

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 4u17_06
letzte Aktualisierung: 25.9.2009

OLG Brandenburg, 8.10.2006 - 4 U 17/06

BGB §§ 138, 358 Abs. 3; HWiG § 3; VerbrkrG § 9

Wertberechnung zur Ermittlung, ob sittenwidrige Überhöhung des Kaufpreises vorliegt

Gericht: Brandenburgisches Oberlandesgericht 4. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 08.10.2008
Aktenzeichen: 4 U 17/06
Dokumenttyp: Urteil

Tenor

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 20.12.2005 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

I.

Der Kläger wendet sich mit seiner Klage gegen die von der Beklagten betriebene Zwangsvollstreckung aus der Urkunde des Notars ... in D. vom 16.01.1997 – UR-Nr.: 167/1997 – in sein persönliches Vermögen.

Herr H. S. schloss am 27.12.1996 vor dem Notar ... in D. unter der UR-Nr. 4396/1996 als Vertreter der F. GmbH D. und als vollmachtloser Vertreter des Klägers einen Vertrag über den Erwerb einer in D..., ...straße 85, gelegene Eigentumswohnung zu einem Kaufpreis von 106.200,00 DM. In Ziffer VII. 2. des Vertrages bevollmächtigten die Kaufvertragsparteien jeweils drei konkret bezeichnete Notariatsmitarbeiterinnen, das Kaufobjekt mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe zu belasten und den jeweiligen Eigentümer dinglich, den Käufer dinglich sowie persönlich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen und die entsprechenden Eintragungsbewilligungen und Erklärungen abzugeben.

Der Kläger genehmigte am 31.12.1996 die in seinem Namen im Kaufvertrag vom 27.12.1996 abgegebenen Erklärungen des vollmachtlosen Vertreters und ließ seine Unterschrift unter der entsprechenden Genehmigungserklärung von dem Notar St. in F. beglaubigen (UR-Nr. 1690/1996).

In einer weiteren Urkunde vom 16.01.1997 – UR-Nr. 167/1997 – des Notars ... in D. bestellte eine der bevollmächtigten Angestellten, Frau B. Hi., eine Grundschuld zu Gunsten der Rechtsvorgängerin der Beklagten, der Landeskreditbank B., in Höhe von 110.000,00 DM. Die Urkunde enthält eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Klägers in das Pfandobjekt und ferner die folgende Erklärung:

Der Darlehensnehmer ... übernimmt die persönliche Haftung für die Zahlung des Geldbetrages, dessen Höhe der vereinbarten Grundschuld (Kapital, Zinsen) entspricht,

wobei die Zinsen am 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. jeden Jahres nachträglich fällig sind.

Er unterwirft sich wegen dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Die Gläubigerin ist berechtigt, ihn aus dieser persönlichen Haftung schon vor der Eintragung der Grundschild oder Vollstreckung in das Pfandobjekt in Anspruch zu nehmen.

Am 30.01.1997 unterzeichnete der Kläger den ihm von der Rechtsvorgängerin der Beklagten übersandten Darlehensvertrag. Im Februar/März 1997 schloss der Kläger einen Lebensversicherungsvertrag ab, den er der Rechtsvorgängerin der Beklagten als Sicherheit abtrat. Beide Seiten einigten sich daraufhin auf eine Umstellung der Darlehenstilgung von einer annuitätischen Tilgung auf eine Lebensversicherungstilgung.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil verwiesen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO).

Das Landgericht Frankfurt (Oder) hat mit Urteil vom 20.12.2005 die gegen die Zwangsvollstreckung in das persönliche Vermögen des Klägers gerichtete Klage mit der Begründung abgewiesen, dass die Beklagte Ansprüche gegen den Kläger habe, die sie zur Zwangsvollstreckung berechtigten.

Die von der Beklagten betriebene Zwangsvollstreckung aus der Notarurkunde vom 16.01.1997 sei nicht bereits deshalb unzulässig, weil der Vollstreckungstitel nicht wirksam zustande gekommen sei. Es sei unerheblich, dass die Vollmacht nicht notariell beurkundet, sondern seine Unterschrift unter die Genehmigungserklärung nur notariell beglaubigt worden sei. Der Kläger sei bei Abschluss des Kaufvertrages am 27.12.1996 durch einen Vertreter ohne Vertretungsmacht vertreten worden, der ordnungsgemäß über die Risiken des Geschäfts belehrt worden sei. Dessen Erklärungen habe der Kläger am 31.12.1996 genehmigt; anlässlich dieser Erklärung hätte der Kläger Gelegenheit gehabt, die zu genehmigenden Erklärungen zu studieren und sich über deren rechtliche Bedeutung ein Bild zu verschaffen.

Der Kläger könne sich auch nicht auf eine Beschränkung der Zwangsvollstreckung auf den dinglichen Titel berufen. In Ziffer VII. 2. des Kaufvertrages hätten die Beteiligten drei näher bezeichnete Notariatsangestellte bevollmächtigt, den Kläger dinglich sowie persönlich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen (drucktechnisch hervorgehoben) zu unterwerfen und die entsprechenden Eintragungsbewilligungen und Erklärungen abzugeben. Dem entspreche inhaltlich die Schuldurkunde vom 16.01.1997, aus welcher die Beklagte nunmehr die Zwangsvollstreckung betreibe. Einer besonderen notariellen Beurkundung der Erklärung seitens des Klägers habe es nicht bedurft, weil der Kläger in zulässiger Weise durch einen vollmachtlosen Vertreter vertreten worden sei.

Auch der vom Kläger ausgesprochene Widerruf nach den HWiG habe nicht die Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung zur Folge. Selbst bei einem wirksamen Widerruf wäre die Zwangsvollstreckung nämlich nicht unzulässig, da sich aus § 3 HWiG ergebe, dass der Kläger in diesem Fall zur Rückzahlung der Valuta nebst marktüblicher Zinsen verpflichtet wäre. Ein Widerruf des Darlehensvertrages habe jedenfalls im Ergebnis keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit des Kaufvertrages. Im Falle eines Realkreditvertrages liege kein verbundenes Geschäft im Sinne des § 9 VerbrKrG vor, so dass der Widerruf des Darlehensvertrages die Wirksamkeit des Kaufvertrages nicht berühre. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus dem Urteil des EuGH vom 25.10.2005

– C 350/03 –, welches bereits im Leitsatz klarstelle, dass die Richtlinie 85/577/EWG nationalen Vorschriften nicht entgegen stehe, die die Rechtsfolgen des Widerrufs eines Darlehensvertrages auch im Rahmen von Kapitalanlagemodellen, bei denen das Darlehen ohne den Erwerb der Immobilie nicht gewährt worden wäre, auf die Rückabwicklung des Darlehensvertrages beschränken.

Die Vollstreckungsgegenklage habe auch nicht unter dem rechtlichen Gesichtspunkt einer sittenwidrigen Überteuerung Erfolg. Zwar käme eine Anwendung des § 138 BGB in Betracht, wenn der Kaufpreis doppelt so hoch gewesen wäre wie der damalige Verkehrswert der Wohnung. Für eine mögliche Haftung der Beklagten wegen der sittenwidrigen Überteuerung der Wohnung habe der Kläger aber weder dargelegt, dass der Beklagten eine sittenwidrige Überteuerung bekannt gewesen sei, noch woraus sich der von ihm allenfalls in Ansatz gebrachte Wert der Wohnung von DM 51.840,00 ergebe; die Einholung eines Sachverständigengutachtens über den Wert der Wohnung im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses hätte daher einen unzulässigen Ausforschungsbeweis dargestellt.

Die Beklagte hafte auch nicht für die darlehensbezogene Falschberatung ihrer Darlehensvermittler. Die Voraussetzungen einer Haftung aus c.i.c., § 278 BGB seien durch den Kläger nicht unter Beweis gestellt worden. Es möge zwar sein, dass der Kläger in einer Haustürsituation überrumpelt worden sei, dies rechtfertige aber noch nicht, die als Zeugen benannten Herren M. und N. als Erfüllungsgehilfen im Sinne des § 278 BGB zu behandeln. Gründe dafür, ein nicht den Darlehensvertrag betreffendes deliktisches Handeln der Bank zuzurechnen, seien nicht ersichtlich. Im Übrigen habe der Kläger auch nicht konkret dargelegt, wie sich sein Schaden beziffere.

Letztlich komme auch keine Haftung der Beklagten aus c.i.c. wegen Verletzung einer Belehrungspflicht in Betracht. Eine solche Pflichtverletzung könne nicht ursächlich für die sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Risiken gewesen sein, da der Kaufvertrag bereits vor dem Abschluss des Darlehensvertrages geschlossen worden sei.

Mit seiner Berufung verfolgt der Kläger sein Klageziel weiter. Er rügt sowohl die Verletzung prozessualen Rechts (Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör durch Verletzung der rechtlichen Hinweispflicht gemäß § 139 ZPO) als auch materiellen Rechts.

Der Kläger verweist darauf, dass das Landgericht die Entscheidungen des EuGH vom 25.10.2005 missverstehe, wenn es meine, dass er, der Kläger, auch bei einem wirksamen Widerruf des zur Rückzahlung des Darlehens verpflichtet sei. Vielmehr sei nach diesen Entscheidungen des EuGH bei einem Darlehensvertrag, der im Rahmen eines anbieterinitiierten Geschäfts aufgrund einer Haustürsituation und unter Verletzung der Pflicht zur Belehrung über das Haustürwiderrufrecht zustande gekommen sei, der Verbraucher nicht nur von den Risiken des Darlehensvertrages selbst, sondern auch des finanzierten Geschäftes freizustellen. Der EuGH habe ausdrücklich festgehalten, dass es Sache der nationalen Gerichte sei, die nationale Regelung soweit möglich so auszulegen, dass der Schutz des Verbrauchers vor den aus dem Haustürgeschäft folgenden Risiko des Darlehensvertrages und des Kaufvertrages erzielt werde.

Auch unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Rechtsprechung des BGH komme eine Haftung aus dem streitgegenständlichen abstrakten Schuldanerkenntnis nicht in Betracht. Denn die Beklagte habe es – unstreitig – unterlassen, ihn über das Widerrufsrecht nach dem HWiG zu belehren. Diese fehlende Belehrung über das

Widerrufsrecht sei auch kausal für den Schaden in Gestalt der Realisierung des Anlagerisikos gewesen. Denn wäre er rechtzeitig, nämlich bereits im Rahmen des „Darlehensantrags“ vom 25.11.1996, über sein Widerrufsrecht belehrt worden, hätte er die Risiken des Kaufvertrages noch verhindern können, indem er diesen nicht am 31.12.1996 genehmigt hätte.

Darüber hinaus rügt er das Fehlen von einlassungsfähigem Vortrag der Beklagten zum Darlehensempfang des Klägers.

Ferner behauptet er zuletzt, dass die erworbene Wohnung nur einen – nach dem Ertragswertverfahren zu ermittelnden – Verkehrswert von 55.300,00 € gehabt habe. Da der Kaufpreis mit 106.200,00 € mehr als 92 % höher als der Verkehrswert gewesen sei, müsse von einer sittenwidrigen Überteuerung der Wohnung ausgegangen werden. Da die Beklagte Erfahrungen mit der Finanzierung und Bewertung von Immobilien habe, sei ihr zudem bekannt gewesen, dass für die streitgegenständliche Wohnung allenfalls ein Kaufpreis von 1.600,00 DM pro qm angemessen gewesen wäre. Im Übrigen beantragt der Kläger insoweit, der Beklagten gemäß § 142 ZPO aufzugeben, alle das Objekt und insbesondere die Eigentumswohnung betreffenden Einwertungsunterlagen vorzulegen.

Schließlich sei – entgegen der Auffassung des Landgerichts – auch eine zur Unzulässigkeit der Vollstreckung führende Haftung der Beklagten wegen der fehlerhaften Angaben der Vermittler N. und M. anzunehmen. Die Überlegungen des Gerichts, wonach die Zeugen N. und M. bezüglich der Darlehensvermittlung keine Erfüllungsgehilfen der Beklagten gewesen seien, seien fehlerhaft. Denn er habe vorgetragen und unter Beweis gestellt, dass sich die Beklagte und die Verkäuferin gemeinsam der Dienste dieser beiden Zeugen zur Vermittlung der Wohnung einerseits und des Darlehens andererseits bedient hätten. Auch habe er entgegen der Auffassung des Landgerichts sehr wohl unter Beweis gestellt, dass sich die Darlehenskosten trotz der – wengleich unregelmäßig bezahlten – Mietgarantie anfänglich auf 350,00 DM und nach dem völligen Zusammenbruch der Mietgarantie im Dezember 1999 auf ca. 500,00 DM pro Monat belaufen hätten.

Der Kläger beantragt,

unter Aufhebung des am 20.12.2005 verkündeten Urteils des Landgerichts Frankfurt (Oder), Az. 12 O 368/05, die Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Ausfertigung der Urkunde des Notars ... in D. vom 16.01.1997 zu UR-Nr. 167/1997 für unzulässig zu erklären, soweit sie in sein persönliches Vermögen erfolgt.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt mit näheren Ausführungen das angefochtene Urteil. Sie bestreitet weiterhin das Vorliegen einer Haustürsituation und trägt unter anderem vor, dass auf die Unterzeichnung des Darlehensantrages vom 25.11.1996 ohnehin nicht abgestellt werden könne, da der Kläger sich durch die Unterzeichnung dieses Antrags nicht gebunden habe. Im Übrigen fehle es an der erforderlichen Kausalität zwischen dem behaupteten Überrumpelungseffekt und dem Abschluss des Darlehensvertrages, da dieser vom Kläger erst am 30.01.1997 unterzeichnet worden sei, während es zur Haustürsituation Ende Oktober 1996 gekommen sein solle. Ein wirksamer Widerruf würde ferner nicht dazu führen, dass sie nicht mehr zur Vollstreckung aus dem angegriffenen Titel berechtigt sei,

da dieser dann ihre bereicherungsrechtlichen Rückwicklungsansprüche auf Rückzahlung der Darlehensvaluta nebst marktüblichen Zinsen sichern würde. Eine unterstellte Pflichtverletzung im Hinblick auf die Widerrufsbelehrung nach dem HWiG hätte sich nicht ausgewirkt, da sich der Kläger auch bei einer ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung im Darlehensvertrag nicht mehr von den Risiken des finanzierten Immobilienkaufes hätte lösen können.

Auch sei der Kaufpreis für die Eigentumswohnung nicht sittenwidrig überhöht. Sie selbst sei von einem Beleihungswert von 2.800,00 DM pro qm ausgegangen.

Etwaige fehlerhafte Angaben der Vermittler zur Rentierlichkeit der Immobilie, die bestritten werden, müsse sie sich nicht zurechnen lassen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze sowie auf die Protokolle der öffentlichen Sitzungen vom 06.12.2006 und vom 30.07.2008 Bezug genommen.

Der Senat hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Gutachtens über die Höhe des Wertes der Wohnung sowohl nach dem Ertragswert- als auch nach dem Vergleichswertverfahren und durch mündliche Anhörung des Sachverständigen. Zum Ergebnis der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Architekt H. Fa. vom 14.07.2007 und das Sitzungsprotokoll vom 30.07.2008.

Entscheidungsgründe

II.

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

Weder kann sich der Kläger im Rahmen einer so genannten Titelgegenklage (§ 767 ZPO analog) auf die Unwirksamkeit des Vollstreckungstitels berufen noch stehen ihm Einwendungen im Sinne des § 767 ZPO gegen die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde vom 16.01.1997 im Hinblick auf die darin erklärte Übernahme der persönlichen Haftung und die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung zu.

1. Das Landgericht ist in der angefochtenen Entscheidung zutreffend davon ausgegangen, dass der Vollstreckungstitel, nämlich die in der Grundschuldbestellungsurkunde vom 16.01.1997 enthaltene persönliche Haftungsübernahme nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung, wirksam zustande gekommen ist; dieses Ergebnis wird von dem Kläger in der Berufung nicht beanstandet.

2. Der Kläger kann der Zwangsvollstreckung aus dem abstrakten Schuldanerkenntnis nicht mit Erfolg entgegenhalten, er habe den Darlehensvertrag mit der Beklagten wirksam widerrufen. Denn unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen für einen Widerruf des Darlehensvertrages nach dem HWiG hätte die Beklagte nach einem solchen gegen den Kläger gemäß § 3 Abs. 1 HWiG einen Anspruch auf Erstattung des ausgezahlten Nettokreditbetrages sowie dessen marktübliche Verzinsung (vgl. BGH, Urteil vom 16.05.2006 – XI ZR 15/04, Rn. 20, juris). Dieser Anspruch wäre – wie der Darlehensrückzahlungsanspruch – durch die persönliche Haftungsübernahme mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gesichert. Denn die Sicherungsabrede umfasst

regelmäßig nicht nur die eigentlichen Erfüllungsansprüche, sondern auch diejenigen, die als typische Folgeansprüche für den Fall einer sich im Laufe der Vertragsabwicklung herausstellenden Unwirksamkeit der Erfüllungsansprüche entstehen (vgl. BGH, Urteil vom 28.10.2003 – XI ZR 263/02, Rn. 22, juris).

3. Der Kläger kann die Rückzahlung des Kapitals – einen wirksamen Widerruf des Darlehensvertrages unterstellt – auch nicht unter Berufung auf § 9 Abs. 3 VerbrKrG mit der Begründung verweigern, bei dem Darlehensvertrag und dem finanzierten Immobilienerwerb handele es sich um ein verbundenes Geschäft. Denn die Vorschrift des § 9 VerbrKrG findet nach dem eindeutigen Wortlaut des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG auf einen – hier vorliegenden – Realkreditvertrag, der zu für grundpfandrechtlich abgesicherte Kredite üblichen Bedingungen gewährt worden ist, gerade keine Anwendung (vgl. BGH, Urteil vom 16.05.2006 – XI ZR 15/04, Rn. 21, juris).

Soweit der Kläger in seiner Berufungsbegründung vom 06.03.2006 unter dem Eindruck der beiden Entscheidungen des EuGH vom 25.10.2005 (C-350/03 und C 229/04) geltend gemacht hat, dass die Haustürgeschäfte richtlinie eine einschränkende Auslegung des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG gebiete und er von Nachteilen freizustellen sei, die ihm aus dem aufgrund unterbliebener Belehrung erst nach Vollzug des Kreditvertrages erklärten Widerruf entstanden seien, hat der BGH einer solchen einschränkenden Auslegung der Norm ausdrücklich eine Absage erteilt (vgl. Urteil vom 16.05.2006 – XI ZR 6/04, Rn. 30, juris). Vielmehr hat er zur Umsetzung der vorgenannten Entscheidungen des EuGH in nationales Recht einer schadensersatzrechtlichen Lösung den Vorzug gegeben (vgl. nur BGH, Urteil vom 22.01.2008 – XI ZR 6/06, Rn. 28, juris)

4. Auch hat die Beklagte mit der Vorlage der Ablichtung des vom Kläger unterzeichneten Auszahlungsantrags (Anlage AG 30, Bl. 206 GA) und der Auszahlungsbestätigung (Anlage AG 31, Bl. 207 GA) substantiiert zur Auszahlung des Darlehens an den Kläger vorgetragen; dass die Darlehensvaluta auf das Anderkonto des Notars ... überwiesen worden ist, steht einem Empfang des Darlehens nicht entgegen.

Diesem Vorbringen ist der Kläger seinerseits nicht in erheblicher Weise entgegengetreten; dem auf § 142 ZPO gestützten Antrag auf gerichtliche Anordnung der Vorlage der Kontounterlagen und der Auszahlungsanweisungen sowie der Auszahlungsnachweise war daher nicht nachzugehen.

5. Der Vollstreckung aus dem abstrakten Schuldanerkenntnis kann der Kläger auch keinen Schadensersatzanspruch wegen Nichterteilung der Widerrufsbelehrung bezüglich des Darlehensvertrages aus Verschulden bei Vertragsschluss (c.i.c.) entgegensetzen.

Denn unabhängig davon, ob der Darlehensvertrag einer Widerrufsbelehrung nach dem HWiG überhaupt bedurft hätte, scheidet ein solcher Anspruch an der erforderlichen Kausalität zwischen unterlassener Widerrufsbelehrung und dem Schaden in Gestalt der Realisierung des Anlagerisikos.

Der BGH geht in dem bereits zitierten Urteil vom 16.05.2006 – XI ZR 6/04 – zu Recht davon aus, dass die Kausalität zwischen unterlassener Widerrufsbelehrung und dem Schaden in Gestalt der Realisierung des Anlagerisikos immer dann ausgeschlossen ist, wenn der Verbraucher den notariell beurkundeten Immobilienkaufvertrag vor dem Darlehensvertrag abgeschlossen hat, weil er auch bei Belehrung über sein Recht zum Widerruf des Darlehensvertrages nicht hätte vermeiden können, sich den Anlagerisiken auszusetzen.

Der Kläger gab die auf den Abschluss des Darlehensvertrags gerichtete Willenserklärung erst am 30.01.1997 und somit nach der am 31.12.1996 erteilten Genehmigung des von Herrn H. S. vollmachtlos in seinem Namen geschlossenen notariellen Kaufvertrages vom 27.12.1996 ab. Eine fehlende Widerrufsbelehrung nach dem HWiG bezüglich der Erklärung vom 30.01.2007 kann somit nicht kausal für den Schaden in Gestalt der Realisierung des Anlagerisikos geworden sein.

6. Auch die fehlende Widerrufsbelehrung in dem Kläger von den Vermittlern am 25.11.1996 vorgelegten und von ihm an diesem Tag unterschriebenen „Darlehensantrag“ (Anlage K 3, Anlagenband) rechtfertigt keinen Schadensersatzanspruch.

Dieser „Darlehensantrag“ stellt sich noch nicht als eine auf den Abschluss eines Darlehensvertrages gerichtete, den Erklärenden bindende Willenserklärung dar. Er war vielmehr eine Aufforderung des Klägers an die Beklagte, ein Angebot abzugeben, dessen Annahme dem Kläger freigestanden hätte. Dies folgt – unabhängig davon, dass konkrete Bedingungen in dem „Darlehensantrag“ nicht statuiert sind – schon aus Ziffer 3 der Erklärungen auf Seite 4 des Antrages.

Insoweit unterscheidet sich der Sachverhalt auch von demjenigen, der dem vom Kläger zitierten Urteil des BGH vom 26.10.1993 – XI ZR 42/93 (NJW 1994, 262 ff., insbes. 265) zugrunde lag. In dieser Entscheidung hat der BGH festgestellt, dass das Widerrufsrecht nach § 1 HWiG nicht durch eine Aufspaltung in ein in der Überrumpelungssituation eingeholtes Angebot und einen später abgeschlossenen, wirtschaftlich identischen Vertrag ausgeschlossen werden könne, wenn der Verbraucher durch den Verstoß gegen § 1 HWiG in eine Lage gebracht worden sei, in der seine Entschließungsfreiheit zum Abschluss des angebotenen Vertrages beeinträchtigt sei. Im Unterschied zu dem hiesigen Sachverhalt lag dem späteren Darlehensvertrag dort allerdings ein Kreditantrag zugrunde, der alle wesentlichen wirtschaftlichen Regelungen enthielt, die dann auch Eingang in den Vertrag gefunden haben. Der BGH sah daher in dem Antrag bereits die auf den Abschluss des Vertrages gerichtete Willenserklärung, selbst wenn der Vertrag später auf Verlangen des Darlehensgebers nochmals von beiden Seiten mit zusätzlichen Bedingungen unterzeichnet worden ist.

Vorliegend enthielt der „Darlehensantrag“ vom 25.11.1996 – wie dargelegt – dagegen noch keine Angaben zu den konkreten Kreditkonditionen, so dass in ihm noch nicht die auf den Abschluss des Vertrages gerichtete Willenserklärung gesehen werden kann. Unter diesem Gesichtspunkt war eine Widerrufsbelehrung somit nicht erforderlich (vgl. auch BGH, Urteil vom 13.06.2006 – XI ZR 94/05, Rn. 15, juris).

Ob der „Darlehensantrag“ mit Blick auf die in ihm enthaltene Verpflichtung des Klägers zur Zahlung einer Bearbeitungsgebühr als Ersatz für den entstandenen Aufwand in Höhe von 0,6 % des beantragten Darlehens, wenn der Vertrag deshalb nicht zustande kommt, weil er die Darlehenszusage der Landeskreditbank nicht annimmt, eine Widerrufsbelehrung nach § 1 Abs. 1 HWiG hätte enthalten müsse, kann offenbleiben.

Denn die fehlende Widerrufsbelehrung allein begründet einen Schadensersatzanspruch noch nicht; erforderlich ist vielmehr – wie vom BGH (Urteil vom 16.05.2006 – XI ZR 6/04, Rn. 38, juris) betont – eine Kausalität zwischen der unterlassenen Widerrufsbelehrung und dem Schaden in Gestalt der Realisierung des Anlagerisikos.

Insoweit bestehen bereits Zweifel, ob die Aussicht, bei Abstandnahme vom Darlehensvertrag eine Bearbeitungsgebühr von höchstens 1.000,00 DM zahlen zu

müssen, mit Blick auf das Gesamtvolumen des Geschäftes (Erwerb einer fremdfinanzierten Immobilie zum Kaufpreis von 106.200,00 DM) überhaupt geeignet ist, eine Kausalität zwischen der fehlenden Widerrufsbelehrung und dem Schaden in Gestalt der Realisierung des Anlagerisikos zu begründen.

Jedenfalls hat der Kläger nicht hinreichend substantiiert vorgetragen, aus welchen Gründen die fehlende Widerrufsbelehrung ursächlich für die Genehmigungserklärung vom 30.12.1996 gewesen ist, sondern sich nur ganz pauschal darauf berufen, dass er sich bei Belehrung über sein Widerrufsrecht über den tatsächlichen Wert der Wohnung kundig gemacht und den Kaufvertrag nicht geschlossen hätte. Dies genügt zur Begründung der Kausalität jedoch nicht. Denn der Kläger hatte bis zur Genehmigung des in seinem Namen geschlossenen notariellen Kaufvertrages vom 27.12.1996 Zeit, Informationen zum tatsächlichen Wert der Wohnung einzuholen, ohne dass er verpflichtet gewesen wäre, den Kaufvertrag zu genehmigen und den Darlehensvertrag zu schließen. Dass – und gegebenenfalls warum – er sich nach Unterzeichnung des Darlehensantrags vom 25.11.1996 infolge der fehlenden Widerrufsbelehrung hieran gehindert sah, wird von ihm nicht dargelegt.

7. Der Kläger hat gegen die Beklagte auch keinen Schadensersatzanspruch wegen der Verletzung einer Aufklärungspflicht über die Unangemessenheit des Kaufpreises der Wohnung.

Nach den vom BGH aufgestellten Grundsätzen zur Haftung eines Kreditinstitutes wegen Verletzung einer Aufklärungspflicht ist eine kreditgebende Bank bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbermodellen zur Risikoaufklärung über das finanzierte Geschäft nur unter ganz besonderen Voraussetzungen verpflichtet. Sie darf regelmäßig davon ausgehen, dass die Kunden entweder über die notwendigen Kenntnisse oder Erfahrungen verfügen oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedient haben. Aufklärungs- und Hinweispflichten bezüglich des finanzierten Geschäfts können sich daher nur aus den besonderen Umständen des konkreten Einzelfalles ergeben. Dies kann der Fall sein, wenn die Bank im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Projekts über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgeht, wenn sie einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehung begünstigt, wenn sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen sowohl an den Bauträger als auch an einzelne Erwerber in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt oder wenn sie in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat und dies auch erkennen kann (vgl. BGH, Urteil vom 16.05.2006 – XI ZR 6/04, Rn. 41 m.w.N., juris).

Eine Pflicht der Bank zur Aufklärung über die Unangemessenheit des Kaufpreises, die grundsätzlich nicht einmal den Verkäufer trifft (vgl. BGH, Urteil vom 14.03.2003 - V ZR 308/02, Rn. 13, juris), kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn es – bedingt durch eine versteckte Innenprovision oder aus anderen Gründen – zu einer so wesentlichen Verschiebung des Verhältnisses zwischen Kaufpreis und Verkehrswert kommt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss. Das ist nach ständiger Rechtsprechung erst dann der Fall, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (vgl. BGH, Urteil vom 16.05.2006 – XI ZR 6/04, Rn. 47, juris).

Vorliegend ist dem Kläger der Beweis für seine Behauptung, die Wohnung habe im Veräußerungszeitpunkt nur einen Wert von 55.300,00 DM gehabt, nicht gelungen.

Der Kaufpreis der Wohnung ist vielmehr weder bei Ermittlung des Wohnungswertes nach der Verkehrswert- noch nach der Ertragswertmethode derart überhöht, dass von einem besonders groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ausgegangen werden kann.

Zur Frage des Wertes der erworbenen Eigentumswohnung hat der Senat das Gutachten des Sachverständigen Fa. vom 14.08.2007 eingeholt. In diesem schriftlichen Gutachten bezifferte der Sachverständige den Ertragswert unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ertragsverhältnisse auf 55.300 DM (S. 20 des Gutachtens) und den Vergleichswert auf 88.600 DM (S. 22 des Gutachtens). Zugleich berechnete der Sachverständige den Sachwert, den er unter Beachtung der erforderlichen Marktanpassung und sonstiger wertbeeinflussender Faktoren zum Wertermittlungsstichtag mit 55.700 DM angab (S. 24 f. des Gutachtens). Den Verkehrswert der Wohnung schätzte der Sachverständige bei einer Gewichtung von $\frac{2}{3}$ des Ertrags- und $\frac{1}{3}$ des Vergleichswertes auf rund 66.000 DM (S. 25 f. des Gutachtens).

Legt man diese Werte des Sachverständigen der Prüfung einer sittenwidrigen Überteuerung der Wohnung zugrunde, könnte man nur bei alleiniger Heranziehung des Ertragswertes (und des nachrichtlich ermittelten Sachwertes) zur Annahme eines (objektiv) groben Missverhältnisses zwischen Wert und Kaufpreis gelangen; der Kaufpreis von 106.200,00 DM übersteigt den Ertragswert um 50.900,00 DM, mithin um 92 % (und den Sachwert um 50.500,00 DM, mithin um 91 %).

Allerdings erscheint es schon zweifelhaft, ob der Wert der Eigentumswohnung vorliegend – wie vom Kläger vertreten – allein anhand der Ertragswertmethode ermittelt werden kann.

Der BGH hat insoweit zwar festgestellt, dass die Auswahl der geeigneten Wertermittlungsmethode, wenn das Gesetz nicht, wie in § 1376 Abs. 4 BGB (Wert eines landwirtschaftlichen Betriebs im Zugewinnausgleich), die Anwendung eines bestimmten Verfahrens anordnet, im pflichtgemäßen Ermessen des Tatrichters stehe und dass die Wertermittlungsverordnung 1988 (WertV 1988) über die Zwecke des Baugesetzbuches hinaus allgemein anerkannte Grundsätze der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken enthalte, so dass die von der Verordnung aufgegriffenen Ermittlungsmethoden nach der Wertung des Ordnungsgebers grundsätzlich gleichrangig seien und keine der Schätzmethode bei bestimmten Bewertungsgegenständen, etwa bei Renditeobjekten die Ertragswertmethode, von vornherein die anderen Ermittlungsverfahren verdränge (vgl. BGH, Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03, Rn. 6, juris). Allerdings hat der BGH auch betont, dass das Vergleichswertverfahren (§§ 13 f. WertV 88) von seinem Ausgangspunkt her die marktgerechteste Methode der Verkehrswertbestimmung darstelle. Lasse sich – so der BGH (a.a.O.) – eine aussagekräftige Menge von Vergleichspreisen verlässlich ermitteln, werde die Vergleichswertmethode in der Literatur nicht nur als die „einfachste“, sondern auch als die „zuverlässigste“ Methode der Wertermittlung angesehen. Auf dem Markt des Wohnungseigentums stehe die Vergleichswertmethode (mit) im Vordergrund, denn dieser Markt orientiere sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/qm Wohnfläche) und es bestehe im Allgemeinen eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen. Dies gelte auch für vermietetes Eigentum, wobei in Fällen, in denen nach Lage und Ausstattung höherwertige Objekte wegen der Vermietung nicht zur Eigennutzung zur Verfügung stehen (Teilmarkt), Preisabschläge in Frage kämen (vgl. BGH, a.a.O., m.w.N.). Ferner hat der BGH herausgestellt, dass im Falle, dass für den

zutreffend ermittelten Markt hinreichendes und aussagekräftiges Vergleichsmaterial zur Verfügung stehe und den Verhältnissen des bewerteten Objekts (bei Wohnungseigentum: Lage des Grundstücks, Baujahr, Gebäudeart, Zuschnitt und Ausstattung des Sondereigentums, dessen Größe und Lage innerhalb des Objekts, Bodenwert, hier nach dem örtlichen Richtwert ermittelt, u.a.) Rechnung getragen sei, dem auf dieser Grundlage ermittelten Wert nicht deshalb die Eignung abgesprochen werden könne, als Maßstab der Überteuerung im Sinne des § 138 Abs. 1 BGB zu dienen, weil ein anders ermittelter Wert hinter ihm zurückbleibe. Dies gelte auch, wenn der fachkundigen Ermittlung des abweichenden Wertes, etwa zufolge der rechtlich nicht zu beanstandenden Wahl einer anderen Bewertungsmethode, Bedenken nicht entgegenstünden. Die in der Wertermittlungsverordnung vorgeschriebenen Ermittlungsmethoden seien zwar gleichwertig und sämtlich darauf angelegt, sich möglichst dem in § 194 BauGB umrissenen Verkehrswert anzunähern; ein zahlenmäßig identisches Bewertungsergebnis sei bei Anwendung der verschiedenen Methoden aber eher zufällig. Im Hinblick auf die verschiedenen methodischen Ansatzpunkte der Verfahren seien mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen – unvermeidbar; hierin liege auch ein Grund für die, allerdings im Einzelnen nicht unumstrittene Praxis, mehrere Verfahren zu kombinieren (BGH, a.a.O., Rn. 7). Lägen die Voraussetzungen für eine verlässliche Verkehrswertermittlung nach Vergleichspreisen vor, werde eine sachgerechte Bewertung nach den Erträgen im Allgemeinen zu keiner grundlegenden Abweichung führen. Wenn allerdings verschiedene Methoden in rechtlich nicht zu beanstandender Weise zu Unterschieden führen, die für die Beurteilung der Sittenwidrigkeit des Geschäfts von Belang seien, könne an dem durch Vergleich ermittelten Ergebnis nicht vorbeigegangen werden. Denn die Rechtsprechung lasse auf der objektiven Grundlage eines besonders groben Missverhältnisses von Leistung zu Gegenleistung den Schluss auf das – für das Unwerturteil des § 138 Abs. 1 BGB unerlässliche – subjektive Unrechtsmerkmal der verwerflichen Gesinnung zu. Hierfür sei aber keine Grundlage gegeben, wenn der direkte Vergleich mit dem maßgeblichen Markt, den die Auswertung der tatsächlich erzielten Preise bei Vorliegen hinreichenden Vergleichsmaterials leiste, zur Verneinung eines besonders groben Missverhältnisses führe. Der Verkäufer, dessen Preis in den Toleranzen vergleichbarer Verkaufsfälle bleibe, müsse sich nicht entgegenhalten lassen, ihm sei eine außergewöhnliche Gegenleistung zugestanden worden. Dem Erfahrungssatz, aus dem der Schluss auf die verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hergeleitet werde, außergewöhnliche Gegenleistungen würden nicht ohne Not oder andere den Benachteiligten hindernde Umstände zugestanden, fehle es in diesem Falle am Substrat. Kenne der Verkäufer die nach einer anderen Methode ermittelte Wertverzerrung nicht, könne ihm nicht vorgehalten werden, er habe sich leichtfertig der Erkenntnis der Zwangslage seines Vertragspartners oder des besonders groben Missverhältnisses verschlossen. Klüger oder rücksichtsvoller als die anderen Marktteilnehmer brauche der Verkäufer nicht zu sein, eine Kontrolle der Marktergebnisse anhand prognostizierter Erträge schulde er dem Vertragspartner nicht (BGH, a.a.O., Rn. 8).

Letztlich kann jedoch offenbleiben, ob der Vergleichswert der Wohnung durch den Sachverständigen Fa. auf einer tragfähigen Grundlage ermittelt worden ist – was dieser selbst bezweifelt – und die Annahme einer sittenwidrigen Überteuerung der Wohnung nach den oben dargelegten Grundsätzen des BGH schon deshalb ausscheidet, weil der Kaufpreis von 106.200,00 DM den festgestellten Vergleichswert nur um 17.600,00 DM, mithin nur um 20 %, übersteigt. Auch kann offenbleiben, ob der BGH – wie vom Kläger vertreten – in seiner Entscheidung vom 13.03.2007 – XI ZR 159/07 – der Ermittlung des

Wertes einer zum Zwecke der Vermietung erworbenen Eigentumswohnung nach den Grundsätzen der Vergleichswertmethode generell eine Absage erteilt hat. Denn auch bei einem Abstellen auf den Ertragswert (und den Sachwert) gelangt man nicht zu einer sittenwidrigen Überteuerung der Wohnung.

Der Sachverständige Fa. hat in seiner mündlichen Anhörung für den Senat nachvollziehbar und überzeugend dargelegt, wie er den im Gutachten mit 64.000,00 DM in Ansatz gebrachten vorläufigen Ertragswert der streitgegenständlichen Wohnung ermittelt hat. Auch hat er nachvollziehbar erläutert, welche Abzüge er von dem vorläufigen Ertragswert vorgenommen hat, um zu dem im Gutachten in Ansatz gebrachten (endgültigen) Ertragswert unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ertragsverhältnisse von 55.300,00 DM zu gelangen. In diesem Zusammenhang hat er die klägerseits als zu niedrig beanstandete Höhe der vorläufigen Instandhaltungsrückstellung von 1.000,00 DM unter Verweis auf den von ihm festgestellten – renovierten – Zustand der Wohnung plausibel begründet.

Allerdings hat der Sachverständige den Ertragswert der Wohnung um 5.700,00 DM zu niedrig angesetzt. Denn um diesen Betrag hat er den vorläufigen Ertragswert gemindert, ohne dass hierfür eine tatsächliche Grundlage bestand. Bei der Ermittlung der tatsächlichen Ertragsverhältnisse ist der Sachverständige ausweislich seines Gutachtens wegen der von ihm festgestellten Verhältnisse – die Wohnung befand sich nicht in einem der Teilungserklärung entsprechenden Zustand, sondern wies statt 32 qm nur 25 qm auf, weil ein als Küche vorgesehener Raum als eine nur vom Treppenhaus aus zugängliche Abstellkammer genutzt wird – und der Angaben des Klägers zur tatsächlich erzielten Nettokaltmiete im Bewertungszeitpunkt von 244,00 DM pro Monat (= 2.930,00 DM pro Jahr) von einer kapitalisierten Mindermiete von 5.700,00 DM ausgegangen. Grundlage seiner diesbezüglichen Feststellungen war die Annahme, dass der Kläger wegen des Zustandes der Wohnung nicht die in Ansatz gebrachte nachhaltig erzielbare Miete von 4.990,00 DM im Jahr, sondern nur eine geminderte Miete erhalte und der Fehlbetrag von 2.060,00 DM (4.990 DM – 2.930 DM) den Ertragswert mindere. Der Berechnung der Minderung des Ertragswertes legte der Sachverständige einen Zeitraum von drei Jahren zugrunde, der zur Erzielung der marktüblichen Miete nach Herstellung eines dem Teilungsplan entsprechenden Zustandes der Wohnung benötigt werde; die Bemessung dieses Zeitraumes auf drei Jahre begründete der Sachverständige in der mündlichen Anhörung damit, dass es sich hierbei um einen Erfahrungswert handle; dieser Wert trage der Erkenntnis Rechnung, dass ein Mieter durchschnittlich nach drei Jahren ausziehe, so dass dann die entsprechenden Maßnahmen zum Umbau der Wohnung möglich wären.

Diese plausiblen Ausführungen des Sachverständigen – auch zur Dauer der durchschnittlichen Mietzeit – erschienen im Ausgangspunkt überzeugend. Trotzdem war vorliegend kein Raum für den Abzug einer kapitalisierten Mindermiete. Denn selbst wenn man unterstellt, dass der vom Teilungsplan abweichende Zustand der vom Kläger erworbenen Wohnung einen Abzug vom vorläufigen Ertragswert in Form einer kapitalisierten Mindermiete (und einer Rückstellung zur Herstellung des dem Teilungsplan entsprechenden Zustandes) rechtfertigt – hieran würden Zweifel bestehen, wenn der Kläger werthaltige Gewährleistungsansprüche gegen den Veräußerer der Wohnung gehabt hätte (vgl. Brandenburgisches OLG, Urteil vom 26.09.2007 – 3 U 161/05) –, scheidet die Berücksichtigung der Mindermiete hier an der sich über einen Zeitraum von drei Jahren erstreckenden Mietgarantie des Wohnungsveräußerers über einen Betrag von 13,50 DM/qm bei einer angenommenen Wohnungsgröße von 30 qm. Denn durch diese Mietgarantie, die sich genau auf den Zeitraum erstreckte, der nach den

Erfahrungen des Sachverständigen prognostisch benötigt wurde, um den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnung herzustellen, wurden die zustandsbedingt geringeren (tatsächlichen) Mieteinnahmen vollständig aufgefangen; eine Wertminderung der Wohnung lag somit bezogen auf die erzielbaren Mieteinnahmen nicht vor.

Diese im Rahmen der Beweisaufnahme vom 30.07.2008 aufgezeigte Sichtweise des Senats hat der Sachverständige Fa. in seiner mündlichen Anhörung ausdrücklich bestätigt, indem er auf entsprechende Nachfrage ausgeführt hat, dass bei Sicherstellung der Zahlung der ortsüblichen Miete über eine Mietgarantie die kapitalisierte Mindermiete nicht in Abzug zu bringen wäre.

Anhaltspunkte dafür, dass die Mietgarantie nicht werthaltig gewesen ist, sind vom Kläger weder vorgetragen worden noch sonst ersichtlich. Vielmehr ergibt sich aus der Aufstellung auf Seite 6 des Schriftsatzes vom 23.07.2008 (Bl. 692 GA) und der in Ablichtung überreichten Schreiben der F. GmbH vom 29.04.1997 und 07.01.1999 (Anlage K 57, Bl. 695 f. GA), dass vom April 1997 bis zum Dezember 1999 Zahlungen entsprechend der Mietgarantie erfolgt sind. Von einer „zusammengebrochenen Mietgarantie“ – so der Kläger – kann somit keine Rede sein.

Der Ertragswert der Wohnung zum Wertermittlungsstichtag ist mithin auf 61.000,00 DM zu beziffern. Der Kaufpreis von 106.200,00 DM übersteigt den Ertragswert folglich um 74,1 %. Diese Kaufpreisüberhöhung rechtfertigt nicht die Annahme eines besonders groben Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung.

Da von einer sittenwidrigen Überteuerung nicht ausgegangen werden kann, traf die Beklagte auch keine Aufklärungspflicht, selbst wenn sie – was von ihr bestritten wird – Kenntnis von dem (Ertrags-)Wert der Wohnung gehabt haben sollte.

8. Der Kläger kann einen Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluss auch nicht mit Erfolg auf den bestrittenen Vortrag stützen, der Vermittler M. habe ihm zugesichert, dass der Darlehensvertrag spätestens mit Eintritt in das Rentenalter, also 2015, vollständig getilgt sei, so dass ihm die Mieteinnahmen als zusätzliche Rente zur Verfügung stünden.

Der Kläger hat auf den Hinweis des Senats im Beschluss vom 31.01.2007 zu 2. (Bl. 453 f. GA) vorgetragen, dass trotz der Zusicherung des Vermittlers M. nach dem ursprünglichen Vertrag vom 10.01./30.01.1997 das Darlehen über 110.000,00 DM im Jahr 2015 noch in Höhe von insgesamt 103.551,01 DM valutieren würde; diesem Vortrag ist die Beklagte ihrerseits auf den Hinweis des Senats im Beschluss vom 04.12.2007 zu III. (Bl. 621 f. GA) insoweit entgegengetreten, als sie sowohl die Höhe der behaupteten Valutierung des Darlehens im Jahr 2015 als auch die behaupteten Zusicherungen des Vermittlers M. bestritten hat.

Unabhängig von der Richtigkeit der klägerischen Behauptungen kommt eine Haftung der Beklagten nach den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsschluss i. V. m. § 278 BGB nicht in Betracht. Denn selbst wenn der Vermittler M. diese Angaben tatsächlich getätigt haben sollte, könnte sich der Kläger gegenüber der Beklagten nicht darauf berufen, er sei durch den Vermittler über die Laufzeit des Darlehens getäuscht worden, weil für ihn offensichtlich war, dass die (behaupteten) Angaben nicht stimmen können. Aus dem Darlehensvertrag vom 10.01./30.01.1997 ergab sich für den Kläger ohne Weiteres, dass eine Tilgung des Darlehens bis zum Renteneintritt im Jahr 2015 von vornherein ausgeschlossen sein würde. Denn bei einfachster Berechnung hätte der

Kläger feststellen können, dass die monatlichen Gesamtzahlungen (Zins und Tilgung) von jeweils 531,70 DM bis 2015 gerade knapp über dem Darlehensbetrag von 110.000,00 DM liegen und somit niemals zur Tilgung ausreichen können. Die mögliche Falschangabe des Vermittlers M. erscheint dem Senat daher zur Willensbeeinflussung nicht geeignet.

9. Soweit der Kläger vorträgt, die Vermittler hätten ihm die Wohnung unzutreffend als zur Altersvorsorge geeignet und „bankgeprüft“ angeboten, folgt hieraus allein ebenfalls keine Schadensersatzpflicht der Beklagten.

Eine Haftung der Beklagten wegen Verschulden bei Vertragsschluss i.V.m. § 278 BGB scheidet schon deshalb aus, weil die Vermittler bei der Veräußerung der Wohnung nicht im Pflichtenkreis der Beklagten aufgetreten sind.

Die Beklagte haftete aber auch nicht für ein eigenes Aufklärungsverschulden.

Nach der Rechtsprechung des BGH können sich die Anleger in Fällen des institutionalisierten Zusammenwirkens der kreditgebenden Bank mit dem Verkäufer oder Vertreter des finanzierten Objekts unter erleichterten Voraussetzungen mit Erfolg auf einen die Aufklärungspflicht auslösenden konkreten Wissensvorsprung der finanzierenden Bank im Zusammenhang mit einer arglistigen Täuschung des Anlegers durch unrichtige Angaben der Vermittler, Verkäufer oder Fondsinitiatoren bzw. des Fondsprospekts über das Anlageobjekt berufen. Die Kenntnis der Bank von einer solchen arglistigen Täuschung wird widerleglich vermutet, wenn Verkäufer oder Fondsinitiatoren, die von ihnen beauftragten Vermittler und die finanzierende Bank in institutionalisierter Art und Weise zusammenwirken, auch die Finanzierung der Kapitalanlage vom Verkäufer oder Vermittler, sei es auch nur über einen von ihm benannten Finanzierungsvermittler, angeboten wurde und die Unrichtigkeit der Angaben des Verkäufers, Fondsinitiators oder der für sie tätigen Vermittler bzw. des Verkaufs- oder Fondsprospekts nach den Umständen des Falles evident ist, so dass sich aufdrängt, die Bank habe sich der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen (vgl. BGH, Urteil vom 16.05.2006 – XI ZR 6/04, Rn. 51 f., juris; BGH, Urteil vom 19.09.2006 – XI ZR 204/04, Rn. 23).

Unabhängig davon, ob die Beklagte mit den Vermittlern institutionalisiert zusammengewirkt hat, liegen die Voraussetzungen einer Haftung der Beklagten hier nicht vor. Denn das bloße Anbieten einer Immobilie als „perfekte Altersvorsorgemöglichkeit“ und „bankgeprüft“ genügt nicht, um eine arglistige Täuschung durch evident unrichtige Angaben der Vermittler zu begründen. Hierzu ist es nämlich erforderlich, dass sich die behauptete Täuschung durch Vorspiegeln oder Entstellen von Umständen auf objektiv nachprüfbar Angaben bezieht und nicht lediglich subjektive Werturteile oder marktschreierische Anpreisungen vermittelt werden. Ein die Aufklärungspflicht der finanzierenden Bank auslösender konkreter Wissensvorsprung im Zusammenhang mit einer arglistigen Täuschung des Anlegers setzt dementsprechend konkrete, dem Beweis zugängliche unrichtige Angaben des Vermittlers oder Verkäufers über das Anlageobjekt voraus. Bei den Aussagen der Vermittler zur Geeignetheit der Wohnung zur Altersvorsorge handelt es sich – wie auch bei der Angabe „bankgeprüft“ – lediglich um subjektive Werturteile und unverbindliche Anpreisungen, nicht aber um eine Täuschung durch unrichtige Angaben zu dem Anlageobjekt. Bei allgemeinen anpreisenden Aussagen der Vermittler zu dem Anlageobjekt kann auch keine Rede davon sein, dass die behauptete Unrichtigkeit der Angaben so evident war, dass sich aufdrängt, die Beklagte habe sich der Kenntnis der

arglistigen Täuschung geradezu verschlossen (vgl. BGH, Urteil vom 19.09.2006 – XI ZR 204/04, Rn. 26, juris).

10. Soweit der Kläger einen Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte mit der Behauptung, ihm sei durch die Vermittler unzutreffend mitgeteilt worden, dass die Kosten der Finanzierung in den ersten drei Jahren vollständig aus den Mieteinnahmen und den Steuervorteile beglichen werden könnten und nachfolgend höchstens 100,00 DM monatlich betragen würden, begründen will, fehlt es – trotz der entsprechenden Ausführungen in dem angefochtenen Urteil – weiterhin an substantiiertem Vortrag, worauf der Senat in dem Termin vom 30.07.2008 bereits hingewiesen hat. Insbesondere verhält sich auch der kurz vor dem Termin eingegangene Schriftsatz des Klägers vom 23.07.2008 nicht in hinreichend konkreter Weise zu den angeblich unrichtigen Zusagen der Vermittler.

III.

Die Kostentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, diejenige zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 10, 711 i.V.m. 709 Satz 2 ZPO.

Die Zulassung der Revision ist nicht geboten, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs nicht erfordert (§ 543 Abs. 2 ZPO).

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 56.242,11 € festgesetzt.