

Landgericht Wiesbaden

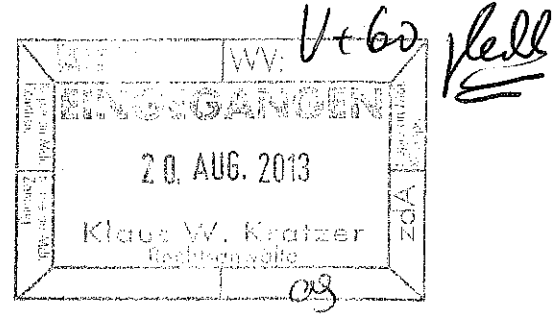
Aktenzeichen: 2 O 228/11

Es wird gebeten, bei allen Eingaben das vorstehende Aktenzeichen anzugeben

Verkündet am:

16.08.2013

Gensmann, Justizobersekretärin  
Urkundsbeamtin/-beamter der Geschäftsstelle



## Im Namen des Volkes Urteil

In dem Rechtsstreit

Kläger

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanw. Kratzer und Kollegen  
Theodorstraße 3, 90489 Nürnberg,  
Geschäftszeichen: 07/30262

gegen

Paratus AMC GmbH, v.d.d. GF Constantine M. Dakolias und James K. Noble III und Philipp  
Meinecke, Hohenstaufenstraße 7, 65189 Wiesbaden,

Beklagte

Prozessbevollmächtigte: Schmalz Rechtsanwälte  
Hansaallee 30-32, 60322 Frankfurt am Main,  
Geschäftszeichen: 1/11 SL/SL

hat die 2. Zivilkammer des Landgerichts Wiesbaden durch die Vorsitzende Richterin  
am Landgericht Müller nach Lage der Akten gemäß § 251a ZPO aufgrund des von  
den Parteivertretern versäumten Termins am 2.8.2013 für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 22.216,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 21.12.2007 und außergerichtliche Kosten in Höhe von 4213,08 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 21.12.2007 zu zahlen;

2. Es wird festgestellt, dass ein Anspruch der Beklagten aus den Darlehensverträgen mit der Finanzprojekt Nr. 2004169, Darlehenskonto Nr. 2004169015 (Darlehen nominal 26.800,00 €) und 204169005 (Darlehen nominal 54.600,00 €) sowohl gegenüber dem Kläger als auch gegenüber  
 nicht besteht;
3. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger sowie  
 sämtlichen künftig ab  
 Januar 2010 noch entstehenden Schaden zu ersetzen, der im  
 Zusammenhang mit dem Kauf und der Finanzierung der unter 4. näher  
 bezeichneten Immobilie steht
4. die Verurteilung zu 1 – 3 erfolgt Zug um Zug gegen kostenneutrale Abgabe  
 aller Erklärungen, die erforderlich sind, um das Wohnungseigentum an der  
 Wohnung Nr. 17 einschließlich K.17 und S 19 i Naumburgerstraße 20a in  
 Kassel, eingetragen im Grundbuch des AG Kassel, Grundbuchamt für  
 Rothenditmolde, Bl. 829-55, Wohnungs - bzw. Teileigentum, Bl. 2120, 2122, Fl.  
 St. 165/4 samt allen Belastungen an die Beklagte zu übertragen.
5. Es wird festgestellt, dass sich die Beklagte mit der Annahme der unter 4.  
 genannten Erklärungen in Verzug befindet.
6. im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
7. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
8. Das Urteil gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils  
 beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

#### Tatbestand

Der Kläger und seine Ehefrau erwarben mit notariellem Kaufvertragsangebot vom 07.04.2005 und notarieller Annahmeerklärung vom 14.04.2005 eine Eigentumswohnung Nr. 17 und eine Kammer, bezeichnet mit S 19 in dem Objekt Naumburgerstraße 20a in Kassel.

Die Immobilie Naumburgerstraße 20a in Kassel wurde im Jahr 2004 durch die Firma Profundas Gesellschaft für Wohnungseigentum und Grundvermögen mbH und Co. Projektentwicklung KG erworben. Geschäftsführer der Komplementär GmbH waren die Herren Argiriou und Deusinger. Das Objekt wurde mit Teilungserklärung vom 20.12.2004 in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Der Kläger und seine Ehefrau erwarben die streitgegenständliche Wohnung zu einem Kaufpreis von 97.010,00 €. In dem Kaufvertrag ist eine Mietgarantie für die Dauer von drei Jahren mit einer monatlichen Nettomiete von 329 € abzüglich Verwaltungsgebühren und Instandhaltungsrücklage enthalten. In der Mietgarantie wird die Größe der Wohnung mit 74 m<sup>2</sup> angegeben. Der Kläger und seine Ehefrau beantragten am 7.4.2005 über die Firma creditweb bei der Beklagten ein

Grundschulddarlehen. Mit Schreiben vom 19.4.2005 (Anlage B3) übersandte die Beklagte den von ihr unterschriebenen Darlehensvertrag. In dem Anschreiben führte sie aus, das Finanzierungsangebot stehe unter dem Vorbehalt eines positiven Besichtigungsergebnisses, welches ein wesentlicher Bestandteil der Beleihungsprüfung sei. Gemäß den allgemeinen Geschäftsbedingungen des Darlehensvertrages (K 16, dort Ziff. 5.1.e) behielt sich die Beklagte einen Rücktritt vom Vertrag vor, wenn die Besichtigung oder gutachterliche Bewertung des zu finanzierenden Objekts innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsschluss wertmindernde Faktoren ergibt, die der Darlehensnehmer der Bank nicht offenbart hat. Die Parteien schlossen aufgrund dieses Angebots zwei Darlehensverträge über 54.600,00 € und 26.800,00 €. Der Kläger und seine Ehefrau schlossen am 23.6.2005 einen weiteren Privatkreditvertrag bei der ING-Diba über 15.600,00 € ab. Im Rahmen der Darlehensverträge mit der Beklagten wurde ein Eigenkapitalnachweis über 15.610,00 € sowie die Kopie eines Mietvertrages über das Beleihungsobjekt über 273,00 € monatlich kalt, Objektunterlagen, Besichtigungsbericht über eine Besichtigung innen und außen, von der Beklagten zu veranlassen, Kopie der Kaufvertragsannahme und vollständige Teilungserklärung verlangt. Gemäß Ziff. 1.3 der Darlehensbedingungen ist eine Abtretung der Ansprüche aus dem Darlehensvertrag, insbesondere des Auszahlungsanspruches, nur mit Zustimmung der Bank möglich. Die Darlehen wurden über eine Grundschuld gesichert.

Die Beklagte holte zur Wertermittlung des Beleihungsobjektes eine so genannte HVB - Expertise ein, die einen Beleihungswert von 80.300,00 € ergab (Anlage B 8). Sie beauftragte ferner mit Schreiben vom 23.5.2005 (Anlage B 10) die Firma HSG mit einer Besichtigung des Objektes. Die Besichtigung fand am 25.5.2005 statt. Auf dem Besichtigungsbericht, Anlage B 9, wird Bezug genommen.

Der Kläger und seine Ehefrau erklärte mit Schreiben vom 21.11.2007 die Anfechtung des Kaufvertrages (Anlage K 20). Sie wurden in dem Verfahren AG Kassel, 800 C 353/08 auf Zahlung von Hausgeld in Anspruch genommen und machten die Nichtigkeit des Kaufvertrages und des Erfüllungsgeschäftes gelten. In diesem Verfahren wurde ein Wertgutachten des Sachverständigen Upmeyer eingeholt, das zu einem Verkehrswert von 31.600,00 € gelangte.

Der Kläger trägt vor, seine Ehefrau habe sämtliche ihr zustehenden Ansprüche gegen die Beklagte an ihn abgetreten (Abtretungsvereinbarung vom 12.12.2010, Anlage K 1).

Er behauptet, die Herren Argiriou und Deusinger hätten ab dem Frühjahr 2004 in Zusammenarbeit mit dem Vermittler Thorsten Bauhus mit dem Verkauf der Wohnungen begonnen. Hierfür sei eine Finanzierungszusage durch die Beklagte eingeholt worden. Der Zeuge Bauhus habe den Kläger und seine Ehefrau Anfang 2005 zwecks Vereinbarung eines Gespräches über Steuersparmöglichkeiten angerufen, er sei sodann mehrfach in der Wohnung des Klägers und seiner Ehefrau erschienen und habe diesen letztlich den Erwerb einer Bestandsimmobilie, nämlich der sodann erworbenen Wohnung, vorgeschlagen. Er habe hierbei erklärt, das Objekt befinde sich in einer sehr guten Lage, einem sehr guten Zustand und der Kaufpreis entspreche dem tatsächlichen Wert. Durch ständig steigende Mieteinnahmen werde der finanzielle Aufwand ständig sinken. Dieser liege bei ca. 60 bis 65 € monatlich bei einem Kaufpreis von 85.000 €, monatlichen Mieteinnahmen in Höhe von 260 €, Kreditkosten in Höhe von 375 €, Nebenkosten in Höhe von 20 €

und Steuerersparnissen in Höhe von 90 €. Nach ca. 3-5 Jahren könne die Wohnung mit Gewinn verkauft werden. Bei einem weiteren Termin am 7.4.2005 im Büro des Zeugen Bauhaus habe er dem Kläger und seiner Ehefrau dann ein schriftliches Berechnungsbeispiel (Anlage K 10) betreffend die streitgegenständliche Wohnung mit einer Fläche von 74 m<sup>2</sup> und monatlichen Mieteinnahmen in Höhe von 329 € vorgelegt. Er habe erklärt, die Wohnung sei für 329 € vermietet und eine solche Miete sei erzielbar. Es sei erklärt worden, die Anlage sei mündelsicher. Hiernach hätten zwei Darlehen bei der Beklagten über 54.600 € und 26.800 € sowie ein weiteres Darlehen bei einer Direktbank über 15.610 € aufgenommen werden sollen. Die Steuerersparnis habe im ersten Erwerbsjahr 2304,00 € und in den folgenden Jahren 1300,00 € betragen solle. Er habe ein Expose von dem Objekt vorgelegt und erläutert, dass die Wohnung über Doppelverglasung verfüge, das Haus mit einem Satteldach bedeckt sei, die Bäder mit Dusch - oder Wannensäubern ausgestattet und gefliest seien. Die Außenanlage sei sehr gepflegt. Das Objekt liege in einer sehr guten Lage und die Wohnung verfüge über einen modernen Grundriss. Eine zur Wohnung gehörende Dachkammer könne zu Wohnzwecken genutzt werden. Er habe die Größe der Wohnung mit 74 m<sup>2</sup> angegeben. Den Wunsch des Klägers und seiner Ehefrau nach einer Besichtigung des Objektes habe er unter Hinweis auf ein eigenes Kaufinteresse des Mieters sowie darauf, dass das Objekt nur an dem fraglichen Tag zur Verfügung stehe, zurückgewiesen. Er habe auch auf eine zusätzliche Mietgarantie verwiesen. Das notarielle Kaufvertragsangebot sei noch am selben Tag beurkundet worden.

Tatsächlich sei die Wohnung nie vermietet gewesen. Es sei lediglich der Raum S 19 vermietet gewesen. Die Wohnfläche betrage lediglich 62,24 m<sup>2</sup>. Die Kammer sei nicht zu Wohnzwecken geeignet und 9,01 m<sup>2</sup> groß. Der Kaufpreis sei sittenwidrig überhöht gewesen. Gemäß einem Gutachten der Sachverständigen Mäckler (Anlage K 19) betrage der Verkehrswert der Immobilie zum 14.4.2005 nur 28.200 €. Die Lage der Immobilie sei schlecht, in der Nähe befinde sich der Rotlichtbezirk. Das Mauerwerk sei nicht gedämmt, die Böden seien mit PVC Belag belegt, eine Zentralheizung sei nicht vorhanden, im Bad sei lediglich ein Elektroluftheizer vorhanden, in der Küche fehlten ein Ofen und entsprechende Anschlussmöglichkeiten. Im Kinderzimmer, Flur und Schlafzimmer fehlten ebenfalls Öfen und Ofenanschlüsse. Im Wohnzimmer sei ein Anschluss für einen Gaseinzelofen vorhanden. Das Esszimmer und der Raum S 19 seien nicht beheizbar. Die Elektroinstallation sei veraltet, das Dachflächenfenster im Bad erneuerungsbedürftig und das Waschbecken im Bad nur mit einem Kaltwasseranschluss ausgestattet. Es sei allenfalls eine Miete von 250 € (Sachverständige Mäckler) bzw. 286,96 € (Sachverständige Upmeyer) zu erzielen. Auch die Beklagte selbst sei nur von einem zu erzielenden Mietzins in Höhe von 273 € ausgegangen. Die Verkäuferin habe das gesamte Anwesen in einem Kaufpreis von 326.000 € erworben. Unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile von 59/1000 und 4/1000 entfalle somit auf die Wohnung ein anteiliger Betrag von 20.538,00 €. Selbst nach einer dem Kläger zwischenzeitlich zugänglichen Preisliste zum Expose, die ihm seinerzeit allerdings nicht vorgelegt worden sei, habe der Kaufpreis für Wohnung und Kammer insgesamt nur 79.730,00 € betragen sollen.

Die Beklagte habe den Prospekt gekannt. Die von der Beklagten angeblich erstellte HVB Expertise sehe die Eingabe von Wohnungen in einem der streitgegenständlichen Wohnung vergleichbaren schlechten Ausstattungsstandard überhaupt nicht vor, so dass die Beklagte auch danach zumindest die Augen vor

dem wahren Wert der Wohnung verschlossen haben müsse. Im Hinblick auf die erhebliche Anzahl der von der Beklagten vorgenommenen Finanzierungen in dem Objekt und ihre entsprechende gesetzliche Verpflichtung habe die Beklagte keine ordnungsgemäße Wertermittlung vorgenommen. Die im Vertrag enthaltenen Nebenkosten führten allenfalls zu einer Reduzierung des tatsächlichen Kaufpreises auf 88.032,00 €.

Der Kläger behauptet, die Beklagte habe alle Wohnung des streitgegenständlichen Objektes, jedenfalls aber von den 18 Wohneinheiten die Verträge der auf S. 26,27 der Klageschrift genannten Erwerber finanziert. Es habe ständige Geschäftsbeziehungen in Form von Vertriebsvereinbarungen und konkreten Vertriebsabsprachen gegeben. Die Beklagte habe den tatsächlichen Verkehrswert der Wohnung gekannt und gewusst, dass weder ein gewinnbringender Weiterverkauf möglich noch eine Miete in Höhe von 329,00 € zu erzielen sei. Aus einem vorgelegten Mietvertrag mit einem Mietzins von 273 € kalt habe sich bei einem Multiplikator von 10 ein Wert von 32.000,00 € ergeben. Der Beklagten sei bekannt gewesen, dass die Wohnung unvermietet gewesen sei.

Der Kläger behauptet, ihm sei ein Schaden in Höhe von 22.678,42 € entstanden. Dieser setze sich zusammen aus Zahlungen an die Beklagte in Höhe von 19.688,51 €, Zahlungen an die ING DiBA in Höhe von 4747,77 €, 10.278,89 € und 140,00 €, Kosten für die Errichtung einer SAT-Anlage in Höhe von 205,89 € Grundstücksabgaben in Höhe von 464,36 €, Zahlungen an die Stadtwerke Kassel in Höhe von 644,38 €, Kosten für den Einbau eines neuen Türschlosses in Höhe von 200,75 € abzüglich Zahlungen der Mietgarantin bis 20.6.2006 in Höhe von 3062,45 € und 205,89 €, Mieteinnahmen in Höhe von 1155,00 € (2007 - 2009) und Steuervorteile in Höhe von 9936,68 €. Zu der Zusammensetzung der vorgenannten Beträge und der Steuervorteile wird auf die Aufstellungen im Schriftsatz vom 8.2.2012, Bl. 340 ff. Bezug genommen.

Der Kläger ist der Ansicht, er sei über den tatsächlichen Wert der Immobilie/Wiederverkaufswert, die nachhaltig zu erzielenden Miete/Vermietbarkeit, mögliche Wertsteigerungen, Wohnfläche, Sicherheit der Anlage, Lage und Zustand im Verhältnis zum Kaufpreis arglistig getäuscht worden. Diese arglistige Täuschung habe die Beklagte gekannt bzw. sie habe sich ihr aufdrängen müssen. Die Beklagte sei nach den Grundsätzen der culpa in contrahendo verpflichtet gewesen, den Kläger aufzuklären. Es liege ein Einwendungsdurchgriff nach den Grundsätzen des Verbundgeschäftes vor.

Der Kläger behauptet, die Beklagte sei mit der Creditweb gesellschaftsrechtlich verflochten.

Der Kläger beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 22.678,42 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 21.12.2007 und außergerichtliche Kosten in Höhe von 4213,08 € und 833,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 21.12.2007 zu zahlen;

2. festzustellen, dass ein Anspruch der Beklagten aus den Darlehensverträgen mit der Finanzprojekt Nr. 2004169, Darlehenskonto Nr. 2004169015 (Darlehen nominal 26.800,00 €) und 204169005 (Darlehen nominal 54.600,00 €) sowohl gegenüber dem Kläger als auch gegenüber \_\_\_\_\_ nicht besteht;
3. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, den Kläger sowie \_\_\_\_\_ sämtlichen künftig ab Januar 2010 noch entstehenden Schaden zu ersetzen, der im Zusammenhang mit dem Kauf und der Finanzierung der unter IV. näher bezeichneten Immobilie steht
4. die Verurteilung zu 1 - 4 erfolgt Zug um Zug gegen kostenneutrale Abgabe aller Erklärungen, die erforderlich sind, um das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 17 einschließlich K.17 und S 19 i Naumburgerstraße 20a in Kassel, eingetragen im Grundbuch des AG Kassel, Grundbuchamt für Rothenditmolld, Bl. 829-55, Wohnungs - bzw. Teileigentum, Bl. 2120, 2122, Fl. St. 165/4 samt allen Belastungen an die Beklagte zu übertragen.
5. Es wird festgestellt, dass sich die Beklagte mit der Annahme der vorstehenden Erklärungen in Verzug befindet.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte bestreitet die Abtretung der Ansprüche an den Kläger und vertritt die Auffassung, diese sei mangels Zustimmung der Beklagten unwirksam (Ziff. 3 der Darlehensbedingungen). Sie bestreitet den Vortrag des Klägers zur Anbahnung der Verträge in einer Haustürsituation und die behaupteten Angaben des Vermittlers zum Objekt. Sie behauptet, das Darlehensangebot der Beklagten sei den Klägern direkt zugesandt worden. Sie bestreitet ferner eine Sittenwidrigkeit des Kaufpreises und verweist darauf, dass in diesem die Kaufnebenkosten sowie eine Gebühr für die Mietgarantie enthalten sei. Sie behauptet, diese Kosten seien mit 4 Monatsmieten bzw 10 % des Kaufpreises zu bewerten. Sie bestreitet, eine Finanzierungszusage erteilt zu haben oder an mit den Vermittlern in ständiger Geschäftsbeziehung gestanden oder an diese Provision gezahlt zu haben. Sie bestreitet, wiederholt Wohnungen in dem streitgegenständlichen Objekt finanziert zu haben, die auf einer Vermittlung der Profundas beruhten. Die Beklagte behauptet, die Darlehensanfrage sei durch die Firma Creditweb GmbH eingereicht worden. Die Beklagte bestreitet den Vortrag des Klägers zum Zustand und Größe der Wohnung sowie zum Verkehrswert und der erzielbaren Miete. Sie bestreitet, dass die vorgelegten Gutachten Verkehrswerte des Jahres 2005 wiedergeben. Die vorgenommene Ertragswertberechnung sei unzutreffend.

Die Beklagte beruft sich auf Verjährung.

Es wurde Beweis erhoben durch Verwertung des Gutachtens des Sachverständigen Upmeyer gem. § 411 a ZPO und Einholung eines Ergänzungsgutachtens des Sachverständigen (Bl. 406 ff.) der Zeuge Bauhus wurde im Wege der Rechtshilfe

vernommen (Bl. 624 ff.). Ferner wurden die Zeugen Fräsdorf, Deusinger und  
vernommen. Insoweit wird auf das Sitzungsprotokoll vom 2.8.2013  
verwiesen.

### Entscheidungsgründe

Nachdem im Termin am 2.8.2013 beide Parteivertreter trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht erschienen sind, war in der Sache gemäß § 251a ZPO nach Lage der Akten zu entscheiden. Die Voraussetzungen einer solchen Entscheidung, insbesondere eine früheren Verhandlung durch die Parteien sowie die rechtzeitige Mitteilung des Verfahrens gemäß § 251a Abs. 2 ZPO liegen vor.

Die Klage ist teilweise begründet.

Dem Kläger steht zunächst dem Grunde nach wegen Verletzung von Aufklärungspflichten ein Anspruch aus § 280 BGB gegen die Beklagte auf Schadensersatz zu.

Die Beklagte hat gegenüber dem Kläger und der Zeugin Aufklärungspflichten verletzt. Zwar ist davon auszugehen, dass die kreditgebende Bank im Allgemeinen keine vorvertraglichen Pflichten über die erforderlichen Informationen zu dem Kreditvertrag hinaus treffen. Insbesondere bei steuersparenden Immobilienkäufen ist die Bank nur unter besonderen Voraussetzungen zu einer Risikoaufklärung hinsichtlich des finanzierten Kaufvertrages verpflichtet. Sie darf grundsätzlich davon ausgehen, dass die Kunden entweder über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedienen. Besondere Umstände, die Aufklärungspflichten begründen können, sind allerdings anzunehmen, wenn die Bank in Bezug auf Risiken des finanzierten Geschäfts einen konkreten Wissensvorsprung hat. Bei einer arglistigen Täuschung des Erwerbers im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag wird ein solcher Wissensvorsprung widerleglich vermutet, wenn die Bank mit dem Vermittler oder Verkäufer institutionalisiert zusammengewirkt hat und die Unrichtigkeit der Angaben objektiv evident ist, so dass sich nach allgemeiner Lebenserfahrung aufdrängt, dass sich die Bank der Kenntnis einer arglistigen Täuschung geradezu verschlossen hat (vergl. u.a. BGH XI ZR 232/09 - Juris). Ferner kommen Aufklärungspflichten in Betracht, wenn die Bank ihre Rolle als Kreditgeberin überschreitet, indem sie sich in Planung, Vertrieb und Durchführung des Objekts einschaltet.

Im vorliegenden Fall ist von einem Wissensvorsprung der Beklagten, der Aufklärungspflichten begründete, auszugehen. Dabei kann dahinstehen, ob die Beklagte mit den Vermittlern oder Verkäufern der Wohnungen in dem Objekt Naumburgerstraße in Kassel institutionalisiert zusammengewirkt hat, wofür allerdings nicht ausreichend ist, dass die Bank sämtliche oder eine Vielzahl der Kaufverträge dieses Objektes finanziert hat (OLG Frankfurt, Beschluss vom 14.12.2012, 4 U 14/12). Ein solches institutionalisiertes Zusammenwirken könnte allenfalls angenommen werden, wenn es tatsächlich eine allgemeine Finanzierungszusage der Beklagten für die Wohnungen des Objektes oder sonstige Vertriebsvereinbarungen mit den Vermittlern der Wohnungen gegeben hätte. Im Fall einer solchen institutionalisierten Zusammenarbeit wird ein Wissensvorsprung der Bank vermutet. Ein Wissensvorsprung kann aber auch angenommen werden, wenn die Bank von

einer sittenwidrigen Überhöhung des Kaufpreises Kenntnis hat. Ist eine solche positive Kenntnis nicht feststellbar, ist von einem Wissensvorsprung auszugehen, wenn sich der Bank die Sittenwidrigkeit des Kaufpreises jedenfalls aufdrängen musste (BGH NJW 2008, 640).

Die Beklagte hat nach vorstehenden Grundsätzen Aufklärungspflichten verletzt. Dabei ist zunächst davon auszugehen, dass der in dem Kaufvertrag vom 7./14.4.2005 vereinbarte Kaufpreis von 97.010,00 € sittenwidrig überhöht war. Zwar sind die Parteien eines Kaufvertrages grundsätzlich in der Bestimmung des Kaufpreises frei. Eine sittenwidrige Überhöhung eines Kaufpreises gem. § 138 Abs. 1 BGB liegt nur vor, wenn es zu einer so wesentlichen Verschiebung des Verhältnisses zwischen Kaufpreis und Verkehrswert kommt, dass der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist, wie der Wert der Gegenleistung (BGH NJW 2007, 357). Dies ist hier gemäß den Gutachten des Sachverständigen Upmeyer aber der Fall.

Die Auswahl der geeigneten Wertermittlungsmethode zur Feststellung des tatsächlichen Wertes einer Immobilie steht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wenn das Gesetz nicht die Anwendung eines bestimmten Verfahrens anordnet, im pflichtgemäßen Ermessen des Tatrichters (vgl. BGHZ 160, 8 m.w.Nachw.). Die Methodenwahl ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalles zu treffen. Lässt sich eine aussagekräftige Menge von Vergleichspreisen verlässlich ermitteln, wird die Vergleichswertmethode als die einfachste und zuverlässigste Methode angesehen; sie ist deshalb bei Wohnungseigentum regelmäßig anzuwenden (aaO). Voraussetzung für die Anwendung der Vergleichswertmethode ist allerdings, dass geeignete und ausreichende Vergleichspreise herangezogen werden können. Der Sachverständige Upmeyer hat in seinem Gutachten vom 11.12.2009, das im Übrigen entgegen der Ansicht der Beklagten zutreffend auf den Wertermittlungstichtag 7.4.2005 abstellt (Bl. 4 des Gutachtens), ausgeführt, aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Kassel ergäben sich für 2004 durchschnittliche Kaufpreise von 633 €/m<sup>2</sup> und für 2005 von 931 €/m<sup>2</sup>, wobei allerdings insgesamt die Anzahl der genannten Verkaufsfälle relativ gering sei. Aus dem IVD - Preisspiegel ergäbe sich ein Vergleichswert von 450 €/m<sup>2</sup>. Dass der Sachverständige angesichts der schlechten Ortsrandlage und einfachen Ausstattung des Objektes letzteren Betrag zum Vergleich herangezogen und somit unter Einbeziehung des Raumes im Dachgeschoss einen Vergleichswert von 33.000 € ermittelt hat, ist nicht zu beanstanden. Gegen eine ergänzende Heranziehung des Ertragswertes bestehen dabei im vorliegenden Fall keine Bedenken, zumal dieser letztlich einen ähnlichen Verkehrswert ergibt und der Kläger die Immobilie unstreitig zur Renditeerzielung erworben hat. Auch insoweit ist der Sachverständige zu einem Ertragswert von rund 31.600 € gelangt.

Die Einwände der Beklagten gegen dieses Gutachten verfangen nicht. Der Sachverständige hat in seinem Gutachten vom 11.12.2009 einen ausgesprochen schlechten Zustand der Wohnung beschrieben. Er hat zunächst ausgeführt, diese befinde sich in einfacher Wohnlage. Das Mauerwerk der Außenwände sei ungedämmt. Eine zentrale Heizungsanlage sei nicht vorhanden. In der Wohnung befinde sich im Bad ein Elektro - Lufttheizer. In der Küche sei kein Ofen und auch keine Anschlussmöglichkeit für einen Ofen vorhanden. Gleiches gelte auch für Kinderzimmer, Flur und Schlafzimmer. Lediglich im Wohnzimmer sei ein Anschluss



für einen Gaseinzelofen vorhanden. Das Esszimmer sei nicht direkt beheizbar. Der Abstellraum S 19 sei nicht beheizbar. Das Waschbecken im Bad sei nur mit einem Kaltwasseranschluss ausgestattet. Insgesamt sei der Zustand als mangelhaft zu bezeichnen. Bei vorstehenden Merkmalen der Wohnung handelt es sich um solche, die der Sachverständige zwar im Jahr 2009 festgestellt hat, bei denen aber nicht davon auszugehen ist, dass im Jahr 2005 eine andere Situation bestanden haben könnte. Insbesondere ist völlig fern liegend, dass etwa 2005 eine Außendämmung, zentrale Heizungsanlage, Warmwasseranschluss im Bad etc. vorhanden gewesen sein könnten, die nachträglich entfernt wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass die von dem Sachverständigen gezogenen Rückschlüsse auf den Wertermittlungstichtag zutreffend sind. Der Sachverständige hat in seinem Ergänzungsgutachten vom 13.8.2012 auch dargelegt, dass er die Bewirtschaftungskosten zutreffend gemäß Anlage 3 zur WertR ermittelt hat. Den Abschlag für das Mietausfallwagnis hat er ebenfalls zutreffend angesichts des schlechten Zustandes der Wohnung mit 2 % bemessen und hinsichtlich des angenommenen Liegenschaftszinses von 3,5 % auf die einschlägige Fachliteratur sowie die Berücksichtigung des erhöhten Modernisierungsbedarfs verwiesen. Schließlich hat er dargelegt, dass der Bodenrichtwert aus den Richtwertkarten des Gutachterausschusses zum 31.12.2003 und 31.12.2005 ermittelt wurde.

Nach diesen überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen steht fest, dass der von dem Kläger und seiner Ehefrau gezahlte Kaufpreis von über 97.000 € sittenwidrig überhöht war. Dies gilt im Übrigen auch dann, wenn man entsprechend dem Einwand der Beklagten von diesem Kaufpreis im Hinblick auf die enthaltenen Nebenkosten einen Abschlag von 10 % vornimmt.

Die Sittenwidrigkeit des Kaufpreises musste sich der Beklagten vorliegend auch aufdrängen. Die Beklagte hat in dem Darlehensvertrag eine Besichtigung der Wohnung vorgesehen, die auch tatsächlich durchgeführt wurde. Soweit die Beklagte sich hierbei der Firma HSG bedient hat, ist ihr deren Wissen als eigenes Wissen zuzurechnen. Zwar ergibt sich aus dem Besichtigungsbericht Anlage B9 eine Beschreibung der Wohnung, die in keiner Weise mit den Feststellungen des Sachverständigen Upmeyer übereinstimmt. So soll danach die Lage des Objektes gut, die Ausstattung des Objektes innen und der Allgemeinzustand mittel und die Wohnung mit Gas beheizbar sein. Ferner solle sich danach um eine Etagenwohnung mit 4 Zimmern handeln, was aber nur zutrifft, wenn man die Kammer S 19 mit der dort völlig fehlende Beheizbarkeit als Wohnraum einbezieht. Aus den Feststellungen des Sachverständigen Upmeyer zu Lage und Zustand des Objekts bzw. der Wohnung muss, wie bereits ausgeführt, geschlossen werden, dass der von dem Sachverständigen beschriebene schlechte Zustand, insbesondere die weit gehend fehlende Beheizbarkeit der Wohnung und der fehlende Warmwasseranschluss im Bad, bereits 2005 und somit auch im Zeitpunkt der Besichtigung durch die Firma HSG vorgelegen haben müssen. Die Beklagte hat auch auf den Hinweis vom 5.11.2012 nicht konkret vorgetragen, welche Angaben aus dem Besichtigungsprotokoll nicht unzutreffend bzw. zutreffend seien sollen. Es kann dahinstehen, weshalb die Firma HSG das Besichtigungsprotokoll in der vorgelegten Weise ausgefüllt hat. Diese muss jedenfalls als Wissensvertreter der Beklagten den Zustand der Wohnung und damit die wertbildenden Faktoren einer Bemessung des Kaufpreises gekannt haben. Jedenfalls mussten sich diese Umstände aufdrängen. Die Beklagte wäre daher gegenüber den Darlehensnehmern aufklärungspflichtig gewesen. Eine solche Aufklärung ist nicht erfolgt.

Die Verletzung der Aufklärungspflicht durch die Beklagte ist für den entstandenen Schaden auch kausal. Bei zutreffender Aufklärung hätten der Kläger und die Zeugin nämlich zeitnah nach dem Kauf die Nichtigkeit des Kaufvertrages geltend machen können.

Ansprüche gegen die Beklagte sind auch nicht verjährt. Der Kläger hat unbestritten vorgetragen, er habe erst durch anwaltliche Beratung im Jahr 2008 davon Kenntnis erhalten, dass gerade die Beklagte als möglicherweise Haftende in Betracht komme. Die Verjährungsfrist gem. § 199 BGB wurde daher durch die Klageerhebung im Jahr 2011 unterbrochen.

Ansprüche des Klägers sind auch nicht im Hinblick auf die von der Zeugin erklärte Abtretung ausgeschlossen. Soweit eine Abtretung in Nr. 3 der Darlehensbedingungen ausgeschlossen wird, bezieht sich dies nur auf „Ansprüche aus dem Darlehensvertrag, insbesondere den Auszahlungsanspruch“. Bei den Darlehensbedingungen handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen. Der Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte ist aber kein Anspruch aus dem Darlehensvertrag vergleichbar dem Auszahlungsanspruch, sondern ein Anspruch der sich aus einer Verletzung von Vertragspflichten der Beklagten ergibt. Jedenfalls gem. § 305c BGB kann nicht davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich eines solchen Anspruches eine Abtretung ausgeschlossen wäre.

Der Kläger kann von der Beklagten gem. §§ 280, 249 BGB im Wege des Schadensersatzes verlangen, so gestellt zu werden, wie er ohne die schädigenden Handlungen stünde. Wäre die Beklagte ihrer Aufklärungspflicht hinsichtlich der Sittenwidrigkeit des Kaufpreises nachgekommen, hätte der Kläger gegenüber der Verkäuferin die Sittenwidrigkeit des Kaufvertrages geltend machen und sich aus diesem sowie über die Verkäuferin von weiteren im Zusammenhang mit dem Erwerb stehenden Verträgen lösen können. Da der Kläger durch die Pflichtverletzung der Beklagten dazu veranlasst wurde, an dem für ihn nachteiligen Vertrag festzuhalten, hat die Beklagte den Kläger so stellen, als hätte er diese nachteilige Vermögensdisposition nicht getroffen (BGH NJW 04, 1868).

Hätte die Beklagte den Kläger auf die Sittenwidrigkeit des Kaufpreises hingewiesen, hätte der Kläger sich zunächst von den Darlehensverträgen bei der Beklagten lösen können. Die an die Beklagte geleisteten Zahlungen in Höhe von 19.688,51 € sind daher als Schaden zu ersetzen. Des Weiteren hätte der Kläger in diesem Fall die Rückabwicklung des Kaufvertrages von der Verkäuferin verlangen und geltend machen können, dass ihm durch das Verhalten der Verkäuferin weitere Vermögensschäden entstanden sind. Diese Vermögensschäden bestehen zunächst in den von dem Kläger an die ING DiBA geleisteten Zahlungen in Höhe von 4747,77 €, 10.278,89 € und 140,00 €. Aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme ist erwiesen, dass der Kläger und die Zeugin diesen Kredit im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnung aufgenommen haben. Das Gericht folgt insoweit der Aussage der Zeugin ... Diese hat angegeben, ihnen sei seinerzeit durch den Zeugen Bauhus gesagt worden, sie müssten die Wohnung aus steuerlichen Gründen in vollem Umfang finanzieren, obwohl sie, wie die Zeugin ohne Nachfrage des Gerichts spontan angegeben hat, über Tagesgeld und Bausparverträge verfügt hätten. Die Zeugin hat dabei angegeben, der Kläger und sie hätten die Erklärungen des Zeugen Bauhus dabei nicht weiter hinterfragt. Das Gericht folgt dieser Aussage

der Zeugin. Die Zeugin hat bei ihrer Vernehmung einen durchaus glaubwürdigen Eindruck gemacht. Die von der Zeugin vorgelegten Mitteilungen der ING DiBA zu Tagesgeldkonten im Jahr 2005 ergeben, dass der Kläger und die Zeugin tatsächlich zu diesem Zeitpunkt in erheblichem Umfang Tagesgeld bei dieser Bank hatten, den Eigenkapitalanteil daher letztlich nicht hätten fremdfinanzieren müssen. Die weitere Aussage der Zeugin, der Zeuge Bauhaus habe lediglich ihre Bausparverträge fotokopiert, deckt sich mit den Angaben in Anlage K 16, wo zeitlich vor der Bestätigung des Darlehens durch die ING DiBA Bank am 23.6.2005 (Anlage K 17) ein bereits nachgewiesenes Eigenkapital von 9410 € angegeben ist, wobei es sich nach der glaubhaften Angabe der Zeugin Erdmann um deren Bausparverträge handelte.

Die weiteren geltend gemachten Schadenspositionen (SAT - Anlage, 205,89 €, Grundstücksabgaben, 264,34 €, Stadtwerke Kassel, 644,38 € und Türschloss, 200,75 €) sind unstrittig. Insgesamt hat der Kläger daher im Zusammenhang mit dem Kauf der Wohnung Aufwendungen in Höhe von 36.370,53 € gehabt.

Von vorgenannten Schadenspositionen sind zunächst die Zahlung den Abzug zu bringen, die der Kläger im Rahmen des Erwerbs der Wohnung erhalten hat. Dabei sind allerdings als Mieteinnahmen nur die Zahlungen des Mieters Gomolla für den Raum S 19 im Dachgeschoss mit 1155,00 € zu berücksichtigen. Die Zeuginnen \_\_\_\_\_ und Fräsdorf ausgesagt, dass ansonsten mit der Wohnung zu keinem Zeitpunkt Mieteinnahmen erzielt wurden. Diese Angaben sind glaubhaft. Jedenfalls die Zeugin Fräsdorf hat kein eigenes Interesse am Ausgang des Rechtsstreits. Die Angaben der Zeuginnen sind im Übrigen plausibel, weil aufgrund des Gutachtens des Sachverständigen Upmeyer feststeht, dass sich die Wohnung in einem derart schlechten Zustand befindet, dass diese nicht vermietbar sein dürfte. Darüber hinaus hat die Zeugin \_\_\_\_\_ auch glaubhaft angegeben, die Mietgarantin habe ihre Zahlungen ab Juli 2006 eingestellt und sei auch nicht mehr erreichbar gewesen. Insoweit sind daher nur Zahlungen in Höhe von 3062,45 € in Ansatz zu bringen. Die von dem Kläger selbst in Abzug gebrachten Steuervorteile in Höhe von 9986,68 € sind ebenfalls schadensmindernd zu berücksichtigen. Nach Abzug dieser Positionen verbleibt ein Schadensbetrag in Höhe von 22.216,40 €.

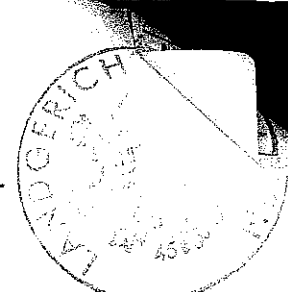
Der Feststellungsantrag zu 2 ist ebenfalls begründet. Da der Kläger sich im Wege des Schadensersatzes von dem Darlehensvertrag bei der Beklagten lösen kann, stehen der Beklagten keine weiteren Ansprüche gegen den Kläger und seine Ehefrau zu.

Auch der Feststellungsantrag zu 3 ist begründet, weil die Beklagte verpflichtet ist, den Kläger von allen Schäden, also auch zukünftigen Schäden aus dem Erwerb der Wohnung freizustellen.

Die Beklagte wurde zur Rückabwicklung der Anlage unter Fristsetzung aufgefordert. Sie befindet sich daher in Annahmeverzug.

Der Anspruch auf vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten folgt aus § 286 BGB. Soweit der Kläger darüber hinaus Erstattung des Gutachtens der Sachverständigen Mäckler verlangt, ist die Klage unbegründet. Soweit ein solches Gutachten für die Durchsetzung der Ansprüche des Klägers erforderlich gewesen sein sollte, wäre der

diesbezügliche Schaden von dem Anspruch des Klägers auf Erstattung der Prozesskosten umfasst (Staudinger, § 286 BGB, Rn. 231).



Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286,288 BGB.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 91,92 Abs. 2 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

Müller

**Ausgefertigt  
Wiesbaden, 16. August 2013**

Gensmann, Justizobersekretärin  
Urkundsbeamtin/-beamter der Geschäftsstelle

