
Datum: 08.01.1997
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 11. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 U 109/96
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1997:0108.11U109.96.00

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 8 O 760/95

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Aachen vom 14. 3. 1996 - 8 O 760/95 - wird zurückgewiesen. Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 210.000,00 DM abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten. Sicherheitsleistung kann auch durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse erbracht werden.

Tatbestand

- Die Kläger machen mit der Klage Schadensersatz und Rückabwicklung eines mit dem Beklagten am 28. 1. 1993 geschlossenen notariellen Vertrages über den Erwerb einer Eigentumswohnung geltend. 2
- Bei Abschluß dieses notariellen Kaufvertrages ließ sich der Beklagte durch den Zeugen A. H. vertreten, dem er u.a. die Veräußerung und Vermarktung der Wohnung übertragen hatte. Der Zeuge betrieb eine "Wirtschaftsberatung", die unter Mitwirkung der Zeugin S. die Kläger als Kaufinteressenten gewann. 3
- Der Zeuge H. hatte für das Objekt ein Verkaufsprospekt entwickelt, das eine Beispielsrechnung über den finanziellen Aufwand in der Erwerbsphase und der Mietphase für die Wohnung bei vollständiger Fremdfinanzierung zum Gegenstand hatte. Diese Beispielsrechnung legte eine Steuerbelastung von 40 % zugrunde. Für die Erwerbsphase 4

kam sie danach zu einem Überschuß von 9.605,00 DM. Für die Mietphase wurde eine "Liquiditätsunterdeckung" nach Steuern und vor Tilgung in Höhe von 1.493,00 DM pro Jahr errechnet. Bei ihren Beratungsgesprächen mit den Klägern hielt sich die Zeugin S. an die aus dem Prospekt ersichtlichen Angaben.

Die Wirtschaftsberatung H. wandte sich wegen des Erwerbs von Eigentumswohnungen gezielt auch an Bevölkerungskreise mit geringem oder mittlerem Einkommen (u. a. 11 U 88/96, 11 U 89/96 und 11 U 104/96). 5

Insbesondere wurden u.a. in den neuen Bundesländern gezielt Käufer gesucht, wie dem Senat aus mehreren Parallelverfahren bekannt ist. 6

Der Beklagte hatte das hier streitige Objekt zu einem Kaufpreis von 600,00 DM pro Quadratmeter erworben und 1992 vertreten durch den Zeugen H. in Eigentumswohnungen aufteilen lassen. Der mit den Klägern vereinbarte Kaufpreis für die 62,66 qm große Wohnung lag bei 143.366,00 DM. 7

In den genannten Parallelverfahren hat der Vermarktungsaufwand der Wirtschaftsberatung H. bei 30 % des Gesamtkaufpreises gelegen. 8

Unmittelbar vor dem Termin zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages am 28. 1. 1993 hat der Zeuge H. den Klägern ein "Merkblatt" übergeben, dessen Kenntnisnahme diese quittierten. In dem "Merkblatt" wurde u. a. darauf hingewiesen, daß es sich bei dem Objekt um eine "langfristige Anlage" handele. Auch die Möglichkeit der Zinserhöhung nach Ablauf der Zinsbindungsfrist und die Notwendigkeit einer Instandhaltungsrücklage wird darin angesprochen. Schließlich wurde in dem "Merkblatt" eine "persönliche Unterdeckung" für die Kläger vor Steuern und ohne Tilgung von ca. 272,00 DM monatlich errechnet. 9

Die Kläger haben die Auffassung vertreten, das Verkaufsprospekt sei in mehrererlei Hinsicht unzureichend. Es werde nicht erläutert, daß die darin aufgeführten Werbungskosten zunächst finanziert werden müßten. Fehlerhaft sei auch, daß für die Vermietungsphase bei der Berechnung der Belastung der Nominalzins zugrundegelegt worden sei. Ein Hinweis auf das Zinsrisiko nach Ablauf der Zinsbindungsfrist oder eine Berechnung der dann anfallenden Kosten fehle. 10

Der Kläger habe für die unzureichenden Angaben in dem Prospekt des Zeugen H. sowie die unzureichende Beratung durch die vom Zeugen H. eingesetzte Vermittlerin, die Zeugin S., einzustehen. 11

Die Kläger haben darüber hinaus ausgeführt, der Prospekt sei insbesondere deshalb unzureichend gewesen, weil er keine Auskunft darüber gegeben habe, welche finanziellen Belastungen genau auf sie zukommen würden. Zu einer derartigen auf die konkrete Einkommens- und Vermögenssituation bezogenen Beratung sei der Zeuge H. und die für ihn tätige Zeugin S. verpflichtet gewesen. 12

Die Kläger haben beantragt, 13

den Beklagten zu verurteilen, 14

an die Kläger zu Händen eines von den Klägern zu beauftragenden Notars 165.000,00 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 30. 12. 1995 zu zahlen, Zug um Zug gegen Abgabe folgender notarieller Erklärung der Kläger vor dem beauftragten Notar: 15

16

"Wir sind eingetragene Eigentümer der im Objekt E in Eschweiler gelegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts Eschweiler von Eschweiler, Blatt X verzeichneten Eigentumswohnung Nr. 1.	
Wir verpflichten uns hiermit das vorbezeichnete Wohnungseigentum auf Herrn M. R. zu übertragen, frei von der in Abteilung III des Wohnungsgrundbuch eingetragenen Grundschuld der Commerzbank, Filiale Aachen in Höhe von 165.000,00 DM. Wir erteilen hiermit dem Herrn M. R. die Vollmacht, in unserem Namen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Auflassung zu erklären.	17
Wir erklären unser Einverständnis mit einer Weisung des Herrn R. an den unterzeichneten Notar, den eingehenden Zahlungsbetrag zur Ablösung der in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Grundschuld der Commerzbank, Filiale A., zu verwenden.	18
Wir bewilligen die Eintragung des Herrn M. R. als Eigentümer unter der aufschiebenden Bedingung, daß Zahlungseingang in Höhe des durch die Klage geforderten Betrags auf dem Konto des unterzeichneten Notars erfolgt. Der nach Ablösung der Grundschuld überschießende Geldbetrag ist an uns zu zahlen.	19
Der Beklagte hat beantragt,	20
die Klage abzuweisen.	21
Er hat die Auffassung vertreten, der Prospekt sei in jeder Hinsicht einwandfrei. Die Beratung der Kläger entsprechend dem Prospekt habe genügt. Er hat im übrigen die Einrede der Verjährung erhoben.	22
Durch Urteil vom 14. 3. 1996 hat das Landgericht Aachen den Beklagten antragsgemäß zur Zahlung verurteilt. Es hat einen Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß bejaht. Die Beratungspflichtverletzung des Zeugen H. hat es u.a. darin gesehen, daß eine auf die Einkommens- und Vermögenssituation der Kläger bezogene Rentabilitätsberechnung verabsäumt worden ist. Für diese unvollständige Aufklärung habe der Beklagte gemäß § 278 BGB einzustehen.	23
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das angegriffene Urteil (Bl. 193 bis 203 d. A.) Bezug genommen.	24
Gegen dieses ihm am 17. 4. 1996 zugestellte Urteil hat der Beklagte am 13. 5. 1996 Berufung eingelegt. Nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist durch Verfügung des Vorsitzenden bis zum 13. 7. 1996 hat er das Rechtsmittel mit am 9. 7. 1996 eingegangenen Schriftsatz begründet.	25
Der Beklagte vertritt die Auffassung weder nach dem Prospekt noch in den mündlichen Erörterungen mit der Zeugin S. seien den Klägern unzutreffende Zusicherungen über die Beschaffenheit der Eigentumswohnung gemacht worden. Dies träfe auch auf deren Wert zu, der nicht Gegenstand des Prospekts oder der Vorgespräche gewesen sei.	26
Das Landgericht habe die inhaltlichen Anforderungen an den Verkaufsprospekt überspannt. Eine konkrete Rentabilitätsberechnung sei nicht gefordert gewesen. Die im Prospekt enthaltene Beispielsrechnung beruhe zum Teil auf ungünstigeren Annahmen, als die von den Klägern gewählte Finanzierung. Im übrigen habe das im Notartermin überreichte Merkblatt, in dem eine monatliche Belastung der Kläger von ca. 272,00 DM ausgewiesen sei, hinreichende Angaben enthalten.	27

Der Beklagte beantragt,	28
das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen.	29
Die Kläger beantragen,	30
die Berufung zurückzuweisen.	31
Sie verteidigen das landgerichtliche Urteil und behaupten, der Beklagte habe die Eigentumswohnung billig eingekauft und überteuert an die Kläger weiter veräußert. Hierbei habe man sich die Unerfahrenheit der gezielt in den neuen Bundesländern angesprochenen Erwerber zu Nutze gemacht.	32
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den vorgetragenen Inhalt der Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	33
E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e	34
Die in förmlicher Hinsicht unbedenkliche Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.	35
Das Landgericht hat den Beklagten zu Recht zur Zahlung Zug um Zug gegen "Rückauffassung" verurteilt. Den Klägern steht gegen den Beklagten ein Schadensersatzanspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrages aus Verschulden bei Vertragsschluß in Verbindung mit § 278 BGB zu.	36
Nach ständiger Rechtsprechung (BGH NJW 1982, 1095; NJW 1983, 1730 (1731)) trifft den Anlagevermittler gegenüber dem Erwerber die Pflicht, über alle Umstände, die für die Investition erkennbar von wesentlicher Bedeutung sind, wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig Auskunft zu erteilen. Der Umfang der Beratungs- und Auskunftspflicht hängt dabei entscheidend von den auf Seiten des Geschäftsgegners vorauszusetzenden Kenntnissen und den mit dem Geschäft verbundenen Risiken ab. Der im vorliegenden Fall bestehenden Verpflichtung zur eingehenden Beratung der Kläger ist die H. Vermögensberatung und die Zeugin S. nach dem unstreitigen Parteivorbringen nicht hinreichend nachgekommen. Das unmittelbar vor dem Notartermin übergebene "Merkblatt" ändert daran nichts.	37
1.	38
Wer gezielt Unerfahrene für risikoreiche Immobilienanlagen mit erheblich finanzieller Tragweite wirbt, ist in einem gesteigerten Maße zur Beratung und Aufklärung verpflichtet. Dies gilt insbesondere für den Zeugen H. und seine Zuarbeiter, die gerade unter der Firmenbezeichnung "Wirt-schaftsberatung" ihre Geschäfte betrieben.	39
a.	40
Wie das Landgericht zu Recht entschieden hat wurde die Beratungspflicht jedenfalls dadurch verletzt, daß eine auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Kläger bezogene Rentabilitätsberechnung nicht erstellt wurde. Für die Kläger war das Ziel des Geschäfts nämlich erkennbar eine steuerlich begünstigte Kapitalanlage, die nur eine ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen angemessene, geringe monatliche Belastung mit sich bringen durfte. Nach der dem Kreditvertrag zugrundegelegten Selbstauskunft verfügte der Kläger über ein Nettoeinkommen von 2.458,00 DM die Klägerin über ein solches von 1.286,00 DM monatlich. Vermögen war nicht vorhanden. Bei diesem wirtschaftlichen Hintergrund und der daraus folgenden für den Zeugen H. und die Zeugin S. erkennbaren Interessenlage der	41

Kläger bedurfte es angesichts der Risiken des Geschäfts einer eingehenden Beratung zu den konkreten wirtschaftlichen Folgen im Erwerbsjahr und in den Folgejahren. Der Prospekt, der von einem Steuersatz von 40 % ausgeht, genügt insofern nicht. Er vermittelt im Gegenteil insgesamt den Eindruck, als könne die hier streitige Immobilie ohne nennenswerte monatliche Zuzahlung voll finanziert werden. Es mag letztlich dahinstehen, ob die in dem Prospekt angestellte Berechnung in sich folgerichtig ist. Da ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse ganz anders lagen als in der Beispielsrechnung mußte bei den in steuerlichen Dingen unerfahrenen Klägern ohne nähere Erläuterung die wirtschaftliche Tragweite des Geschäfts unklar bleiben. Unstreitig haben die Kläger erstmals im Erwerbsjahr 1993 eine Einkommenssteuererklärung abgegeben. Die steuerlichen Wirkungen eines Immobilienkaufs konnten die Kläger, die als ehemalige DDR-Bürger über einen anderen Erfahrungshorizont verfügten, ohne nähere Erläuterung nicht überblicken.

b. 42

Daneben wird in dem Prospekt nicht mit der gebotenen Deutlichkeit auf weitere Risiken des Geschäfts hingewiesen. Zu Recht hat das Landgericht es im vorliegenden Fall als Beratungsfehler angesehen, daß trotz der beengten wirtschaftlichen Verhältnisse der Kläger kein Hinweis auf die nach Ablauf der fünfjährigen Zinsbindung mögliche höhere Zinsbelastung erfolgte. Es kann offenbleiben, ob derartige Erläuterungen bei Anlageberatungen regelmäßig geboten sind. Jedenfalls dann, wenn sich für den kundigen Berater -wie im vorliegenden Fall- aufdrängt, daß nach Ablauf der Bindungsfrist finanzielle Probleme entstehen, die dem Anleger nicht ohne weiteres bewußt sein müssen, bedarf es eingehender Hinweise auf die Risiken. 43

c. 44

Darüber hinaus ist die Beispielsberechnung auch deshalb unvollständig und für die Immobilienfragen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unerfahrenen Kläger deshalb irreführend, weil jedweder Hinweis auf die Notwendigkeit einer Instandhaltungsrücklage für anfallende Reparaturen der über 20 Jahre alten Immobilie fehlt. 45

2. 46

Die Mängel der Beratung werden nicht dadurch ausgeglichen, daß der Zeuge H. unmittelbar vor dem Notartermin den Klägern ein "Merkblatt zur Beratung beim Erwerb einer Kapitalanlage" übergab und sich die Kenntnisnahme quittieren ließ. 47

Zwar sind in diesem formularmäßigen Merkblatt Hinweise zum Risiko der Zinsentwicklung nach Ablauf der Zinsbindung und zur Notwendigkeit einer Instandhaltungsrücklage enthalten. Auch wird erstmals die "persönliche Unterdeckung" der Kläger (vor Steuern und ohne Tilgung) konkret auf ca. 272,00 DM monatlich berechnet. 48

Da das Formular indessen überwiegend Angaben enthält, die auf die Kläger nicht zutreffen, entfaltet es nicht die nötige, der wirtschaftlichen Bedeutung und Risikolage des Geschäfts angemessene Warnfunktion. 49

Den Klägern mußte zudem Gelegenheit gegeben werden, die weitreichenden Folgen des Kaufs, dem Wert des Kaufgegenstandes entsprechend, in Ruhe zu prüfen. Die Vorlage eines Formulars unmittelbar vor dem Notartermin, zu dem sie über 500 Kilometer angereist waren, ist nicht ausreichend. Der Berater H. hat sich vielmehr treuwidrig die Situation der Kläger nach der Anreise zum Notartermin zu Nutze gemacht, um sich die Unterschrift unter eine 50

formulärmäßige Erläuterung zu verschaffen. Es ist nämlich kein Grund ersichtlich, warum die in dem Formular enthaltenen Hinweise nicht bereits zu einem ganz frühen Zeitpunkt, als sich die Kläger noch nicht in Zugzwang gesetzt hatten, gegeben worden sind. Vor dem Notartermin mußten die Kläger auf derartiges nicht gefaßt sein. Ihnen gleichwohl überraschend bis dahin verabsäumte Hinweise zu geben und Unterschriften abzunötigen, ist als widersprüchliches Verhalten nach § 242 BGB rechtlich unbeachtlich.

3. 51

Die Beratungspflichtverletzung des Zeugen H. und der für ihn handelnden Zeugin S. sind dem Beklagten zurechenbar. Der Beklagte hat die "Wirtschaftsberatung" H. mit der Vermarktung seiner Immobilie beauftragt. Der Zeuge H. ist damit als Erfüllungsgehilfe des Beklagten hinsichtlich der Verkaufsbemühungen anzusehen. 52

Die Zurechnung des Verhaltens von Erfüllungsgehilfen wird nicht dadurch berührt, daß sich die "Wirtschaftsberatung" H. weiterer Hilfsperson bei der Vermarktung bediente. Ob diese selbständig oder arbeitsrechtlich abhängig tätig wurden, kann dahinstehen. Für die Zurechnung gemäß § 278 BGB ist nämlich die vertragliche Beziehung zum Geschäftsherrn unerheblich (Palandt-Heinrichs, BGB, 55. Auflage, § 278 Rdnr. 7). Es genügt vielmehr, daß die Hilfsperson mit Wissen und Wollen bei der Erfüllung einer dem Geschäftsherrn obliegenden Verbindlichkeit tätig wurde. Die den Verkäufer unmittelbar treffenden Hinweispflichten wurden hier von den verschiedenen für ihn und mit seinem Wissen handelnden Berater und Vermarkter nicht ordnungsgemäß wahrgenommen. 53

4. 54

Nach der ständigen Rechtsprechung ist bei der Verletzung von Aufklärungs- und Beratungspflichten nach dem ersten Anschein davon auszugehen, daß bei ordnungsgemäßer Aufklärung der Vertrag nicht geschlossen worden wäre. Es wäre vor diesem Hintergrund Sache des Beklagten gewesen, Umstände darzutun, die im vorliegenden Fall die Annahme begründen könnten, die Kläger hätten in jedem Fall die hier streitige Immobilie erworben. Insoweit ist indessen nichts vorgetragen. 55

5. 56

Der Schadensersatzanspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß ist gemäß § 249 BGB darauf gerichtet, den Zustand wieder herzustellen, der ohne die Pflichtverletzung bestanden hätte. Im vorliegenden Fall bedeutet dies die Rückabwicklung des Kaufvertrages. 57

Eine Zahlungsverpflichtung Zug-um-Zug gegen Rückauflassung besteht demnach in Höhe des vereinbarten Kaufpreises. Darüber hinaus ist den Klägern ein Schaden auch dadurch entstanden, daß sie zur Finanzierung des Objekts und der Erwerbsnebenkosten einen den Kaufpreis übersteigenden Kredit in Anspruch genommen haben. 58

Der von den Klägern geltend gemachte Schadensersatzanspruch ist nicht unter dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung gemindert. Insbesondere kann nicht von vornherein angenommen werden, daß bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung die ihnen zugekommene steuerliche Entlastung vor dem Hintergrund der vertragsbedingten erheblichen Unkosten einen Vermögenszuwachs gebracht hat. 59

6. 60

61

Der Anspruch auf zuerkannten Zinsen ergibt sich unter dem Gesichtspunkt des Verzuges aus § 291 BGB.

7. 62

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 63

Streitwert für das Berufungsverfahren und Beschwer für den Beklagten: 165.000,00 DM 64
