

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 9u86_08
letzte Aktualisierung: 1.4.2010

OLG Frankfurt, 24.2.2010 - 9 U 86/08

VerbrKrG

Haustürsituation bei Abschluss eines Darlehensvertrages; Aufklärungspflicht der kreditgebenden Bank bzgl. der Unangemessenheit des Kaufpreises bei Wissensvorsprung in Bezug auf den tatsächlichen Verkehrswert der Immobilie

1. Zum Vorliegen einer Haustürsituation bei Abschluss eines Darlehensvertrages.
2. Zu den Auswirkungen von Formmängeln nach VerbrKrG auf die Wirksamkeit des Darlehensvertrages.
3. Zu Schadensersatzansprüchen des Anlegers gegen die Bank wegen eigener Aufklärungspflichtverletzung (hier insbesondere: Wissensvorsprung in Bezug auf den tatsächlichen Verkehrswert der Immobilie).

Tenor

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main vom 29.08.2008, Az. 2 - 05 O 452/04, wird hinsichtlich des Antrags zu 6. als unzulässig verworfen und im Übrigen zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung hat der Kläger zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch die Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils jeweils vollstreckbaren Betrags abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

Der Kläger macht gegen die beklagten Banken, die diesem Kredite zur Finanzierung des von ihm zu Steuersparzwecken erworbenen, nach Miteigentumsanteilen aufgeteilten Anwesens ...-Straße in Stadt1 gewährt haben, im Wege von Zahlungs-, Feststellungs- und Auskunftsanträgen Bereichungs- und Schadensersatzansprüche geltend. Die Beklagte zu 1) hat nach Fälligkeit des Kredits Widerklage auf Zahlung erhoben, die Beklagte zu 2) verlangt hilfsweiterklagend Rückzahlung ihrer Darlehensvaluta samt Verzinsung.

Wegen des Tatbestandes wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angegriffenen Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs.1 Nr. 1 ZPO).

Das Landgericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 18.10.2006 (Bl. 1302 d.A.) durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens.

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Sachverständigen SV1 vom 10.04.2007 und dessen ergänzende Stellungnahme vom 02.04.2008 (Bl. 1718 ff. d.A.) verwiesen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, der Widerklage der Beklagten zu 1) stattgegeben und die Hilfsweiterklage der Beklagten zu 2) nicht beschieden.

Zur Begründung hat es ausgeführt:

Unter dem Gesichtspunkt des Widerrufs nach dem Haustürwiderrufgesetz sowie unter dem des Verbraucherkreditgesetzes sei die Klage nicht begründet, weil der Kläger nicht Verbraucher im Sinne dieser Vorschriften sei. Die Kanzlei des Klägers, in der er die Verhandlungen zur Anbahnung des Kreditvertrages mit den Beklagten geführt habe, sei nicht als Arbeitsplatz i.S.v. § 1 Abs. 1 HWiG anzusehen, weil dies dem Schutzzweck des Gesetzes widerspreche. Der Zweck der gegenständlichen Kreditverträge sei die Finanzierung von Immobilien gewesen, die zur Weitervermietung vorgesehen und erbaut gewesen seien, um damit in gewerblicher Absicht am Markt planmäßig und dauerhaft Leistungen gegen Entgelt anzubieten. Diese Tätigkeit des Klägers erfülle den Unternehmerbegriff, so dass sämtliche Ansprüche aus dem Haustürwiderrufgesetz und Verbraucherkreditgesetz entfielen.

Auch Schadensersatzansprüche des Klägers gegenüber den Beklagten seien nicht gegeben. Ein Beratungsvertrag sei mit den Beklagten nicht zustande gekommen, sondern der Kläger habe die Firma A ... GmbH (im Folgenden: Firma A) mit der Darlehensvermittlung beauftragt. Auch hätten die Beklagten keinen konkreten Wissensvorsprung hinsichtlich spezieller Risiken des zu finanzierenden Vorhabens gehabt, da die Beklagte zu 1) den Wert im Wege der von ihr im Prozess vorgelegten Beleihungswertermittlung festgestellt habe und den Kläger vor Abschluss des Kreditvertrages nicht über eine fehlende Wertigkeit der Immobilie getäuscht habe. Auch hätten die Beklagten sich nicht einem evident überhöhten Kaufpreis verschlossen, da nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht von einem solchen auszugehen sei, dieser zumindest nicht evident sei. Das eingeholte Sachverständigengutachten sei überzeugend und nachvollziehbar, die Sachkunde des Gutachters stehe außer Frage. Mit den diffizilen, im Schriftsatz des Klägers vom 13.06.2008 aufgeworfenen einzelnen Fragestellungen habe die beklagte Bank sich nicht befassen müssen, da es auf die Evidenz ankomme.

Angaben von Vermittlern oder sonstigen in das Kaufgeschäft eingebundenen Personen, die eine arglistige Täuschung begründeten, seien den Beklagten nicht zurechenbar. Ein institutionelles Zusammenwirken sei nicht anzunehmen. Insbesondere liege ein solches nicht vor, wenn ein Kreditinstitut lediglich von Zeit zu Zeit auf Initiative des Verkäufers Finanzierungswünsche geprüft und Finanzierungen übernommen habe.

Eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung sei gemäß § 124 BGB verfristet.

Der Haftungstatbestand des Überschreitens der Kreditgeberrolle werde nicht durch die behauptete Verflechtung der Unternehmen begründet. Es fehle an der nach außen erkennbaren Übernahme von Funktionen des Veräußerers und Vertreibers.

Eine Nichtigkeit der Kreditverträge sei unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu erblicken.

Auch der Klagantrag zu 6) auf Einsichtnahme in die Originalkreditunterlagen der Beklagten oder – hilfsweise – in die bei ihnen geführte Kreditakte sei nicht begründet, da weder die Voraussetzungen der §§ 422, 423 ZPO noch des § 142 ZPO vorlägen.

Weder seien materiell-rechtliche Herausgabeansprüche ersichtlich noch habe der Kläger schlüssig die Beweisbedürftigkeit oder Beweiseignung der vorzulegenden Unterlagen dargelegt.

Auch das rechtliche Gehör sei dem Kläger nicht versagt worden.

Der Widerklage der Beklagten zu 1) sei stattzugeben, weil die Einwände des Klägers zu Anfechtbarkeit, Nichtigkeit und Rückabwicklung des Kreditvertrages bzw. Naturalrestitution und Schadensersatz nicht durchgriffen und die in rechnerischer Höhe nicht angegriffene noch bestehende Darlehensforderung zur Rückzahlung fällig sei.

Mit der Berufung verfolgt der Kläger seine erstinstanzlichen Anträge in vollem Umfang weiter.

Er beanstandet, das Landgericht habe zu Unrecht Schadensersatzansprüche des Klägers unter dem Gesichtspunkt eines konkreten Wissensvorsprungs verneint. Entgegen der Feststellungen im erstinstanzlichen Urteil habe zum Erwerbszeitpunkt eine sittenwidrige Überhöhung des Kaufpreises der streitgegenständlichen Immobilie vorgelegen. Die diesbezüglichen gutachterlichen Feststellungen seien mit den Schriftsätzen des Klägers vom 30.05.2007, 31.07.2007 und 13.06.2008 angegriffen und es sei die Einholung eines

Obergutachtens sowie die Anhörung des Sachverständigen beantragt worden, was pflichtwidrig unterlassen worden sei und einen Verfahrensfehler darstelle. Nach den vom Kläger beauftragten Privatgutachten des Sachverständigen SV2 vom 23.10., 24.10. und 25.10.2008, die zum Gegenstand des klägerischen Sachvortrags gemacht würden und mit denen der Kläger nach höchstrichterlicher Rechtsprechung als reine Konkretisierung des bisherigen Sachvortrags auch nicht präkludiert sei, sei der Wert des Wohnhauses Nr. ... (Altbau) zum Erwerbszeitpunkt mit 94.000,00 €, des Wohnhauses Nr. .. (Neubau) zum Erwerbszeitpunkt mit 527.000,00 € und des Bürohauses Nr. ... mit 814.000,- € zu beziffern. Im Gerichtsgutachten seien insbesondere zu wenig oder nicht vergleichbare Vergleichsobjekte berücksichtigt worden.

Die Beklagten zu 1) und zu 2) hätten den tatsächlichen Verkehrswert der streitgegenständlichen Immobilien zum Erwerbszeitpunkt, wie er vom Sachverständigen SV2 festgestellt worden sei, positiv gekannt, wofür Zeugenbeweis angeboten werde. Insofern werde auf den klägerischen Sachvortrag, insbesondere die Schriftsätze vom 05.11.2004 und 01.04.2005, verwiesen. Die Beklagten hätten eine eigene Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren vorgenommen, so dass nach allgemeiner Lebenserfahrung sie den tatsächlichen, klägerseits vorgetragenen Verkehrswert gekannt hätten. Jedenfalls hätten sie sich wegen der eigenen Wertermittlung im Detail mit den Verkehrswerten der streitgegenständlichen Immobilien auseinandergesetzt, so dass ihre Kenntnis nach den Regeln des Anscheinsbeweises zu vermuten sei. Es sei den Beklagten gemäß § 142 ZPO aufzugeben, die vollständige Beleihungswertermittlung der Bewertungsstellen der Beklagten, einschließlich der ursprünglichen Kalkulation der B ... GmbH (im Folgen: B GmbH) vorzulegen.

Das Landgericht habe auch zu Unrecht einen Schadensersatzanspruch des Klägers wegen eines konkreten Wissensvorsprungs hinsichtlich arglistiger Täuschungen durch den Vermittler Z1 bezüglich der Rentabilität sowie der Werthaltigkeit der Immobilien verneint (vgl. Anlage K 86, Finanzierungsplan vom 08.11.1993 und Klageschrift vom 05.11.2004 nebst Replik vom 01.04.2005). Zum institutionalisierten Zusammenwirken wegen der personellen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen der Beklagten zu 1) mit der A werde auf die Ausführungen der Klageschrift vom 05.11.2004 (Bl. 4, 5, 21-29) nebst Anlage K 16 verwiesen, wegen der vertraglichen Rahmenvereinbarungen der Beklagten zu 2) mit der A auf den Schriftsatz vom 01.04.2005, S. 7 bis 13, und das Schreiben der A vom 01.12.1993 (Anlage K 16).

Die A sei im Rahmen des Computersystems ... ausdrücklich als Darlehensvermittlerin gelistet gewesen und habe als solche eine Darlehensvermittlungsprovision erhalten.

Die Beklagten und die Firma A hätten gemäß der Rechtsprechung des 11. Senats beim BGH vom 16.05.2006 im Bereich fremdfinanzierter Kapitalanlagen institutionalisiert zusammengewirkt, wofür erstinstanzlich genug Indizien vorgetragen worden seien.

Der Zeuge Z1 habe objektiv unrichtige Angaben gemacht, insbesondere ins Blaue hinein objektiv unrichtige Behauptungen zu nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen und zur Durchsetzbarkeit weiterer Mietsteigerungen aufgestellt, und es sei ihm aufgrund eigener Provisions- und Abkaufinteressen zumindest vollkommen gleichgültig gewesen, ob seine Angaben zutreffend waren, so dass bedingter Vorsatz anzunehmen sei. Angesichts der erheblichen Abweichungen zwischen den Angaben des Herrn Z1 und der Realität spreche bereits eine Vermutung für bedingten Vorsatz. Der Zeuge habe den tatsächlichen Verkehrswert verschwiegen, wobei es sich um einen aufklärungspflichtigen Umstand handle.

Auch habe das Landgericht den wirksamen Widerruf der streitgegenständlichen Darlehensverträge gemäß § 1 HWiG i.d.F. bis 30.09.2000 zu Unrecht verneint, weil die Vorschrift eine Verbrauchereigenschaft nicht voraussetze. Ein Fall des § 6 HWiG liege nicht vor, da der Kläger die streitgegenständlichen Darlehensverträge nicht in Ausübung einer selbstständigen Erwerbstätigkeit abgeschlossen habe. Zwischen dem finanzierten Erwerb einer Kapitalanlage und der Tätigkeit als Rechtsanwalt bestehe keinerlei Zusammenhang. Auf die Ausführungen in der Klageschrift (Bl. S. 9 – 19), im Schriftsatz vom 01.04.2005 (S. 1 – 6) und vom 27.09.2006 (S. 7 – 16) werde verwiesen. Dass die Kanzleiräume eines Rechtsanwalts nicht als „Arbeitsplatz“ anzusehen sei, sei eine absurde Theorie.

Dass der Vermittler Z1 sich über das Sekretariat habe einen Termin geben lassen, mache es nicht voraussehbar, dass diese Person einem Rechtsanwalt Kapitalanlagen anbieten wolle. Eine Überrumpfungssituation sei nur dann zu verneinen, wenn der Anleger den Vertriebsmitarbeiter gerade wegen der beabsichtigten Kapitalanlage zu einem Gespräch lade. Wegen der fehlenden gewerblichen Tätigkeit des Klägers hinsichtlich der streitgegenständlichen Kapitalanlage werde auf die Stellungnahmen in der Klageschrift, S. 9 – 19 und in den Schriftsätzen vom 01.01.2005, S. 1 – 6, und vom 27.09.2006, S. 7 – 16, verwiesen.

Die Kreditverträge seien am 17.12.1993 von den Beklagten zu 1) und zu 2) bereits unterschrieben vorgelegt und dann von Seiten des Klägers unterzeichnet worden. Eine Terminvereinbarung habe an diesem Tag nicht stattgefunden.

Auch ein Anspruch des Klägers wegen fehlender Widerrufsbelehrung sei zu Unrecht verneint worden (wird ausgeführt, Bl. 2227 ff. d.A.).

Der Kläger beantragt,

das am 29.08.2008 verkündete Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main, Az. : 2/5 O 452/04, wie folgt abzuändern:

1. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger EUR 2.466.827,60 gesamtschuldnerisch neben der Beklagten zu 2) zu zahlen nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 01.10.2004, Zug um Zug gegen Auflassung folgenden Grundbesitzes an die Beklagte zu 1) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB neben der Beklagten zu 2): Grundbuch des Amtsgerichts Dresden, Gemarkung ..., Blatt ...,

Flurstück ..., Teileigentum Nr. ...,
Miteigentumsanteil ...
Blatt ..., Flurstück ..., Teileigentum Nr. ...,
Miteigentumsanteil ...,
Blatt ..., Flurstück ..., Teileigentum Nr. ...,
Miteigentumsanteil ...,

2. die Beklagte zu 2) wird verurteilt, an den Kläger EUR 2.474.694,68, davon EUR 2.466,827,60 gesamtschuldnerisch neben der Beklagten zu 1), zu zahlen nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 01.10.2004, Zug um Zug gegen Auflassung folgenden Grundbesitzes an die Beklagte zu 2) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB neben der Beklagten zu 1): Grundbuch des Amtsgerichts Dresden, Gemarkung...,

Blatt ..., Flurstück ..., Teileigentum Nr.
Miteigentumsanteil ...,
Blatt ..., Flurstück ..., Teileigentum Nr.
Miteigentumsanteil ...,
Blatt ..., Flurstück ..., Teileigentum Nr.
Miteigentumsanteil ...,

Zug um Zug gegen Zahlung des zu beziffernden Betrages gemäß dem Klageantrag zu Ziffer 4);

hilfsweise zu den Klageanträgen zu 1) und 2):

für den Fall des Unterliegens mit dem Klageantrag zu 1) gegenüber der Beklagten zu 1) wird die Beklagte zu 2) des Weiteren verurteilt, den Kläger gegenüber Ansprüchen der Beklagten zu 1) aus dem Darlehen der Beklagten zu 1), Darlehen Nr.: ..., Darlehensvertrag vom ... 12.1993, freizustellen;

für den Fall des Unterliegens mit dem Klageantrag zu 2) gegenüber der Beklagten zu 2) wird die Beklagte zu 1) des Weiteren verurteilt, den Kläger gegenüber Ansprüchen der Beklagten zu 2) aus dem Darlehen der Beklagten zu 2), Darlehen Nr.: ..., Darlehensvertrag vom ... 12.1993, freizustellen;

weiter hilfsweise (Hilfsantrag aus dem Schriftsatz vom 20.01.2006) zu den Klageanträgen zu 1) und 2) sowie der vorstehenden Hilfsklage:

die Beklagten zu 1) und 2) zu verurteilen, als Gesamtschuldner an den Kläger EUR 1.565.809,99 zu zahlen nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 01.10.2004;

3. (im Wege der Stufenklage) die Beklagte zu 1) zu verurteilen, dem Kläger darüber Auskunft zu erteilen, welche Nutzungen sie aus den vom Kläger auf das Darlehen Nr. ... (Darlehensvertrag vom12.1993) geleisteten Zins- und Tilgungsleistungen gezogen hat, sowie die Beklagte zu 1) zu verurteilen, die gezogenen Nutzungen in einer nach Auskunftserteilung noch zu beziffernden Höhe an den Kläger auszukehren;

4. (im Wege der Stufenklage) die Beklagte zu 2) zu verurteilen, dem Kläger darüber Auskunft zu erteilen, welche Nutzungen sie aus den vom Kläger auf das Darlehen Nr. ... (Darlehensvertrag vom12.1993) geleisteten Zins- und Tilgungsleistungen gezogen hat, sowie die Beklagte zu 2) zu verurteilen, die gezogenen Nutzungen in einer nach Auskunftserteilung noch zu beziffernden Höhe an den Kläger auszukehren;

5. es wird festgestellt,

a) dass die Beklagten zu 1) und 2) verpflichtet sind, als Gesamtschuldner dem Kläger die nach dem 01.10.2004 und künftig getätigten notwendigen Verwendungen und anderen Aufwendungen auf die Liegenschaft ...-Str.. ..., ... und ... in Stadt1, eingetragen im Grundbuchamt des Amtsgerichts Dresden, Gemarkung ...,

Blatt ..., Flurstück ..., Teileigentum Nr. ...
Miteigentumsanteil ...,
Blatt ..., Flurstück ..., Teileigentum Nr. ...
Miteigentumsanteil ...,

Blatt ..., Flurstück ..., Teileigentum Nr. ...,
Miteigentumsanteil ...,

insbesondere die Bewirtschaftungskosten der vorgenannten Liegenschaften,
einschließlich Zinsen für das Darlehen zur Sanierung des Altbaus als Teil der
Bewirtschaftungskosten, zu erstatten;

b) sowie dass die Beklagten zu 1) und 2) verpflichtet sind, als Gesamtschuldner dem
Kläger die ihm nach dem 01.10.2004 entstandenen und künftig entstehenden Schäden
aus dem Darlehensvertrag der Beklagten zu 1) vom12.1993, Darlehen Nr. ... und
aus dem Darlehensvertrag Nr. ..., zu erstatten und dass die Beklagten zu 1) und 2)
verpflichtet sind, als Gesamtschuldner dem Kläger die ihm nach dem 01.10.2004
entstandenen und künftig entstehenden Schäden aus den Grundstücksverträgen des
Notars Dr. N1 vom ...12.1993, UR-Nr. .../93, .../93 und .../93, zu erstatten sowie alle
weiteren nach dem 01.10.2004 entstandenen und künftig entstehenden Schäden im
Zusammenhang mit der Aufklärungspflichtverletzung der Beklagten zu 1) und 2) in
Bezug auf die vorgenannten Darlehens- und Grundstücksverträge

c) sowie dass die Beklagte zu 1) verpflichtet ist, dem Kläger die künftig gezogenen
Nutzungen aus den vom Kläger auf den Darlehensvertrag vom12.1993, Darlehen
Nr. ..., geleisteten Zins- und Tilgungsleistungen zu erstatten sowie die Beklagte zu 2)
verpflichtet ist, dem Kläger die künftig gezogenen Nutzungen aus den vom Kläger
auf den Darlehensvertrag vom12.1993, Darlehen Nr. ..., geleisteten Zins- und
Tilgungsleistungen zu erstatten;

d) die Beklagte zu 1) und 2) zu verurteilen, als Gesamtschuldner EUR 160.717,84
nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit
Rechtshängigkeit des Klageantrags zu zahlen;

6. die Beklagte zu 1) und die Beklagte zu 2) zu verurteilen, dem Kläger
Einsichtnahme in die Originalkreditunterlagen zu gewähren;

die Beklagte zu 1) und die Beklagte zu 2) zu verurteilen, dem Kläger Einsichtnahme
in seine bei ihnen geführte Kreditakte nebst den darin befindlichen Unterlagen zu
gewähren.

7. Die Hilfswiderklage der Beklagten zu 2) wird abgewiesen.

8. Die Widerklage der Beklagten zu 1) wird abgewiesen.

Die Beklagte zu 1) beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte zu 2) beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Hilfsweise dazu und widerklagend gegen den Klageantrag Ziffer 2. gegen die Beklagte
zu 2):

Der Kläger wird verurteilt, an die Beklagte zu 2) EUR 3.546.912,- nebst Zinsen in Höhe
von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 01.10.2003 zu
zahlen.

Die Beklagten verteidigen das angegriffene Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens.

Die Beklagte zu 1) ist der Auffassung, eine Verletzung rechtlichen Gehörs sei nicht zu erkennen. Den Einwendungen des Klägers gegen das Sachverständigengutachten sei das Landgericht durch die Einholung des Ergänzungsgutachtens nachgegangen; auch zu diesem habe der Kläger Gelegenheit zur Stellungnahme gehabt, die er schriftsätzlich wahrgenommen habe. Auch in der mündlichen Verhandlung vom 17.07.2008 sei den Parteien noch Gelegenheit zur Äußerung zum Gutachten gegeben worden. Die Einholung eines Obergutachtens sei nicht erforderlich gewesen (wird ausgeführt, Bl. 2236/2237 d.A.). Das vorgelegte Parteigutachten sei neuer Vortrag, der gemäß § 531 Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen sei. Im Übrigen genügten die Bezugnahme auf die Anlagen prozessual nicht den Anforderungen an eine Berufungsbegründung, die sich mit den Gründen des Urteils auseinanderzusetzen habe. Das sei im Gutachten nicht geschehen. Dieses gehe ohne zureichende Gründe von der Ertragswertmethode aus. Eine sittenwidrige Überhöhung des Kaufpreises sei nicht bereits bei einer Abweichung in Höhe von 80%, sondern erst ab 100% anzunehmen. Es fehle auch am subjektiven Tatbestand des § 138 Abs. 2 BGB, der dazukommen müsse, wenn es sich bei dem Bewucherten um einen Kaufmann handele.

Die Beklagte zu 1) habe keine Kenntnis von einem überhöhten Verkehrswert gehabt, da sie lediglich eine Beleihungswertermittlung für bankinterne Zwecke aufgrund der Angaben der A im Schreiben vom 02.12.1993 durchgeführt habe und zu dem Ergebnis eines Beleihungswerts von 4.508.000,00 DM und eines Sachwerts von 5.048.000,00 DM gekommen sei (wird ausgeführt Bl. 2242/2243 d.A.). Alle damit betrauten Mitarbeiter hätten auf die Angaben des Vermittlers vertraut. Anhaltspunkte für ein institutionalisiertes Zusammenwirken im Sinne der höchstrichterlichen Rechtsprechung seien nicht dargetan, insbesondere habe das streitgegenständliche Grundstück nicht zu einem gemeinsamen Strukturvertrieb mit der Firma A, der Firma B oder der Firma X Gesellschaft mbH & Co. Betriebs KG (im Folgenden: Firma X) gehört (wird ausgeführt, Bl. 2244/2246 d.A.). Bei der Vernehmung der vom Kläger angebotenen Zeugen handele es sich um einen unzulässigen Ausforschungsbeweis. Objektiv evidente Falschangaben des Vermittlers lägen nicht vor und seien im Übrigen der Beklagten zu 1) nicht zuzurechnen.

Dem Kläger stehe kein Haustürwiderrufsrecht zu, da er kein Verbraucher bzw. Kunde i.S.d. § 6 HWiG a.F. sei und auch bei der Vermietung und Verpachtung seiner Immobilien gewerblich tätig. Auch handele es sich bei der Kanzlei nicht um einen Arbeitsplatz im Sinne dieser Vorschrift.

Der Kläger sei nicht durch eine Haustürsituation zum Abschluss der Kaufverträge bestimmt worden. Insbesondere habe der Kläger bereits zuvor Geschäftsbeziehungen zur Firma A unterhalten, habe der Vermittler Z1 ihn erst nach vorheriger telefonischer Anmeldung aufgesucht und der Kläger zuvor selbst darum gebeten, wegen seines unmittelbar danach anzutretenden Urlaubs ihm die Kreditverträge in seinem Büro zur Unterschrift vorzulegen. Der Kläger habe - was unstreitig ist - noch im Jahr 1993 ein Abschreibungsobjekt erwerben wollen, um Steuern zu sparen, und deshalb auf schnelle Durchführung der Verträge gedrängt.

Ein Schadensersatzanspruch wegen fehlender Widerrufsbelehrung scheitere, weil der Kläger bei Abschluss der Kaufverträge bereits an die Kreditverträge gebunden gewesen sei. Die erforderlichen Kreditzusagen hätten bereits am 13.12. und 17.12.1993 vorgelegen. Ein verschuldeter Rechtsirrtum habe im Jahr 1993 nicht vorgelegen, weil ein

Widerrufsrecht nach dem Haustürwiderrufsgesetz bei Realkrediten im Jahr 1993 überwiegend verneint worden sei. Der Kläger habe nicht dargelegt, dass er von einem Widerrufsrecht auch Gebrauch gemacht hätte. Mit Schreiben vom 15.12.1993 (Anlage B 1) habe er die Verkäuferin darauf hingewiesen, dass er unter allen Umständen bis zum Jahr 1993 die Anlageobjekte erwerben und alle Steuervorteile mitnehmen wolle.

Die Beklagte zu 2) ist der Auffassung, eine Anhörung des Sachverständigen in erster Instanz sei nicht erforderlich gewesen, da der Kläger dies ausdrücklich nicht beantragt habe, wie sich beispielsweise aus dem Schriftsatz des Klägers vom 31.07.2007 (dort S. 84) ergebe.

Im Übrigen sei ein pauschaler Verweis auf insgesamt 200 Seiten in insgesamt drei erstinstanzlichen Schriftsätzen prozessual unzulässig. Das vorgelegte Parteigutachten des Sachverständigen SV2, der allein und ohne zureichende Begründung auf das Ertragswertverfahren abstelle, sei gemäß § 531 Abs. 2 ZPO als verspätet anzusehen. Zu den Voraussetzungen der Notwendigkeit der Einholung eines Obergutachtens sei nichts vorgetragen. Es sei nicht zu beanstanden, dass der Sachverständige SV1- auf das Vergleichswertverfahren abgestellt habe, sondern dies entspreche höchstrichterlicher Rechtsprechung. Eine Sittenwidrigkeit sei nicht schon ab einer Kaufpreisüberhöhung in Höhe von 80% anzunehmen.

Auch der Vortrag und die Beweisangebote zu der Kenntnis der Beklagten von der Kaufpreisüberhöhung seien neu und nach § 531 Abs. 2 ZPO nicht mehr zuzulassen.

Hinsichtlich des Schadensersatzanspruches wegen fehlender Widerrufsbelehrung fehle es an der Kausalität des Pflichtenverstößes, den der Kläger darzulegen und zu beweisen habe. Denn der Erwerb sei von den Gesichtspunkten der Rentabilität und Steuerersparnis geprägt gewesen, hinsichtlich derer in der Woche nach dem Abschluss des Darlehensvertrages keine Veränderungen eingetreten seien. Auch habe der Kläger eine bedeutende Kaufpreisvergünstigung erlangt, indem er den Kaufpreis bis 27.12.1993 bezahlte.

Im Übrigen stehe einem Widerrufsrecht nach dem Haustürwiderrufsgesetz entgegen, dass nach dessen Schutzzweck dem Kläger als Immobilien-Großanleger eine selbstständige Erwerbstätigkeit zugerechnet werden müsse und dass es sich bei den Kanzleiräumen nicht um einen Arbeitsplatz i.S.v. § 1 HWiG handle. Hier sei der Freiberufler „Herr in seinen Räumen“. Letztlich habe wegen der vorherigen Geschäftsbeziehung zum Kläger und dem über 6-wöchigen Verlauf der Verhandlungen bei Abschluss der Darlehensverträge auch keine eine Haustürsituation begründende Überrumpfungssituation mehr bestanden.

Wegen des übrigen Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

Die Berufung ist form- und fristgerecht eingelegt, aber nur zum Teil formgerecht begründet.

A. Die Berufung ist hinsichtlich der Klaganträge zu Ziffer 6, die auf Einsichtnahme in die Originalkreditunterlagen und in die bei den Beklagten geführten Kreditakten nebst den darin befindlichen Unterlagen gerichtet sind, bereits unzulässig. Sie enthält entgegen § 520 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ZPO keinerlei Berufungsangriff, obwohl die Anträge weiterhin gestellt werden. Bei mehreren prozessualen Ansprüchen (Klagenhäufung) ist eine

entsprechende Begründung für jeden Anspruch nötig (Zöller-Gummer/Heßler, ZPO, 27. Aufl. 2008, § 520, Rz. 27).

B. Im Übrigen ist die Berufung zulässig, aber nicht begründet.

Dem Kläger stehen weder bereicherungsrechtliche Ansprüche (dazu 1.) noch Ansprüche unter dem Gesichtspunkt des Einwendungsdurchgriffs (dazu unter 2.) oder des Schadensersatzes wegen der Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten (dazu 3.) oder wegen unterlassener Widerrufsbelehrung nach dem HWiG (dazu 4.) zu.

Die Widerklage der Beklagten zu 1) ist dagegen begründet (dazu 5.). Über die Hilfswiderklage der Beklagten zu 2), die nur für den Fall gestellt ist, dass der Kläger sich erfolgreich auf einen Haustürwiderruf stützen kann, und dann auch nur, wenn die Widerklageforderung nicht bereits durch Aufrechnung erloschen ist, war nicht mehr zu entscheiden.

1. a) Auf einen Widerruf der Darlehensverträge nach dem vorliegend in der bis zum 30.09.2000 geltenden Fassung anzuwendenden Haustürwiderrufsgesetz, der zur Rückabwicklung des Darlehensvertrages gemäß § 3 HWiG führen würde, kann sich der Kläger nicht berufen.

Ein Widerrufsrecht nach § 1 HWiG hinsichtlich der Darlehensverträge vom ...12.1993 und12.1993 steht dem Kläger nicht zu, da diese nicht in einer Haustürsituation geschlossen worden sind.

Dabei kann dahinstehen, ob es sich bei der Kanzlei des Klägers um einen Arbeitsplatz i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG handelt. Es kann auch dahinstehen, ob ein Widerrufsrecht ausgeschlossen ist, weil der Vertrag in Ausübung einer selbstständigen Erwerbstätigkeit abgeschlossen wurde (§ 6 HWiG). Es besteht bereits deshalb kein Widerrufsrecht des Klägers nach dem HWiG, weil dieser nicht ausreichend dargelegt hat, dass er durch mündliche Verhandlungen an seinem Arbeitsplatz zum Abschluss der streitgegenständlichen Darlehensverträge bestimmt worden ist.

Dafür ist Voraussetzung, dass er in eine Lage gebracht worden ist, in der er in seiner Entschließungsfreiheit, den ihm später angebotenen Vertrag zu schließen oder davon Abstand zu nehmen, beeinträchtigt war (BGH, Urteile vom 20.1.2004, XI ZR 460/02, vom 8.6.2004, XI ZR 167/02 und vom 9.5.2006, XI ZR 119/05). Die Willenserklärung des Verbrauchers muss im entscheidenden Beweggrund gerade durch die Haustürsituation veranlasst worden sein. Auch wenn dabei eine Mitverursachung genügt, so ist doch erforderlich, dass der Vertrag ohne die situative Überrumpelung nicht zustande gekommen wäre.

Soweit der Kläger vorträgt, bereits die erste Vorstellung des Anlagemodells am 02.11.1993 sei in einer Haustürsituation erfolgt, weil der Vermittler Z1 – nach Terminabsprache mit seiner Sekretärin, aber unaufgefordert – in seiner Kanzlei erschienen sei, kann dahinstehen, ob der Kläger überrumpelt worden ist. Ist die Vertragserklärung nicht unmittelbar in der Haustürsituation, sondern zeitlich danach abgegeben worden, muss im Einzelfall geprüft werden, ob das durch die Verhandlungen in der Privatwohnung (bzw. am Arbeitsplatz) geschaffene Überraschungsmoment noch fortgewirkt hat. Dazu ist ein enger zeitlicher Zusammenhang nicht unbedingt erforderlich (BGH, Urteile vom 26.10.1993, XI ZR 42/03, vom 16.1.1996, XI ZR 116/95, und vom 20.5.2003, XI ZR 248/02). Liegt er vor, so ist auf das Fortwirken zwingend zu schließen. Mit zunehmendem zeitlichen Abstand aber nimmt die Indizwirkung ab und entfällt

schließlich ganz (BGH, Urteile vom 21.1.2003, XI ZR 125/02, vom 20.5.2003, XI ZR 248/02, vom 22.10.2003, IV ZR 398/02, und vom 9.5.2006, XI ZR 119/05). In diesen Fällen kann auf die Kausalität der Überrumpelung nur noch durch Würdigung aller Umstände im Einzelfall geschlossen werden. Welcher Zeitraum hierfür erforderlich ist und welche Bedeutung anderen Umständen im Rahmen der Kausalitätsprüfung zukommt, ist Frage des konkreten Einzelfalles (BGH, Urteil vom 21.1.2003, XI ZR 125/02; Urteil vom 18.3.2003, XI ZR 188/02; Urteil vom 20.5.2003, ZR 248/02; Urteil vom 22.10.2003, IV ZR 398/02; Urteil vom 20.1.2004, XI ZR 460/02; Urteil vom 9.5.2006, XI ZR 119/05; Urteil vom 18.12.2007, XI ZR 76/06). In seinen einschlägigen Entscheidungen hat der BGH bislang offen gelassen, ob ein Anscheinsbeweis zugunsten des in einer Haustürsituation erworbenen Verbrauchers nach der allgemeinen Lebenserfahrung gewöhnlich schon nach einer Woche entfällt (BGH, Urteil vom 9.5.2006, XI ZR 119/05); er hat hierfür aber einen Zeitraum von knapp drei Wochen jedenfalls dann ausreichen lassen, wenn weitere, den Kausalverlauf in Frage stellende Umstände hinzutreten (BGH, Urteil vom 9.5.2006, XI ZR 119/05).

Im vorliegenden Fall kann von einer Kausalität einer etwaigen Haustürsituation am 02.11.1993 für den späteren Abschluss des Darlehensvertrages nicht ausgegangen werden. Da die streitgegenständlichen Verträge erst über sechs Wochen später und überdies nach Besichtigung der zu finanzierenden Immobilie sowie zwischenzeitlicher Beurkundung (vgl. zur Unterbrechung des Kausalzusammenhangs durch notarielle Beurkundung BGH, Urteile vom 13.06.2006, XI ZR 94/05, und vom 18.11.2008, XI ZR 157/07) geschlossen wurden, kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass eine am 02.11.1993 etwaig bestehende Überrumpelungssituation fortgewirkt hat.

Der Kläger kann sich auch nicht auf eine am 30.11.1993 bestehende Überrumpelungssituation berufen, die auf den ...12.1993 fortgewirkt hat. Auch der Finanzierungsvermittlungsvertrag hat Eingang in die notarielle Beurkundung gefunden (§ 2, S. 6 der Urkunde Nr. .../93 vom12.1993, Bl. 66 d.A.; § 10, S. 19 der Urkunde vom .../93 vom ...12.1993, Bl. 100 d.A.; § 10 Zif. 1a, S. 19 der Urkunde Nr. .../93 vom ...12.1993, Bl. 126 d.A.). Angesichts dessen kann nicht angenommen werden, dass mehr als zweieinhalb Wochen später der Kläger noch in seiner Entscheidungsfreiheit beeinträchtigt gewesen ist.

Der Kläger hat aber auch nicht ausreichend dargetan, dass er am12.1993 durch eine Haustürsituation zur Abgabe seiner Willenserklärung bestimmt worden ist. Eine situative Überrumpelungssituation, durch die es zum Abschluss des Darlehensverträge gekommen ist, ist dem Vorbringen des Klägers nicht zu entnehmen. Es wurden bereits seit jedenfalls Anfang November intensive Verhandlungen über das Objekt und die notariellen Kaufverträge, deren Entwürfe der Kläger auch schon vorab erhalten hatte, geführt. Nach dem Klägervortrag wurde auch schon über die Finanzierung mit den Beklagten verhandelt, wie es zu ersehen ist aus dem Schreiben der A an den Kläger vom 09.11.1993 (Anlage K 86, Bl. 1007 d.A.) sowie aus dem Telefonat mit dem Vermittler Z1 am 16.11.1993 (Schriftsatz vom 26.06.2006, dort S. 41, Bl. 994 d.A.). Nach dem Abschluss des Finanzierungsvermittlungsvertrags, der zudem samt Bedingungen in die notarielle Urkunde Eingang gefunden hat, und nachdem im Kaufvertrag für das Beibringen der Finanzierungszusage eine Frist bestimmt war, konnte der Kläger nicht mehr überrumpelt sein, wenn der Vermittler die Darlehensverträge am letzten Tag vor Fristablauf - erwartungsgemäß - vorbeibringt. Damit musste er sogar gerechnet haben. Angesichts der Tatsache, dass - wie der Kläger selbst vorträgt - es von Anfang an Projektgegenstand und Bestandteil der Finanzierungsanfrage war, dass eine Steuerrückerstattung noch für das Jahr 1993 erreicht werden sollte und insofern eine Vollvalutierung und schuldbefreiende

Zahlung noch in diesem Jahr zu erfolgen hatte (Klageschrift S. 10, Bl. 10 d.A.), konnte der Kläger auch nicht überrascht darüber sein, dass die fertig vorbereiteten Darlehensverträge vom Vermittler beigebracht wurden. Auch soweit er vorbringt, er habe sich von dem Vermittler drängen lassen zu unterschreiben, um die Auszahlung wegen des steuerlichen Effekts noch im Jahr 1993 nicht zu gefährden, wobei insbesondere der diesbezügliche Zeitdruck, unter der der Kläger gestanden habe, und die Beschwichtigungen durch Herrn Z1 die für die Haustürsituation typische Überrumpfung belegten (vgl. z.B. den Vortrag Schriftsatz vom 30.06.2005, dort S. 15, Bl. 674 d.A., im Schriftsatz vom 07.07.2006, dort S. 2, Bl. 1020 d.A. und im Schriftsatz vom 06.08.2008, dort S. 13, Bl. 1937 d.A.), unterliegt diese Motivation nicht dem Schutzzweck des Haustürwiderrufgesetzes. Das Gesetz soll nur vor einer durch die Umgebung veranlasste Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit schützen, nicht aber vor einer voreiligen Entscheidung aus anderen Gründen. Auf die Frage, ob der Kläger die Darlehensverträge mittels des Finanzierungsvermittlungsvertrags und der Fristbestimmung nicht sogar i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 1 HWiG hinreichend konkret „bestellt“ hat, kommt es nicht mehr entscheidend an.

Im Übrigen trägt der Kläger selbst vor, er habe am 17.12.1993 die fertig zur Unterschrift vorbereiteten Verträge nur überflogen und sie dann unterschrieben, nachdem er festgestellt habe, dass die Konditionen Zins und Tilgung, wie sie in der notariellen Urkunde festgeschrieben worden seien, stimmten.

Eine Aufklärung seitens Herrn Z1 sei in keiner Weise erfolgt (Schriftsatz vom 30.06.2005, dort S. 16, Bl. 675 d.A.). Demnach haben an diesem Tage gar keine mündlichen Verhandlungen mehr stattgefunden, die den Kläger zur Abgabe seiner Willenserklärung bestimmt haben könnten (vgl. auch OLG Stuttgart, Urteil vom 14.11.2006, 6 U 22/06, Rz. 147, zitiert nach Juris).

Hinzu kommt, dass sich der juristisch geschulte Kläger in der Zeit nach Abschluss des Darlehensvertrages auch nicht wie ein überrumpelter Verbraucher verhalten hat. Er hat über Jahre hinweg seine aus dem Steuersparmodell resultierenden Möglichkeiten wahrgenommen und seine Pflichten der Beklagten gegenüber erfüllt, ohne dass sich aus seinem Verhalten irgendein Anzeichen dafür entnehmen ließe, dass er sich bei Eingang der Verpflichtungen überrumpelt und in seiner Entschließungsfreiheit beeinträchtigt gefühlt hätte. Erst 2003 - rund 10 Jahre nach dem Vertragsschluss, als das Anlagemodell wirtschaftlich gescheitert war und weitere Vorteile hieraus nicht mehr erzielt werden konnten - hat er einen Widerruf nach dem Haustürwiderrufgesetz erklärt.

b) Die Darlehensverträge vom ...12.1993 und vom ...12.1993 sind auch nicht wegen Formmängeln i.S.v. § 4 Abs. 1 S. 5 VerbrKrG gemäß § 6 Abs. 1 VerbrKrG nichtig.

Dabei kann dahinstehen, ob der Kläger für die streitgegenständliche Vermögensanlage als Verbraucher im Sinne des Verbraucherkreditgesetzes angesehen werden kann. Sämtliche etwaigen Formmängel, soweit sie von Amts wegen ohne ausdrücklichen Berufungsangriff zu berücksichtigen sind, sind bereits aus anderen Gründen unbeachtlich.

aa) Soweit in der ersten Instanz Verstöße gegen das Schriftformerfordernis gerügt wurden, ist die Formnichtigkeit gemäß § 6 Abs. 2 S. 1 VerbrKrG wegen des Empfangs des Darlehens geheilt. Dabei gilt die Heilung des § 6 Abs. 2 Nr. 1 VerbrKrG auch für die fehlende Schriftform (BGH, Urteil vom 6.12.2005, XI ZR 139/05). Auch die weiteren, erstinstanzlich beanstandeten etwaigen Formmängel wegen Verstoßes gegen § 4 Abs. 1 S. 5 Nr. 1 c VerbrKrG (keine Angabe der Laufzeit bei 1%-iger Tilgung), § 4 Abs. 1 S. 5

Nr. 1 d VerbrKrG (keine Angabe der Vermittlungsprovision von 0,75%) und § 4 Abs. 1 S. 5 Nr. 1 e VerbrKrG (Verrechnung des Disagios nicht angegeben und keine Angabe über die Neugestaltung des Zinssatzes nach Zinsfestschreibung) sind durch den Empfang des Darlehens geheilt.

Ein Empfang des Darlehens ist gemäß § 607 a.F. BGB zu bejahen, wenn der Darlehensgegenstand aus dem Vermögen des Darlehensgebers ausgeschieden und dem Vermögen des Darlehensnehmers in der vereinbarten Form endgültig zugeführt wurde (BGH, Urteil vom 07. 03.1985, III ZR 211/83, WM 1985, 653). Wird die Darlehensvaluta auf Weisung des Darlehensnehmers an einen Dritten ausgezahlt, so hat der Darlehensnehmer regelmäßig den Darlehensbetrag im Sinne des § 607 BGB empfangen, wenn der von ihm als Empfänger namhaft gemachte Dritte das Geld vom Darlehensgeber erhalten hat, es sei denn, der Dritte ist nicht überwiegend im Interesse des Darlehensnehmers, sondern sozusagen als verlängerter Arm des Darlehensgebers tätig ist (BGH, Urteil vom 25.04.2006, XI ZR 193/04, Rz. 31 m.w.N., zitiert nach juris).

Soweit es das Vertragsverhältnis zur Beklagten zu 1) betrifft, ist unstreitig nicht auf das in den Zahlungsanweisungen angegebene Konto ausgezahlt worden, sondern auf eines der Beklagten zu 2), bei dem es sich jedenfalls nicht um ein solches der Verkäuferin B handelte. Allerdings hat die Beklagte zu 1) - unwidersprochen - vorgetragen, dass der Beklagten zu 2) die Kaufpreisansprüche der Verkäuferin abgetreten worden waren. Das ergibt sich auch aus den Kaufverträgen über die Neubauten. Durch die Zahlung auf das Eigenkonto der Beklagten zu 2) ist das Geld zweckbestimmt an die Beklagte zu 2) als Inhaberin der Kaufpreisansprüche gelangt. Denn diese war gemäß dem Schreiben der Beklagten zu 1) vom 28.12.1993 (Bl. 709 d.A.) darüber informiert, dass es sich um eine Zahlung „im Auftrag und für Rechnung“ des Klägers handelte, und es kann nicht bestritten werden, dass sie Kenntnis davon hatte, welchem Zweck das von der Beklagten zu 1) gewährte Darlehen diene. Soweit eine Treuhandaufgabe bestanden haben mag, nach der die Beklagte zu 2) der Beklagten zu 1) eine Bürgschaft in Darlehenshöhe zu stellen hatte, mag dies die Erfüllungswirkung bis zur Stellung der Bürgschaft behindert haben. Letztlich aber ist erfüllt worden, wie sich daraus ergibt, dass der Kläger Eigentümer geworden ist (vgl. insoweit auch BGH, Urteil vom 17.11.2009, Az. XI ZR 36/09, Rz. 15 f., zitiert nach juris). Soweit der Kläger angesichts dieser Tatsache pauschal bestreitet, dass die Zahlung an die Verkäuferin weitergeleitet worden oder dieser der Betrag infolge der Abtretung in anderer Form zugute gekommen sei, ist dies unsubstantiiert und daher unbeachtlich.

Auch das Darlehen der Beklagten zu 2) hat der Kläger empfangen. Hier ist nicht streitig, dass die Darlehensvaluta auf das bei der Beklagten zu 2) selbst geführte Verkäuferkonto ausgezahlt worden ist. Soweit der Kläger unter Verweis auf den Kontoauszug Anlage K 129 (Bl. 2022 d.A.) einwendet, diese Überweisung sei „keine wirksame Weiterleitung der Tilgungsbestimmung im Valutaverhältnis“ gewesen, da als Überweisender nicht der Kläger, sondern die Beklagte zu 2) angegeben sei, kann dies nicht nachvollzogen werden. Der Kläger und das Kaufobjekt sind ebenso angegeben; die Verkäuferin hat dies auch als Tilgung aufgefasst, denn der Kläger ist in das Grundbuch eingetragen worden.

bb) Ein etwaiger Verstoß gegen § 4 Abs. 1 S. 5 Nr. 1 b VerbrKrG (Fehlen der Gesamtbetragsangabe) kommt bereits wegen des Vorliegens der Bereichsausnahme des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG nicht in Betracht. Denn es handelt sich bei den streitgegenständlichen Darlehensverträgen um Realkreditverträge, die durch Grundschulden auf die streitgegenständlichen Immobilien gesichert sind und zu für diese Kredite üblichen Bedingungen gewährt wurden. Damit gilt die Bereichsausnahme gemäß

§ 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG (BGH, Urteil vom 22.01.2008, XI 6/06). Diese Bereichsausnahme gilt für Realkredite ausnahmslos (BGH, Urteil vom 15.07.2003, XI ZR 162/00).

Die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG liegen vor. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung kommt es für die Frage, ob ein Kredit für zu Grundpfandkredite üblichen Bedingungen gewährt wurde, entscheidend auf die Zinshöhe an (BGH, Urteil vom 18.12.2007, XI ZR 324/06, Rz. 29, zitiert nach juris), so dass unschädlich ist, wenn es sich bei dem Darlehensvertrag der Beklagten zu 2) um eine echte Abschnittsfinanzierung handeln sollte. Der Kläger hat nicht ausreichend dargetan, dass die ihm gewährten Kredite mit einem anfänglichen effektiven Jahreszins von 6,835 % und 7,09% bzw. 9,58% hinsichtlich des Teildarlehens für die Vorfinanzierung der Steuerrückerstattung sich nicht im Rahmen der in den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank ausgewiesenen Streubreitengrenze (BGH, Urteil vom 18.3.2003, XI ZR 422/01; nach BGH, Urteil vom 18.12.2007, XI ZR 324/06, ist eine Abweichung von bis 1 % unerheblich) halten. Es handelt sich um Behauptungen ins Blaue hinein, die durch keinerlei Anknüpfungstatsachen gestützt werden. Demgegenüber hat die Beklagte zu 2) substantiiert dargelegt, dass bei dem Teildarlehen für die Vorfinanzierung der Steuerrückerstattung ein höherer Zins dadurch bedingt werde, dass die Refinanzierung über Pfandbriefe ausscheide. Unerheblich ist, ob das Darlehen vollständig oder auch nur überwiegend durch den Verkehrswert der belasteten Immobilie gesichert ist, da eine bloße Teilabsicherung den Tatbestand dieser Norm bereits erfüllt (BGH, Urteil vom 15.7.2003, XI ZR 162/00).

c) Der Kläger kann auch keine bereicherungsrechtlichen Ansprüche gegen die Beklagten wegen der von ihm erklärten Anfechtung der Darlehensverträge gemäß § 123 BGB geltend machen. Das Landgericht hat insoweit zutreffend festgestellt, dass eine solche verfristet ist (§ 124 BGB), was der Kläger in der Berufungsbegründung nicht mehr angegriffen hat.

2. Dem Kläger stehen keine Ansprüche gegen die Beklagten unter dem Gesichtspunkt des Einwendungsdurchgriffs bei verbundenen Geschäften gemäß § 9 Abs. 3 VerbrKrG zu. Ein verbundenes Geschäft liegt bei Realkrediten, wie sie hier nach dem oben Ausgeführten anzunehmen sind, regelmäßig nicht vor (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG).

3. Die Klaganträge rechtfertigen sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes wegen der Verletzung eigener Aufklärungs- und Hinweispflichten der Beklagten.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine finanzierende Bank nicht verpflichtet, einen Darlehensnehmer über die Gefahren und Risiken der Verwendung eines Darlehens aufzuklären und vor dem Vertragsschluss zu warnen (BGH NJW 2000, 3558; BGH NJW-RR 2000, 1576 - beide mit weiteren Nachweisen). Die Verwendung des Kredits ist allein Sache des Kreditnehmers. Ihm allein obliegt es, sich über die damit verbundenen speziellen Gefahren zu informieren und die Entscheidung darüber, ob er sie eingehen will, eigenverantwortlich zu treffen. Das mit der Verwendung des Darlehens verbundene Risiko hat der Darlehensnehmer grundsätzlich allein zu tragen. Bei finanzierten Kapitalanlagen darf die darlehensgebende Bank deshalb regelmäßig davon ausgehen, dass der Kreditnehmer Konzeption und Wirtschaftlichkeit der geplanten Anlage hinreichend geprüft hat, gegebenenfalls unter Einschaltung besonderer Fachberater. Dies gilt auch und in besonderem Maß bei geschäftsunerfahrenen Kunden (OLG Stuttgart WM 2000, 292). Nur ausnahmsweise und in besonderen Fallgruppen kommt eine Aufklärungs- und Beratungspflicht der Bank in Betracht. Dem Vortrag des

Klägers lassen sich indes keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer der von der Rechtsprechung hierzu entwickelten Ausnahmefälle - Überschreiten der Kreditgeberrolle, Schaffung eines besonderen Gefährdungstatbestandes, Bestehen einer Interessenkollision oder Vorliegen eines konkreten Wissensvorsprunges (vgl. zuletzt BGH vom 18.3.2008, XI ZR 241/06, 22.1.2008, XI ZR 6/06) - entnehmen.

a) Der Kläger hat nicht dargetan, dass eine der Beklagten im Zusammenhang mit der Planung, Durchführung oder dem Vertrieb des Projekts über ihre Kreditgeberrolle hinausgegangen ist. Dafür reicht - wie das Landgericht zutreffend festgestellt hat - allein die gesellschaftsrechtliche Verflechtung der Beklagten zu 1) mit der Firma X, die nicht einmal Verkäuferin des Objekts an den Kläger war, nicht aus. Auch soweit der Kläger auf die Anlagen K 1 aus dem Jahr 1998 und K 40 aus dem Jahr 1996 abstellt, wonach die Beklagte zu 1) bzw. der Y/... Konzern laut Werbung der X mit ihrer „geballte(n) Finanzkraft und Stärke“ hinter X steht, vermag auch damit ein Hinausgehen über die Kreditgeberrolle nicht begründet zu werden. Denn die Werbung bezieht sich ausdrücklich nur auf das „Dahinterstehen“ mit der Finanzkraft, also die finanzielle Seriosität der X und der Vermittlerin, nicht aber auf Planung, Durchführung oder Vertrieb eines bestimmten oder des streitgegenständlichen Objekts.

b) Eine Interessenkollision der Beklagten ergibt sich auch nicht daraus, dass die Beklagte zu 2) auch den Erwerb des streitgegenständlichen Grundstücks für die Verkäuferin finanziert hat (vgl. insoweit BGH, Urteil vom 18.03.2008, XI ZR 241/06, Rz. 37 m.w.N., zitiert nach juris) oder Bürgschaften nach der Makler- und Bauträgerverordnung übernommen hat. Es ist auch nicht dargetan, dass die Beklagte zu 2) bei Abschluss des Darlehensvertrags etwa das Risiko eines eigenen notleidenden Kreditengagements auf den Kläger abgewälzt hat.

c) Der Kläger hat zudem nicht dargetan, dass die Beklagten in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung hatten und dies auch erkennen konnten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Kreditinstitut gegenüber dem Anleger grundsätzlich nicht verpflichtet ist, sich über eine Anlage, die ein Interessent von ihm finanziert haben möchte, Gedanken zu machen oder ihn ungefragt über bei ihr vorhandene Bedenken gegen die Werthaltigkeit und/oder Rentabilität der Anlage zu informieren. Wollte man dies anders sehen, würde das Kreditverwendungsrisiko, das der Anleger zu tragen hat, auf die Bank verlagert, auch wenn der Anleger sie nicht um ihre Einschätzung gebeten hat. Ein Anleger, der eine Anlage mit Hilfe eines Kredits finanziert, etwa weil dies aus steuerlichen Gründen günstig erscheint, würde damit ohne nachvollziehbaren Grund besser stehen als ein Anleger, der dafür Eigenkapital einsetzt (BGH, Urteil vom 23.03.2004, XI ZR 194/02, Rz 30, zitiert nach juris).

aa) Der in diesem Zusammenhang erbrachte gesamte erstinstanzliche Vortrag (insoweit insbesondere Schriftsätze vom 31.07.2007, Bl. 1468 ff., 1484 ff. d.A., vom 13.06.2008, Bl. 1804 ff., 1822 ff., und vom 06.08.2008, Bl. 1960 ff.) über das Vorliegen von Unterlagen bei den Beklagten, insbesondere Baukostenberechnungen, Mietverträgen und -berechnungen oder Nutzungsverträgen sowie Kaufverträgen, wodurch ein Wissensvorsprung oder die positive Kenntnis von arglistigen Täuschungen begründet sein soll, ist bereits unsubstantiiert. Die Benennung von bekanntermaßen an den Vorgängen Beteiligten als Zeugen ersetzt noch keinen Vortrag über die konkreten Umstände, wann an wen welche Unterlagen ausgehändigt worden sein sollen. Aber selbst wenn beiden Beklagten oder der Beklagten zu 2) noch vor Abschluss der Darlehensverträge die Baugenehmigungsunterlagen mit Baukostenberechnungen, Mietverträgen und Mietberechnungen oder Nutzungsverträgen in irgendeiner Form vorgelegen haben

sollten, folgt - wie ausgeführt - daraus noch keine eigene Aufklärungspflicht dem Kläger gegenüber.

Laut den Kaufverträgen hat der Kläger die Mietverträge gekannt. Die Beklagten konnten damit nicht selbst erkennen, dass sie im Hinblick auf Unterlagen hinsichtlich der Mieten einen Wissensvorsprung haben sollten. Die Angabe des Mietzinses im Finanzierungsplan brauchten die Beklagten - auch im Hinblick auf etwaige ihnen ersichtliche Mietminderungen - nicht nachrechnen, zumal Umstände, die zu Mietminderungen führen, behoben werden können.

Dass die Beklagten einen Widerspruch hinsichtlich angeblicher Altrechte überhaupt erkannt haben, ist nicht dargetan. Die beklagten Banken sind nicht verpflichtet, ihnen vorliegende Unterlagen zu untersuchen und sie im Hinblick auf Falschangaben mit dem ebenfalls vorliegenden Kaufvertrag abzugleichen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshof muss ein Kreditinstitut nur das ihm präsente Wissen offenbaren (BGH, Urteil vom 21.10.2008, XI ZR 256/07, Rz. 11, zitiert nach juris). Im Übrigen hat der Gutachten festgestellt, dass die bauliche Nutzung des Grundstücks insgesamt durch die Garagen nicht beeinflusst wurde (Bl. 1734 ff.). Es ist nicht dargetan, weshalb die Beklagten das hätten anders sehen sollen.

Hinsichtlich der Höhe der angesetzten Mieten mussten sich die Beklagten wegen der Mietgarantie ebenfalls keine Gedanken machen. Darauf, dass diese nicht nachhaltig erzielbar sein könnten, mussten sie grundsätzlich nicht hinweisen (BGH, Urteil vom 23.03.2004, XI ZR 194/02, Rz. 29). Die Beklagten durften davon ausgehen, dass es dem geschäftserfahrenen Kläger bekannt war, dass nach Ablauf der Mietgarantie die tatsächlich erzielte Miete sich anders darstellen kann. Es wurde schon ausgeführt, dass ein Kreditinstitut gegenüber dem Anleger grundsätzlich nicht verpflichtet ist, sich über eine Anlage, die ein Interessent von ihm finanziert haben möchte, Gedanken zu machen oder ihn ungefragt über bei ihr vorhandene Bedenken gegen die Werthaltigkeit und/oder Rentabilität der Anlage zu informieren (BGH, Urteil vom 23.03.2004, XI ZR 194/02, Rz. 30, zitiert nach juris).

Auch zu etwaigen Falschangaben hinsichtlich sich aus dem Finanzierungsplan Anlage K 86 (Bl. 1009 d.A.) ergebenden Kaufpreisbestandteilen (Baukosten, Grundstückswert bzw. Bodenrichtwert, Altbausubstanz) traf die Beklagten keine eigene Aufklärungs- oder Hinweispflicht.

Eigene Überlegungen zu der richtigen Höhe der Baukosten brauchten die finanzierenden Banken nicht anstellen, schon weil deren tatsächliche Höhe von der Bauausführung abhängig war.

Auch zu Bodenrichtwerten im Hinblick auf die Angabe des Kaufpreises für das Grundstück oder des angesetzten Werts für die Altbausubstanz in dem Finanzierungsplan Anlage K 86 muss die finanzierende Bank sich keine Gedanken machen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs obliegt der finanzierenden Bank keine Aufklärungspflicht über einzelne Bestandteile des Verkaufspreises. Eine Aufklärungspflicht kommt insoweit nur dann in Betracht, wenn die durch die Vertriebskosten oder andere verdeckte Kosten bewirkte Verschiebung des Verhältnisses zwischen Gesamtkaufpreis und Verkehrswert so weitgehend ist, dass die Bank von einer sittenwidrigen Überteuerung des Kaufpreises ausgehen muss oder die Bank Kenntnis von unrichtigen Prospektangaben hat (BGH, Urteil vom 22.01.2008, XI ZR 6/06, Rz. 18, zitiert nach juris).

Dabei kann der Kläger sich nicht darauf berufen, die Beklagten hätten aufgrund ihrer Kenntnis vom Finanzierungsplan - vergleichbar dem Fall der Kenntnis von unrichtigen Prospektangaben - positiv gewusst, dass der Wert des Altbaus sittenwidrig überhöht sei, weshalb über diesen Kaufpreisanteil aufzuklären gewesen wäre (Schriftsatz vom 06.08.2008, Bl. 1960 d.A.). Denn wie der Kläger selbst im Rahmen seiner Erörterung zur Gesamtnichtigkeit aller drei Kaufverträge vorträgt (Schriftsatz vom 13.06.2008, Bl. 1776 d.A.), hat das ihm vorgestellte „Projekt“ das gesamte Grundstück nebst Altbau und zwei zu errichtenden Neubauten umfasst. Eine Aufteilung in Miteigentum, Miteigentumsanteile und drei notarielle Kaufverträge sei erst nach Vorstellung des Gesamtprojektes auf Veranlassung der Verkäuferseite erfolgt und habe im Übrigen den Willen der Veräußererseite zur Veräußerung des Gesamtgrundstücks und auf Erwerberseite den Erwerberwillen zum Erwerb des Gesamtgrundstücks und aller Miteigentumsanteile (quasi Alleineigentümer) unberührt gelassen. Nichts spricht dagegen, dass auch die Beklagten das vorgenommene Geschäft als Gesamtprojekt angesehen haben. Dementsprechend haben sie einen Gesamtkaufpreis finanziert. Dann aber durften sie auch bei der Beurteilung des Kaufpreises von einem Gesamtprojekt und der Maßgeblichkeit eines Gesamtwerts ausgehen; eine Aufklärungspflicht hinsichtlich etwaig als unrichtig erkannter Kaufpreisbestandteile kann in diesem besonderen Falle nicht angenommen werden, solange dadurch insgesamt keine sittenwidrige Erhöhung des Kaufpreises verursacht wurde.

cc) Auch eine Verletzung einer Aufklärungspflicht über eine sittenwidrige Übervorteilung des Klägers durch die Verkäuferin wegen eines krassen Missverhältnisses zwischen Gesamtkaufpreis und Gesamtverkehrswert hat der Kläger nicht ausreichend dargetan.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss eine kreditgebende Bank bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbermodellen auf eine Unangemessenheit des Kaufpreises, über die grundsätzlich auch ein Verkäufer nicht aufzuklären hat (BGH, Urteil vom 14.03.2003, V ZR 308/02, WM 2003, 1686, 1688), dann hinweisen, wenn ein so krasses Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Verkehrswert vorliegt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss. Das ist nach ständiger Rechtsprechung erst der Fall, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (vgl. BGHZ 146, 298, 301 f.; 168, 1, 21 Rz. 47; BGH, Urteile vom 20.01.2004, XI ZR 460/02, vom 23.03.2004, XI ZR 194/02, vom 19.06.2007, XI ZR 142/05, vom 26.06.2007, XI ZR 277/05, vom 26.06.2008, XI ZR 74/06, und vom 29.04.2008, XI ZR 221/07, jeweils m.w.N.).

Dabei ist aber grundsätzlich positive Kenntnis der Bank von der sittenwidrigen Überteuerung des Kaufobjekts erforderlich. Die sittenwidrige Überteuerung des Kaufpreises eines finanzierten Objekts führt für sich genommen noch nicht zu einer widerleglichen Vermutung, die finanzierende Bank habe von der sittenwidrigen Überteuerung Kenntnis gehabt (BGH, Urteile vom 23.10.2007, XI ZR 167/05, Rz. 16, vom 4.03.2008, XI ZR 288/06, Rz. 43, und vom 29.04.2008, XI ZR 221/07, Rz. 17, m.w.N., alle zitiert nach juris). Angesichts des Ergebnisses der vom Landgericht durchgeführten Beweisaufnahme und dem übrigen unstreitigen Parteivortrag reicht das Vorbringen des Klägers für die Annahme einer Kenntnis der Beklagten von einer sittenwidrigen Überteuerung nicht aus. Es bestehen auch keinerlei Anhaltspunkte, dass eine sittenwidrige Überteuerung sich den Beklagten nach den Umständen des Einzelfalls hätten aufdrängen müssen.

Das Landgericht hat zur Frage des Verkehrswerts des streitgegenständlichen Objekts das Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl. Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing SV1 vom 10.04.2007 (Aktenlasche Bd. VI) sowie das Ergänzungsgutachten vom 02.04.2008 (Bl. 1718 ff. d.A.) eingeholt. Nach den Kaufverträgen hat der Kläger für das Wohnhaus Altbau einen Kaufpreis in Höhe von 600.000 DM, für das Wohnhaus Neubau einen Preis von 2.135.000 DM und für das Bürohaus einen Preis von 2.835.000 DM bezahlt, also insgesamt 5.570.000 DM. Nach dem Ergebnis des Gerichtsgutachtens vom 10.04.2007 hat der Sachverständige für den maßgebenden Verkaufszeitpunkt unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens für das Wohnhaus Altbau einen Verkehrswert von 397.000 DM, das Wohnhaus Neubau einen Verkehrswert von 2.413.000 DM und für das Bürohaus einen Verkehrswert von 3.266.000 DM ermittelt. Dabei hat er auf S. 14 ff. des Gutachtens das angewandte Wertermittlungsverfahren begründet, wobei er dem Vergleichswertverfahren den Vorrang eingeräumt und das Ertragswertverfahren zu Kontrollzwecken angewandt hat. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens verdient auch nach höchstrichterlicher Rechtsprechung für die Frage der Beurteilung der sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung Vorrang, wenn sich eine aussagekräftige Menge von Vergleichspreisen zuverlässig ermitteln lässt (BGH, Urteil vom 18.12.2007, XI ZR 324/06, Rz. 32 ff.; Urteil vom 02.07.2004, V ZR 213/03, 8, beide zitiert nach Juris). Die Ermittlung der Vergleichswerte hat der Sachverständige vom Gutachterausschuss der Stadt I nach deren EDV-geführter Kaufpreissammlung vornehmen lassen. Wie im Ergänzungsgutachten S. 3 f. (Bl. 1720 ff., 1728 d.A.) nochmals ausgeführt, hält der Sachverständige eine ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten und -preisen für gegeben.

In seinem Ergänzungsgutachten hat der Sachverständige sodann - auf die Rüge des Klägers hin - die auf Grundlage der Teilungserklärung falsch berechneten Wohnflächen für die Neubauten korrigiert und aufgrund dieser Korrektur die Vergleichswerte neu berechnet. Danach beläuft sich der Verkehrswert des Neubaus Wohnen auf 2.300.000 DM und des Neubaus Büro auf 3.000.000 DM.

Für den Altbau hat der Sachverständige keine Neuberechnung der Flächen vorgenommen, obwohl der Kläger behauptet hat, dieser sei nicht 447 qm, sondern nur 348 qm groß. Das ergibt sich im Übrigen sowohl aus der Beleihungswertermittlung der Beklagten zu 1) (Bl. 415 d.A.) als auch aus der Summe der in den Mietverträgen angegebenen Wohnflächen. Der Kläger trägt zudem vor, es habe Mietminderungen wegen Mängeln der Mietsache gegeben, was angesichts der Vorlage der Unterlagen über die Mieterabrechnung der C GmbH Anlage K 102 - 106 (Bl. 1840 ff. d.A.), die der X am 30.11.1993 gefaxt wurde, auch nicht substantiiert bestritten worden ist. Unter Zugrundelegung dieser klägerischen Behauptungen geht der Sachverständige selbst nicht mehr davon aus, dass für den Altbau das Vergleichswertverfahren anzuwenden ist, sondern ein Wert von 285.000 DM, ermittelt nach dem Ertragswertverfahren, wobei sich dieser Wert aber wegen eines negativen Erträgnisses nur noch nach dem bloßen Bodenwert von 285.000 DM richtet (Bl. 1730, 1732 und 1735 d.A.).

Folglich ist nach dem Ergänzungsgutachten von einem nach dem sachverständig in Kombination von Vergleichs- und Ertragswertverfahren ermittelten (Gesamt-)Verkehrswert von 5.585.000 DM zum Verkaufszeitpunkt auszugehen. Werden die nach der korrigierten Flächenberechnung vom Sachverständigen ermittelten Kontroll-Ertragswerte zugrunde gelegt (285.000 + 1.850.000 + 2.850.000 DM, Bl. 1735 ff. d.A.), so ergibt sich nach dem Ertragswertverfahren ein (Gesamt-)Verkehrswert von 4.985.000 DM.

Der Kläger hat in den Schriftsätzen vom 30.5.2007, 31.07.2007, 13.06.2007 und 06.08.2009 dezidiert zu den Gutachten Stellung genommen (Bl. 1370 - 1377; 1408 - 1468; 1760 - 1803; 1953 - 1957 d.A.).

Soweit der Kläger dabei die vom Sachverständigen herangezogenen Vergleichsobjekte und -preise auch nach den Erläuterungen im Ergänzungsgutachten für nicht zutreffend hält, insbesondere die Lagen nicht für vergleichbar und die dem Gutachterausschuss vorgegebenen Kriterien nicht für ausreichend (Bl. 1788 ff. d.A. hinsichtlich der Neubauten), erachtet der Senat das angesichts der Sachkunde des Sachverständigen nicht für durchschlagend.

Soweit der Kläger bemängelt, der Ertragswertberechnung des Altbaus sei die Wohnfläche von 348 qm zugrunde zu legen, ist dies nicht durchschlagend, weil der Sachverständige nachvollziehbar ausgeführt hat, dass für die Wertfindung des Ertragswertverfahrens gerade keine Flächenberechnung maßgebend war, sondern lediglich der Ertrag der angeblich tatsächlich erzielten (geminderten) Mieten, die zu einem negativen Gebäudeertragsanteil geführt haben, weshalb lediglich der Bodenwertanteil zu berücksichtigen war. Hierzu führt der Kläger zwar noch aus, es sei bei der Bodenwertermittlung von den gebildeten Miteigentumsanteilen auszugehen und unter Zugrundelegung dessen sogar nur von einem Ertragswert von 222.411,15 DM (Bl. 1450, 1770 d.A.), wozu der Sachverständige auf S. 14 seines Ergänzungsgutachtens Stellung genommen hat (Bl. 1731 d.A.); den Befund, dass der Gesamtwert noch nicht 100% um überhöht ist, würde jedoch auch das nicht tangieren.

Zwar hält der Senat auch durch das Ergänzungsgutachten nicht für hinreichend geklärt, warum der Sachverständige auf S. 9 seines Gutachtens vom 10.04.2007 beschreibt, es handele sich um eine für einen Bürostandort ungeeignete Lage, dann aber von einem Mietzins von 30 DM gemäß einer Mittellage für neu errichtete Büro- und Praxisräume (27 - 35 DM) ausgeht (S. 19 des Gutachtens). Der Kläger hat dazu ausgeführt, dies wirke sich nicht nur auf den Ertragswert, sondern auch auf den Vergleichswert aus, weil für Objekte mit höherem Mietertrag mehr bezahlt und damit ein höherer Vergleichspreis erzielt werde. Fraglich ist allerdings, ob dadurch ein wesentlich niedrigerer Vergleichs- oder Ertragswert zustande käme, der in der Gesamtbetrachtung zu einem um 100% erhöhten Wert führt.

Unabhängig hiervon sieht der Senat es für die Entscheidung des Rechtsstreits jedoch nicht für erforderlich an, die Beweisaufnahme durch weitere Ergänzung oder Anhörung des Gerichtsgutachters oder die Einholung eines Obergutachtens fortzuführen, und zwar weder in Anbetracht der weiteren, für den Senat allerdings nicht nachvollziehbarer Einwände des Klägers in seiner Stellungnahme zum Ergänzungsgutachten (Bl. 1760 ff., 1778 ff. d.A.) noch angesichts der vorgelegten Verkehrswertermittlung durch den „zertifizierten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke - Immobilien-Kapitalanlagen und Immobilienfonds“ SV2. Diese in der Berufungsinstanz erstmals vorgelegten Verkehrswertermittlungen, die grundsätzlich auch noch in der zweiten Instanz als zusätzliche Konkretisierung berücksichtigt werden müssen (vgl. insoweit BGH, Beschluss vom 21.12.2006, VII ZR 279/05), geben keinen Anlass, an den Feststellungen des Gerichtssachverständigen zu zweifeln. Es handelt sich um reine Ertragswertgutachten, die das Vergleichsverfahren pauschal ablehnen („Jedes Objekt ist auf Grund der zwangsläufig unterschiedlichen Lage einzigartig und somit nicht ohne weiteres mit anderen Objekten vergleichbar.“). Hier wäre als konkreter Vortrag grundsätzlich zu fordern gewesen, dass sich die Gutachten mit den Feststellungen des Gerichtsgutachters zu den Vergleichsobjekten auseinandersetzen. Der Kläger hat auch

weder ausreichend dargelegt, dass der von ihm Beauftragte SV2 über überlegene Forschungsmittel oder Erfahrung verfügt, noch dass der Gerichtssachverständige erkennbar und erklärtermaßen nicht die notwendige Sachkunde hat oder die Anschlussstatsachen sich geändert haben (zu den Voraussetzungen der Einholung eines Obergutachtens Zöller/Greger, ZPO, 28. Aufl. 2010, § 412, Rz. 1).

Maßgebend aber ist, dass angesichts der Einwertung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der sogar zu einem den Verkaufspreis übersteigenden Verkehrswert kommt (5.570.000 DM Kaufpreis gegen 5.585.000 DM Verkehrswert), die pauschale Behauptung, die Beklagten hätten den tatsächlichen Verkehrswert der streitgegenständlichen Immobilien zum Erwerbszeitpunkt positiv gekannt - unter wahlloser Benennung von bekanntermaßen an den Vorgängen Beteiligten als Zeugen - nicht ausreicht, um die Kenntnis der Beklagten von einer sittenwidrigen Überteuerung dazutun. Es ist weder dargetan noch ersichtlich, weshalb die Beklagten überlegene oder auch nur andere Bewertungsmittel hatten oder weshalb sie im Immobiliengeschäft sachkundiger waren als ein öffentlich bestellter oder vereidigter Sachverständiger. Mit den vom Kläger vorgebrachten diffizilen Fragestellungen zur Bewertung mussten sie sich nicht beschäftigen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshof muss ein Kreditinstitut nur das ihm präsenste Wissen offenbaren (z.B. BGH, Urteile vom 29.04.2008, XI ZR 221/07, Rz. 17, und vom 21.10.2008, XI ZR 256/07, Rz. 11, beide zitiert nach juris).

Schon gar nicht ersichtlich ist nach dem insoweit unzureichenden Vorbringen des Klägers, weshalb sich den Beklagten gerade der nunmehr von dem Privatsachverständigen ermittelte Wert hätte erschließen müssen. Soweit der Kläger die Auffassung vertritt, dass die subjektive Kenntnis der Beklagten von einer sittenwidrigen Überhöhung des Kaufpreises erst nach vollständiger Ermittlung des objektiven Wertes der Leistung beurteilt werden könne, geht dies fehl. Maßgeblich ist die damalige Erkenntnislage auf Seiten der Beklagten.

Auch der Verweis auf die eigene Wertermittlung der Beklagten führt zu keinem anderen Ergebnis.

Die Beklagte zu 1) ist nach den von ihr vorgelegten Unterlagen (Beleihungswertermittlung Bl. 415 d.A.) bei der Bestimmung des Beleihungswerts der beiden Wohnungen von einem im Sachwertverfahren ermittelten Beleihungswert von 5.047.884 DM und einem Ertragswert von 4.507.887 DM ausgegangen. Nach ihren eigenen Berechnungen lag eine Kenntnis von einer Kaufpreisüberhöhung von 100% gerade nicht vor. Es fehlt an substantiierten Vorbringen dazu, weshalb die Beklagte zu 1) dennoch Kenntnis von einem anderen Wert hätte haben sollen. Die Beklagte zu 2) hat keine Beleihungswertermittlung vorgelegt. Indes ergeben sich nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung aus einer bankinternen Beleihungswertermittlung, die die Bank grundsätzlich nur im eigenen Interesse sowie im Interesse der Sicherheit des Bankensystems, nicht aber im Kundeninteresse vornimmt, ohnehin grundsätzlich keine Pflichtverletzung gegenüber dem Kreditnehmer und somit auch keine diesbezügliche Aufklärungspflichten (BGH, Urteile vom 18.03.2008, XI ZR 241/06, vom 29.04.2008, XI ZR 221/07, Rz. 19, und vom 03.06.2008, XI ZR 131/07, alle zitiert nach juris). Insofern war den Beklagten auch nicht deren Vorlage gemäß § 142 ZPO aufzugeben. Es bestand auch kein Anlass, den Beklagten aufzugeben, die „ursprüngliche Kalkulation der B GmbH, ...“ vorzulegen. Denn es ist weder dargelegt noch ersichtlich, um welche Unterlagen genau es sich hierbei handeln soll, wann und warum welche Beklagte in deren Besitz gekommen sein soll und inwieweit diese erheblich sind.

dd) Der Kläger kann sich im Zusammenhang mit den vom Kläger noch behaupteten arglistigen Täuschungen und Falschangaben der Vermittlerin bzw. des Herrn Z1 auch nicht auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshof zum institutionalisierten Zusammenwirken berufen. Danach können sich Anleger gegenüber der kreditgebenden Bank mit dem Verkäufer oder Vertreter des finanzierten Objekts unter erleichterten Voraussetzungen mit Erfolg einen Wissensvorsprung der Bank im Zusammenhang mit einer arglistigen Täuschung des Anlegers durch unrichtige Angaben der Vermittler, Verkäufer oder Fondsinitiatoren 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 angeboten wurde und die Unrichtigkeit der Angaben evident ist, so dass sich aufdrängt, die Bank habe sich der Kenntnis verschlossen (BGH, Urteile vom 26.9.2006, XI ZR 283/03, und vom 16.5.06, XI ZR 6/04).

Hierzu ist erforderlich, dass zwischen Verkäufer oder Fondsinitiator, den von ihnen beauftragten Vermittlern und der finanzierenden Bank ständige Geschäftsbeziehungen bestanden. Diese können etwa in Form einer Vertriebsvereinbarung, eines Rahmenvertrages oder konkreter Vertriebsabsprachen bestanden haben, oder sich daraus ergeben, dass den vom Verkäufer oder Fondsinitiator eingeschalteten Vermittlern von der Bank Büroräume überlassen oder von ihnen - von der Bank unbeanstandet - Formulare des Kreditgebers benutzt wurden oder etwa daraus, dass der Verkäufer oder die Vermittler dem finanzierenden Institut wiederholt Finanzierungen von Eigentumswohnungen oder Fondsbeteiligungen desselben Objekts vermittelt haben (BGH, Urteile vom 26.9.2006, XI ZR 283/03, vom 19.12.2006, XI ZR 374/04, und vom 24.4.2007, XI ZR 340/06). Nicht ausreichend ist, dass die Bank dem Vertrieb oder Fondsinitiator eine allgemeine Finanzierungszusage gegeben hat; erforderlich ist vielmehr, dass zwischen Verkäufer und/oder Fondsinitiator sowie der finanzierenden Bank ständige Geschäftsbeziehungen bestanden (BGH, Urteil vom 24.4.2007, XI ZR 340/06).

Eine ständige Geschäftsbeziehung zu der Verkäuferin, der Firma B, kann nach dem Vortrag des Klägers jedenfalls nicht angenommen werden. Dass mit dieser - rechtlich selbstständigen - Gesellschaft Vertriebsvereinbarungen, ein Rahmenvertrag oder konkrete Vertriebsabsprachen bestanden, ist nicht ausreichend dargelegt.

Soweit der Kläger das Vorliegen ständiger Geschäftsbeziehungen in diesem Sinne von der Firma X behauptet bzw. auf die gesellschaftsrechtliche Verbundenheit der Beklagten zu 1) mit der X hinweist, ist eine ständige Geschäftsbeziehung in diesem Verhältnis nicht maßgebend, da die X nicht Verkäuferin war.

Eine Beweiserleichterung im Sinne der Rechtsprechung über ein institutionalisiertes Zusammenwirken kommt aber auch im Verhältnis der Beklagten zur Vermittlerin A nicht in Betracht. Insoweit hat der Kläger vorgetragen, zwischen der A GmbH und der Beklagten zu 1) habe ein Agentur- bzw. Rahmenvertrag bestanden, in dem Provision und Konditionen für die Vermittlung generell festgelegt worden seien. Auch sei die Vermittlerin bei der vormaligen ...-Bank als Vermittlerin gelistet und habe Vermittlungsprovision erhalten. Allerdings reicht auch das für die Annahme einer ständigen Geschäftsbeziehung im Sinne der genannten Rechtsprechung nicht aus, die ersichtlich davon ausgeht, dass eine ständige Geschäftsbeziehung im Hinblick auf ein bestimmtes Kapitalanlagemodell bestanden haben muss (BGH, Urteil vom 16.05.2006,

XI ZR 6/04, Rz. 53 am Anfang, zitiert nach juris). Das ist bei der Vermittlung hinsichtlich nur eines Objekts bereits nicht der Fall. Darauf, welche Absprachen hinsichtlich der Vermittlung anderer Darlehensverträge bestanden haben mögen, kommt es nicht an.

Der Vortrag über die zwischen der Beklagten zu 2) und der A bestehenden vertraglichen Vereinbarungen im Schriftsatz vom 01.04.2005 (Bl. 457-463 d.A.) ist nicht nachvollziehbar. Soweit auf das Schreiben der A vom 02.12.1993 zum „Rahmenabkommen“ zwischen den Beklagten Bezug genommen wird, handelt es sich ganz offensichtlich nur um ein Abkommen der Auszahlungsabwicklung zwischen den finanzierenden Banken.

Es fehlt auch an der Darlegung einer weiteren Voraussetzung der Beweiserleichterung. Denn es ist zudem erforderlich, dass die Finanzierung der Kapitalanlage vom Verkäufer oder Vermittler angeboten wurde, was dann anzunehmen ist, wenn der Kreditvertrag nicht aufgrund eigener Initiative des Kreditnehmers zustande kommt, der von sich aus eine Bank zur Finanzierung seines Erwerbsgeschäfts sucht, sondern deshalb, weil der Vertriebsbeauftragte des Verkäufers oder Fondsinitiators dem Interessenten im Zusammenhang mit den Anlage- oder Verkaufsunterlagen, sei es auch nur über einen von ihm benannten besonderen Finanzierungsvermittler, einen Kreditantrag des Finanzierungsinstituts vorgelegt hat, das sich zuvor dem Verkäufer oder dem Fondsinitiator gegenüber zur Finanzierung bereit erklärt hatte (BGH, Urteil vom 16.05.2006, XI ZR 6/04, Rz. 54; Urteil vom 21.07.2003, II ZR 387/02 = BGHZ 156, 46, 51; Urteil vom 23.09.2003, XI ZR 135/02). In den vom BGH in seinem insoweit maßgeblichen Urteil vom 16.05.2006 zitierten Fällen besaß der Vermittler die Kreditantragsformulare der beklagten Bank (BGH, Urteil vom 23.09.2003, XI ZR 135/02, Rz. 2 und 27, und Urteil vom 21.07.2003, II ZR 387/02, Rz. 2 und 16, zitiert nach juris). Es reicht demgegenüber nicht aus, wenn es sich bei den vom Vermittler vorgelegten Verträgen um die von der beklagten Bank bereits unterschriebenen Darlehensverträge handelt, die sie auf den herangetragenen Finanzierungswunsch hin vorbereitet und dem Vermittler zur Unterzeichnung durch den Darlehensnehmer ausgehändigt hat (BGH, Urteil vom 26.09.2006, XI ZR 283/03, Rz. 31). Nach eigenem Vortrag des Klägers sind aber nur solche Verträge vorgelegt worden. Die Beklagten haben sich allenfalls vorab allgemein zur Finanzierung bereit erklärt. Die Finanzierung durch die Beklagten hat aber noch nicht festgestanden. Andernfalls hätte es weder des Abschlusses eines Finanzierungsvermittlungsvertrages noch der Rücktrittsklauseln in den Kaufverträgen bedurft, wobei im Übrigen bei allen Vertragswerken es der Vermittlerin noch freistand, von welcher Bank sie Finanzierungszusagen beibringt. Sie hatte sich nur an die festgelegten Konditionen zu halten. Der Kläger hätte sogar selbst noch vom Finanzierungsvermittlungsvertrag zurücktreten können (vgl. Ziffer 8 des Finanzierungsvermittlungsvertrages vom1993, Bl. 164 d.A.), um sich um eine Finanzierung bei anderen Kreditinstituten zu bemühen.

Fehlt es an der Darlegung eines institutionalisierten Zusammenwirkens, kommt es nicht mehr darauf an, ob die Vermittlerin bzw. deren Geschäftsführer Z1 den Kläger im Hinblick auf den Kaufvertrag über die Immobilien arglistig getäuscht oder vorsätzlich falsche Angaben gemacht hat, da er sich auf diese nicht berufen kann.

4. Mangels Vorliegen einer Haustürsituation steht dem Kläger auch kein Anspruch auf Schadensersatz wegen unterlassener Widerrufsbelehrung nach dem Haustürwiderrufgesetz gemäß den Grundsätzen des EuGH in den Urteilen vom 25.10.2005 (C 350/03 und C 229/04) zu.

5. Da nach obigen Ausführungen der Kläger weder Anspruch auf Rückabwicklung noch Schadensersatz hat, ist die Widerklage der Beklagten zu 1) in vollem Umfang begründet.

Der nicht nachgelassene Schriftsatz des Klägers vom 15.02.2010 enthält keinen entscheidungserheblichen neuen Tatsachenvortrag, so dass kein Anlass für eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung bestand (§ 156 ZPO).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat seine Grundlage in §§ 708 Nr. 10, 711, 709 S. 2, 108 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.