
Datum: 10.02.2009
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 24. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 24 U 165/08
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2009:0210.24U165.08.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 5 O 199/06

Tenor:

Das am 3.6.2008 verkündete Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 5 O 199/06 - wird unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte zu 2) wird verurteilt, an die Kläger 75.000,- € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 15.2.2006 zu zahlen, Zug um Zug gegen Übertragung des Eigentums an der Erdgeschosswohnung links im Haus L. Straße 27 in K. nebst Kellerraum WE01.

Es wird festgestellt, dass sich die Beklagte zu 2) mit der Annahme der Übertragung des Eigentums an der Erdgeschosswohnung links im Haus L. Straße 27 in K. nebst Kellerraum WE01 in Verzug befindet.

Es wird festgestellt, dass die Beklagte zu 2) verpflichtet ist, den Klägern sämtliche Schäden zu ersetzen, die ihnen aus dem Kauf der vorgenannten Eigentumswohnung entstanden sind und entstehen werden.

Die Beklagte zu 2) wird verurteilt, die Kläger von Forderungen der B.E.E. AG aus dem Kreditvertrag Nr. XX. und von Forderungen der E.S.C. AG aus dem Bausparvertrag Nr. XXX freizustellen, soweit diese Forderungen insgesamt einen Betrag von 75.000,- € übersteigen.

Die Beklagte zu 2) wird verurteilt, an die Kläger 2.457,69 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 11.8.2006 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden wie folgt verteilt:

Die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der Kläger tragen diese zu je 29% und die Beklagte zu 2) zu 42 %. Die Kläger tragen je zur Hälfte die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1) sowie zu je 7,5 % die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2). Im Übrigen findet eine Kostenerstattung nicht statt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Parteien dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die jeweilige Gegenpartei Sicherheit in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Gegen Ende des Jahres 2003 kamen die Kläger mit der Beklagten zu 2) in Kontakt und teilten dieser mit, dass sie an einem Immobilienerwerb als sichere Kapitalanlage interessiert seien. Die Immobilie sollte vermietet werden. In der Folgezeit kam es zu Gesprächen zwischen den Klägern und dem Geschäftsführer der Beklagten zu 2); der nähere Inhalt der Gespräche ist streitig. Der Geschäftsführer der Beklagten zu 2) empfahl den Klägern nach Prüfung ihrer Finanzierungsmöglichkeiten und Vermittlung eines Kredit- sowie eines Bausparvertrages den Kauf einer Eigentumswohnung im Erdgeschoss links nebst dazu gehörigem Kellerraum im Haus L. Straße 27 in K., das die Beklagte zu 2) auch verwaltete. Zu dieser Wohnung teilte der Geschäftsführer der Beklagten zu 2) den Klägern jedenfalls mit, dass in dem Objekt vier gleiche Wohnungen enthalten seien, deren Wert auf je 92.300,- € geschätzt worden sei. Diese Wohnung, wie zwei andere auch, hatte die Beklagte zu 1) mit notariellem Vertrag vom 23.7.2003 (UR.-Nr. XXXX des Notars Dr. U. in A.) zum Kaufpreis von 47.000,- € erworben. Durch notariellen Vertrag vom 2.12.2003 (UR.-Nr. XXXXXX. des Notars Dr. U. in A.) veräußerte die Beklagte zu 1) die Wohnung zu je ½ Anteil an die Kläger als Käufer zu einem beurkundeten Kaufpreis von 92.000,- €. Tatsächlich gezahlt wurden in der Folgezeit nur 80.000,- €. Die Kläger erhielten ebenfalls in der Folgezeit 5.000,- € seitens der Beklagten zu 2) – nach deren Vortrag als Renovierungskostenzuschuss - ausgezahlt. Inzwischen sind die Kläger als Eigentümer der Wohnung im Wohnungseigentumsgrundbuch eingetragen. Mieteinnahmen erzielten die Kläger nur bis Ende 2004; seitdem steht die

1

2

3

Wohnung leer.

Mit Schreiben vom 17.1.2006 forderten die Kläger die Beklagten unter Fristsetzung zum 14.2.2006 zur Zahlung von 92.000,- € auf und boten die Übertragung des Kaufobjekts an. Von den Beklagten begehren sie nunmehr Rückabwicklung des Kaufvertrages und Schadensersatz. Mit am 11.8.2006 der Beklagten zu 2) zugestelltem Schriftsatz vom 2.8.2006 haben die Kläger zudem die Verurteilung der Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung vorgerichtlicher Anwaltskosten in Höhe von 2.457,69 € begehrt. 4

Hinsichtlich des näheren erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes im Übrigen wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen. 5

Das Landgericht hat die Klage nach Einholung eines Sachverständigengutachtens zum Wert, den die Wohnung am 2.12.2003 hatte, abgewiesen und dies im Verhältnis zur Beklagten zu 1) damit begründet, der Kaufvertrag vom 2.12.2003 sei wirksam; ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bestehe nicht, da angesichts des vom Sachverständigen festgestellten Verkehrswertes der Wohnung per 2.12.2003 von 63.000,- € der vereinbarte Kaufpreis nur 34 % über dem tatsächlichen Wert liege. Ein wucherähnliches Geschäft liege ebenfalls nicht vor. Der Kaufvertrag sei auch nicht aus anderen Gründen nichtig. Ein Rücktrittsgrund bestehe ebenfalls nicht. Eine Verletzung vertraglicher Pflichten lasse sich nicht feststellen. Im Verhältnis zur Beklagten zu 2) scheide eine Haftung aus denselben Gründen aus. 6

Die Kläger haben gegen dieses Urteil form- und fristgerecht Berufung eingelegt und diese begründet. Sie rügen die Verletzung formellen und materiellen Rechts und tragen vor, sie seien durch die Beklagte zu 2) im Vorfeld des Vertragsschlusses mit der Beklagten zu 1) beraten und dabei u.a. durch Vorlage eines falschen Wertgutachtens getäuscht worden. Ausgehend von den Feststellungen des Sachverständigen F., wonach der Sachwert der Wohnung bei 48.400,- € liegt, habe das Landgericht außer Acht gelassen, dass damit eine Differenz von 43.900,- € zum Kaufpreis vorliege; der Kaufpreis liege bei mehr als 190% des Sachwertes; das allein begründe den Wuchertatbestand im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB. Hier sei auf den Sachwert abzustellen, da auch dem Kaufpreis der durch das von der Beklagten zu 2) vorgelegte Gutachten C. ermittelte Sachwert zugrunde gelegt worden sei. Jedenfalls liege ein wucherähnliches Geschäft vor. Die Kläger tragen zudem, insoweit unwidersprochen, vor, die Beklagte zu 2) habe sie, die Kläger, über eine möglichst sichere Geldanlage beraten wollen. Im Rahmen der Beratung habe sie die Kreditwürdigkeit der Kläger geprüft und ihnen anschließend den Kauf der Wohnung empfohlen, obwohl ihr bekannt gewesen sei, dass die Beklagte zu 1) die Wohnung vier Monate zuvor für lediglich 47.000,- € erworben hatte. Die Kläger behaupten, die Beklagte zu 1) habe bei dem Ganzen als Strohmann fungiert; sie habe als Angestellte der Beklagten zu 2) nur eine Provision für ihre Mitwirkung erhalten, indes nicht den über 47.000,- € hinausgehenden Kaufpreis. Das zeige schon, dass die Beklagte zu 2) sie, die Kläger, habe schamlos "über den Tisch ziehen" und sich selbst habe bereichern wollen. Aufgrund des groben Missverhältnisses der vertraglichen Leistungen sei die verwerfliche Gesinnung der Beklagten zu 2) zu vermuten. 7

Fehlerhaft habe das Landgericht das von ihnen, den Klägern, ausgeübte Anfechtungsrecht verneint, ohne zu ihrem Vortrag zur zugesicherten Vermietungs- und Mietgarantie sowie zur nicht offenbarten Sanierungsbedürftigkeit der Wohnung Beweis zu erheben. Die Anfechtungsmöglichkeit scheitere nicht am Formmangel der behaupteten Zusagen und Zusicherungen. Die Sanierungsbedürftigkeit der Wohnung, tragen die Kläger weiter vor, sei den Beklagten auch bekannt gewesen, wie sich schon daraus ergebe, dass die Beklagte zu 2) behauptet habe, die 5.000,- € als Renovierungskostenzuschuss gezahlt zu haben. Die 8

Sanierungsbedürftigkeit der Wohnung stelle auch einen wesentlichen Mangel dar. Aufgrund der Beratung sei es für die Beklagte zu 2) erkennbar gewesen, dass sie, die Kläger, an einer unproblematischen Vermietung der Wohnung gerade interessiert gewesen seien. Sie sind ferner der Ansicht, der notarielle Kaufvertrag sei wirksam angefochten. Im Hinblick auf die Vermietungs- und Mietgarantie ergebe sich dessen Nichtigkeit schon aus § 311b i. V. m. § 139 BGB. Der gezahlte Kaufpreis könne zurückverlangt werden, ebenso wie sie, die Kläger, so zu stellen seien, wie sie ohne den Vertragsschluss stünden.

Die Kläger beantragen,

9

1.

10

das Urteil des Landgerichts Köln vom 3.6.2008, 3 O 199/06, aufzuheben und die Beklagte als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 92.000,- € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 15.2.2006 zu zahlen, Zug um Zug gegen Übertragung des Eigentums an der Erdgeschosswohnung links im Haus L. Straße 27 in K. nebst Kellerraum WE01,

2.

12

festzustellen, dass sich die Beklagten mit der Annahme der Übertragung des Eigentums an der Erdgeschosswohnung links im Haus L. Straße 27 in K. nebst Kellerraum WE01 in Verzug befinden,

3.

14

festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, ihnen sämtliche Schäden zu ersetzen, die ihnen aus dem Kauf der vorgenannten Eigentumswohnung entstanden sind und entstehen werden,

4.

16

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, sie von Forderungen der B.E.E. AG aus dem Kreditvertrag Nr. XX. und von Forderungen der E.S.C. AG aus dem Bausparvertrag Nr. XXX freizustellen,

5.

18

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 2.457,69 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

20

die Berufung zurückzuweisen.

21

Sie verteidigen die angefochtene Entscheidung. Die Beklagte zu 1) verweist darauf, dass sie an den Vertragsverhandlungen –unstreitig- nicht beteiligt gewesen sei. Im Übrigen bringen die Beklagten vor, der Kaufvertrag sei wirksam; die Kläger setzten die falschen Zahlen ins Verhältnis. Auch werde nicht berücksichtigt, dass sie tatsächlich nicht den vollen Kaufpreis von 92.000,- € gezahlt haben. Die Kläger könnten sich auf eine Sittenwidrigkeit auch deshalb nicht berufen, da sie die Wohnung, unstreitig, vor dem Kauf nicht angesehen hätten. Es habe sich schlicht das von ihnen eingegangene Risiko verwirklicht.

23

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die in der Berufungsinstanz gewechselten Schriftsätze verwiesen.

II. 24

Die zulässige Berufung ist im Verhältnis zur Beklagten zu 2) im aus dem Tenor ersichtlichen Umfang überwiegend begründet, im Übrigen jedoch unbegründet und insoweit -insbesondere im Verhältnis zur Beklagten zu 1)- zurückzuweisen. 25

1. 26

Die Beklagte zu 2) haftet den Kläger aus §§ 311 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB wegen Verletzung von Aufklärungs- und Beratungspflichten des zwischen den Parteien zustande gekommenen Kapitalanlageberatungsvertrages. 27

Tritt ein Anlageinteressent an einen Anlageberater heran, um über die Anlage eines Geldbetrages beraten zu werden, so wird das darin liegende Angebot auf Abschluss eines Beratungsvertrages stillschweigend durch Aufnahme des Beratungsgesprächs angenommen (BGH, WM 1990, 1276 [1279]; WM 1999, 137 f.). Dabei wird im Allgemeinen der Kapitalanleger einen Anlageberater hinzuziehen, wenn er selbst keine ausreichenden wirtschaftlichen Kenntnisse und keinen genügenden Überblick über wirtschaftliche Zusammenhänge hat. Er erwartet dann nicht nur die Mitteilung von Tatsachen, sondern insbesondere deren fachkundige Bewertung und Beurteilung. Häufig wünscht er eine auf seine persönlichen Verhältnisse zugeschnittene Beratung. In einem solchen Vertragsverhältnis hat der Berater regelmäßig weitgehende Pflichten gegenüber dem betreuten Kapitalanleger. Als unabhängiger individueller Berater, dem weitreichendes persönliches Vertrauen entgegengebracht wird, muss er besonders differenziert und fundiert beraten. Dem Anleger muss für seine Anlageentscheidung ein zutreffendes Bild der empfohlenen Anlage gegeben werden; dazu muss er über alle für seine Entscheidung maßgeblichen Umstände, insbesondere über die mit der angebotenen Anlageform verbundenen Nachteile und Risiken zutreffend, verständlich und vollständig aufgeklärt werden (vgl. etwa BGH, NJW 1982, 1095; NJW 2000, 3346; NJW-RR 2003, 1054; 2004, 1407; 2006, 178; 2007, 621). 28

Dem Anlagevermittler, der für eine bestimmte Kapitalanlage im Interesse des Kapitalsuchenden und auch mit Rücksicht auf die ihm von diesem versprochene Provision den Vertrieb übernommen hat, tritt der Anlageinteressent dagegen selbständiger gegenüber. An ihn wendet er sich in der Regel in dem Bewusstsein, dass der werbende und anpreisende Charakter der Aussagen im Vordergrund steht. Der zwischen dem Anlageinteressenten und einem solchen Anlagevermittler zustande gekommene Vertrag zielt lediglich auf Auskunftserteilung ab (vgl. etwa BGH, WM 1993, 1238 m. w. N.). 29

Von diesen Grundsätzen ausgehend ist zwischen den Klägern und der Beklagten zu 2) ein Kapitalanlageberatungsvertrag zustande gekommen. Die Kläger wandten sich an die Beklagte zu 2), vertreten durch deren Geschäftsführer, und teilten diesem mit, dass sie an einem Immobilienerwerb als sichere Kapitalanlage interessiert seien; sie wollten eine Immobilie erwerben, um sie zu vermieten. Ersichtlich benötigten sie Rat im Zusammenhang mit einer solchen Kapitalanlage und den damit zusammenhängenden Finanzierungsfragen. Seitens des Geschäftsführers der Beklagten zu 2) wurde dieses Anlageinteresse aufgegriffen und mitgeteilt, dass die Beklagte zu 2) den Kauf von Immobilien vermitteln und sich um die nötige Finanzierung kümmern. Nach dem insoweit nicht bestrittenem Vortrag der Kläger hat der Geschäftsführer der Beklagten zu 2) sie gerade auch über eine möglichst sichere 30

Geldanlage beraten wollen und entsprechende Beratungsgespräche durchgeführt. Nach Prüfung ihrer Kreditwürdigkeit hat die Beklagte zu 2) ihnen dann den streitgegenständlichen Wohnungskauf empfohlen.

Soweit die Beklagte zu 2) in diesem Zusammenhang vorgetragen hat, dass ihr Geschäftsführer im Rahmen des ersten Gesprächs der Parteien das Objekt L. Straße 27 in K. beschrieben und mitgeteilt habe, es sei im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben worden, man habe vor, das Objekt zu sanieren und dann die einzelnen Wohnungen weiter zu veräußern, die Wohnungen sollten von der Beklagten zu 2) weiter verwaltet werden, es sei darauf hingewiesen worden, dass die Erdgeschosswohnung auch vor der Renovierung veräußert werden könne, dann würden alle Kosten übernommen und ein Renovierungskostenvorschuss von 5.000,- € gezahlt, steht dies der Feststellung des Zustandekommens eines Kapitalanlageberatungsvertrages zwischen den Parteien nicht entgegen. Die Beklagte zu 2) hat nämlich gerade auch darauf verwiesen, dass ihr Geschäftsführer den Klägern mehrere Möglichkeiten eines Immobilienerwerbs als Kapitalanlage vorgestellt habe, ohne konkrete Zusagen dabei zu machen. Das macht deutlich, dass seitens der Beklagten zu 2) das Interesse der Kläger an einer Beratung über eine mögliche Kapitalanlage aufgegriffen wurde und sich auch die Kläger an die Beklagte zu 2) nicht etwa in dem Bewusstsein wandten, dass diese lediglich für den Erwerb der konkreten streitgegenständlichen Wohnung werben wollte, sondern um über eine bestimmte Form einer Kapitalanlage beraten zu wollen. Dieses Beratungsinteresse hat die Beklagte zu 2) aufgegriffen, wie sich nicht zuletzt darin zeigt, dass sie es in Folge der Beratung der Kläger übernahm, sich um die Finanzierung eines Immobilienerwerbs zu kümmern. Die Beklagte zu 2) hat selbst hervorgehoben, dass es erst beim zweiten Besuch der Kläger in deren Wohnung zu einer Konkretisierung des Anlageinteresses gekommen sei, wobei ein ausführliches Gespräch über die Finanzierung geführt worden sei. Auch sei darauf hingewiesen worden, dass eine über 80.000,- € hinausgehende Finanzierung nötig sei. Den Klägern sei auch erklärt worden, dass ein Tilgungsbauspargertrag abzuschließen sei. Das Kaufobjekt habe seit einem dritten Besuch bei den Klägern als solches festgestanden. Unerheblich ist, dass die Beklagte zu 2) lediglich eine bestimmte Anlageform, zudem alsbald konkretisiert auf ein Anlageobjekt, angeboten hat. Ein Beratungsvertrag kann auch vorliegen, wenn nur eine Kapitalanlage angeboten wird (OLG Stuttgart, OLGR 2001, 83).

31

Aus dem zwischen den Klägern und der Beklagten zu 2) zustande gekommenen Kapitalanlageberatungsvertrag traf die Beklagte zu 2) im Sinne der vorstehend aufgezeigten Grundsätze die Pflicht, die Kläger differenziert und fundiert zu beraten. Die Beratung des Anlageberaters muss anlegergerecht sein. Dem Anleger muss für seine Anlageentscheidung vor allem ein zutreffendes Bild der Anlagemöglichkeit vermittelt werden. Dabei muss er über alle für seine Entscheidung wesentlichen Umstände, insbesondere über die mit der Anlageform verbundenen Risiken und Nachteile umfassend und vor allem zutreffend aufgeklärt werden (BGH, NJW 2000, 3346; NJW-RR 2003, 1054; 2004, 1407; 2006, 178; 2007, 621).

32

Dem entsprach die Beratung der Kläger durch die Beklagte zu 2) nicht. Unstreitig hat der Geschäftsführer der Beklagten zu 2) die Kläger nämlich in Unkenntnis darüber gelassen, dass die ihnen angebotene Wohnung selbst nach dem der Beklagten zu 2) vorliegenden Gutachten des Sachverständigen C. einen im Hinblick auf die von den Klägern angestrebte Vermietung der Wohnung relevanten Ertragswert von nur 65.298,- € hatte. Nach dem Gutachten des gerichtlich bestellten Sachverständigen D.. lag der Ertragswert im Dezember 2003 sogar bei lediglich bei 63.000,- €. Seitens des Geschäftsführers der Beklagten zu 2) wurden die Kläger – schon nach dem eigenen Vortrag der Beklagten zu 2) - nur darauf

33

hingewiesen, dass die Wohnung einen Wert von 92.300,- € gehabt habe, was in etwa dem sodann vereinbarten Kaufpreis von 92.000,- € entsprach, nach dem Gutachten des gerichtlich bestellten Sachverständigen D.. indes objektiv nicht zutraf. Der Sachverständige hat mit ausführlicher Begründung unter Anwendung der Bewertungsgrundsätze der Wertermittlungsverordnung ermittelt, dass der Verkehrswert der Wohnung bezogen auf den 2.12.2003 nur mit 63.000,- € angesetzt werden konnte, der Sachwert sogar nur mit 48.400,- €. Selbst wenn die Beklagte zu 2) in Kenntnis des Gutachtens des Sachverständigen C., das einen Sachwert von 92.300,- € ausweist – wobei nicht erkennbar ist, dass dieser Wert unter Anwendung der Wertermittlungsverordnung ermittelt worden ist -, nicht von einem deutlich niedrigeren Sach- und Verkehrswert der Wohnung ausging und auch ausgehen musste, als in dem ihr vorliegenden Gutachten ausgewiesen, so hatte sie die Kläger jedenfalls darüber aufzuklären, dass der ihr bekannte Ertragswert der Wohnung knapp 30 % niedriger angesetzt worden war als der verlangte Kaufpreis der Wohnung. Die Beklagte zu 2) wusste, dass die Kläger die Wohnung als Kapitalanlage nutzen und vermieten wollten. Damit kam es auch aus ihrer Sicht für ihre Anlageentscheidung maßgeblich auf den Ertragswert der Wohnung an. Angesichts des deutlich unter dem Kaufpreis liegenden Ertragswertes der Wohnung bestand das erhebliche Risiko, dass die Kläger nicht nur im Falle einer Veräußerung der Wohnung einen erheblichen Verlust machen würden, sondern auch angesichts zu erwartender jährlicher Mieteinnahmen, die im Gutachten C. mit lediglich 4.400,- € veranschlagt sind und die den Ertragswert bestimmen. Ein solches Risiko bestand auch ausgehend von dem tatsächlich lediglich gezahlten Kaufpreis von 80.000,- € abzüglich von der Beklagten zu 2) an die Kläger gezahlter 5.000,- €.

Auch hiervon ausgehend blieb ein erhebliches Verlustrisiko der Kläger, das in der erheblichen Divergenz zwischen Ertragswert und Kaufpreis zu Tage tritt. Darüber hat die Beklagte zu 2) die Kläger nicht aufgeklärt. Als Aufklärung genügte in diesem Zusammenhang nicht, dass der Geschäftsführer der Beklagten zu 2) den Klägern auf der Fahrt zum Notartermin das Gutachten des Sachverständigen C. überreichte. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Kläger seitens des Geschäftsführers der Beklagten zu 2) bei dieser Gelegenheit darauf hingewiesen worden sind, dass es auch zur streitgegenständlichen Wohnung ein vergleichbares Gutachten gebe. Das Wertgutachten des Sachverständigen C., das sich auf eine vergleichbare Wohnung beziehen soll, nennt auf der ersten Seite einen Verkehrswert der bewerteten Wohnung von 92.300,- €. Lediglich auf der letzten Seite wird als "Wert nach dem Ertragswertverfahren" ein Betrag von 65.298,- € genannt. Schon nach dem eigenen Vortrag der Beklagten zu 2) hat ihr Geschäftsführer die Kläger auf diesen Wert nicht hingewiesen. Aus dem Vortrag der Beklagten zu 2) erschließt sich, dass lediglich der auf der ersten Seite des Gutachtens genannte Verkehrswert von 92.300,- € Gegenstand der Gespräche der Parteien gewesen ist. Im Übrigen konnte nicht erwartet werden, dass die Kläger auf der Fahrt zum Notartermin das ihnen überreichte Gutachten zur Kenntnis und vollständig erfassen konnten. Das behauptet die Beklagte zu 2) auch nicht einmal. Vielmehr konnten die Kläger erwarten, dass sie seitens der Beklagten zu 2) auf den Ertragswert hingewiesen würden, der deutlich niedriger lag als der im Gutachten augenfällig ausgewiesene Verkehrswert, der kaufpreisbestimmend war. 34

Zugunsten der Kläger streitet die Vermutung aufklärungsrichtigen Verhaltens (dazu: BGH, WM 1992, 1892; NJW 1997, 2173; siehe auch Palandt/Heinrichs, BGB, 68. Aufl., § 280 Rn. 39 m.w.N.). Soweit diese Vermutung voraussetzt, dass es für den aufzuklärenden Vertragsteil vernünftigerweise nur eine bestimmte Möglichkeit der Reaktion auf die gebotene Aufklärung gibt und ein Entscheidungskonflikt ausscheidet (BGH, NJW 2001, 2021), liegen diese Voraussetzungen hier vor. Ein Entscheidungskonflikt bestand bei Durchführung der gebotenen Aufklärung für die Kläger nicht. Bei dem gebotenen Hinweis auf die erheblichen 35

Verlustrisiken, die mit der Anlage von Kapital in den Kauf der streitgegenständlichen Wohnung verbunden waren, wäre die einzig vernünftige Schlussfolgerung eine Abstandnahme vom Wohnungskauf gewesen.

Die Verschuldensvermutung des § 280 Abs. 1 S. 2 BGB hat die Beklagte zu 2) nicht widerlegt. Warum sie den Klägern keinerlei Hinweise zum ihr bekannten, gegenüber dem im Gutachten C. ausgewiesenen Verkehrswert von 92.300,- € deutlich geringeren Ertragswert der Wohnung und damit zu den vorhandenen Verlustrisiken gegeben hat, trägt die Beklagte zu 2) nicht vor. Auf ein Mitverschulden der Kläger kann sich die Beklagte zu 2) nicht berufen. Nach der Rechtsprechung des BGH, der sich der Senat anschließt, kann der Informationspflichtige dem Geschädigten grundsätzlich nicht entgegenhalten, er habe den Angaben nicht vertrauen dürfen und sei daher für den Schaden mitverantwortlich (BGH, NJW-RR 1998, 16; NJW 2004, 1868 [1870]). Dem steht auch nicht der Umstand entgegen, dass sich die Kläger die streitgegenständliche Wohnung vor Abschluss des Kaufvertrages nicht angesehen haben. Dass eine Besichtigung der Wohnung Aufschluss im Hinblick auf einen gegenüber dem Kaufpreis deutlich niedrigeren Ertragswert und damit auf die bestehenden Verlustrisiken gegeben hätte, ist nicht dargetan.

36

Als Folge ihrer Pflichtverletzung muss die Beklagte zu 2) die Kläger so stellen, als hätten sie die Anlage nicht getätigt (dazu: BGH, NJW 2004, 1868, NJW-RR 2006, 685). Die Kläger haben daher einen Anspruch auf den Ersatz des tatsächlich gezahlten Kaufpreises zuzüglich der Kreditkosten und Ersatz derjenigen Schäden, die aus dem Kauf der Wohnung resultieren. Da nach den eigenen Angaben der Kläger vor dem Landgericht nur 80.000,- € als Kaufpreis gezahlt worden sind, beschränkt sich ihr mit dem Klageantrag zu 1) geltend gemachter Anspruch insoweit auf die Rückzahlung dieses Betrages, abzüglich der 5.000,- €, die sie von der Beklagten zu 2) erhalten haben. Hinsichtlich des weitergehenden Anspruchs hat das Landgericht die Klage zu Recht abgewiesen, so dass die Berufung insoweit zurückzuweisen ist.

37

Die Beklagte zu 2) befindet sich mit der Rücknahme der Wohnung in Annahmeverzug, denn die Kläger haben ihr die Wohnung in verzugsbegründender Weise angeboten. Aufgrund der Ablehnung der Rückabwicklung des Anlagegeschäfts war ein wörtliches Angebot ausreichend (§ 295 BGB), das die Kläger mit Schreiben vom 17.01.2006 abgegeben haben.

38

Der Feststellungsantrag zu Ziffer 3) ist zulässig und begründet im Hinblick auf die von den Klägern zu tragenden laufenden und insoweit nicht abschließend bezifferbaren Kreditkosten.

39

Da die Kläger den gezahlten Kaufpreis vollständig finanziert haben, ist der Antrag zu 4) insoweit begründet, als die Beklagte zu 2) verpflichtet ist, die Kläger von Forderungen der Kreditgeber freizustellen, soweit diese nicht durch den rückzuzahlenden Kaufpreis von 75.000,- € bedient werden können. Dass die Kläger mit dem Antrag ein weitergehendes Interesse verfolgten, ist nicht ersichtlich; eine Bereicherung erstreben die Kläger ersichtlich nicht. Insoweit war gegenüber der Formulierung des Klageantrags zu 4) lediglich entsprechend klarstellend zu tenorieren.

40

Den Klägern steht aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 BGB auch ein Anspruch auf Ersatz der geltend gemachten vorgerichtlichen Anwaltskosten zu. Dabei kommt es nicht darauf an, dass diese ausgehend von einem Gegenstandswert von 106.170,87 € berechnet worden sind und die Kläger in der Hauptsache insoweit nicht vollständig obsiegen. Den Klägern ist die angefallene Geschäftsgebühr lediglich zu 0,75 % auf die angefallene Gebühren angerechnet worden; nach der Rechtsprechung des BGH (NJW 2007, 2049), vermindert sich die bereits entstandene Geschäftsgebühr jedoch nicht, sondern kann vollständig in Ansatz gebracht

41

werden. Ausgehend von einem Umfang der im Verhältnis zu der Beklagten zu 2) begründeten Klage in Höhe von – wertmäßig - 75.000,- € zzgl. 20.000,- € für die Anträge zu 3) und 4) ergibt dies eine Geschäftsgebühr nach Anlage 2 zum RVG von 1277,- €. Da zwischen den Parteien nicht weiter streitig ist, dass eine 2,0-fache Gebühr vorliegend gerechtfertigt ist, beläuft sich der begründete vorgerichtliche Gebührenanspruch bereits auf netto 2554,- €, so dass die geltend gemachten 2457,69 € jedenfalls begründet sind.

Die zuerkannten Zinsen rechtfertigen sich aus §§ 288 Abs. 1, 291, 286 Abs. 1 BGB.

2.

Ansprüche gegen die Beklagte zu 1) stehen den Klägern demgegenüber nicht zu. Insoweit hat das Landgericht die Klage zu Recht abgewiesen.

Ansprüche aus § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB sind nicht gegeben. Die Beklagte zu 1) hat den Kaufpreis nicht ohne rechtlichen Grund erhalten. Der Kaufvertrag der Parteien ist wirksam und nicht nichtig. Soweit sich die Kläger darauf berufen, der Kaufvertrag sei nach § 138 BGB unwirksam, hat das Landgericht dies zutreffend verneint.

Im Hinblick auf den Einwand, es liege ein Wuchergeschäft vor, kommt eine Nichtigkeit des Kaufvertrages nach § 138 Abs. 2 BGB nur dann in Betracht, wenn der versprochene Vermögensvorteil in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung steht und – in subjektiver Hinsicht - die Zwangslage der Versprechenden, ihre Unerfahrenheit, ihr Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche ausgebeutet worden ist. Bereits diese subjektiven Voraussetzungen des Tatbestandes liegen nicht vor. Die Kläger befanden sich weder in einer Zwangslage, noch berufen sie sich auf ein mangelndes Urteilsvermögen noch auf eine erhebliche Willensschwäche. Allein der Umstand, dass sie bei Vertragsschluss 25 bzw. 27. Jahre alt waren, begründet für sich genommen nicht eine Unerfahrenheit im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB, unter der ein Mangel an Lebens- oder Geschäftserfahrung zu verstehen ist (Palandt/Ellenberger, BGB, 68. Aufl., § 138 Rn. 71).

Der Kaufvertrag stellt sich hier auch nicht als wucherähnliches Geschäft im Sinne des § 138 Abs. 1 BGB dar. Ein Rechtsgeschäft ist nach § 138 Abs. 1. BGB nichtig, wenn es nach seinem aus der Zusammenfassung von Inhalt, Beweggrund und Zweck zu entnehmendem Gesamtcharakter mit den guten Sitten nicht zu vereinbaren ist. Hierbei ist weder das Bewusstsein der Sittenwidrigkeit noch eine Schädigungsabsicht erforderlich, es genügt vielmehr, wenn der Handelnde die Tatsachen kennt, aus denen die Sittenwidrigkeit folgt; dem steht es gleich, wenn sich jemand bewusst oder grob fahrlässig der Kenntnis der erheblichen Tatsachen verschließt (BGH, NJW-RR 1998, 590; NJW 2001, 1127). Insoweit können auch gegenseitige Verträge, wenn der Wuchertatbestand des § 138 Abs. 2 BGB nicht in allen Voraussetzungen erfüllt ist, als wucherähnliche Rechtsgeschäfte nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig sein, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung objektiv ein auffälliges Missverhältnis besteht und außerdem mindestens ein weiterer Umstand hinzukommt, der den Vertrag bei Zusammenfassung der subjektiven und objektiven Merkmale als sittenwidrig erscheinen lässt. Dies ist nach der Rechtsprechung des BGH (a.a.O.) dann der Fall, wenn die verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hervorgetreten ist, weil er etwa die wirtschaftlich schwächere Position des anderen Teils bewusst zu seinem Vorteil ausnutzt oder sich zumindest leichtfertig der Erkenntnis verschlossen hat, dass sich der andere nur unter dem Zwang der Verhältnisse auf den für ihn ungünstigen Vertrag eingelassen hat. Ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders grob, so kann dies den Schluss auf die bewusste oder grob fahrlässige Ausnutzung eines den Vertragspartner in seiner Entscheidungsfreiheit beeinträchtigenden Umstandes rechtfertigen (BGH, a.a.O.; WM

1980, 597; 1981, 404 [405]; NJW 1992, 899 [900]). Bei Grundstücksgeschäften kann im Sinne einer tatsächlichen Vermutungsregel von einem solchermaßen groben Missverhältnis, das den Schluss auf die verwerfliche Gesinnung zulässt, bereits dann auszugehen sein, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (std. Rspr. des BGH, a.a.O.). Die hieran anknüpfende Schlussfolgerung leitet sich aus dem Erfahrungssatz her, dass in der Regel außergewöhnliche Leistungen nicht ohne Not oder einen anderen den Benachteiligten hemmenden Umstand zugestanden werden und auch der Begünstigte diese Erfahrung teilt (BGH, NJW 2001, 1127 [1128 m.w.N.]). Unerheblich ist dabei, ob der Begünstigte Kenntnis von dem Wertverhältnis hat.

Hiervon ausgehend lässt sich ein besonders grobes Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung nicht erkennen. Im Äquivalenzverhältnis stehen gezahlter Kaufpreis und der Erwerb des Eigentums an der Wohnung. Ein besonders grobes Missverhältnis beider Leistungen besteht nicht. Zum Wert der streitgegenständlichen Wohnung hat der Sachverständige F., auf dessen im 1. Rechtszug eingeholtes Gutachten sich die Kläger in 2. Instanz beziehen, einen Sachwert von 48.400,- € festgestellt, daneben einen Ertrags- sowie Verkehrswert von je 63.000,- €. Nach übereinstimmendem Vortrag der Parteien ist jedoch nicht der notariell beurkundete Kaufpreis von 92.000,- € gezahlt worden, sondern lediglich ein Betrag von 80.000,- €. Zudem erhielten die Kläger von der Beklagten zu 2) für den Erwerb der Wohnung einen Betrag von 5.000,- € ausgezahlt. Damit liegt die tatsächlich aufgebrachte Gegenleistung der Kläger nur bei 75.000,- € und damit lediglich 55 % über dem sachverständig ermittelten Sachwert der Wohnung und lediglich 19 % über dem Ertrags- wie dem Verkehrswert. Unabhängig davon, auf welchen dieser Werte man abstellt, besteht damit kein besonders grobes Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung. 48

Selbst wenn man auf den beurkundeten Kaufpreis von 92.000,- € abstellt, lässt sich ein solches besonders grobes Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung nicht erkennen. Maßgeblich ist insoweit nämlich nicht der Sachwert der Wohnung, sondern –wie das Landgericht es zutreffend gesehen hat - der Verkehrs- wie der Ertragswert der Wohnung, den der Sachverständige D.. nachvollziehbar mit je 63.000,- € ermittelt hat. Im Wertgutachten des Architekten C. werden die Begriffe des Verkehrs- und des Sachwerts synonym verwendet; es wird ein Verkehrswert von 92.300,- € ausgewiesen, der nach dem Vortrag der Kläger kaufpreisbestimmend war. Da die Kläger die Wohnung als Kapitalanlage zum Zwecke der Vermietung erwerben wollten, kommt es jedoch entscheidend auf den Ertragswert der Wohnung an. Ausgehend von einem Ertragswert der Wohnung, der hier nach dem Gutachten des Sachverständigen F. dem Verkehrswert entspricht, von 63.000,- € lässt sich in Relation zum beurkundeten Kaufpreis von 92.000,- € eine Abweichung von 29.000,- € und damit von 46 % feststellen, was ebenfalls kein besonders grobes Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung im Sinne des § 138 Abs. 1 BGB erkennen lässt. 49

Dahin stehen kann, ob der Kaufvertrag gemäß §§ 311b, 125 BGB schwebend unwirksam war, weil wesentliche Nebenabreden nicht beurkundet worden sind, wie die Kläger geltend machen. Zwischenzeitlich sind sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden, so dass der Vertrag spätestens dadurch Gültigkeit erlangt hat, § 311b Abs. 1 S. 2 BGB. 50

Der Vertrag ist schließlich auch nicht aufgrund der unter dem 17.1.2006 (K 14) erklärten Anfechtung wegen arglistiger Täuschung gem. § 142 Abs. 1 BGB nichtig. 51

Die Kläger stützen die Anfechtung auf § 123 BGB und wenden ein, zum einen über die Höhe der erzielbaren Mieten und Kosten hinsichtlich des Immobilienerwerbs sowie über das Bestehen eines Mietpools getäuscht worden zu sein, zum anderen über den Sanierungszustand der Wohnung vor dem Kauf und die Sanierungsbedürftigkeit der 52

Da sämtliche Gespräche mit dem Geschäftsführer der Beklagten zu 2) und nicht mit der Beklagten zu 1) erfolgten, kommt zwar in Betracht, dass dieser als Vertreter der Beklagten zu 1) anzusehen sein könnte. Hinsichtlich der behaupteten Äußerung des Geschäftsführers der Beklagten zu 2), sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie trage der Verkäufer, lässt sich eine die Anfechtung tragende arglistige Täuschung jedoch nicht erkennen. In Ziffer IV. 4. des notariellen Kaufvertrages haben sich die Vertragsparteien nämlich auf eine Kostenregelung verständigt, wonach die Kläger als Käufer die mit der Urkunde und ihrem Vollzug verbundenen Kosten tragen. Dass die Kläger ausgehend von der streitigen Äußerung des Geschäftsführers der Beklagten zu 2) sich zum Vertragsschluss entschlossen und den Vertrag trotz anders lautender Klausel unterzeichnet haben, lässt angesichts dessen nicht nachvollziehbar erkennen, dass sie insoweit durch eine Täuschung zum Vertragsschluss bestimmt worden sind. 53

Die behaupteten Äußerungen des Geschäftsführers der Beklagten zu 2) zur Höhe der erzielbaren Mieten und Kosten sind der Beklagten zu 1) als Verkäuferin auch nicht zuzurechnen. Der Geschäftsführer der Beklagten zu 2) hat sich aus Sicht der Kläger nicht als Vertreter der Beklagten zu 1) geäußert. Die Kläger haben hierzu vorgetragen, der Geschäftsführer der Beklagten zu 2) habe ihnen angegeben, die Verwaltung der Wohnung erfolge durch die Beklagte zu 2). Die hierdurch entstehenden Kosten würden ebenso wie die Kreditkosten nicht von den Käufern zu tragen sein, sondern im vollen Umfang von den Mieteinnahmen gedeckt werden. Eine Vermietung der Immobilie sei garantiert. Ein Risiko eines Leerstandes bestehe nicht, da beim Ausfall der Miete ein Mietpool bestehe, der sich zusammensetze aus sämtlichen von ihr, der Beklagten zu 2), verwalteten Wohnungen in Deutschland. Aufgrund Angaben konnten die Kläger nicht davon ausgehen, dass die Äußerungen des Geschäftsführers der Beklagten zu 2) im Namen des Verkäufers der Wohnung getätigt wurden. Ersichtlich hat – nach dem Vortrag der Kläger - lediglich die Beklagte zu 2) eigene Garantieerklärungen abgegeben. Anders ist es nicht zu verstehen, dass die Beklagte zu 2) aus einem "Mietpool" etwaige ausfallende Mieten bestreiten würde und die Äußerungen erkennbar im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Verwaltung der Wohnung durch die Beklagte zu 2) gestanden haben sollen. In ihrer Strafanzeige vom 19.1.2005 (Bl. 618 ff. Ermittlungsakte) gegen den Geschäftsführer der Beklagten zu 2) haben die Kläger auch zum Ausdruck gebracht, dass sie sich um den von der Beklagten zu 2) zugesagten Gewinn geprellt sehen, was zeigt, dass sie die Äußerungen des Geschäftsführers der Beklagten zu 2) zu Mieteinnahmen und Kosten als solche verstanden haben, die für die Beklagte zu 2) und nicht für die Beklagte zu 1) als Verkäuferin der Wohnung abgegeben wurden. 54

Soweit die Kläger geltend machen, ihnen sei erklärt worden, die Wohnung würde vor einer Veräußerung an sie saniert, was nicht der Fall gewesen sei, können sie ihre Anfechtung hierauf nicht stützen. Nach Ziffer IV. 1. des notariellen Kaufvertrages haben die Kläger die Wohnung im "gegenwärtigen, gebrauchten Zustand" gekauft. Damit war ihnen bewusst, dass die Wohnung nicht saniert verkauft wurde. Selbst wenn man unterstellte, dass ihnen zuvor seitens des Geschäftsführers der Beklagten zu 2) erklärt worden sein sollte, die Wohnung werde saniert verkauft, lässt sich eine für den Vertragsschluss kausale Täuschung der Kläger damit nicht erkennen. 55

Die Kläger können ihre Anfechtung auch nicht auf eine etwaige Täuschung über die Sanierungsbedürftigkeit der Wohnung stützen. Zwar kann das Verschweigen offenbarungspflichtiger Umstände grundsätzlich ein Anfechtungsrecht nach § 123 BGB 56

begründen; dies gilt auch in Ansehung von Ziffer IV des notariellen Vertrages getroffen haben, wonach die Kläger die Wohnung im gegenwärtigen, gebrauchten Zustand gekauft haben. Nach § 242 BGB kann der Verkäufer verpflichtet sein, dem Käufer auch solche Umstände zu offenbaren, die für seine EntschlieÙung offensichtlich von Bedeutung sind und deren Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwartet werden kann (BGH, NJW 1983, 2494; 19986, 317; Jauernig/Berger, BGB, 12. Aufl. 207, § 444 Rn. 11; Palandt/Ellenberger, a.a.O., § 123 Rn. 5b). Wesentliche Mängel der Kaufsache dürfen nicht verschwiegen werden (BGH, NJW 1990, 975 [976]; Fallbeispiele bei Palandt/Ellenberger, a.a.O., § 123 Rn. 7 ff.). Dies können etwa erhebliche Feuchtigkeitsprobleme und –schäden (KG, MDR 2006, 200 m.w.N.) sein. Die kaufrechtlichen Gewährleistungsvorschriften verdrängen das Anfechtungsrecht aus § 123 BGB auch nicht (Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 437 Rn. 54). Hier lässt sich indes dem Klägervortrag nicht hinreichend entnehmen, dass die gekaufte Wohnung überhaupt offenbarungspflichtige Mängel aufwies, wie in der mündlichen Verhandlung erörtert worden ist, ohne dass die Kläger dem entgegen getreten sind.

Der Sachverständige F. hat im Rahmen seiner Besichtigung der Wohnung am 2.8.2007 den Zustand der Wohnung als nicht vermietbar festgestellt und zahlreiche Mängel beschrieben. Er hat aber auch ausgeführt, dass wesentliche Baumängel und -schäden - die über die normale Altersentwertung hinausgehen - zum Stichtag 2.12.2003 gerade nicht nachvollziehbar feststellbar seien. 57

Welche wesentlichen Mängel bei Vertragsschluss vorlagen und hätten offenbart werden müssen, lässt sich dem Klägervortrag auch nicht entnehmen. Die Kläger verweisen lediglich ohne nähere Sachdarstellung darauf, dass die heute vorhandenen Mängel auch bei der Nutzung der Wohnung durch die von ihnen benannte Zeugin vorhanden gewesen seien, ohne vorzutragen, um welche Mängel, die für ihren Kaufentschluss von Bedeutung hätten sein können, es sich handelt. 58

Aus dem Sachverständigengutachten des Herrn F. ergeben sich insoweit auch keine weitergehenden Anhaltspunkte im Sinne des Klägervortrages. Soweit in dem Gutachten ausgeführt ist, dass die Elektroleitungen teils veraltet sind, die Heizungsanlage "teils" auch, baujahrstypische Kellerfeuchtigkeit vorliegt, "teils" Feuchtigkeitsausblühungen vorliegen, die Abflussleitungen veraltet sind, legen die Kläger nicht dar, inwieweit insoweit offenbarungspflichtige Mängel vorliegen könnten, die ihnen nicht bekannt waren, obgleich ihnen nach dem ihnen vorgelegten Gutachten des Architekten C. über eine vergleichbare Wohnung zumindest bekannt sein konnte, dass das Haus von ca. 1930 stammt. 59

Aus demselben Grund können die Kläger auch keine auf §§ 437 Nr. 2, 434, 440, 323 BGB gestützten Ansprüche geltend machen, zumal ihr Vortrag mangels hinreichender Darstellung etwaig offenbarungspflichtiger Mängel auch nicht erkennen lässt, dass der zwischen den Vertragsparteien im notariell beurkundeten Kaufvertrag vereinbarte Gewährleistungsausschluss gemäß § 444 BGB unwirksam sein könnte. Im Hinblick auf die nach dem Klägervortrag seitens des Geschäftsführers der Beklagten zu 2) gemachte Mietgarantie scheiden Ansprüche aus §§ 437 Nr. 2, 434, 440, 323 BGB ebenfalls aus. Wie aufgezeigt, lassen sich entsprechende Erklärungen des Geschäftsführers der Beklagten zu 2) nicht der Beklagten zu 1) zurechnen. 60

Aus den gleichen Gründen scheiden auch Ansprüche gegen die Beklagte zu 1) aus Verschulden bei Vertragsschluss (§§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 1 BGB) aus. 61

Soweit die Kläger ihre Klage auf Ansprüche aus § 826 BGB im Verhältnis zur Beklagten zu 1) stützen, gilt nichts anderes. Dass den Klägern offenbarungspflichtige Umstände mit 62

entsprechendem Schädigungsvorsatz vorenthalten worden sind, ist nicht dargetan.

3. 63

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 97 Abs. 1, 92 Abs. 1 S. 1, 100 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 64

4. 65

Die Revision war nicht zuzulassen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsfortbildung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. 66

Streitwert für das Berufungsverfahren: 67

112.000,- € (Antrag zu 1: 92.000,- €; Anträge 3 und 4: 20.000,- €, im Übrigen bleiben die Klageanträge ohne Ansatz). 68