
Datum: 05.02.2003
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 13. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 13 U 71/02
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2003:0205.13U71.02.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 22 O 124/00

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 14. März 2002 verkündete Urteil der 22. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 22 O 124/00 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung gegen sie wegen der Kosten durch Hinterlegung oder Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, falls nicht die Beklagten ihrerseits vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Klägerin macht aus eigenem und aus abgetretenem Recht ihres Ehemannes Ansprüche auf Rückabwicklung und Schadensersatz aus Anlass des Kaufs einer Eigentumswohnung geltend, die sie von der Beklagten zu 1) erworben hat und deren Kauf durch die Beklagte zu 2) finanziert worden ist. Alle Verträge sind durch den Beklagten zu 3) vermittelt worden.

1

2

3

Die Klägerin und ihr Ehemann waren Inhaber eines sogenannten Time-Sharing-Rechts, welches sie Anfang 1995 über eine Zeitungsanzeige zum Kauf anboten. Darauf meldete sich der Zeuge J. von einem Immobilienvermittlungsdienst, der in einem vereinbarten Gesprächstermin die Frage eines Immobilienerwerbs anschnitt. Nachdem die Klägerin und ihr Ehemann erklärt hatten, dass ein solcher Erwerb nur in Frage komme, wenn der Verkauf des Time-Sharing-Rechts geklärt sei, erschien bei einem zweiten Gespräch neben dem Zeugen J. der Beklagte zu 3) von der Firma E.-F. E., der Interesse an dem Kauf des Time-Sharing-Rechts zeigte. Bei einem dritten Treffen, bei dem auch der Zeuge V. von der Firma E.-F. E. anwesend war, wurde der Klägerin und ihrem Ehemann unter Vorlage eines Verkaufsprospekts eine Eigentumswohnung der Beklagten zu 1) in der J.straße .. in K.-K. zum Kauf angeboten.

Die Beklagte zu 1) hatte diese Eigentumswohnung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens am 13. 09. 1994 für 59.600.- DM erworben und die Firma E.-F. E. mit dem Verkauf der Wohnung beauftragt. In dem im Zwangsversteigerungsverfahren eingeholten Gutachten des Sachverständigen Sch. vom 30. 11. 1993 war der Verkehrswert der Wohnung mit 109.000.- DM und eine Miete von monatlich 480.- DM als nachhaltig erzielbar angegeben worden. Tatsächlich war die Wohnung ab dem 15. 12. 1994 auf unbestimmte Dauer zu einem Mietzins von monatlich 550.- DM zuzüglich Nebenkosten vermietet. Dieser Mietzins wurde auch tatsächlich gezahlt, bis die Mieter im Februar 1998 auszogen.

Am 02. 03. 1995 schlossen die Klägerin und ihr Ehemann mit der Beklagten zu 1) einen notariellen Kaufvertrag über die Eigentumswohnung zu einem Kaufpreis von 118.000.- DM. Unter dem selben Datum verkauften die Klägerin und ihr Ehemann das Time-Sharing-Recht an den Beklagten zu 3) für 10.000.- DM. Am 14. 03. 1995 ging der Klägerin und ihrem Ehemann ein Darlehensangebot der Beklagten zu 2) über den Abschluss zweier Darlehensverträge zu. Der Kontakt war über den Beklagten zu 3) hergestellt worden. Am 17. 03. 1995 unterzeichneten die Klägerin und ihr Ehemann die Darlehensverträge über ein sogenanntes Realdarlehen von 60.000.- DM und über ein sogenanntes Personaldarlehen von 62.000.- DM, welche die Beklagte zu 2) am 20. 03. 1995 unterschrieb. Gemäß der vollstreckbaren notariellen Urkunde vom 13. 03. 1995 hatten die Klägerin und ihr Ehemann eine Grundschild zu Gunsten der Beklagten zu 2) über 122.000.- DM nebst Zinsen mit Übernahme der persönlichen Haftung für den Grundschildbetrag bestellt. Nach Eintragung der Grundschild im Wohnungsgrundbuch am 22. 03. 1995 zahlte die Beklagte zu 2) am 27. 03. 1995 das Darlehen aus. Am 01. 07. 1996 erhielten die Klägerin und ihr Ehemann Kenntnis von der Abrechnung des Notar-Anderkontos, wonach aus dem Kaufpreis nicht unerhebliche Provisionen an den Beklagten zu 3) und den Zeugen V. geflossen waren. Nachdem die Mieter im Februar 1998 aus der Wohnung ausgezogen waren, erklärten die Klägerin und ihr Ehemann mit Anwaltsschreiben vom 30. 11. 1998 gegenüber der Beklagten zu 2) die Anfechtung der Kreditverträge wegen arglistiger Täuschung. Unter dem 02. 12. 1998 nahmen sie die Firma E.-F. E. in Anspruch und unter dem 07. 01. 1999 fochten sie den Kaufvertrag mit der Beklagten zu 1) an.

Mit der Klage verlangt die Klägerin von der Beklagten zu 1) und dem Beklagten zu 3) Rückabwicklung des Kaufvertrages. Von der Beklagten zu 2) begehrt sie die Zustimmung zur Löschung der Grundschild sowie die Feststellung, dass die Beklagte zu 2) aus den Darlehensverträgen keine Ansprüche mehr herleiten könne. Sie stützt die geltend gemachten Ansprüche auf angeblich fehlerhafte Beratung. Sie hat ferner die Vertragsverhältnisse nach den Vorschriften des Haustürwiderrufgesetzes widerrufen.

4

5

6

7

Nachdem das Landgericht zunächst durch Teilurteil vom 29. 06. 2000 die gegen die Beklagte zu 2) gerichtete Klage abgewiesen und der Senat durch Urteil vom 19. 09. 2001 - 13 U 150/00 - unter Aufhebung des Teilurteils die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen hatte, hat das Landgericht nach durchgeführter Beweisaufnahme durch das angefochtene Urteil vom 14. 03. 2002, auf das wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes und wegen der im ersten Rechtszug gestellten Anträge verwiesen wird, die Klage insgesamt abgewiesen.

Mit der Berufung verfolgt die Klägerin ihre erstinstanzlichen Klageanträge weiter. Sie vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen und macht geltend, die Beklagten zu 1) und 2) würden über § 278 BGB wegen mangelhafter Anlageberatung durch den Beklagten zu 3) haften. Bezüglich der Beklagten zu 1) und 2) finde das Haustürwiderrufsgesetz Anwendung. Der Beklagte zu 3) hafte persönlich wegen falscher Anlageberatung. 8

Die Klägerin beantragt, 9

unter Abänderung des angefochtenen Urteils 10

1.) die Beklagten zu 1) und 3) gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an die Klägerin 60.332,411 Euro (=118.000.- DM) nebst 7,9 % Zinsen seit dem 16. 02. 1999 zu zahlen Zug um Zug gegen lastenfreie Rückübereignung eines 102,6093/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundbesitz Flur .., Flurstück, Hf. J.straße .., groß 153 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss links und einem Kellerraum Nr. 9 des Aufteilungsplans, eingetragen im Grundbuch Amtsgericht Köln von K. Blatt .., an die Beklagte zu 1);

2.) die Beklagte zu 2) zu verurteilen, der Löschung der Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsklausel über 122.000.- DM auf einem 102,6093/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz Flur .., Flurstück, Hf. J.straße .., groß 153 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss links und einem Kellerraum Nr. 9 des Aufteilungsplans, eingetragen im Grundbuch Amtsgericht Köln von K. Blatt .., zuzustimmen; 12

13

3.) festzustellen, dass der Beklagten zu 2) aus den Darlehensverträgen Nr. und14 .. vom 14. 03. 1995 keine Ansprüche mehr zustehen;

h i l f s w e i s e 15

4.) die Beklagten zu 1) und 3) gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an die Klägerin 25.460,516 Euro (=49.796,54 DM), Stand Mai 2000, und an die Beklagte zu 2) 36.917,04 Euro (=72.203,46 DM) zu zahlen Zug um Zug gegen Rückübereignung eines lastenfreien 102,6093/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundbesitz Flur .., Flurstück, Hf. J.straße .., groß 153 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss links und einem Kellerraum im Kellergeschoss Nr. 9 des Aufteilungsplans, eingetragen im Grundbuch Amtsgericht Köln von K. Blatt .., an die Beklagte zu 1);

5.) die Beklagte zu 2) zu verurteilen, nach Erhalt eines Betrages von 36.917,04 Euro 17 (=72.203,46 DM), Stand Mai 2000, der Löschung der Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsklausel über 122.000.- DM auf einem 102,6093/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz Flur .., Flurstück, Hf. J.straße .., groß 153 qm,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss links und einem Kellerraum Nr. 9 des Aufteilungsplans, eingetragen im Grundbuch Amtsgericht Köln von K. Blatt, zuzustimmen;

6.) festzustellen, dass der Beklagten zu 2) aus den Darlehensverträgen Nr. und18 .. vom 14. 03. 1995 über ein Nettodarlehen von 62.377,61 Euro (=122.000.- DM) abzüglich geleisteter 25.460,57 Euro (=49.796,54 DM), Stand Mai 2000, hinaus keine Ansprüche gegen die Klägerin mehr zustehen.

Die Beklagten zu 1) bis 3) beantragen, 19

die Berufung zurückzuweisen. 20

Sie verteidigen das angefochtene Urteil und machen geltend, dass der Klägerin keine Ansprüche aus Verschulden bei Vertragsschluss zustehen. Auch bestehe kein Widerrufsrecht nach dem Haustürwiderrufsgesetz; die Gespräche hätten auf Wunsch der Klägerin und ihres Ehemannes stattgefunden, so dass eine Haustürsituation nicht gegeben sei. 21

Wegen aller weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien im Berufungsrechtszug wird auf die gewechselten Schriftsätze und die dazu vorgelegten Unterlagen Bezug genommen. 22

Fehler! Textmarke nicht definiert.

Entscheidungsgründe 23

Die Berufung hat keinen Erfolg. 24

Der Klägerin steht gegen die Beklagte zu 1) und gegen den Beklagten zu 3) kein Anspruch auf Rückzahlung des für die Eigentumswohnung geleisteten Kaufpreises von 118.000.- DM Zug um Zug gegen Rückübertragung lastenfreien Eigentums aus dem Gesichtspunkt der schuldhaften Verletzung eines Beratungsvertrages oder wegen Verschuldens bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom 02. 03. 1995 zu. Denn nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme hat die Klägerin den ihr obliegenden Beweis für falsche Beratung seitens des Anlagevermittlers, des Beklagten zu 3) nicht führen können. Der notariell beurkundete Vertrag ist auch nicht infolge Widerrufs nach dem Haustürwiderrufsgesetz (HWiG) als von Anfang an unwirksam anzusehen. Für eine Vorlage der Sache an den Europäischen Gerichtshof, wie die Klägerin dies in der Berufung anregt, besteht kein Anlass. 25

Es besteht auch kein auf Befreiung von der Verbindlichkeit gerichteter Schadensersatzanspruch der Klägerin wegen Verschuldens beim Abschluss der am 17./20. 03. 1995 mit der Beklagten zu 2) zustande gekommenen Darlehensverträge, da der Beklagte zu 3) zum einen kein Erfüllungsgehilfe der Beklagten zu 2), sondern Erfüllungsgehilfe der Verkäuferin, der Beklagten zu 1), war und ihm zum anderen auch keine Pflichtverletzung im Rahmen des Kreditgeschäfts vorzuwerfen ist. Auch wegen Widerrufs nach dem HWiG sind die Darlehensverträge nicht unwirksam. Der von der Klägerin gegen die Beklagte zu 2) gerichtete Antrag auf Löschung der Grundschuld von 122.000.- DM wäre zudem selbst bei wirksamem Widerruf der Darlehensverträge nach dem HWiG nicht schlüssig begründet, da die Grundschuld auch bei wirksamem Widerruf die dann nach § 3 HWiG von der Klägerin zurückzuzahlende Darlehensvaluta sichern würde. Im Einzelnen: 26

I. 27

1. 28

29

Eine Verpflichtung der Beklagten zu 1) und des Beklagten zu 3), die Klägerin im Wege des Schadensersatzes so zu stellen, als hätte sie vom Vertragsschluss abgesehen, ergibt sich nicht aus der Verletzung einer besonderen vertraglichen Beratungspflicht.

a. 30

Allerdings hat die Rechtsprechung eine solche Beratungspflicht des Verkäufers als selbständige Hauptpflicht aus einem Beratungsvertrag in Fällen bejaht, in denen der Verkäufer im Rahmen eingehender Vertragsverhandlungen und auf Befragen des Käufers jeweils einen ausdrücklichen Rat erteilt hatte. Dabei steht es einem auf Befragen des Käufers erteilten Rat gleich, wenn der Verkäufer als Ergebnis intensiver Vertragsverhandlungen ein Berechnungsbeispiel über Kosten und finanzielle Vorteile des Erwerbs vorlegt, das zur Förderung der Vermittlung des Geschäfts dienen soll (BGH WM 2001, 1158, 1159; BGH WM 1999, 137, 138). Hier ist unstreitig, dass der Beklagte zu 3) bzw. der Zeuge V., ein weiterer Mitarbeiter der Firma E.-F. E., der Klägerin und ihrem Ehemann spätestens eine Woche vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom 02. 03. 1995, nämlich am 23. 02. 1995, ein schriftliches, auf ihre individuellen Verhältnisse zugeschnittenes Berechnungsbeispiel vorgelegt hat. Zudem sprechen die von der Beklagten zu 1) an den Beklagten zu 3) und an den Zeugen V. gezahlten hohen Provisionen für eine zumindest stillschweigende Bevollmächtigung des Beklagten zu 3) durch die Beklagte zu 1) zum Abschluss eines gesonderten Beratungsvertrages, wie der Senat bereits in seinem Prozesskostenhilfebeschluss vom 20. 08. 2001 - 13 W 71/00 - ausgeführt hat. Aus dem von der Klägerin und ihrem Ehemann gezahlten Kaufpreis von 118.000.- DM sind ausweislich der Abrechnung des Notar-Anderkontos vom 01. 07. 1996 (AH I Anlage K 4) 15.977,37 DM (13.808.- DM + 2.169,37 DM) an den Beklagten zu 3) und 10.092.- DM an den Zeugen V. geflossen; weitere 10.000.- DM sind als vom Beklagten zu 3) zu zahlender Kaufpreis für das Time-Share-Wohnrecht an den Ehemann der Klägerin zurückgeflossen, so dass auch diese 10.000.- DM letztlich von der Beklagten zu 1) an den Beklagten zu 3) gezahlt wurden, wobei dahinstehen kann, ob dies auf einer besonderen Absprache beruhte oder ob sich die Provision des Beklagten zu 3) dadurch um die entsprechende Summe verringerte. Jedenfalls erhielten der Beklagte zu 3) und der Zeuge V. als Mitarbeiter der Firma E.-F. E. insgesamt 36.069,37 DM und damit 30,6 % des Kaufpreises von der Beklagten zu 1) für die Vermittlung des Wohnungskaufes. Diese weit über eine übliche Maklerprovision hinausgehende Vergütung muss auf einer entsprechenden Absprache zwischen den Beklagten zu 1) und 3) beruht haben, die zugleich das Einverständnis der Beklagten zu 1) beinhaltete, dass der Beklagte zu 3) bzw. der Zeuge V. zum Zwecke der Verkaufsförderung auch eine weitergehende individuelle Beratung der Kaufinteressenten vornahm.

b. 32

Nach dem Ergebnis der vom Landgericht durchgeführten Beweisaufnahme hat die Klägerin jedoch nicht den Nachweis führen können, dass dem Beklagten zu 3) oder dem Zeugen V. eine fehlerhafte Beratung zur Last fällt. Insoweit wird auf die Ausführungen des Landgerichts Bezug genommen. Ergänzend gilt folgendes:

aa. 34

Soweit die Klägerin behauptet hat, der Beklagte zu 3) habe erklärt, bei der gewählten Finanzierung sei für sie lediglich eine Investition von jährlich 400,25 DM (entspricht monatlich 33,35 DM) erforderlich, so dass sie "praktisch nichts zuzahlen" müssten, stehen dem die Beispielsrechnungen entgegen, die - wie sich im Rahmen der Vernehmung des Zeugen B., des Eheleuten der Klägerin, ergeben hat - den Eheleuten bereits beim Gespräch am 23. 02.

1995 übergeben worden waren. Die ursprünglich zu den Akten vorgelegten Computerausdrucke stammen zwar vom 14. 03. 1995, dies beruhte indes darauf, dass unter diesem Datum die bereits am 21./22. 02. 1995 erstellten Unterlagen nur noch einmal ausgedruckt worden waren. Der Zeuge B. hat in seiner Vernehmung eingeräumt, dass ihnen jedenfalls eine Woche vor dem Notartermin "Unterlagen" vorgelegt und "diese Rechenbeispiele ...alle" bei ihnen zu Hause geblieben seien, er sich allerdings "kein Kopfzerbrechen darüber gemacht" habe, da sie "im wesentlichen auf unser Time-Sharing" geachtet hätten. Der Zeuge V., der naturgemäß ebenso ein Interesse an dem Ausgang des Rechtsstreites hat wie der Zeuge B., hat sogar bekundet, dass die Berechnungen "Punkt für Punkt durchgegangen" worden und die Rechenbeispiele beim Kunden verblieben seien. Es kann dahinstehen, ob die Bekundungen des Zeugen B. - ihm und seiner Ehefrau ging es vor allem um den Verkauf des Time-Sharing-Rechts - zutreffen, wonach er sich lediglich nicht hat daran erinnern können, ob ihnen die verschiedenen Varianten, die in den Rechenbeispielen enthalten sind, erläutert worden sind, in diesem Punkt zuverlässig sind. Jedenfalls steht auch nach seiner Aussage fest, dass die im Beweisaufnahmetermin des Landgerichts nochmals überreichten Berechnungsbeispiele (Bl. 3.. bis 352 d.A.) der Klägerin und ihrem Ehemann vorgelegt worden und auch bei ihnen zu Hause verblieben sind, so dass sie bis zum Notartermin, der eine Woche später stattfand, genügend Zeit hatten, sich eingehend über die Belastungen zu informieren. Wie das Landgericht zutreffend hervorgehoben hat, sind die Berechnungsbeispiele übersichtlich und klar und weisen in Fettdruck als Ergebnis für die der Erwerbsphase folgende Mietphase eine monatliche Belastung von 203,42 DM bzw. 202,50 DM (Bl. 348 und 349 d.A.) aus, und zwar abhängig davon, ob eine Auszahlung von 100 % und ein Zinssatz von 8,2 % oder eine Auszahlung von 95% bei einem Zinssatz von 7,76 % gewählt werden. Dass die errechneten monatlichen Belastungen falsch sind, macht die Klägerin selbst nicht geltend.

bb. 36

Entgegen den Ausführungen der Klägerin ist auch die Steuerersparnis nicht falsch berechnet worden. Wenn in dem Berechnungsbeispiel von einem zu versteuernden Einkommen von 60.000.- DM ausgegangen worden ist, entsprach dies genau dem damals für das Jahr 1993 vorliegenden Steuerbescheid vom 05. 01. 1995 (AH II Anlage B 6), in welchem ein zu versteuerndes Einkommen der Eheleute von 60.153.- DM angegeben ist. Darüber hinaus ergibt sich aus den Steuerbescheiden für 1995 bis 1998 (AH I Anlage K 11.1. bis 11.4.), dass die Klägerin und ihr Ehemann in den genannten Jahren ein zu versteuerndes Einkommen von 76.341.- DM, 81.088.- DM, 84.755.- DM und 89.812.- DM erzielten; ihre Negativeinkünfte aus Vermietung und Verpachtung beliefen sich hierbei auf 8.048.- DM, 10.867.- DM, 6.469.- DM und 7.010.- DM, so dass die vom Beklagten zu 3) im Berechnungsbeispiel angegebene Steuerersparnis von 1.604.- DM jährlich tatsächlich noch wesentlich höher ausfiel. Hiernach kann keine Rede davon sein, dass die Immobilie für eine Kapitalanlage unter steuerlichen Gesichtspunkten nicht geeignet gewesen sei, wie die Klägerin meint.

cc. 38

Soweit in dem Verkaufsprospekt der Firma E.-F.-E. (dort Seite 5, AH I Anlage K 9) angeführt ist, dass sich eine "Kaltmiete von ca. 550.- DM nachhaltig erzielen" lässt, die den Berechnungsbeispielen ebenfalls zugrunde liegt, ist auch diese Angabe jedenfalls nicht schuldhaft falsch erfolgt. Dieser Mietzins wurde nämlich von den damaligen Mietern aufgrund des Mietvertrages vom 04. 12. 1994 noch bis Februar 1998, mithin nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom 02. 03. 1995 noch rund drei Jahre lang fortdauernd gezahlt. Bereits in dem im Zwangsversteigerungsverfahren eingeholten Gutachten des

39

Sachverständigen Sch. vom 30. 11. 1993 (AH II Anlage B 6) war die damals eingehende Kaltmiete von 480.- DM "als angemessen und nachhaltig erzielbar" angesehen worden, so dass die Mietzinserhöhung auf 550.- DM in dem über 1 Jahr später abgeschlossenen Mietvertrag vom 04. 12. 1994 auch als nachhaltig erzielbar angesehen werden konnte. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Jahr 1994 das Treppenhaus komplett renoviert sowie der Keller neu gestrichen wurden, wie es im Verkaufsprospekt heißt; ferner ist nach dem Mietvertrag vom 04. 12. 1994 "die Wohnung in renoviertem Zustand übernommen" worden (AH II Anlage B 5, Seite 9). Hiernach ist die im Februar/März 1995 abgegebene Prognose, dass eine monatliche Miete von 550.- DM nachhaltig zu erzielen ist, jedenfalls nicht schuldhaft falsch erfolgt. Dass nach Auszug der Mieter aus der Wohnung im Februar 1998 mit Rücksicht auf die zwischenzeitliche Mietzinsentwicklung eine Kaltmiete von 550.- DM nicht mehr erzielt werden konnte, war aus der maßgeblichen Sicht im Februar/März 1995 nicht vorhersehbar.

dd. 40

Auch weitere Angaben des Beklagten zu 3) bzw. der Firma E.-F. E. waren nicht falsch. 41
Entgegen den in der Berufung pauschal erhobenen Vorwürfen sind weder hinsichtlich der örtlichen Lage, des tatsächlichen Werts des Objekts, der tatsächlich langfristigen Vermietungschance anhand örtlicher Mietspiegel, des Bauzustandes oder der Mieterstruktur Angaben schuldhaft unterlassen worden noch sind "wesentliche sonstige Informationen und Fakten, die den Wert und Wertgewinn der Anlage negativ beeinflussen können", verschwiegen worden, wie die Klägerin ohne Substanz geltend macht. In dem Verkaufsprospekt, der der Klägerin vorlag, ist davon die Rede, dass es sich um ein Wohngebiet "in mittlerer Wohnlage" handelt. Diese Bezeichnung ist zutreffend. Es ist ferner angegeben, dass das Mehrfamilienhaus um die Jahrhundertwende erstellt und im Jahr 1985 komplett renoviert wurde und dass das Gebäude sich "in einem normalen gepflegten Zustand" befindet. Auch einen Sanierungsaufwand hat der Beklagte zu 3) nicht verschwiegen. Soweit der Beklagte zu 3) bzw. der Zeuge V. den anteiligen Sanierungsbedarf von 4.000.- DM, den der Sachverständige Sch. auf Seite 14 seines Verkehrswertgutachtens vom 30. 11. 1993 (AH II Anlage B 6, Seite 14) geschätzt hat, nicht besonders angegeben hat, führt dies - wie der Senat bereits in seinem Prozesskostenhilfebeschluss vom 20. 08. 2001 (dort Seite 11) ausgeführt hat - nicht zu einem schuldhaften Beratungsfehler. Vor dem Erwerb durch die Klägerin und deren Ehemann ist die Wohnung nämlich renoviert worden, wie sich aus dem Mietvertrag vom 04. 12. 1994 ergibt, wonach die Wohnung in renoviertem Zustand übergeben worden ist. Aus dem Schreiben der Hausverwaltung vom 12. 06. 1996 (AH I Anlage K 5) ergibt sich zudem, dass die vom Sachverständigen Sch. in seinem Verkehrswertgutachten vom 30. 11. 1993 aufgeführten erforderlichen Reparaturen am Ziegelmauerwerk des Hausgiebels und an den Dachrinnen Mitte 1996 ausgeführt wurden. Nach der Wohngeldabrechnung für 1996 (AH I Anlage K 6) ergab sich aus den Reparaturen für die Klägerin und ihren Ehemann jedoch nur eine geringe Nachforderung von 378,53 DM. Auch die vom Beklagten zu 3) in den Berechnungsbeispielen angegebenen Verwaltungskosten und die jährliche Rücklage von (345.- DM + 650.- DM) 995.- DM waren nicht zu niedrig angesetzt. Denn tatsächlich beliefen sich die Verwaltungskosten und die Instandhaltungsrücklage auf nur (432,66DM + 507.- DM) 939,66 DM, wie sich aus der Wohngeldabrechnung für 1996 ergibt (AH I Anlage K 6) ergibt.

ee. 42

Es kann auch keine Rede davon sein, dass der "Wert der Immobilie erheblich unter dem Marktpreis" lag, was der Beklagte zu 3) verschwiegen habe, wie die Klägerin meint. Soweit 43

die Klägerin darauf abstellt, dass von dem Kaufpreis von 118.000.- DM rund 30,6 % Provision entrichtet wurden, ergibt sich hieraus keine Überteuering der Immobilie. Denn bereits in dem Wertgutachten des Sachverständigen Sch. vom 30. 11. 1993 (AH II Anlage B 6) wird auf Seite 3 der Verkehrswert der Wohnung auf 109.000.- DM ermittelt. Dies war rund 15 Monate vor Abschluss des Kaufvertrages mit der Klägerin und ihrem Ehemann und zu einem Zeitpunkt, als das Treppenhaus noch nicht renoviert war, was erst im Jahr 1994 erfolgt ist. Vor diesem Hintergrund ist nicht schlüssig dargetan, dass im Februar/März 1995 ein Marktpreis von 118.000.- DM nicht dem Verkehrswert entsprochen hätte. Zu berücksichtigen ist zudem, dass ausweislich der Abrechnung des Notar-Anderkontos vom Kaufpreis von 118.000.- DM auch die auf die Käufer entfallende Grunderwerbssteuer von 2.360.- DM sowie die Notarkosten von 1.729,48 DM beglichen wurden, so dass sich der tatsächliche Kaufpreis auf (118.000.- DM-4.089,48 DM) 113.910,52 DM belief. Der Umstand, dass die Beklagte zu 1) als Verkäuferin sich nach eigenen Angaben letztlich mit einem Verkaufserlös von 77.100.- DM begnügte, bedeutet nicht, dass auch der Verkehrswert tatsächlich nur diesem Betrag entsprach, sondern erklärt sich zwanglos vor dem Hintergrund, dass die Beklagte zu 1) ihrerseits die Wohnung im Wege der Zwangsversteigerung am 13. 9. 1994 äußerst günstig für 59.600.- DM erworben hatte.

ff.

44

Entgegen der Auffassung der Klägerin war der Beklagte zu 3) auch nicht verpflichtet, von sich aus die Höhe der von der Beklagten zu 1) gezahlten Provision zu offenbaren. Eine so weitgehende Offenbarungspflicht besteht auch im Rahmen des hier anzunehmenden Beratungsvertrages nicht, der sich auf den Erwerb einer Immobilie als Kapitalanlage, insbesondere aus steuerlicher Sicht, bezieht. Bezeichnenderweise haben die Klägerin und ihr Ehemann, als sie die Abrechnung des Notar-Anderkontos vom 01. 07. 1996 erhielten, aus der zu ersehen war, dass an die Beklagte zu 1) lediglich 77.100.- DM ausgezahlt wurden und im übrigen Provisionszahlungen erfolgten, hiergegen auch in keiner Weise remonstriert. Erst mit Anwaltsschreiben vom 02. 12. 1998 und 07. 01. 1999 (AH I K 7.1 und K 7.3) haben sie sich an die Beklagte zu 1) und den Beklagten zu 3) gewandt, nachdem im Februar 1998 die Mieter ausgezogen waren und die Wohnung sich danach nicht mehr als "versprochene gute Kapitalanlage" darstellte. Im übrigen wird von der neueren Rechtsprechung (vgl. BGH Urt. v. 12. 11. 2002, WM 2003, 61, 62) eine Aufklärungspflicht des Verkäufers im Hinblick auf eine im Kaufpreis enthaltene sog. "versteckte Innenprovision" grundsätzlich verneint. Eine Grenze ist erst dann zu ziehen, wenn die Innenprovision zu einer so wesentlichen Verschiebung der Relation zwischen Kaufpreis und Verkehrswert führt, dass von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer auszugehen ist, was allerdings erst dann anzunehmen ist, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (BGH WM 2003, 61, 62 mit Nachw.). Dass im vorliegenden Fall angesichts des tatsächlichen Kaufpreises von 113.910,52 DM mit Rücksicht auf den bereits am 30. 11. 1993 von einem Sachverständigen auf 109.000.- DM geschätzten Verkehrswert von einer sittenwidrigen Übervorteilung der Klägerin und ihres Ehemannes keine Rede sein kann, bedarf keiner weiteren Begründung.

45

Schließlich kann die Klägerin auch nichts daraus herleiten, dass nach ihrer Ansicht der Kaufpreis für das Time-Sharing-Recht auf den Kaufpreis für die Eigentumswohnung aufgeschlagen worden ist, so dass sie im Ergebnis diesen Betrag selbst finanziert habe. In der von der Klägerin und ihrem Ehemann unterzeichneten schriftlichen Vereinbarung bezüglich des Time-Sharing-Rechts heißt es nämlich ausdrücklich, dass die Fälligkeit des Kaufpreises von 10.000.- DM erst dann gegeben ist, wenn der Notar über den Kaufpreis für die Eigentumswohnung in Höhe von 118.000.- DM in voller Höhe verfügen kann. Sobald dies

46

der Fall ist, sollte der Notar die Summe von 10.000.- DM an die Klägerin und ihren Ehemann überweisen. So ist es auch geschehen, wie sich aus der Abrechnung des Notaranderkontos vom 01. 07. 1996 ergibt.

2. 47

Der notarielle Kaufvertrag vom 02. 03. 1995 ist entgegen der Auffassung der Klägerin auch nicht aufgrund einer Ausübung des Widerrufs nach dem HWiG unwirksam geworden. 48

a. 49

Das ergibt sich zum einen aus § 2 Abs. 1 Satz 4 HWiG, wonach der Widerruf ausgeschlossen ist, wenn - wie es hier der Fall ist - die beiderseitigen Leistungen aus dem notariellen Kaufvertrag vollständig erbracht sind. Es kann keine Rede davon sein, dass der Leistungsaustausch bei einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung solange noch nicht erfolgt sei, wie noch Finanzierungsraten an die Bank geleistet werden, wie die Klägerin meint. Es handelt sich nämlich insoweit nicht um verbundene Geschäfte. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, die er mit Urteil vom 12. 11. 2002 (BGH WM 2003, 61, 63 f.) erneut bekräftigt hat, sind der Realkreditvertrag und das finanzierte Grundstücksgeschäft grundsätzlich nicht als zu einer wirtschaftlichen Einheit verbundene Geschäfte anzusehen. Die im Schrifttum hierzu geübte Kritik hat dem Bundesgerichtshof, wie er bereits in seinem Urteil vom 10. 09. 2002 (WM 2002, 2409) zum Ausdruck gebracht hat, keine Veranlassung gegeben, von seiner Rechtsprechung abzuweichen. Zudem hat der Gesetzgeber mit dem durch Art. 25 Abs. 1 Nr. 7 des Gesetzes vom 23. 07. 2002 (BGBl. I, S. 2850) eingefügten § 358 Abs. 3 Satz 3 BGB n.F. auch für die Zukunft klargestellt, dass Darlehensverträge und die durch sie finanzierten Grundstückserwerbsgeschäfte nur ausnahmsweise unter ganz bestimmten engen Voraussetzungen die hier nicht vorliegen, als verbundene Verträge anzusehen sind. Auch die europarechtliche Haustürgeschäfte-Richtlinie steht dem nicht entgegen, weil ihr Art. 7 die Regelung der Rechtsfolgen des Widerrufs von Haustürgeschäften ausdrücklich dem einzelstaatlichen Recht überlässt, wie der BGH in seinem Urteil vom 12. 11. 2002 (WM 2003, 61, 64) hervorgehoben hat. 50

b. 51

Der Ausschluss des Widerrufsrechts ergibt sich zum anderen aus § 1 Abs. 2 Nr. 3 HWiG, weil die Vertragserklärungen notariell beurkundet worden sind. Dies steht in Übereinstimmung mit Art. 3 der europäischen Haustürgeschäfte-Richtlinie, wonach unter anderem Verträge über den Kauf von Immobilien vom nationalen Recht aus dem Anwendungsbereich der Haustürgeschäfte-Richtlinie herausgenommen werden können. 52

Zwar hat das OLG Karlsruhe (BKR 2002, 593, 595) bei einem Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds, bei welchem es sich um ein nicht beurkundungsbedürftiges Rechtsgeschäft handelt, in der notariellen Beurkundung eine unzulässige Umgehung der Schutzvorschriften des Haustürwiderrufgesetzes gesehen, wenn durch einen als abschließende Formalie gestalteten Notartermin der vom Haustürwiderrufgesetz beabsichtigte Verbraucherschutz leer laufen würde. Ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor. Vielmehr haben zwischen den Beteiligten vor dem Notartermin insgesamt drei Gesprächstermine stattgefunden. Die letzten Verhandlungen mit der Vorlage von Berechnungsbeispielen fanden am 23. 02. 1995 statt, bevor dann erst eine Woche später am 02. 03. 1995 die ordnungsgemäße notarielle Beurkundung erfolgte. 53

II. 54

Auch die gegen die Beklagte zu 2) gerichtete Klage hat das Landgericht zu Recht abgewiesen.	55
1.	56
Ein auf Befreiung von den Verbindlichkeiten aus den Darlehensverträgen vom 17./20. 03. 1995 über 60.000.- DM und 62.000.- DM gerichteter Schadensersatzanspruch wegen Verletzung der Aufklärungspflicht steht der Klägerin und ihrem Ehemann gegen die Beklagte zu 2) nicht zu, da die Beklagte zu 2) sich weder selbst durch Verletzung eigener Aufklärungspflichten schadensersatzpflichtig gemacht noch für etwaige Aufklärungspflichtverletzungen des Anlagevermittlers gemäß § 278 BGB einzustehen hat.	57
a.	58
Die Beklagte zu 2) war nicht selbst zur Aufklärung gegenüber der Klägerin und ihrem Ehemann über bestimmte Umstände des Anlageobjektes verpflichtet. Aufklärungspflichten in Bezug auf das zu finanzierende Geschäft treffen die Bank nur ausnahmsweise, weil sie regelmäßig davon ausgehen darf, dass der Kreditnehmer entweder selbst über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügt oder dass er sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedient hat (BGH WM 2000, 1685 f.; BGH WM 2000, 1687, 1688). Der Darlehensvertrag ist gerade kein Immobilienberatungsvertrag; die Bank darf davon ausgehen, dass der Erwerber die für seine Erwerbsentscheidung notwendigen sachlichen Prüfungen selbst vorgenommen hat. Dass einer der vier Ausnahmefälle, welche die Rechtsprechung zu Aufklärungspflichten der finanzierenden Bank hinsichtlich des Erwerbsobjekts entwickelt hat (BGH WM 2000, 1245; BGH WM 1999, 678, 679), vorliegt, hat die Klägerin nicht dargetan. Wie unter Ziffer I. bereits ausgeführt ist, hat der Beklagte zu 3) als Anlagevermittler der Klägerin und ihrem Ehemann gegenüber keine falsche Angaben gemacht; auch der Kaufpreis von 118.000.- DM war nicht überteuert. Dass die Beklagte zu 2) einen darüber hinausgehenden konkreten Wissensvorsprung hinsichtlich des Objektes hatte, ist nicht ersichtlich. Selbst dann, wenn sie selbst davon ausgegangen sein sollte, dass der Kaufpreis von 118.000.- DM überteuert sei, wäre sie zu einer Aufklärung insoweit nicht verpflichtet gewesen, da eine Aufklärungspflicht der Bank erst dann besteht, wenn nach ihrer Kenntnis der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch wie der Wert der Gegenleistung ist (BGH WM 2003, 61, 62), wofür es an Vortrag der Klägerin fehlt.	59
b.	60
Nach den Ausführungen unter Ziffer I. fallen dem Vermittler auch weder falsche Angaben noch ein sonstiges Fehlverhalten in Bezug auf das Anlagegeschäft zur Last. Unabhängig hiervon würde die Beklagte zu 2) nach der vom Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung vertretenen sogenannten Trennungstheorie für falsche Angaben oder ein sonstiges schuldhaftes Fehlverhalten von Anlagevermittlern in Bezug auf das Anlagegeschäft schon grundsätzlich nicht haften (BGH WM 2000, 1685, 1686; BGH WM 2000, 1687, 1688). Ein Fehlverhalten der Anlagevermittler hinsichtlich der Darlehensverträge selbst, etwa bezüglich der Konditionen und Zinssätze, hat die Klägerin nicht substantiiert dargelegt. Hierfür ist auch nichts ersichtlich.	61
2.	62
Die Darlehensverträge vom 17./20. 03. 1995 sind nicht aufgrund Widerrufs gemäß den §§ 1,2 HWiG als unwirksam anzusehen.	63
	64

a.

Die Klägerin hat zum einen die tatsächlichen Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 HWiG, nämlich dass die in einer sog. Haustürsituation bestehende typische Überrumpelungssituation auch bei ihr zu dem maßgeblichen Vertragsschluss geführt hat, nicht schlüssig vorgetragen. Denn zum Abschluss der Darlehensverträge ist es nicht etwa gleich beim ersten Besuch der Vermittler im Februar 1995 in der Wohnung der Kläger gekommen. Bereits dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom 02. 03. 1995 gingen drei Gespräche voraus. Erst am 14. 03. 1995 ging der Klägerin und ihrem Ehemann ein Darlehensangebot der Beklagten zu 2) zu, das von der Klägerin und ihrem Ehemann am 17. 03. 1995 angenommen wurde. Vor diesem Hintergrund fehlt bereits der erforderliche enge zeitliche Zusammenhang zwischen der angeblichen Haustürsituation und dem Abschluss der Darlehensverträge, weil das für ein Haustürgeschäft typische Überrumpelungsmoment nicht gegeben ist. 65

b.

66

Unabhängig hiervon fehlt es jedenfalls aus einem anderen Grunde an den Tatbestandsvoraussetzungen des § 1 Abs. 1 HWiG. 67

Bei der Beantwortung der Frage, unter welchen Voraussetzungen die von einem Vermittler geschaffene Haustürsituation der Beklagten zu 2) zuzurechnen ist, ist auf die zu § 123 BGB entwickelten Grundsätze zurückzugreifen (BGH, Urt. v. 12. 11. 2002, WM 2003, 61, 63 mit Nachw.). Dies hat der Bundesgerichtshof überzeugend damit begründet, dass nichts dafür spricht, denjenigen, der in einer Haustürsituation überrumpelt und zur Abgabe einer Willenserklärung veranlaßt worden ist, besser zu stellen als denjenigen, der dazu durch arglistige Täuschung bestimmt wurde. 68

Nach § 123 Abs. 1 BGB ist das Verhalten des Verhandlungsführers dem Erklärungsempfänger zuzurechnen, wenn er dessen Angestellter, Mitarbeiter oder Beauftragter ist oder wenn er wegen seiner engen Beziehungen zu diesem als dessen Vertrauensperson erscheint. Ist der Verhandlungsführer Dritter im Sinne des § 123 Abs. 2 BGB, ist sein Handeln nur zuzurechnen, wenn der Erklärungsempfänger dieses kannte oder kennen musste. Dabei genügt es für eine fahrlässige Unkenntnis in diesem Sinne, dass die Umstände des einzelnen Falles den Erklärungsempfänger veranlassen mussten, sich danach zu erkundigen, auf welchen Umständen die ihm übermittelte Willenserklärung beruht. Dies ist bei der Finanzierung des Erwerbs einer Eigentumswohnung nicht allein deshalb anzunehmen, weil die Bank Kenntnis davon hat, dass die Eigentumswohnung nicht von einer Privatperson, sondern über einen Vermittler verkauft wird. Allein dieser Umstand lässt nicht den Schluss zu, dass die Darlehensvertragserklärung des Kunden auf einer mündlichen Verhandlung ohne vorherige Bestellung an seinem Arbeitsplatz oder in seiner Privatwohnung beruht, und verpflichtet die Bank auch nicht ohne weiteres zu einer Nachfrage über die Umstände der Vertragsanbahnung. Auch wenn der Beklagte zu 3) in den Jahren 1995 und 1996 insgesamt 5-6 Finanzierungen bei der Beklagten zu 2) vermittelte, so ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die Beklagte zu 2) bei Abschluss der Darlehensverträge vom 17./20. 03. 1995 Anhaltspunkte für die Geschäftspraktiken der bei der Vermittlung des konkreten Objekts tätig gewordenen Vermittler dahingehend hatte, dass diese ohne vorherige Bestellung die Kunden in einer sog. Überrumpelungssituation, einer Haustürsituation, in ihrer Privatwohnung oder am Arbeitsplatz aufgesucht hatten. 69

Entscheidend ist ferner, dass der Vermittler hier nicht als Vertrauensperson und Repräsentant der Beklagten zu 2) aufgetreten ist. Der Beklagte zu 3) und der Zeuge V. standen vielmehr einerseits im Lager der Klägerin und ihres Ehemannes und haben aufgrund 70

des Beratungsvertrages deren Belange wahrgenommen. Andererseits waren sie Verhandlungs- und Erfüllungsgehilfen der Beklagten zu 1), jedoch nicht der Beklagten zu 2). Eine andere Beurteilung ergibt sich auch nicht daraus, dass die Beklagte zu 2) den Vermittlern Kreditformulare überlassen hatte. Der Besitz von Formularen ebenso wie das Weiterleiten von Darlehensunterlagen weist Anlagevermittler noch nicht als Verhandlungsgehilfen oder Repräsentanten der finanzierenden Bank aus (OLG Frankfurt WM 202, 1281, 1286). Der Beklagte zu 3) hat bei seiner vom Landgericht durchgeführten Parteivernehmung im übrigen angegeben, dass er "im Verteilerkreis von mehreren Banken und Sparkassen" gestanden und Formulare "blanko von fast allen Banken" besessen habe. Auch dies spricht gegen eine Repräsentanteneigenschaft für die Beklagte zu 2). Allein aus dem Vorschlag der Vermittler, die Finanzierung des in K.-K. gelegenen Objekts durch Darlehensnahme bei der in Köln ansässigen Beklagten zu 2) vorzunehmen, kann eine Stellung der Vermittler als Repräsentanten der Beklagten zu 2) nicht abgeleitet werden.	
3.	71
Der gegen die Beklagte zu 2) geltend gemachte (Haupt-)Anspruch der Klägerin auf Löschung der Grundschuld von 122.000.- DM besteht im übrigen selbst dann nicht, wenn die Darlehensverträge nach den §§ 1,2 HWiG unwirksam wären.	72
Denn im Falle des wirksamen Widerrufs der Darlehensverträge sind die Parteien gemäß § 3 Abs. 1 HWiG jeweils verpflichtet, dem anderen Teil die empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Dies bedeutet zum einen, dass die Beklagte zu 2) die auf das Darlehen erbrachten Zins- und Tilgungsleistungen nebst marktüblicher Verzinsung zu erstatten hätte. Die Beklagte zu 2) hätte jedoch zum anderen gegen die Klägerin und ihren Ehemann dann einen fälligen Anspruch auf Erstattung des ausgezahlten Nettokreditbetrages von 122.000.- DM sowie auf dessen marktübliche Verzinsung, wie der Bundesgerichtshof in einem weiteren Urteil vom 12. 11. 2002 (WM 2002, 2501, 2502) entschieden hat. Auch dieser Anspruch wäre durch die vollstreckbare Grundschuld mit Übernahme der persönlichen Haftung für den Grundschuldbetrag abgedeckt, wie der Bundesgerichtshof in dem Urteil vom 26. 11. 2002 (WM 2003, 64, 65 f.) entschieden hat. Dass aufgrund der Verpflichtung zur sofortigen Rückzahlung und marktüblichen Verzinsung der Darlehensvaluta ein Widerruf für viele Darlehensnehmer wirtschaftlich wenig interessant ist, wie die Klägerin in ihrer Berufung hervorhebt, ist hinzunehmen. Es ist nämlich kein vernünftiger Grund ersichtlich, den Darlehensnehmer, der in einer Haustürsituation zur Abgabe einer Vertragserklärung veranlasst worden ist, bei einer bereicherungsrechtlichen Rückabwicklung besser zu stellen, als denjenigen, der dazu durch arglistige Täuschung bestimmt worden ist und den ebenfalls die Pflicht zur sofortigen Rückzahlung und marktüblichen Verzinsung der Darlehensvaluta trifft. .	73
III.	74
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.	75
Eine Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 ZPO n.F. kam vor dem Hintergrund der inzwischen gefestigten höchstrichterlichen Rechtsprechung zu den angesprochenen Fragenkreisen nicht in Betracht. Die Entscheidung beruht im Übrigen auf einer tatsächlichen Würdigung.	76
Streitwert der Berufung und Beschwer der Klägerin:	77
	78

hinsichtlich der Beklagten zu 1) und 3): 60.332,44 Euro (entspricht 118.000.- DM),

hinsichtlich der Beklagten zu 2): 97.241,38 Euro (entspricht 190.187,61 DM, und zwar
122.000.- DM + 68.187,61 DM).

79