
Datum: 04.06.1992
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 7. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 U 18/89
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1992:0604.7U18.89.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 10 O 366/87

Tenor:

Das am 21. Dezember 1988 verkündete Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 10 O 366/87 - wird, soweit die gegen die Beklagte zu 2) gerichtete Klage abgewiesen worden ist, abgeändert und wie folgt neu gefaßt: 1. Die Beklagte zu 2) wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 324.517,45 DM nebst 4 % Zinsen aus 268.496,- DM seit dem 1. Juli 1987 und weiteren 56.021,45 DM seit dem 10. November 1987 zu zahlen Zug um Zug gegen Übereignung folgender im ersten Obergeschoß des Hauses H.-B. , v.-S.-Straße gelegenen Eigentumswohnungen: a) 65/10.000 bzw. nach Fortschreibung 64,85/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Grundbuch des Amtsgerichts H.-A. von B. Band 100 Bl. 3611, Flurstücke 2534, 2535, 2537, 2808, 2525 und 2526, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 147 (Wohneinheit 15), ursprünglich eingetragen im Grundbuch von B. Bl. 4342, nach Fortschreibung Bl. 4210 bzw. (Band 120) Bl. 4718; b) 56/10.000 bzw. nach Fortschreibung 55,83/10.000 Miteigentumsanteil an dem unter a) bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 148 (Wohneinheit 16), ursprünglich eingetragen im Grundbuch von B. Bl. 4343, nach Fortschreibung Bl. 4211 bzw. (Band 120) Bl. 4718; zu a) und b) lastenfrei von den zu Gunsten der Beklagten zu 1) eingetragenen Grundpfandrechten, durch die deren Kreditanspruch gegen die Kläger, Kreditkonten, gesichert wird. 2. Es wird festgestellt, daß die Beklagte zu 2) verpflichtet ist, den Klägern als Gesamtgläubigern den weitergehenden Schaden zu ersetzen, der diesen dadurch entstanden ist oder künftig entstehen wird, daß die

Kläger die unter 1) bezeichneten Wohnungen zu den Bedingungen des Treuhandvertrages mit der Beklagten zu 4) gemäß deren Angebot vom 21. Dezember 1982 vor Notar H.-U. L. in E. erworben haben. 3. Im übrigen wird die Klage unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels abgewiesen. Die Beklagte zu 2) trägt die Kosten des Berufungsverfahrens und von den Kosten erster Instanz: a) Ihre eigenen Kosten in vollem Umfang; b) 1/4 der Gerichtskosten; c) je 1/8 - insgesamt also 1/4 - der außergerichtlichen Kosten der Kläger. Im übrigen bleibt es bei der Kostenentscheidung des angefochtenen Urteils. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten zu 2) wird gestattet, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 420.000,- DM abzuwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in entsprechender Höhe leisten. Die Sicherheitsleistungen können auch durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank, Volksbank oder öffentlichen Sparkasse erfolgen.

Tatbestand:

##blob##nbsp;

Die Kläger nehmen die Beklagte zu 2) auf Schadensersatz in Anspruch mit der Behauptung, sie seien im Zusammenhang mit dem Kauf von zwei im sogenannten Erwerbermodell vertriebenen Eigentumswohnungen über das Risiko des Geschäfts getäuscht worden. Den in erster Instanz auch gegen die Beklagten zu 1), 3) und 4) gerichteten Anspruch verfolgen sie in zweiter Instanz nicht weiter.

##blob##nbsp;

Die inzwischen in Vermögensverfall geratene Firma D. AG plante 1982 die Veräußerung der Eigentumswohnungen der Wohnanlage H.-B., H.-weg 1-35, von-S. -Straße 28-30, 42 b, c und d) sowie H.-straße 1-3 im Erwerbermodell. Eigentümerin war bis kurz vor Jahresende 1982 die Firma Immobilien P.S. GmbH ##blob##amp; Co. Verwaltungs KG. Diese brachte die Wohnungen in eine von ihr (als Kommanditistin) und den Firmen S. bzw. So. Grundstücks mbH gegründete Kommanditgesellschaft ein. Zugunsten der H. Landesbank bestand eine Grundschuld in Höhe von 8.000.000,- DM, aus der diese ab Ende September 1982 die Zwangsverwaltung betrieb.

##blob##nbsp;

Mit dem Vertrieb der Wohnungen wurde die Beklagte zu 2) beauftragt, deren Vorstand und alleiniger Aktionär der Beklagte zu 3) ist. Die Beklagte zu 2) gab einen Prospekt heraus - Anlage K 1 zur Klage -, in dem die Beklagte zu 4) als unabhängige Treuhänderin vorgestellt wurde. Auf den Inhalt des Prospekts wird wegen aller Einzelheiten verwiesen.

##blob##nbsp;

Der vom Erwerber zu zahlende Gesamtaufwand betrug 1.980,- DM/qm Wohnfläche. In ihm waren außer dem Erwerbspreis für den Grund und Boden und die Wohnung verschiedene Gebühren und Kosten enthalten. Loggien bzw. Balkone wurden laut Prospekt

(S. 2) mit 100 % ihrer Fläche in der Gesamtwohnfläche berücksichtigt. Neben dem Gesamtaufwand hatte der Erwerber ein Geschäftsbesorgungshonorar von 3,39 % des Gesamtaufwands (einschließlich Mehrwertsteuer) an die Beklagte zu 2) zu zahlen. Der Gesamtaufwand, nicht aber das Geschäftsbesorgungshonorar, sollte voll finanziert werden (Zins auf zwei Jahre fest: 4,5 % bei einem Damnum von 10 %, Bruttofinanzierung also 111,11 % des Gesamtaufwands). Der Prospekt enthielt keine Angaben über den Verkehrswert der Wohnungen, die finanzierende Bank und die zu stellenden Sicherheiten.

##blob###nbsp; 10

Die Finanzierung übernahm die Beklagte zu 1). 11

##blob###nbsp; 12

Gegen Ende 1982 suchte der damals als Mitarbeiter der sogenannten "Struktur" W. für die Beklagte zu 2) tätige Zeuge Sch. den Zeugen V., einen Arbeitskollegen des Klägers, auf, um ihn zur Zeichnung von Wohnungen zu bewegen. Über den Inhalt des Beratungsgesprächs besteht Streit. Herr V. zeichnete am 17.12.1982 zwei Wohnungen des Objekts B.. Herr Sch. fragte Herrn V., ob er ihm weitere Interessenten benennen könne. Dieser nannte ihm zwar nicht den Kläger, unterrichtete den Kläger aber anschließend vom Inhalt der Beratung und seiner Zeichnung. Der Kläger setzte sich alsdann telefonisch mit dem Zeugen Sch. in Verbindung. Auch über den Inhalt dieses Gesprächs bzw. dieser Gespräche herrscht Streit. Am 22.12.1982 zeichneten die Kläger die Wohnungen Nr. 147 und 148, gelegen im ersten Obergeschoß des Hauses von-S.-Straße 42 d, Größe 72,6 bzw. 63 qm, Gesamtaufwand 143.748,- DM bzw. 124.740,- DM, insgesamt also 268.488,- DM, und beauftragten die Beklagte zu 2) mit der Vermittlung des Abschlusses eines Treuhandvertrags mit der Beklagten zu 4). Dieser Vertrag kam zustande. Nach eigenen Angaben hatte den Klägern der Prospekt vor oder bei der Zeichnung nicht vorgelegen. 13

##blob###nbsp; 14

Die Beklagte zu 1) bewilligte den beantragten Kredit in Höhe von 298.318,- DM (= ca. 111,11 % von 268.488,- DM) mit einer Auszahlung von 90 % und einem Zins von 4,5 %, rückzahlbar bis zum 31.12.1984. Als Sicherheit war die Eintragung von Grundschulden vorgesehen (Anlage zum Schriftsatz der Beklagten zu 1) vom 11.8.1988, Bl. 369 f. GA). Die Kläger hatten am 22.12.1982 eine "Selbstauskunft gemäß § 18 Kreditwesengesetz" erteilt, wonach sie Einkünfte aus selbständiger Arbeit in Höhe von jährlich 80.000,- DM und aus nicht selbständiger Arbeit in Höhe von 18.000,- DM erzielten und eine Eigentumswohnung in B. im Werte von 320.000,- DM sowie eine Lebensversicherung über 150.000,- DM hatten (Anlage B 1 zur Klageerwidern der Beklagten zu 1) vom 7.3.1988). 15

##blob###nbsp; 16

Aufgrund Kaufverträgen vom 29.12.1982 (Anlage K 5 zur Klage) erwarben die Kläger die Wohnungen zum Preis von 111.832,22 DM bzw. 96.603,35 DM, insgesamt also 208.435,57 DM (= gut 77,6 % des Gesamtaufwands; das entspricht dem Kostenschema, Anlage 3 zum Treuhandvertrag, Anlage K 3 der Klage: Kaufpreis Grundstück 7,06 %, Gebäude 70,63 %). 17

##blob###nbsp; 18

19

Die im Prospekt genannte Mietgarantiegeberin, die Firma MPG, geriet während der Garantiezeit in Vermögensverfall. Daraufhin übernahm die Firma V. die Garantie.

##blob##nbsp; 20

Bezüglich des im Prospekt vorgesehenen Zuschusses von 2,50 DM/qm Wohnfläche bis Ende 1987 haben die Kläger behauptet, dieser sei seit Ende 1986 wegen Vermögensverfalls der zur Zuschußzahlung verpflichteten Grundstücksverkäuferin nicht mehr gezahlt worden (S. 6 des Schriftsatzes vom 14.6.1988, Bl. 246 GA). 21

##blob##nbsp; 22

Die Anschlußfinanzierung - nach Ablauf des bis zum 31.12.1984 befristeten Kredits - übernahm ebenfalls die Beklagte zu 1). 23

##blob##nbsp; 24

Die Kläger haben vorgetragen, der Erwerb der Wohnungen sei mit erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen verbunden gewesen, die durch die gewährten Steuervorteile bei weitem nicht ausgeglichen würden. Den am Modell Beteiligten sei es darum gegangen, die alte und in erheblichem Umfang sanierungsbedürftige Wohnanlage zu einem weit überhöhten Preis abzusetzen. Deren Verkehrswert habe Ende 1982 höchstens 6,5 Mio. DM betragen, bei 10.555 qm Wohnfläche also rund 615,- DM/qm. Auch unter Berücksichtigung des Umstandes, daß ein in kleineren Einheiten vertriebenes Objekt mehr erbringe als ein Gesamtobjekt, ergebe sich jedenfalls kein höherer Verkehrswert als 800,- bis 900,- DM/qm. Der vom Zeichner zu erbringende Gesamtaufwand von 1.980,- DM/qm sei daher maßlos übersetzt gewesen. Den wirklichen Wert habe auch die Beklagte zu 2) gekannt. 25

##blob##nbsp; 26

Sie, Kläger, seien dagegen entsprechend den Angaben des Anlageberaters davon ausgegangen, daß der Gesamtaufwand von 1.980,- DM/qm dem Marktpreis entspreche oder sogar niedriger als dieser sei. Der Zeuge Sch. habe das Erwerbermodell wie folgt angesprochen: 27

##blob##nbsp; 28

Die Kläger könnten ohne Eigenkapital und völlig risikolos Grundbesitz erwerben. Die Zinsen für die Kaufpreisfinanzierung würden innerhalb der beiden ersten Jahre durch garantierte Mieterträge und durch Steuerersparnisse aufgebracht. Die von der Beklagten zu 2) angebotenen Erwerbermodelle seien mit den risikoreichen Bauherrenmodellen überhaupt nicht zu vergleichen. Während bei letzteren der Bauherr das Risiko trage, daß etwas Vernünftiges gebaut und dann kostendeckend vermietet werde, habe die Beklagte zu 2) bereits fertige und voll vermietete Objekte zu sehr günstigen Preisen an der Hand. Alles sei geprüft. Der Beklagte zu 3), früher ein bekannter und erfolgreicher Sportler, arbeite aus Überzeugung für die Anleger, die nicht das große Geld machten und der höchsten Einkommensteuerprogression unterlägen. Der Erwerb von Wohnungen lohne sich auch für die Kläger, weil der Preis günstig sei und die Miete garantiert werde. Es seien nur Eigentumswohnungen herausgesucht worden, bei denen eine große Wertsteigerung vorprogrammiert sei. Schon in wenigen Jahren nach dem Erwerb würden die Wohnungen erheblich mehr wert sein als der zu zahlende Gesamterwerbspreis. Dieser Bewertung entspreche auch die Einschätzung seitens der Beklagten zu 1) als der finanzierenden Bank, 29

da sie das Objekt zu 100 % des Kaufpreises und sämtlicher Nebenkosten finanziere. Das mache keine Bank, wenn sie nicht bei der internen Objektbewertung festgestellt hätte, daß das Objekt am Markt mindestens 20 % mehr bringe als der finanzierte Betrag. Der Clou von allem aber sei, daß die Beklagte zu 2) bereit sei, das Objekt nach Ablauf der Spekulationsfrist von zwei Jahren zu 110 % des Kaufpreises zurückzunehmen. Die Kläger gingen also nicht das geringste Risiko ein. Wenn sie nach zwei Jahren keine Steuern mehr sparen könnten, oder wenn sich dann herausstelle, daß die Zinsen zu hoch oder die Mieten zu niedrig seien, oder wenn sie aus anderen Gründen mit der Anlage nichts mehr zu schaffen haben wollten, sei das alles kein Problem; die Beklagte zu 2) nehme das Objekt anstandslos zurück und die Kläger erhielten 110 % des Kaufpreises, praktisch also den gesamten Finanzierungsbetrag. Damit könnten sie ihr Konto bei der Beklagten zu 1) glattstellen.

##blob##nbsp;

30

Im Vertrauen auf die Richtigkeit dieser Angaben hätten sie sich zur Zeichnung entschlossen. Tatsächlich seien die Angaben in allen wesentlichen Punkten falsch gewesen. Der zu zahlende Preis habe um mehr als das Doppelte über dem Verkehrswert gelegen. Die versprochene Wertsteigerung und Rentabilität sei danach von vornherein ausgeschlossen gewesen. Steuerersparnis und Mieteinnahmen reichten bei weitem nicht aus, um die Kreditzinsen zu decken. Die tatsächlich erzielte Miete habe nur 3,65 DM/qm betragen. Außerdem hätten etliche Wohnungen der Anlage leer gestanden. Angesichts dessen sei von vornherein klar gewesen, daß die Mietgarantiegeberin - Fa. ... - demnächst in Vermögensverfall geraten müsse. "Programmgemäß" sei das dann auch alsbald geschehen. Auch der Zuschuß von 2,50 DM/qm sei wegen Vermögensverfalls der Grundstücksverkäuferin schließlich nicht mehr gezahlt worden.

31

##blob##nbsp;

32

Aber nicht nur die Anpreisungen des Anlageberaters, sondern auch die Prospektangaben seien in wesentlichen Punkten falsch gewesen, insbesondere zur vermeintlichen Werthaltigkeit des Objekts, zur Risikolosigkeit des Erwerbs, zur Aussicht, das auf dem Grundbesitz lastende Belegungsrecht der OFD H. abzulösen, und zur Angemessenheit der mit 1,- DM/qm kalkulierten nicht umlagefähigen Nebenkosten - tatsächlich habe ein erheblicher Sanierungsbedarf bestanden -. Die Einbeziehung der Loggien und Balkone zu 100 % in die Gesamtwohnfläche, auf die im Prospekt nur an versteckter Stelle hingewiesen sei, entspreche nicht den üblichen Gepflogenheiten. Die Beklagte zu 4) sei auch keine unabhängige Treuhänderin gewesen, vielmehr sei sie wirtschaftlich von den Initiatoren des Modells abhängig gewesen.

33

##blob##nbsp;

34

U.a. die Beklagte zu 2) habe Kenntnis von allen maßgebenden Umständen gehabt.

35

##blob##nbsp;

36

Wegen der erstinstanzlichen Schadensberechnung wird auf die Darstellung S. 44 der Klageschrift (Bl. 44 GA) Bezug genommen.

37

##blob##nbsp;

38

Die Kläger haben die S. 11,12 des angefochtenen Urteils wiedergegebenen Anträge gestellt.

39

##blob##nbsp;	40
Die Beklagten haben beantragt,	41
##blob##nbsp;	42
##blob##nbsp;	43
die Klage abzuweisen.	44
##blob##nbsp;	45
Sie haben bestritten, daß der Zeuge Sch. den Klägern falsche Angaben gemacht habe und daß der Prospekt unrichtig gewesen sei. Insbesondere haben sie die behauptete Übertreibung des prospektierten Gesamt-aufwands und die Abgabe eines Rücknahmeversprechens durch den Zeugen Sch. bestritten. Sie haben auch bestritten, daß der Beklagte zu 3) die Anlageberater auf Schulungsveranstaltungen zu den Werbeargumenten angeleitet habe, die der Zeuge Sch. nach der - be-strittenen - Behauptung der Kläger verwendet habe.	46
##blob##nbsp;	47
Schließlich haben die Beklagten die Einrede der Ver-jäh rung erhoben.	48
##blob##nbsp;	49
Mit dem angefochtenen und hiermit in Bezug genomme-nen Urteil, das den Klägern am 30.12.1988 zugestellt worden ist, hat das Landgericht die Klage gegen alle Beklagten abgewiesen. Die Kläger haben dagegen am 27.1.1989 Berufung eingelegt, die sie nach entsprechender Fristverlängerung mit Schriftsatz vom 28.6.1989, bei Gericht eingegangen am 29.6.1989, begründet haben. Ihre gegen die Abweisung der Klage gegen die Beklagten zu 1), 3) und 4) gerichtete Be-rufung haben sie zurückgenommen.	50
##blob##nbsp;	51
Die Parteien wiederholen und ergänzen ihr Vorbringen nach Maßgabe der in zweiter Instanz gewechselten Schriftsätze.	52
##blob##nbsp;	53
Die Kläger haben ihre erstinstanzlichen Anträge teilweise umformuliert, zusätzlich Hilfsanträge ge-stellt und schließlich die Klage um 240,- DM erhöht wegen Kosten, die ihnen für die Erstellung einer Bankbescheinigung entstanden sind (siehe zum letzte-ren Schriftsatz vom 14.2.1992, Bl. 906 f. GA).	54
##blob##nbsp;	55
Die Kläger beantragen,	56
##blob##nbsp;	57
##blob##nbsp;	58
unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils	59

##blob##nbsp;	60
##blob##nbsp;	61
I.	62
##blob##nbsp;	63
##blob##nbsp;	64
die Beklagte zu 2) zu verurteilen, an sie zu zahlen:	65
##blob##nbsp;	66
##blob##nbsp;	67
1.) 56.021,45 DM nebst 4 % Zinsen seit Rechts-hängigkeit (10.11.1987);	68
##blob##nbsp;	69
##blob##nbsp;	70
2.) 268.496,- DM nebst 7,5 % Zinsen seit dem 1.7.1987;	71
##blob##nbsp;	72
##blob##nbsp;	73
3.) 240,- DM nebst 9,65 % Zinsen seit Rechts-hängigkeit dieses Anspruchs (23.3.1992);	74
##blob##nbsp;	75
##blob##nbsp;	76
zu 1. bis 3. Zug um Zug gegen Abgabe von form-gerechten Erklärungen der Kläger zum Zwecke des Eigentumserwerbs durch die Beklagte zu 2) an folgenden Eigentumswohnungen im ersten Oberge-schoß des Hauses von-S.-Straße 42 d	77
##blob##nbsp;	78
##blob##nbsp;	79
a) 65/10.000 bzw. nach Fortschreibung 64,85/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grund-80 stück Grundbuch des Amtsgerichts H.-A. von B. , Band 100 Bl. 3611, Flurstücke 2534, 2535, 2537, 2808, 2525 und 2526, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 147 (Wohnein-heit 15), ursprünglich eingetragen im Grundbuch von B. Bl. 4342, nach Fortschreibung Bl. 4210 bzw. (Band 120) Bl. 4718;	80
##blob##nbsp;	81
##blob##nbsp;	82
b) 56/10.000 bzw. nach Fortschreibung 55,83/10.000 Miteigentumsanteil an dem unter a) 83 bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 148 (Wohnein-heit 16), ursprünglich eingetragen im Grundbuch von B. Bl. 4343, nach	83

##blob##nbsp;	84
II.	85
##blob##nbsp;	86
Hilfsweise anstelle des unter I. 2. aufgeführten An-trags beantragen die Kläger,	87
##blob##nbsp;	88
##blob##nbsp;	89
die Beklagte zu 2) zu verurteilen, den Betrag von 268.496,- DM nebst 7,5 % Zinsen seit dem 1.7.1987 zu ihren Gunsten auf die Kreditkonten bei der Beklagten zu 1) Nr.bis..... zu zahlen,	90
##blob##nbsp;	91
weiter hilfsweise anstelle des Klageantrags I. 2.,	92
##blob##nbsp;	93
##blob##nbsp;	94
die Beklagte zu 2) zu verurteilen, sie von jeg-lichen Zahlungsansprüchen der Beklagten zu 1) aus dem mit ihnen bestehenden streitgegenständ-lichen Kreditverhältnis freizustellen.	95
##blob##nbsp;	96
III.	97
##blob##nbsp;	98
Ferner beantragen die Kläger,	99
##blob##nbsp;	100
##blob##nbsp;	101
festzustellen, daß die Beklagten als Gesamt-schuldner verpflichtet sind, ihnen sämtlichen über die in ihren Zahlungsanträgen genannten Geldbeträge hinausgehenden Schaden zu ersetzen, der ihnen dadurch entstanden ist und noch ent-steht, daß sie die unter I. a) und b) bezeich-neten Eigentumswohnungen zu den Bedingungen des Treuhandvertrages mit der Beklagten zu 4) gemäß Angebot vor Notar H.-U. L. in E. vom 21.12.1982 erworben haben.	102
##blob##nbsp;	103
Schließlich beantragen die Kläger,	104
##blob##nbsp;	105
##blob##nbsp;	106
	107

ihnen nachzulassen, erforderliche Sicherheiten durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank, Volksbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse zu stellen.	
##blob##	108
Die Beklagte zu 2) beantragt,	109
##blob##	110
##blob##	111
die Berufung zurückzuweisen und ihr zu gestatten, eine Sicherheitsleistung auch durch Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse erbringen zu dürfen.	112
##blob##	113
Ergänzend wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	114
##blob##	115
Der Senat hat Zeugenbeweis erhoben und den Kläger gemäß § 141 ZPO gehört. Es wird verwiesen auf die Sitzungsniederschriften vom 15.11.1990 (Bl. 708 ff. GA), 6.5.1991 (Bl. 806 ff. GA) und 14.11.1991 (Bl. 875 ff. GA).	116
##blob##	117
E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e	118
##blob##	119
Die Berufung ist zulässig und bis auf 240,- DM - den Betrag, um den die Klage mit Schriftsatz vom 14.2.1992 erhöht worden ist - und einen Teil des geltend gemachten Zinsanspruchs begründet.	120
##blob##	121
Die Beklagte zu 2) ist den Klägern wegen Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen zum Schadensersatz verpflichtet. Dieser Anspruch ist nicht verjährt. Die Verjährungsfrist beträgt gemäß § 195 BGB 30 Jahre.	122
##blob##	123
1.	124
##blob##	125
Aufgrund des Beweisergebnisses ist der Senat davon überzeugt, daß der Zeuge Sch. sowohl bei der Beratung des Zeugen V. als auch bei der des Klägers erklärt hat, die Beklagte zu 2) sei bereit, die gezeichneten Wohnungen nach zwei Jahren auf Wunsch zurückzunehmen, und zwar zu einem Preis, der zumindest nicht erheblich unter dem Bruttofinanzierungsbetrag liegen werde. Der Senat hat ferner keine Zweifel daran, daß der Zeuge V. den Kläger, seinen Arbeitskollegen, über das ihm gegebene Rücknahmeversprechen unterrichtet hat. Die Klägerin hat kein persönliches Gespräch mit dem Zeugen Sch. geführt. Es unterliegt jedoch keinem Zweifel, daß sie jedenfalls von ihrem	126

Ehemann über den Inhalt der Beratung unterrichtet worden ist. Außerdem hat dieser glaubhaft erklärt, seine Ehefrau habe ein zwischen ihm und dem Zeugen Sch. geführtes Telefonat mitgehört und dabei mitbe-kommen, daß Herr Sch. gesagt habe, die Wohnungen würden auf Wunsch nach zwei Jahren zurückgenommen (S. 6 des Protokolls vom 6.5.1991, Bl. 811 GA). Für die Klägerin gilt deshalb entsprechendes wie für den Kläger.

##blob##nbsp;

127

Die Erklärungen des Zeugen Sch. zum Rücknahmever-sprechen waren falsch. Aus dem Prozeßvorbringen der Beklagten zu 2) ergibt sich unzweideutig, daß sie nicht nur jetzt, sondern auch schon zur Zeit des Vertriebs der Wohnungen nicht bereit war, diese unabhängig von den Marktverhältnissen zwei Jahre nach Zeichnung zu erwerben. Sie hat gemäß § 278 BGB für die Erklärungen des Zeugen Sch. einzustehen, weil dieser für sie die maßgebenden Verhandlungen führte. Unerheblich ist, daß zwischen ihr und dem Zeugen Sch. zur Zeit der Zeichnung der Kläger keine Vertragsbeziehung bestand. Sie hatte einen sogenannten Repräsentantenvertrag mit den Brüdern W. geschlossen, aufgrund dessen diese die von ihr zu vermittelnden Objekte für sie vertreiben sollten und auch tatsächlich vertrieben haben. Als Vertragspart-nerin der Kläger - bezüglich des Vermittlungsvertra-ges - hat sie nicht nur für die Erklärungen der von ihr unmittelbar Beauftragten einzustehen, sondern auch für die Erklärungen der Personen, die die Be-auftragten zwecks Auftrags Erfüllung einsetzten. Sie behauptet selbst nicht, sie habe mit den Brüdern W. vereinbart, daß nur diese selbst berechtigt sein sollten, Anlagegespräche zu führen. Es lag zumindest außerordentlich nahe, daß die Brüder W. nicht allein tätig werden, sondern sich auch der Hilfe anderer Personen bedienen würden. Der Zeuge Sch. war Ende 1982 in der "Struktur" W. tätig. Die Beklagte zu 2) muß sich deshalb dessen Erklärungen bei Beratungsge-sprächen zurechnen lassen.

128

##blob##nbsp;

129

Der Zeuge V. hat glaubhaft bekundet (S. 2 ff. des Protokolls vom 14.11.1991, Bl. 876 ff. GA), Herr Sch. habe in den mit ihm geführten Beratungsge-sprächen erklärt, die Wohnungen würden auf Wunsch nach Ablauf von zwei Jahren zurückgenommen, und zwar zum finanzierten Betrag; unter Umständen sei im Hinblick auf eine Wertsteigerung der Wohnungen auch mit einem höheren Kaufpreis zu rechnen. Er war sich ferner sicher, dem Kläger von der Zusage der Rücknahme berichtet zu haben, auch wenn er eine konkrete Erinnerung insoweit nicht mehr hatte - was nach Ablauf von fast neun Jahren sehr verständlich ist, da es bei der Unterrichtung des Klägers nicht um einen Punkt ging, der für seine eigene Anlageent-scheidung maßgebend war, der deshalb erfahrungsgemäß weniger in Erinnerung bleibt als die Umstände, die die eigene Entscheidung für eine bestimmte Anlage betreffen, von der sich später herausstellt, daß sie wirtschaftlich nachteilig war. Daß der Kläger, als er sich mit dem Zeugen Sch. telefonisch in Verbin-dung setzte, über Vorabinformationen verfügte, die er vom Zeugen V. erhalten hatte, entspricht auch der Bekundung des Zeugen Sch. (S. 2, 8 des Protokolls vom 6.5.1991, Bl. 807, 813 GA). Da für den Zeugen V. das Rücknahmever-sprechen von wesentlicher Bedeutung war - er hätte nach seiner glaubhaften Angabe ohne dieses als Süddeutscher nicht eine Wohnung in H. ge-zeichnet -, hat der Senat keinen Zweifel daran, daß er dem Kläger das betreffende Werbeargument mitge-teilt hat.

130

##blob##nbsp;

131

Es bestehen keine Bedenken gegen die persönliche Glaubwürdigkeit des Zeugen V., obwohl dieser am Aus-gang des Rechtsstreits interessiert ist - er ist mit dem Kläger

132

befreundet und fühlt sich selbst durch die Beklagte zu 2) getäuscht. Nach dem persönlichen Eindruck, den der Senat vom Zeugen gewonnen hat, hat sich dieser nach Kräften um eine wahrheitsgemäße Aussage bemüht. Er hat nicht etwa pauschal all das bekundet, was aus seiner Sicht für die Kläger günstig erscheint. So hat er eingeräumt, daß er letztlich nur schlußfolgern könne, daß er dem Kläger das Werbeargument des Rücknahmeversprechens mitgeteilt habe, weil dieses für ihn selbst so wichtig gewesen sei. Ferner hat er bekundet, er könne heute nicht mehr sagen, ob er bei einem Beratungsgespräch zwischen dem Kläger und Herrn Sch. zugegen gewesen sei - tatsächlich war das nach der eigenen Darstellung der Kläger nicht der Fall -. Schließlich hat er bekundet, er könne nicht mehr genau sagen, ob Herr Sch. ihm gegenüber erklärt habe, daß es die Beklagte zu 2) sei, die die Wohnungen zurücknehmen werde, oder ob er nur allgemein davon gesprochen habe, daß die Wohnungen auf Wunsch nach zwei Jahren zurückgenommen würden; zwei Jahre später, als er die Rücknahme beim Zeugen Sch. angemahnt habe, habe dieser allerdings bestätigt, daß es die Beklagte zu 2) sei, die die Wohnungen zurücknehmen müsse. Tatsächlich steht nur ein für die Beklagte zu 2) gegebenes Rücknahmeversprechen in Frage. Das ergibt sich schon daraus, daß der Zeuge Sch. die Beratung der Kunden für diese führte und nicht für andere am Erwerbermodell Beteiligte. Eine vom Zeugen Sch. persönlich übernommene Rücknahmegarantie ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

##blob##nbsp;

133

Die Bekundung des Zeugen V. steht nicht in Widerspruch zu derjenigen des Zeugen Sch. (S. 2 ff. des Protokolls vom 6.5.1991, Bl. 807 ff. GA). Dieser hatte bezüglich der Frage des Rücknahmeversprechens keine genaue Erinnerung an das, was er den Kunden hierzu erklärt hatte. Er habe, so hat er bekundet, an die Kunden das weitergegeben, was er in der Struktur W. gehört habe; im Jahre 1982, d.h. zur Zeit der Zeichnung der Kläger und des Zeugen V., habe er von Seiten der Beklagten zu 2) oder 3) zur Frage der Rücknahme nichts gehört. Zum Inhalt dessen, was in der "Struktur" W. zur Rücknahme erklärt wurde, war er unsicher. Zunächst hat er bekundet, im hier fraglichen Zeitraum Ende 1982 sei nur davon gesprochen worden, daß die Beklagte zu 2) ein Programm entwickle, wonach Kunden nach Ablauf der Zinsbindungsfrist die gezeichneten Objekte auf Wunsch zurückgeben könnten. Dementsprechend habe er damals "sicherlich" keine feste Zusage für eine Rücknahme der Wohnung gemacht (Bl. 809 GA). Nachdem der Zeuge Ho. W. zu dem, was in der "Struktur" Ende 1982 für maßgeblich gehalten wurde, anders bekundet hatte (S. 12 ff. des Protokolls vom 6.5.1991, Bl. 817 ff. GA), hat er bekundet, "beim besten Willen (wisse er) heute nicht mehr so genau", ob er nicht schon Ende 1982 mit der Zusage, die Wohnungen würden nach zwei Jahren auf Wunsch zurückgenommen, geworben habe; es sei möglich, daß dieses Werbeargument in der "Struktur" aufgrund entsprechender Angaben des Beklagten zu 3) bei Schulungsveranstaltungen - die er, Sch., erst ab 1983 besucht habe - für zutreffend gehalten worden sei und daß er dieses Argument so an seine Kunden weitergegeben habe; er sei, nachdem er die Bekundung des Zeugen W. mit angehört habe, jetzt eher der Meinung, daß er von Seiten des Herrn W. bereits im Jahre 1982 von einer Zusage der Beklagten zu 2) und nicht nur von einem in der Entwicklung befindlichen Programm gehört habe (S. 22, 23 des Protokolls vom 6.5.1991, Bl. 827, 828 GA).

134

##blob##nbsp;

135

Die Bekundung des Zeugen W. bestätigt die Richtigkeit derjenigen des Zeugen V.. Zwar hat Herr W. weder an der konkreten Beratung des Zeugen V. noch an derjenigen des Klägers teilgenommen; er hat aber über das berichtet, was in der "Struktur" W. aufgrund entsprechender Informationen in Schulungsveranstaltungen schon in 1982 für richtig

136

gehalten wurde. Der Beklagte zu 3) habe auf Seminaren immer wieder davon gesprochen, daß die Beklagte zu 2) die Wohnungen nach zwei Jahren auf Wunsch der Kunden zurückkaufe. Das sei schon im Jahre 1982 der Fall gewesen. Schriftlich habe das Rücknahmeversprechen nicht gegeben werden sollen, weil es steuerschädlich sei - das entspricht der Bekundung des Zeugen Sch. S. 4, 8 des Protokolls vom 6.5.1991 (Bl. 809, 813 GA). Da der Zeuge Sch. bekundet hat, er habe an die Kunden das weiter gegeben, was er in der "Struktur" gehört habe, kann die Aussage des Zeugen W. entgegen der Ansicht der Beklagten zu 2) nicht als unergiebig angesehen werden. Dessen Interesse am Ausgang des Rechtsstreits - vom Ergebnis der Verfahren gegen die Beklagte zu 2) will er abhängig machen, ob er selbst gerichtlich gegen diese vorgeht; siehe ferner sein Schreiben an den Zeugen Sch. vom 13.3.1987 (Bl. 832 GA) - entwertet seine Aussage zumindest nicht völlig. Dasselbe gilt hinsichtlich der weiteren Einwendungen der Beklagten zu 2) in deren Schriftsätzen vom 29.5. und 5.6.1991 (Bl. 838 ff. GA). Es mag sein, daß sich der Zeuge W. an einzelne Daten falsch erinnert hat. Daß dies auch dazu gilt, ob schon im Jahre 1982 oder erst später in der "Struktur" davon ausgegangen wurde, daß mit dem Argument eines Rücknahmeversprechens geworben werden könne, ist nicht ersichtlich. Insoweit hat der Zeuge S. 13 des Protokolls vom 6.5.1991 (Bl. 818 GA) bekundet, er habe im Jahre 1982 in Stuttgart-Sindelfingen an einem Grundseminar teilgenommen, auf dem das erste von der Beklagten zu 2) vertriebene Objekt, nämlich K.-H. , vorgestellt worden sei; auf diesem Seminar sei gefragt worden, ob man den Kunden die Rücknahmebereitschaft schriftlich geben könne; der Beklagte zu 3) habe erwidert, dies sei nicht möglich, weil sonst die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung gegenüber dem Finanzamt nicht mehr gegeben seien. Insoweit war der Zeuge nicht nur auf eine Erinnerung an ein bestimmtes Jahr beschränkt - die nach Ablauf von acht bis neun Jahren erfahrungsgemäß fehlerhaft sein kann -, sondern er wußte, daß dieses Seminar in Zusammenhang mit der Vorstellung des Objekts K.-H. stand. Aus den dieses Objekt betreffenden Parallelverfahren ist dem Senat bekannt, daß die Wohnungen in K.-H. zu einem erheblichen Teil tatsächlich schon in 1982 vertrieben worden sind. Die Vorstellung des Objekts muß daher in 1982 gelegen haben.

##blob##nbsp;

137

Von der S. 22 des Protokolls vom 6.5.1991 (Bl. 827 GA) beantragten Vereidigung des Zeugen W. hat der Senat gemäß § 391 ZPO abgesehen. Er ist davon überzeugt, daß der Zeuge auch unter Eid nichts anderes bekunden wird, insbesondere nicht, daß in völligem Widerspruch zu seiner uneidlichen Aussage Ende 1982 in der "Struktur" das Werbeargument Rücknahmeversprechen nicht für verwendungsfähig gehalten worden sei. Auch die Bedeutung seiner Aussage nötigt nicht zur Vereidigung. Für letztlich entscheidend hält der Senat die Bekundung des Zeugen V. - gerade deshalb hat er sich mit den Aussagen der Zeugen Sch. und W. vom 6.5.1991 nicht begnügt. Die Bekundung des Zeugen W. zieht er nur unterstützend heran, weil sie sich in die des Zeugen V. zwanglos einfügt. Ausschlaggebend für die Entscheidung ist sie nicht.

138

##blob##nbsp;

139

Was die Beratung des Klägers angeht, so kann kein vernünftiger Zweifel daran bestehen, daß diese zur Frage des Rücknahmeversprechens sachlich in derselben Weise wie diejenige des Zeugen V. erfolgt ist. Es kann nicht ernsthaft angenommen werden, daß der Zeuge Sch. bei einem Kunden mit einem Rücknahmeversprechen argumentiert hat, bei einem anderen nur damit, daß es ein in der Entwicklung befindliches Re-
vermarktungsprogramm gebe, ohne daß eine feste Zusage für eine spätere Rücknahme

140

gegeben werden könne. Dafür gibt auch die Bekundung des Zeugen Sch. nichts her. Zurechnen lassen muß sich die Beklagte zu 2) im übrigen schon die Information, die der Kläger vom Zeugen V. aufgrund dessen Beratungsgesprächs mit dem Zeugen Sch. erhalten hat. Zwar war Herr V. nicht Verhandlungsgehilfe der Beklagten zu 2). Herr Sch. hatte ihn aber um die Benennung weiterer Interessenten gebeten, mußte daher damit rechnen, daß Herr V. diese Interessenten - hier: den Kläger - entsprechend seinem vom Zeugen Sch. gewonnenen Wissensstand informierte.

##blob##nbsp;

141

Außerdem hat der Senat aufgrund der eigenen Erklärungen des Klägers keine Zweifel, 142
daß der Zeuge Sch. auch ihm persönlich gegenüber mit dem Argument des Rücknahmeversprechens so geworben hat, wie das gegenüber dem Zeugen V. geschehen ist. Der Kläger hat erklärt, Herr Sch. habe ihm die Rücknahmebereitschaft der Beklagten zu 2) bestätigt, eine schriftliche Fixierung aber abgelehnt, weil das Finanzamt davon nichts erfahren dürfe; Herr Sch. habe erklärt, die Wohnungen würden nach zwei Jahren auf Wunsch zurückgenommen; er, Kläger, hätte seine Frau nicht zur Zeichnung veranlassen können, wenn die Rücknahmebereitschaft von ihnen nicht als verbindlich angesehen worden wäre (S. 2 des Protokolls vom 15.11.1990, Bl. 709 GA; S. 6 des Protokolls vom 6.5.1991, Bl. 811 GA). Der Senat hat den Eindruck gewonnen, daß der Kläger wahrheitsgemäß ausgesagt hat. Bezeichnend ist in diesem Zusammenhang, daß er ihm günstige Behauptungen im standardisierten (wie der Senat aus den Parallelprozessen weiß) Klagevortrag nicht bestätigt hat. So hat er S. 10 des Protokolls vom 6.5.1991 (Bl. 815 GA) eingeräumt, daß er mit dem Zeugen Sch. nur über den Zinszeitraum von zwei Jahren gesprochen habe, also nicht davon ausgegangen sei, daß die Zinsen auf längere Zeit durch Mieteinnahmen, Annuitätzuschüsse und Steuervorteile gedeckt würden; ferner hat er eingeräumt, daß der Zeuge Sch. ihm gegenüber nicht erklärt habe, daß der Mietgarant nur eine an der unteren Grenze des Erzielbaren liegende Mindestmiete garantieren könne. Die Widersprüche zum schriftsätzlichen Klagevorbringen, insbesondere auch dazu, daß ursprünglich der Zeuge W. statt des Zeugen Sch. als Anlageberater des Klägers genannt worden ist, beruhen darauf, daß der Kläger die Klageschrift überhaupt nicht gelesen hat (S. 19 des Protokolls vom 6.5.1991, Bl. 824 GA). Das spricht für Schlampigkeit bei Führung des Prozesses, belegt aber nicht fehlende Wahrheitsliebe bei Aussagen, die unmittelbar vor Gericht gemacht werden.

##blob##nbsp;

143

Daß im Prospekt auch nicht andeutungsweise von einem Rücknahmeversprechen die 144
Rede gewesen war und daß dieses auch nicht schriftlich niedergelegt worden ist, gibt keinen Anlaß zu Zweifeln an der Beweiswürdigung des Senats. Die Steuerschädlichkeit eines solchen Versprechens war nämlich zumindest naheliegend. Verluste aus Vermietung und Verpachtung können steuerlich nur abgesetzt werden, wenn die Absicht besteht, auf Dauer Einnahmen zu erzielen. Es war nicht fernliegend, daß die Finanzbehörden diese Absicht verneinen und deshalb die geltend gemachten Werbungskosten nicht anerkennen würden, wenn ihnen bekannt wurde, daß die Kläger die Wohnungen aufgrund der Zusage erworben hatten, diese nach zwei Jahren zurückzugeben, d.h. zu einem Zeitpunkt, zu dem mit einem Erreichen der Gewinnzone noch nicht zu rechnen war.

##blob##nbsp;

145

Es kommt nicht darauf an, ob die Erklärung des Zeugen Sch. über die 146
Rücknahmebereitschaft auf entsprechender - ihm durch die Mitarbeiter der "Struktur" W. vermittelter - Werbeschulung der Beklagten zu 2) beruhte. Auch wenn das nicht der Fall

gewesen sein sollte, hat die Beklagte zu 2) für die unrichtige Werbung einzustehen.

##blob##nbsp; 147

Im übrigen kommt jedenfalls nicht ernsthaft in Be-tracht, daß ohne jeglichen Anhalt mit 148
einer Rücknah-mebereitsschaft der Beklagten zu 2) geworben worden ist. Der Senat hat
in mehreren Parallelprozessen Anlageberater als Zeugen vernommen. Teilweise haben diese
das Rücknahmeversprechen eingeräumt, teilweise haben sie sich zurückhaltender geäußert,
etwa in der Weise, daß auf Schulungsveranstaltungen nur von ei-nem in der Entwicklung
befindlichen Revermarkungs-programm die Rede gewesen sei; der diesbezügliche Inhalt der
Schulungsveranstaltungen wurde teilweise als wenig konkret und mißverständlich
geschildert, so daß einzelne Anlageberater nicht bereit waren, eine Rücknahmebereitschaft
oder auch nur die Mög-lichkeit einer Rücknahme im Sinne einer Chance als Werbeargument
zu benutzen. Klar war aber nach sämtlichen Aussagen der bisher vernommenen Anlagebe-
rater, soweit sie Schulungsveranstaltungen besucht hatten, daß auf diesen von einem
Revermarkungspro-gramm die Rede war.

##blob##nbsp; 149

2. 150

##blob##nbsp; 151

Es ist davon auszugehen, daß die Kläger die Woh-nungen nicht gezeichnet hätten, wenn 152
nicht erklärt worden wäre, die Beklagte zu 2) sei bereit, nach Ablauf von zwei Jahren die
Wohnungen zurückzunehmen, falls die Kläger das wünschten. Nach ständiger
Rechtsprechung trifft denjenigen, der eine vertrag-liche Aufklärungs- oder Beratungspflicht
verletzt, die Beweislast für die fehlende Ursächlichkeit der Pflichtverletzung (BGH NJW 1973,
1688 f.; 1975, 824 f.; 1978, 2145, 2148; 1984, 1688, 1689; 1990, 2461, 2463; 1991, 1106,
1107 und 1108, 1109; WM 1988, 48, 50; DNotZ 1991, 135, 137; OLG Stuttgart, NJW-RR
1988, 276, 277).

##blob##nbsp; 153

Die Beklagte zu 2) hat den mithin ihr obliegenden Beweis nicht geführt, im Gegenteil: 154

##blob##nbsp; 155

Der Kläger hat erklärt, er hätte nicht gezeichnet, wenn ihm nicht das 156
Rücknahmeversprechen gegeben worden wäre; dieses sei für ihn ausschlaggebend ge-
wesen. Auch seine Ehefrau, hätte er "nicht zu einer Zeichnung des Objekts gebracht, wenn
diese Rückgabe nicht verbindlich möglich war" (S. 2 des Protokolls vom 15.11.1990, Bl. 709
GA; S. 6 des Protokolls vom 6.5.1991 Bl. 811 GA). Der Senat hält das aus den schon zu 1.
angegebenen Gründen für glaubhaft.

##blob##nbsp; 157

Außerdem entspricht es der Lebenserfahrung, daß das Argument, eine Anlage werde auf 158
Wunsch nach Ablauf eines bestimmten Zeitraumes zurückgenommen, und zwar zu einem
Preis, der zumindest nicht erheblich hinter dem eigenen Aufwand zurückbleibt, von
besonderem Gewicht ist. Es bietet dem Kunden Gewähr dafür, daß er sich ohne oder
jedenfalls ohne großen Verlust von der Anlage wieder trennen kann, wenn sich deren Wert
nicht so entwickelt, wie er sich das bei der Zeich-nung erhofft. Das mit der Beteiligung an

einem Steu-ersparmodell verbundene Risiko wird hierdurch deutlich gemindert. Es kann ernsthaft keine Rede davon sein, daß für einen Kunden, der sich an einem solchen Modell beteiligt, nur die kurzfristig erzielbaren Steuervorteile bedeutsam sind. Die Steuerersparnis ist letztlich wenig wert, wenn sich die Anlage auf Dauer nicht rentiert. Wer die Finanzierung des Kaufpreises, soweit möglich, aus Mitteln erbringen möchte, die er ohne den Erwerb als Steuer abzuführen hätte, hat dennoch ein uneingeschränktes Interesse an der dem Preis entsprechenden Gegenleistung. Sinn eines "Erwerbermodells" ist der Erwerb werthaltigen Grundvermögens unter Ausnutzung der dafür gegebenen steuerlichen Möglichkeiten (BGH DNotZ 1991, 135, 136). Unrichtig ist deshalb auch die von der Beklagten zu 2) vertretene Ansicht, den Klägern könne an der Rücknahmebereitschaft nichts gelegen haben, da sie angeblich der besonderen Werthaltigkeit der Wohnung besondere Bedeutung beigemessen hätten; entweder hätten sie eine langfristige Anlage gewünscht - dann wäre deren Wert das für sie Entscheidende gewesen - oder eine kurzfristige - dann wäre deren Wert für sie uninteressant gewesen -. Die Beklagte zu 2) erkennt, daß die Kläger sich angesichts der vom Zeugen Sch. erweckten Erwartung, die Wohnungen auf Wunsch nach zwei Jahren zurückgeben zu können, zur Zeit der Zeichnung noch nicht darüber schlüssig zu werden brauchten, ob sie auf Dauer die Wohnung behalten sollten. Sie gingen von der irrigen Annahme aus, diese Entscheidung noch mindestens zwei Jahre zurückstellen und in dieser Zeit feststellen zu können, ob sich der Erwerb der Wohnung für sie langfristig lohnte. Es ist daher durchaus kein Widerspruch, daß die Kläger sowohl die Werthaltigkeit der Wohnung als auch die Rücknahmebereitschaft der Beklagten zu 2) für wesentlich hielten.

159

Der Senat hält auch das Argument nicht für überzeugend, mangels schriftlicher Fixierung (wegen Steuer-schädlichkeit) sei für den Zeichner aus objektiver Sicht erkennbar gewesen, daß es sich bezüglich der Rücknahmebereitschaft nur um eine "unverbindliche Absichtserklärung" habe handeln können.

161

Richtig daran ist nur, daß die Kläger, da sie nichts Schriftliches in Händen hatten, zumindest mit Beweisschwierigkeiten rechnen mußten, wenn sie nach Ablauf von zwei Jahren die Rücknahme wünschten, die Beklagte zu 2) hierzu aber nicht bereit war. Dagegen kann nicht ohne weiteres angenommen werden, daß sie als juristische Laien die Unwirksamkeit des Versprechens - wegen Formungültigkeit - erkannt haben. Hierauf kommt es jedoch noch nicht einmal an. Für die Haftung nach den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsschluß ist es nicht entscheidend, ob eine rechtlich bindende Zusicherung erteilt worden ist (BGH WM 1990, 145 ff.). Enttäushtes Vertrauen, die Haftungsgrundlage bei Verhandlungsverschulden, kommt sehrwohl auch dann in Betracht, wenn der Kunde dem Wort des anderen glaubt und deshalb erwartet, daß dieser sein Wort auch dann einlöst, wenn ein ein-klagbarer Anspruch nicht begründet ist.

163

3. 164

165

Da mithin davon auszugehen ist, daß die Kläger nicht gezeichnet hätten, wenn ihnen nicht erklärt worden wäre, daß die Beklagte zu 2) bereit sei, nach zwei Jahren die Wohnung auf Wunsch zurückzunehmen, sind sie so zu stellen, als ob sie nicht gezeichnet

166

hätten. Sie können deshalb Ersatz ihrer Aufwendungen verlangen. Dem Umstand, daß die Wohnungen werthaltig sind, ist dadurch Rechnung zu tragen, daß die Schadensersatzleistung Zug um Zug gegen Übertragung des Wohnungseigentums erfolgt (BGH NJW 1992, 228, 230 m.w.N.). Allenfalls dann, wenn der Erwerb für den Anleger insgesamt nicht nachteilig ist, weil der Wert der Gegenleistung den seiner eigenen Leistung zumindest erreicht, kann ein Schaden zu verneinen sein. Einer abschließenden Entscheidung dieser Frage bedarf es nicht. Die Beklagten wollen offenbar selbst nicht ernsthaft behaupten, der Wert der Wohnungen entspreche dem Aufwand der Kläger. In Parallelprozessen hat der Senat inzwischen Sachverständigengutachten zu vergleichbaren Wohnungen im Objekt H.-B. eingeholt, die zwar nicht eine Überteurung in dem von den Klägern behaupteten Umfang belegen, wohl aber, daß der Wert der Wohnungen hinter dem Gesamtaufwand und erst recht hinter dem Bruttofinanzierungsbetrag zurückbleibt. Eine Ergänzung dieser Gutachten ist in den Parallelprozessen nicht etwa deshalb angeordnet worden, weil ein höherer als der vom Sachverständigen angegebene Wert in Betracht kommt, sondern weil der betreffende Sachverständige die von den Initiatoren des Modells in 1982 verlangten Preise als Vergleichspreise herangezogen hat und sich bei - nach Ansicht des Senats gebotener - Ausklammerung dieser Preise unter Umständen ein niedrigerer Wert ergibt als der bisher vom Sachverständigen ermittelt.

##blob##nbsp; 167

Soweit die Kläger die bei der Beklagten zu 1) aufgenommenen Kredite noch nicht zurückgeführt haben, besteht die Aufwendung in der Übernahme einer Verbindlichkeit. Der deshalb an sich gegebene Freistellungsanspruch ist jedoch nach § 250 S. 2 BGB in einen Zahlungsanspruch übergegangen. Dem dort geregelten Fall steht es gleich, wenn der Schuldner die Schadensersatzleistung ernsthaft und endgültig verweigert (BGH NJW-RR 1987, 43 f.; 1990, 970 f.; DNotZ 1991, 135, 136). Das hat die Beklagte zu 2) spätestens im Prozeß getan. 168

##blob##nbsp; 169

Die Zahlung, die die Kläger mithin beanspruchen können, unterliegt keiner Zweckbindung des Inhalts, daß sie sie für die Ablösung der von der Beklagten zu 1) gewährten Kredite verwenden müssen. Es muß jedoch sichergestellt werden, daß die Beklagte zu 2), wenn sie Zahlung im wesentlichen für die von den Klägern aufgewendeten Kredite leistet, im Gegenzug die Eigentumswohnungen ohne die Belastung mit den Grundpfandrechten, die die Kredite sichern, übereignet erhält. Dem hat der Senat im Tenor dieses Urteils Rechnung getragen. 170

##blob##nbsp; 171

Die Aufwendungen der Kläger sind nicht um die in der Erwerbsphase angefallenen Steuervorteile zu kürzen. Nach ständiger Rechtsprechung sind Steuervorteile grundsätzlich nicht im Wege des Vorteilsausgleichs auf die Schadensersatzleistung anzurechnen, wenn diese ihrerseits besteuert wird; eine exakte Berechnung der Vor- und Nachteile erübrigt sich wegen der Regelung des § 287 ZPO (BGH NJW 1990, 571 m.w.N.). Eine Ausnahme gilt bei außergewöhnlichen Steuervorteilen, für die hier aber nichts ersichtlich ist. 172

##blob##nbsp; 173

174

Der von der Beklagten zu 2) geschuldete Ersatz der Dienstleistungsentgelte, die als Werbungskosten von der Steuerschuld der Kläger im Jahre 1982 abgesetzt worden sind, führt zu einem Rückfluß der Werbungskosten. Dieser ist eine zu versteuernde Einnahme (BGH NJW-RR 1988, 788 f.; BFH NJW 1969, 1270 f. und BStBl 1965 III 68 f.; Schmidt-Drenseck, EStG 10. Aufl., § 9 Anm. 2 m.; Littmann-W./Diepenbrock, EStG 14. Aufl. § 8 Rdnr. 44). Aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 6.11.1989 (NJW 1990, 571 f.) ergibt sich nichts anderes. Dort ging es - von einer hier nicht interessierenden Vorsteuererstattung abgesehen - um die Abschreibung der Herstellungskosten (AfA) sowie um einen nach der Erwerbsphase eingetretenen Verlust.

175

Da die von den Klägern gezeichneten Wohnungen zu ihrem Privatvermögen gehören, dessen Veräußerung steuerlich nicht erfaßt wird, sind nach der zuletzt genannten Entscheidung allerdings die ab 1983 entstandenen steuerlichen Vorteile infolge Abschreibung auf den Schadensersatzanspruch anzurechnen. Nach den Ausführungen unter 2. c) der genannten Entscheidung soll dasselbe möglicherweise für den sonstigen Überschuß der Ausgaben gegenüber den Einnahmen gelten. Bezüglich der AfA schließt sich der Senat der genannten Ansicht des Bundesgerichtshofs an. Was den sonstigen Überschuß der Ausgaben gegenüber den Einnahmen angeht, so hat er in seinen Urteilen vom 19.12.1991 - 7 U 17/89 - und 5.3.1992 - 7 U 28/89 - die Anrechnung abgelehnt. Hieran hält er fest. Auch die nach der Erwerbsphase gemachten Aufwendungen, insbesondere die hier in Rede stehenden Schuldzinsen, sind Werbungskosten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 EStG). Der Rückfluß von Werbungskosten ist nach ständiger Rechtsprechung und völlig herrschender Meinung eine zu versteuernde Einnahme. Auf die o.a. Nachweise wird Bezug genommen. Sollte dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 06.11.1989 etwas anderes zu entnehmen sein, so könnte der Senat dem nicht folgen.

177

4. 178

179

Im einzelnen errechnet sich der ersatzfähige Schaden der Kläger wie folgt: 180

181

Zeitraum bis Ende 1984: 182

183

Die Aufwendungen der Kläger belaufen sich auf insgesamt 38.625,67 DM. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus dem Geschäftsbesorgungshonorar in Höhe von 4.873,05 + 4.228,69 = 9.101,74 DM, aus Zinsen, die die Kläger an die Beklagte zu 1) gezahlt haben, in Höhe von 26.269,53 DM und aus Verwaltungskosten in Höhe von 3.254,40 DM.

185

Was die Zinsen angeht, so ergeben sich aus der Überschußrechnung der Kläger für 1983 und 1984, Anlagen zu ihrer Einkommensteuererklärung (im Anlagenheft zum Schriftsatz vom 17.1.1992), 12.846,99 DM in 1983 und 13.422,54 DM in 1984, insgesamt also 26.269,53 DM. Dieser Betrag ist nicht zu beanstanden. Bei einem Zinssatz von 4,5 % und einer Kredit-

186

summe von 298.318,- DM (Kreditvertrag Bl. 369, 370 GA) errechnet sich für zwei Jahre sogar ein etwas höherer Betrag, nämlich 26.848,62 DM. In ihrer Aufstellung vom 3.2.1992 (S. 2 im Anlagenheft zum Schriftsatz vom 14.2.1992) haben die Kläger für 1983 zwar nur Zinsen in Höhe von 9.889,59 DM aufgeführt. Das beruht aber auf einem offensichtlichen Versehen. Die Kläger haben die Zinsen für ein Quartal verges-sen, und zwar - wie der Vergleich mit ihrer Zinsauf-stellung Anlage K 6 zur Klage zeigt - für das erste Quartal 1983.

##blob###nbsp; 187

Die Verwaltungskosten - nicht umlagefähige Neben-kosten - sind im Prospekt mit 1,- DM/qm monatlich veranschlagt. Bei einer Wohnungsgröße von $72,6 + 63 = 135,6$ qm errechnen sich $135,6 \times 24 = 3.254,40$ DM. Höhere Kosten haben die Kläger weder substantiiert vorgetragen noch belegt. Die Bezugnahme auf ihre oben erwähnten Überschußrechnungen, in denen "Wohn-geld" in Höhe von 4.303,92 DM und 6.979,78 DM aufge-führt ist, ist ungenügend. Die Geltendmachung eines höheren Betrages für nicht umlagefähige Kosten, insbesondere für Verwaltung und Instandsetzung, er-fordert eine konkrete Sachdarstellung. Daran fehlt es. Die Beweisantritte S. 5 des Schriftsatzes vom 17.1.1992 (Bl. 900 GA) können einen substantiierten Vortrag nicht ersetzen. Im übrigen versteht sich von selbst, daß die dort benannten Zeugen, nämlich der Steuerberater der Kläger und der jetzige Hausverwal-ter, der diese Funktion jedoch noch nicht in 1983 und 1984 inne hatte, ohne Vorlage von Belegen keine sachdienlichen Bekundungen machen können. Die Belege hätten die Kläger, wenn es sie gibt, selbst vorlegen können.

##blob###nbsp; 189

Die Einnahmen der Kläger belaufen sich auf insge-samt 34.097,54 DM, nämlich 15.539,76 DM Mietzins, 8.136,- DM Annuitätzuschuß und 10.421,78 DM Rücker-stattung Grunderwerbssteuer.

##blob###nbsp; 191

Zum Mietzins setzt der Senat die im Prospekt garantierte Miete an, d.h. im ersten Quartal 1983 4,25 DM/qm, für die Zeit danach 4,85 DM/qm monat-lich, insgesamt also:

##blob###nbsp; 193

$4,25 \times 3 \times 135,6 = 1.728,90$ DM 194

##blob###nbsp; 195

$4,85 \times 21 \times 135,6 = 13.810,86$ DM 196

##blob###nbsp; 197

Summe: 15.539,76 DM. 198

##blob###nbsp; 199

Höhere Mieterträge sind nicht ersichtlich, ergeben sich insbesondere nicht aus den von den Klägern vor-gelegten Mietverträgen und ihrer Überschußrechnung 1983/84 - dort sind die Mieteinnahmen ebenfalls mit 15.539,76 DM ermittelt ($7.647,84 + 7.891,92$).

##blob###nbsp; 201

Der in 1983/84 unstreitig gezahlte Annuitätszuschuß von 2,50 DM/qm macht insgesamt 2,50 x 135,6 x 24 = 8.136,- DM aus.	202
##blob##nbsp;	203
Die Rückerstattung der Grunderwerbssteuer betrug im Objekt H.-Barenfeld 5 % des Kaufpreises (also nicht des Gesamtaufwands). Das entspricht der Bekundung des Zeugen Sch. (S. 2 des Protokolls vom 6.5.1991, Bl. 807 GA), ist dem Senat außerdem aus den Paral-lelprozessen betreffend das hier in Rede stehende Objekt bekannt. Der Kaufpreis für die beiden Woh-nungen belief sich ausweislich der Anlage K 5 zur Klage auf 111.832,22 + 96.603,35 = 208.435,57 DM. 5 % hiervon sind 10.421,78 DM. Der von den Klägern S. 5,6 des Schriftsatzes vom 17.1.1992 (Bl. 900, 901 GA) genannte Betrag von nur 9.000,- DM ist nicht nachvollziehbar. Dasselbe gilt für den von der Be-klagten zu 4) S. 20 ihres Schriftsatzes vom 9.8.1988 (Bl. 331 GA) genannten Betrag von 10.701,90 DM.	204
##blob##nbsp;	205
Die Differenz zwischen Ausgaben 38.625,67 DM	206
##blob##nbsp;	207
und Einnahmen 34.097,54 DM	208
##blob##nbsp;	209
ergibt 4.528,13 DM.	210
##blob##nbsp;	211
Zeitraum 1.1.1985 bis 30.6.1987	212
##blob##nbsp;	213
Die Aufwendungen der Kläger belaufen sich auf ins-gesamt 61.148,94 DM, nämlich 46.458,24 DM Zinsen in 1985/86, 8.779,79 DM Zinsen im ersten Halbjahr 1987, 1.842,81 DM Tilgung im ersten Halbjahr 1987 und 4.068,- DM nicht umlagefähige Nebenkosten.	214
##blob##nbsp;	215
Der Zinsaufwand in 1985/86 ergibt sich aus der Aufstellung der Kläger vom 3.2.1992 (S. 2 des Anla-genheftes zum Schriftsatz vom 14.2.1992) und ihrer Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpach-tung, die sie beim Finanzamt eingereicht haben (im Anlagenheft zum Schriftsatz vom 17.1.1992). Er ist nicht zu beanstanden. Laut Schreiben der Beklagten zu 1) (im Anlagenheft zum Schriftsatz vom 17.1.1992) betrug der Zinssatz	216
##blob##nbsp;	217
in der Zeit vom 1.1.1985 bis 19.8.1985 8,5 %,	218
##blob##nbsp;	219
in der Zeit vom 20.8.1985 bis 31.3.1986 7,75 % und in der Zeit vom 1.4.1986 bis 31.12.1986 7,25 %.	220
	221

##blob##nbsp;

Unter Zugrundelegung der in den Schreiben der Beklagten zu 1) vom 5.12.1984 und 10.12.1984 genannten Kreditsumme von 297.301,- DM würde sich an sich ein geringfügig niedrigerer Betrag ergeben, nämlich 46.388,25 DM. Tatsächlich lag der kreditierte Betrag aber jedenfalls zeitweise etwas höher, nämlich bei gut 298.000,- DM. Das ergibt sich aus dem Schreiben der Beklagten zu 1) vom 2.12.1986 und dem von ihr bescheinigten Restkapital per 1.1.1987 (im Anlagenheft zum Schriftsatz vom 14.2.1992). Das entspricht auch der ursprünglichen Kreditsumme von 298.318,- DM, die sich bis Ende 1986 nicht nennens-wert verändert haben kann, da Tilgungen erst ab 1.1.1987 anfielen.

##blob##nbsp; 223

Die im ersten Halbjahr 1987 gezahlten Zinsen betragen ausweislich der Bescheinigungen der Beklagten zu 1) (im Anlagenheft zum Schriftsatz vom 14.2.1992) insgesamt 8.779,79 DM, die Tilgungsbeiträge 1.842,81 DM.

##blob##nbsp; 225

Die nicht umlagefähigen Nebenkosten setzt der Senat aufgrund der Angaben im Prospekt wie schon für 1983/84 mit 1,- DM/qm monatlich an, also mit $135,6 \times 30 = 4.068,-$ DM.

##blob##nbsp; 227

Höhere Kosten sind - wie schon in 1983/84 - weder substantiiert vorgetragen noch belegt.

##blob##nbsp; 229

Die Einnahmen beliefen sich auf 27.865,80 DM, nämlich 19.729,80 DM Mietzins und 8.136,- DM Annuitäts-zuschuß.

##blob##nbsp; 231

Zum Mietzins setzt der Senat die garantierte Miete von 4,85 DM/qm an, also $4,85 \times 135,6 \times 30 = 19.729,80$ DM.

##blob##nbsp; 233

Die Aufstellung der Kläger "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung" (im Anlagenheft zum Schriftsatz vom 17.1.1992) weist geringere Mieteinnahmen aus. Das ist nicht nachvollziehbar. Unstreitig hat die Firma V. die Mietgarantie übernommen, nachdem die ursprüngliche Mietgarantiegeberin, die Firma MPG, in Vermögensverfall geraten war.

##blob##nbsp; 235

Andererseits können keine höheren Mieteinnahmen zugrundegelegt werden. Zwar gibt die Beklagte zu 2) S. 27 ihres Schriftsatzes vom 26.1.1990 (Bl. 649 GA) unter Bezugnahme auf eine - nicht vorgelegte - Mieterliste der Beklagten zu 4) aus Sommer 1985 den Mietzins mit 5,19 bis 5,62 DM/qm monatlich an. Es fehlen jedoch substantielle Angaben, die der Beklagten zu 2) bei entsprechendem Bemühen ohne weiteres möglich gewesen wären, weil ihre Schwestergesellschaft, die Firma V., im fraglichen Zeitraum nicht nur Mietgarantiegeberin, sondern auch Verwalterin des Objekts war.

##blob##nbsp; 237

Zum Annuitätzuschuß haben die Kläger S. 6 ihres Schriftsatzes vom 14.6.1988 (Bl. 246 GA) unwider-sprochen vorgetragen, dieser sei seit Ende 1986 nicht mehr gezahlt worden, Vollstreckungsversuche gegen die zuschußpflichtige Verkäuferin seien ins Leere gegangen. Anzusetzen sind deshalb $135,6 \times 2,50 \times 24 = 8.136,-$ DM.	238
##blob##nbsp;	239
Dem Senat ist aus dem Parallelverfahren 7 U 28/89 bekannt, daß einige Erwerber schon ab 1985 den Annuitätzuschuß nicht mehr erhalten haben. Die Klä-ger haben aber selbst nicht vorgetragen, zu diesen Erwerbern zu gehören. Ihren Sachvortrag S. 6 des Schriftsatzes vom 14.6.1988 (Bl. 246 GA) haben sie nicht berichtet.	240
##blob##nbsp;	241
Die Differenz zwischen Ausgaben 61.148,94 DM	242
##blob##nbsp;	243
und Einnahmen 27.865,80 DM	244
##blob##nbsp;	245
beträgt 33.283,14 DM.	246
##blob##nbsp;	247
Unter Hinzurechnung des Verlustes in 1983/84 4.528,13 DM	248
##blob##nbsp;	249
ergibt sich ein Gesamtverlust von 37.811,27 DM,	250
##blob##nbsp;	251
wobei der Steuervorteil infolge	252
##blob##nbsp;	253
AfA nicht berücksichtigt ist.	254
##blob##nbsp;	255
Die Kläger gehen ausweislich ihres Klageantrags I. 1. zum Stichtag 30.6.1987 von einem um gut 18.000,- DM höheren Verlust aus, nämlich 56.021,45 DM. Das nötigt jedoch nicht zur Teilab-weisung der Klage, da der von ihnen im Klagean-trag I. 2. zugrundegelegte Restkreditbetrag nicht 268.496,- DM beträgt, sondern ausweislich der Bescheinigungen der Beklagten zu 1) (im Anlagen-heft zum Schriftsatz vom 14.2.1992) 296.234,35 DM (86.959,78 + 28.979,38 + 43.250,74 + 74.920,72 + 24.910,37 + 37.213,36 DM). Das entspricht den rela-tiv geringfügigen Tilgungsbeiträgen im ersten Halb-jahr 1987.	256
##blob##nbsp;	257
Bei den Anträgen I. 1. und 2. handelt es sich nicht um selbständige Streitgegenstände, die isoliert beurteilt werden müssen, sondern um unselbständige Positionen eines	258

einheitlichen Ersatzanspruchs. Es geht um die Differenz zwischen Aufwendungen und Einnahmen der Kläger als dem Verlust, den sie infolge der Zeichnung der beiden Wohnungen erlitten haben. Der einheitlichen rechtlichen Beurteilung steht nicht entgegen, daß die Kreditsumme weder am 1.7.1987 noch jetzt vollständig abgelöst ist. Der entsprechende Anspruch auf Befreiung von der Ver-bindlichkeit ist, wie oben unter 3. ausgeführt, ge-mäß § 250 S. 2 BGB in einen Zahlungsanspruch überge-gangen.

##blob##nbsp;

259

Da der nach dem ersten Halbjahr 1987 offene Kredit-betrag um rund 27.700,- DM über dem im Antrag I.2. genannten Betrag von 268.496,- DM liegt, die Diffe-renz zwischen dem von den Klägern bis zum 30.6.1987 berechneten Verlust und dem vom Senat zugrundegeleg-ten Verlust nur bei rund 18.200,- DM, ist die Klage insoweit - in der Hauptsache - in vollem Umfang begründet. Auf die exakte Berechnung des Steuervor-teils infolge AfA kommt es nicht an. Die Kläger haben insoweit gegenüber dem Finanzamt Beträge von jährlich 3.822,- DM geltend gemacht (im Anlagenheft zum Schriftsatz vom 17.1.1992). Das sind für die Zeit vom 1.1.1983 bis 30.6.1987 17.199,- DM. Der Be-trag von rund 9.500,- DM, um den die Verlustberech-nung der Kläger hinter ihrem tatsächlichen Verlust zurückbleibt, würde nicht einmal bei einem Grenz-steuersatz von 50 % aufgezehrt.

##blob##nbsp;

261

Unerheblich ist ferner, daß der per 30.6.1987 offe-ne Rest-Kreditbetrag von 296.234,35 DM zwischenzeit-lich durch Tilgungsbeiträge teilweise zurückgeführt worden ist. Auch insoweit handelt es sich nämlich um einen erstattungsfähigen Aufwand der Kläger. Ange-sichts der erheblichen Diskrepanz zwischen Einnahmen und Ausgaben ist ein für die Kläger positives Ergeb-nis auch in der Zeit ab 1.7.1987 ausgeschlossen. Zur Zeit müssen sie sogar 9,65 % Zinsen zahlen (Schrei-ben der Beklagten zu 1) vom 28.11.1990 im Anlagen-heft zum Schriftsatz vom 17.1.1992).

##blob##nbsp;

263

Keinen Erfolg hat die Berufung, soweit die Kläger mit Schriftsatz vom 14.2.1992 Bankkosten in Höhe von 240,- DM verlangen. Insoweit handelt es sich - anders als bezüglich der Klageanträge I. 1. und 2. - um einen selbständigen Streitgegenstand. Die Klage ist insoweit bereits unzulässig. Die Kläger verlangen Kosten, die sie für eine von der Beklagten zu 1) erstellte Bescheinigung bezahlt haben, mit der sie im Rahmen des schon rechtshängigen Prozesses ih-re Klageansprüche I. 1. und 2. belegen wollen. Die-se können allenfalls im Kostenfestsetzungsverfahren geltend gemacht werden. Außerdem waren diese Bank-kosten nicht notwendig. Die Beklagte zu 1) hat ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von 240,- DM für ihre Bescheinigung über bezahlte Zinsen und Tilgungen in der Zeit 1987 bis 1990 gefordert und erhalten. Die Kläger haben aber als Stichtag für ihre Abrechnung den 30.6.1987 gewählt und für die Zeit danach ohne Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben den zu Beginn des zweiten Halbjahres 1987 offenen - von ihnen versehentlich zu niedrig angegebenen - Rest-kreditbetrag verlangt. Eine Bankbescheinigung wäre deshalb allenfalls bezüglich des am 1.7.1987 offenen Kreditbetrages und der bis zum 30.6.1987 angefalle-nen Zinsen und Tilgungen zweckmäßig gewesen. Daß die Beklagte zu 1) für eine inhaltlich dementsprechend beschränkte Bescheinigung ein Entgelt gefordert hät-te, kann nicht ohne weiteres zugrundegelegt werden, erst recht nicht in Höhe von 240,- DM.

##blob##nbsp;

265

266

Die Entscheidung über den Zinsanspruch betreffend den Klageantrag I. 1. beruht auf § 291 BGB.

##blob###nbsp; 267

Zum Klageantrag I. 2. verlangen die Kläger Zinsen in Höhe von 7,5 % seit dem 1.7.1987. 268
Der angegebene Zinsbeginn ist nicht zu beanstanden. Die Kläger haben über den
30.6.1987 hinaus an die Beklagte zu 1) Zinsen für die aufgenommenen Kredite zahlen
müssen. Es handelt sich dabei um einen ersatzfähigen Schaden.

##blob###nbsp; 269

Die Zinshöhe ist auf den gesetzlichen Satz von 4 % (§ 246 BGB) zu kürzen. Die Zinsen, 270
die die Kläger an die Beklagte zu 1) entrichten müssen, stellen den Hauptposten der
Ausgaben für die Wohnungen dar. Dem sind die Einnahmen gegenüberzustellen. Insoweit
fehlt bislang eine ordnungsgemäße Abrechnung. Angesichts der erheblichen Diskrepanz
zwischen Einnahmen und Ausgaben - seit 1985 übersteigen die Ausgaben die Einnahmen
um mehr als das Doppelte - hält der Senat jedoch einen Zinsschaden von 4 % für gerecht-
fertigt, zumal der Annuitätzuschuß ab Anfang 1987 weggefallen ist. Von einer genauen
Berechnung wird gemäß § 287 ZPO abgesehen.

##blob###nbsp; 271

5. 272

##blob###nbsp; 273

Der Feststellungsantrag ist zulässig und begründet. Solange der Kredit bei der Beklagten 274
zu 1) nicht abgelöst ist, entstehen den Klägern weitere Aufwen-dungen. Insbesondere für
die Zeit ab 1991 liegt es nahe, daß die Schere zwischen Einnahmen und Ausgaben weiter
auseinanderklafft, weil die Kläger ab dem 1.1.1991 9,65 % Zinsen zahlen müssen. Der Senat
weist darauf hin, daß die Kläger, wenn sie später eine genaue Abrechnung für die Zeit ab
1.7.1987 vornehmen wollen, die zuerkannten Zinsen, auch die Rechtshängigkeitszinsen, als
Einnahmen berücksichti-gen müssen. Die Kläger sollen durch das Schadensereignis nämlich
nicht besser gestellt werden, als sie ohne das schädigende Ereignis stehen würden. Eine
Kumulation von Prozeßzinsen und als Schadensersatz geschuldeten Zinsen ist unzulässig
(OLG Saarbrücken NJW-RR 1987, 470, 471; RGZ 92, 283, 285).

##blob###nbsp; 275

6. 276

##blob###nbsp; 277

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 92 Abs. 2 ZPO, die über die vorläufige 278
Vollstreckbar-keit auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

##blob###nbsp; 279

Der Wert der Beschwer liegt für die Beklagte zu 2) über 60.000,- DM, für die Kläger 280
unter 60.000,- DM. Es besteht kein Anlaß, zugunsten der Kläger die Revision
zuzulassen. Für die Beklagte zu 2) ist das Urteil ohnehin revisibel.

281

##blob##nbsp;

Streitwert zweiter Instanz: 334.517,45 DM.

282

