beeinträchtigt waren. Zwar wird ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen den mündlichen Verhandlungen gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HWiG und der Vertragserklärung für den Nachweis des Kausalzusammenhangs vom Gesetz nicht gefordert. Die von einem engen zeitlichen Zusammenhang ausgehende Indizwirkung nimmt aber mit zunehmenden zeitlichen Abstand ab und kann nach einer gewissen Zeit ganz entfallen. Welcher Zeitraum hierfür erforderlich ist und welche Bedeutung möglicherweise auch anderen Umständen im Rahmen der Kausalitätsprüfung zukommt, ist eine Frage der Würdigung des konkreten Einzelfalls (BGH WM 2006, 1243, 1244). Bei einem Zeitraum von mehr als einem Monat, in welchem die Kläger zudem auch noch weitere Gespräche mit dem Vermittler geführt haben (siehe Besuchsbericht vom 15.04.1996, Anlage A2b) und so Gelegenheit hatten, das Für und Wider eines Vertragsabschlusses ausführlich zu hinterfragen und zu bedenken, kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass eine etwaige ursprüngliche Überraschungssituation noch fortgewirkt hat.

e) 246

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 543 Abs. 2 ZPO). Die 247 entscheidungserheblichen Fragen sind solche des Einzelfalls oder höchststrichterlich bereits geklärt.
