
Datum: 02.01.2013
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 5 W 77/12
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2013:0102.5W77.12.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 114 O 51/12

Tenor:

1. Die Parteien werden auf Folgendes hingewiesen:

a) In der Darlehnsanfrage des Antragsstellers vom 19.05.2006 wurde der Kaufpreis der streitgegenständlichen Immobilie mit 134.000,- € und die monatliche Nettomiete mit 394,- € angegeben. Dies entspricht in etwa den tatsächlichen Beträgen, wie sie sich aus dem später abgeschlossenen Kaufvertrag vom 22.05.2006/21.08.2006 ergeben (Kaufpreis: 133.900,- € und Kaltmietzins: 395,- €).

Der Senat hat bereits in vergleichbaren Entscheidungen ausgeführt, dass zur groben Einschätzung des Wertes einer Immobilie das 14-fache der Jahresnettomiete herangezogen werden kann. Ferner liegt die Annahme einer sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung nahe, wenn der Kaufpreis rund doppelt so hoch ist, wie der tatsächliche Wert des Verkaufsobjekts (vgl. BGH, Urteil v. 19.01.2001, V ZR 437/99).

Der aus der Darlehnsanfrage für die Antragsgegnerin ersichtliche 14-fache Jahresmietwert von 66.360,- € liegt unter der Hälfte des angegebenen Kaufpreises von 134.000,- € (= 67.000,- €). Aus diesem Umstand könnte sich ergeben, dass sich eine – mögliche sittenwidrige Übertreibung – einem Bankmitarbeiter hätte aufdrängen müssen und dieser die Augen vor diese Erkenntnis verschlossen hat. In diesem Falle könnte die bloße Erkennbarkeit der möglichen Sittenwidrigkeit einer positiven Kenntnis gleichgesetzt werden (vgl. dazu BGH, Urteil v. 29.04.2008, XI ZR

221/07).

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Antragsgegnerin auf das Immobilienfinanzierungsgeschäft spezialisiert war und sämtliche Wohnungen in dem streitgegenständlichen Objekt finanziert hat, könnten die subjektiven Voraussetzungen eines Wissensvorsprungs der Antragsgegnerin in dem vorliegenden Fall gegeben sein.

b) Eine objektiv gegebene sittenwidrige Überteuerung lässt sich mit der vorgenannten Verhältnisrechnung jedoch nicht begründen. Denn diese ersetzt – zumal die tatsächlich erzielte Miete nicht der objektiv erzielbaren Marktmiete entsprechen muss - nicht einen substantiierten Vortrag zum Minderwert der Immobilie, insbesondere zu den wertbildenden Faktoren der Immobilie im Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Entsprechende wertbildende Faktoren (z.B. Bausubstanz, Erhaltungszustand, Ausstattungsmerkmale jeweils Bezogen auf Sonder- und Gemeinschaftseigentum) die als Anknüpfungstatsachen für sachverständige Feststellungen geeignet wären, hat der Antragssteller bisher nicht vorgetragen.

2. Dem Antragssteller wird aufgegeben, binnen 4 Wochen ab Zugang dieses Beschlusses zu den wertbildenden Faktoren entsprechend den vorstehenden Ausführungen vorzutragen und diese – für den Fall eines Bestreitens durch die Antragsgegnerin – unter Beweis zu stellen.

3. Weitere Beschlussfassung nach Fristablauf von Amts wegen.

Die Beschlussfassung datiert vom 25.02.2013.