

FRANKFURT

Mandant hat Abschrift

4 U 258/12

-3 O 239/11 Landgericht Wiesbaden

Verkündet laut Protokoll am  
10. April 2013  
Martens Justizfachangestellte  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle  
Zur Geschäftsstelle gelangt am  
10. April 2013  
Martens Justizfachangestellte



*Paul + Leo*

Kopie an Mdr.: Stellungn.	WW:
<b>EINGEGANGEN</b>	
15. APR. 2013	
Klaus W. Kratzer Rechtsanwälte	
Kopie an Mdr.: Kantinst.	Kopie an Mdr.: Zahlung
Kopie an Mdr.: Zahlung	Kopie an Mdr.: Kantinst.
ZDA	

*ch*

**OBERLANDESGERICHT FRANKFURT AM MAIN**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**URTEIL**

In dem Rechtsstreit

Klägerin und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Kratzer & Kollegen, Theodorstraße 3,  
90489 Nürnberg, Geschäftszeichen: 07/30404KK-hw

gegen

Paratus AMC GmbH gesetzlich vertreten durch ihre Geschäftsführerin Constantine  
M. Dakolias, u. a., Abraham-Lincoln-Straße 21, 65189 Wiesbaden,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Schmalz, Hansaallee 30 - 32,  
60322 Frankfurt am Main, Geschäftszeichen: 1980/11

hat der 4. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main durch den Richter am Oberlandesgericht Dr. Bub als Vorsitzendem, die Richterin am Oberlandesgericht Koch und die Richterin am Landgericht Dr. Schmidt aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 6. März 2013 für R e c h t erkannt:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Wiesbaden – 3. Zivilkammer – vom 04.10.2012 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Berufungsverfahrens, an das Landgericht Wiesbaden zurückverwiesen.

Gerichtsgebühren für die Berufungsinstanz sowie gerichtliche Gebühren und Auslagen, die durch das aufgehobene Urteil verursacht worden sind, werden nicht erhoben.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

**Gründe:**

I.

Die Klägerin verlangt aus eigenem und abgetretenem Recht ihres Ehemannes, des Zeugen , von der Beklagten Schadensersatz wegen vorvertraglicher Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Finanzierung des Erwerbs einer Eigentumswohnung.

Mit notariellen Urkunden der Notare Peter Pilhofer vom 26.09.2005 (UR-Nr. 1349 P/2005, Anlage K1) – Kaufangebot der Klägerin und des Zeugen - und h vom 19.10.2005 (UR-Nr. 1002/2005, Anlage K2) – Annahme der Verkäuferin – kauften die Klägerin und der Zeuge von der G.I.H. Gesellschaft für Immobilienhandel mbH (im Folgenden GIH) die Eigentumswohnung Nr. 3, Kaiserstr. 2 in Plauen zu einem Kaufpreis von 154.258,00 €.

Mit Schreiben vom 28.09.2005 gab die GIH gegenüber den Käufern eine Mietgarantie für die Dauer von 60 Monaten und einem Mietzins von 415,31 € ab (Anlage B 10, 223 d. A.).

Die GIH hatte die Eigentumswohnung ihrerseits erst am Tag der Beurkundung der Annahmeerklärung von dem Zeugen r in notarieller Urkunde des Notars Harald Latsch zu einem Kaufpreis von 71.196,00 € gekauft (UR-Nr. 1001/2005, Anlage K 27). Der Zeuge hatte seinerseits das gesamte Haus am 18.06.1998 in notarieller Urkunde des Notars Hans Peller zu einem Kaufpreis in Höhe von 85.000,00 DM gekauft (UR-Nr. 1151/1998, Anlage K 26).

Zur Finanzierung des Erwerbs schlossen die Klägerin und der Zeuge mit der Beklagten (damals: GMAC-RFC Bank GmbH) am 18.10.2005 einen Darlehensvertrag über einen Betrag von 145.500,00 € (Anlage K3). Der Vertrag wurde seitens der Beklagten von den Zeugen Stiebel und Bellmann unterzeichnet. Als Auszahlungsbedingungen wurde unter anderem vereinbart, dass die Klägerin

und der Zeuge die Zahlung des nicht durch das Darlehen gedeckten Kaufpreisanteils nachweisen, die Vorlage der Mietverträge des Beleihungsobjekts, der Nachweis, dass der Verkäufer die Nebenkosten übernommen hat, sowie ein von der Beklagten zu veranlassender Bericht über die Besichtigung der Wohnung.

In einem seitens der Zeugen Stiebel und Bellmann unterzeichneten Anschreiben vom 13.10.2005 (Anlage B3, Bl. 120 d. A.) teilte die Beklagte Folgendes mit:

*„Sie erhalten heute den von uns unterschriebenen Darlehensvertrag zu der von Ihnen gewünschten Finanzierung. Dieses Finanzierungsangebot steht unter dem Vorbehalt eines positiven Besichtigungsergebnisses, welches ein wesentlicher Bestandteil der Beleihungsprüfung ist.“*

Die Beklagte finanzierte auch den Erwerb der anderen vier Eigentumswohnungen in diesem Gebäude.

Die Beklagte veranlasste am 08.11.2005 eine Besichtigung der Eigentumswohnung durch das Unternehmen HSG Technischer Service GmbH. Im Besichtigungsbericht wurde der Wohnung eine gute Innenausstattung und dem Beleihungsobjekt ein guter Allgemeinzustand bescheinigt. Der Beklagten ging außerdem eine Bestätigung der GIH, adressiert an die Klägerin und ihren Ehemann, zu, in welcher diese bestätigte, die Erwerbsnebenkosten zu übernehmen (Bl. 222 d. A.). Die Beklagte erhielt weiterhin eine Kopie der Mietgarantie der GIH gegenüber der Klägerin und dem Zeugen Bl. 223 d. A.).

Als Sicherheit bestellten die Klägerin und der Zeuge zugunsten der Beklagten in notarieller Urkunde des Notars Harald Latsch vom 26.10.2005 (UR-Nr. 1016/2005, Anlage K4) eine Grundschuld über einen Betrag von 145.500,00 €, übernahmen hierfür auch die persönliche Haftung und unterwarfen sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde.

Zur Finanzierung der Erwerbsnebenkosten nahmen die Klägerin und der Zeuge am 18./19.10.2005 ein weiteres Darlehen bei der KarstadtQuelle Bank über einen Betrag von 10.000,00 € auf (Anlage K6).

Mit Schreiben vom 16.11.2009 kündigte die Beklagte den Darlehensvertrag wegen Zahlungsverzugs. Mit Schreiben vom 14.12.2009 widersprach die Klägerin der Kündigung.

Auf Antrag der Beklagten vom 14.12.2009 ordnete das Amtsgericht Zwickau mit Beschluss vom 29.12.2009 die Zwangsversteigerung des streitgegenständlichen Objekts an, die bislang jedoch nicht erfolgte. Im Rahmen des Verfahrens wurde der Verkehrswert der Wohnung zum 08.03.2010 mit 45.000,00 € festgesetzt (Anlage K10).

Mit Vereinbarung vom 15.11.2010 (Anlage K 16) trat der Zeuge der dies annehmenden Klägerin seine Ansprüche aus dem Immobilienerwerb sowie der Finanzierung gegenüber der Beklagten ab.

Mit Schreiben vom 16.11.2010 widerrief die Klägerin das Darlehen und machte Schadensersatzansprüche gegenüber der Beklagten geltend. Die Beklagte wies die Ansprüche mit Schreiben vom 23.11.2010 zurück.

Am 03.12.2010 beantragte die Klägerin den Erlass eines Mahnbescheids über eine Hauptforderung in Höhe von 222.555,76 €, der am 20.12.2010 antragsgemäß erlassen wurde. Hiergegen legte die Beklagte am 27.12.2010 Widerspruch ein.

Die Klägerin hat behauptet, sie sei Anfang September 2005 von der Firma tax analyse.de unaufgefordert angerufen worden und zur Vereinbarung eines persönlichen Beratungstermins überredet worden. Danach seien die Zeugen Siebrand und Kanzler von der EC EuroConvent AG in der Wohnung der Klägerin erschienen und hätten der Klägerin und dem Zeugen den Erwerb einer Eigentumswohnung als Steuersparmodell empfohlen. Hinsichtlich der Finanzierung hätten die Zeugen Siebrand und Kanzler angegeben, dass eine Finanzierung über die Beklagte erfolgen könne und fehlendes Eigenkapital kein Problem darstelle. Das aufzunehmende Darlehen könne mit den zu erzielenden Mieten, dem Mietzuschuss seitens der EC EuroConvent AG und durch die aus der Kapitalanlage resultierenden steuerlichen Vorteile bedient werden, so dass auf die Klägerin und den Zeugen keine zusätzlichen Belastungen zukämen.

Darüber hinaus hätten die Zeugen Siebrand und Kanzler der Klägerin und dem Zeugen \_\_\_\_\_ zugesichert, dass sie die Eigentumswohnung nach zwei Jahren auf Verlangen wieder zurückkaufen. Die Klägerin und der Zeuge \_\_\_\_\_ hätten daher mit der Eigentumswohnung selbst gar nichts zu tun, es gehe nur darum, die steuerlichen Abschreibungen voll zu nutzen.

In einem weiteren Termin in der Wohnung der Klägerin hätten die Zeugen Siebrand und Kanzler persönliche Daten sowie Einkommens- und Steuerverhältnisse der Klägerin und des Zeugen \_\_\_\_\_ erfragt und mitgeteilt, dass die Finanzierung mit der Beklagten bereits abgesprochen sei.

Der Klägerin und dem Zeugen \_\_\_\_\_ sei bei der Unterzeichnung des notariellen Kaufangebots vom 26.09.2005 nicht bewusst gewesen, tatsächlich Eigentümer einer Wohnung zu werden. Sie hätten den Vertrag nur unter dem Druck des Zeugen Siebrand und infolge ihrer völligen Unerfahrenheit unterschrieben.

Der bereits vorbereitete Darlehensvertrag mit der Beklagten sei von der Klägerin und dem Zeugen \_\_\_\_\_ am 18.10.2005 in einem Nebenraum des Notariats in Nürnberg unterschrieben worden. Bei dem Termin seien neben der Klägerin und dem Zeugen \_\_\_\_\_ nur die Zeugen \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ von der EC EuroConvent AG anwesend gewesen.

Die Darlehenssumme des Vertrags mit der KarstadtQuelle Bank sei zuzüglich einer Provision von 6 %, insgesamt also 10.600,00 €, auf Weisung der Klägerin und des Zeugen \_\_\_\_\_ an den Zeugen \_\_\_\_\_ ausgezahlt worden.

Die Zeugen Siebrand, Kanzler, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ hätten gegenüber der Klägerin und dem Zeugen \_\_\_\_\_ stets ausdrücklich angegeben, dass der Kaufpreis dem Wert der Immobilie entspreche und dass sich eine Miete in Höhe von 4,22 €/m<sup>2</sup> erzielen lasse. Der tatsächliche Verkehrswert hätte jedoch zum 26.09.2005 maximal 58.400,00 € betragen. Ferner sei tatsächlich lediglich eine Miete von 2,53 €/m<sup>2</sup> zu erzielen gewesen; die nachhaltig erzielbare Miete habe 3 €/m<sup>2</sup> betragen.

Die Beklagte habe zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags gewusst, dass der Verkehrswert der Immobilie maximal 58.400,00 € betragen habe. Sie habe eine umfangreiche Besichtigung der Wohnung vorgenommen und den Verkehrswert im Ertragswertverfahren ermittelt. Hierbei habe sie auch die nachhaltig zu erzielende Nettomiete ermittelt. Außerdem sei die desolante Wohnungssituation in Plauen den Banken im Jahre 2005 bekannt gewesen. Die Klägerin und der Zeuge [ ] hätten darauf vertraut, dass die Beklagte den Verkehrswert der Wohnung ordnungsgemäß überprüfe.

Zwischen der Beklagten und der Verkäuferin GIH sowie der EC EuroConvent AG hätten ständige Geschäftsbeziehungen in Form von Vertriebsvereinbarungen und konkreten Vertriebsabsprachen bestanden. Die Firma EC EuroConvent AG habe in 14 gleich gelagerten Fällen eine Immobilienfinanzierung durch die Beklagte vermittelt. Im Hinblick auf das streitgegenständliche Objekt sei die Beklagte von Anfang an in die Gesamtkonzeption der Kapitalanlage eingebunden gewesen. Insbesondere habe die Beklagte vorab eine Globaleinwertung des gesamten Objekts vorgenommen. Die Mitarbeiter der EC EuroConvent AG seien mit den erforderlichen Formularen der Beklagten ausgestattet gewesen und hätten für diese sämtliche Unterlagen beschafft, so dass die Beklagte lediglich die unterschrittsreifen Darlehensverträge noch habe ausfertigen müssen. Die Beklagte habe die Darlehensunterlagen samt Anschreiben an die Vermittler weitergegeben, von denen die Klägerin sie dann erhalten habe. Die Zeugen [ ] und Siebrand hätten von der Beklagten Provisionen erhalten.

Zwischen der Verkäuferin und der EC EuroConvent AG hätten personelle Verbindungen bestanden. Der Zeuge [ ] sei laut Creditreform Auskunft vom 19.12.2007 (Anlage K 17) Aufsichtsrat der EC EuroConvent AG gewesen. Die EC EuroConvent AG gehöre ihrerseits zur Franken Finanzgruppe, die in großem Stil in krimineller Art und Weise den Vertrieb von Immobilien, insbesondere im Osten Deutschlands, zu überteuerten Preisen und mittels falscher Angaben betreibe.

An die beteiligten Vermittler seien der Klägerin nicht offenbarte Provisionen in Höhe von mindestens 83.000,00 € geflossen, wie sich aus der Differenz zwischen dem Kaufpreis, den die Klägerin und der Zeuge [ ] zahlten, und dem

Kaufpreis, den die GIH ihrerseits an ihren Vorverkäufer gezahl habe, ergebe.

Mit der Klage verlangt die Klägerin Rückabwicklung des kreditfinanzierten Kaufs der Eigentumswohnung. Sie hat behauptet, ihr sei ein Schaden in Höhe von 40.357,78 € entstanden, insofern wird auf die Schadensaufstellung in Anlage K 36 Bezug genommen. Diesen müsse die Beklagte ihr Zug um Zug gegen Übertragung des Eigentums an der Wohnung ersetzen. Ferner begehrt die Klägerin Feststellung, dass der Beklagten aus dem Darlehensvertrag keine Ansprüche mehr zustehen sowie Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für künftige Schäden im Zusammenhang mit dem Kauf der Eigentumswohnung.

Die Beklagte hat behauptet, der Darlehensantrag der Klägerin und des Zeugen : sei Anfang Oktober 2005 von der Creditweb Deutschland GmbH (im Folgenden Creditweb) eingereicht worden, die ihrerseits den Antrag von dem Vermittlungsunternehmen Werner May Finanzierungen erhalten habe. Für ein Tätigwerden der EC EuroConvent AG sowie der Zeugen r, Siebrand und Kanzler sei nichts ersichtlich.

Zwischen den Parteien ist unstrittig, dass die Creditweb zum selben Konzern wie die Beklagte gehörte und dieselbe Geschäftsadresse hatte, aber keine direkten Beteiligungsverhältnisse oder eine andere Verbindung zwischen der Beklagten und der Creditweb bestanden, die die Creditweb in ihren Entscheidungen von der Beklagten abhängig gemacht hätte.

Die Beklagte hat behauptet, die Creditweb sei eines von mehreren bei der Beklagten gelisteten Vermittlungsunternehmen gewesen, die Darlehensverträge von Privatleuten hätten einreichen können. Es habe keine Vertriebsvereinbarung im engeren Sinn bestanden.

Die Beklagte habe mit Schreiben vom 13.10.2005 der Klägerin und dem Zeugen zwei Ausfertigungen der Darlehensvertragsurkunde per Post übersandt.



Die Beklagte sei bei ihrer Prüfung des Darlehensantrags davon ausgegangen, dass der Kaufpreis von rund 1.300,00 €/m<sup>2</sup> in keinem unangemessenen Verhältnis zum Wert der Immobilie stehe. Sie habe über [www.immobilienscout.de](http://www.immobilienscout.de) Vergleichswerte zwischen 1.061,00 € und 1.252,00 € recherchiert und sei auf dieser Grundlage ihrerseits von einem Beleihungswert von 1.200,00 €/m<sup>2</sup> ausgegangen. Die Wertermittlungsunterlagen würden mit den Anlagen B6 und B7 (Bl. 160 ff. d.A.) vollständig vorgelegt. Sie habe bei der Besichtigung der Wohnung am 08.11.2005 – mithin nach Abschluss des Kaufvertrags und des Darlehensvertrags – keine Verkehrswertermittlung durchgeführt, sondern lediglich eine technische Inspektion veranlasst. Dem Dienstleistungsunternehmen, das mit der Objektbesichtigung beauftragt worden sei, seien keine Daten hinsichtlich des Beleihungswerts mitgeteilt worden. Es sei bei der nach Abschluss des Darlehensvertrags durchgeführten Besichtigung allein darum gegangen, festzustellen, ob die grundpfandrechtlich belastete Eigentumswohnung bestehe und wie der technische Zustand der Wohnung sei. Die Beklagte habe im Vorfeld auch keine allgemeine Finanzierungszusage hinsichtlich des Objekts auf der Grundlage einer Globaleinwertung abgegeben.

Aus der seitens der GIH erteilten Mietgarantie, die von einer Monatsmiete in Höhe von 3,49 €/m<sup>2</sup> ausgehe, ergebe sich, dass gerade keine zu erzielende Miete zugesichert worden sei. Wäre dies der Fall gewesen, hätte es keiner Mietgarantie bedurft.

Die Beklagte habe weder mit der Verkäuferin noch mit der EC EuroConvent AG zusammengearbeitet. Sie habe diesen auch keine Provisionen gezahlt.

Die Klägerin hat hierauf repliziert, weder sie noch der Zeuge ( ) hätten mit der Creditweb in Kontakt gestanden. Auch ein Herr Werner May sei der Klägerin und dem Zeugen ( ) unbekannt. Bei der Firma Werner May Finanzierungen handele es sich um einen weiteren Untervertrieb der Creditweb.

Der Beklagten hätten infolge der Finanzierung der Eigentumswohnung der Familie ( ) im gleichen Objekt spätestens am 05.10.2005 alle Unterlagen zum Objekt (Einzelheiten Bl. 346 d. A.) vorgelegen.

Das Landgericht hat mit Urteil vom 04.10.2012 (Bl. 377 ff. d. A.), der Klägerin zugestellt am 16.10.2012, die Klage ohne Beweisaufnahme als unbegründet abgewiesen. Der Klägerin stehe kein Schadensersatzanspruch zu, weder aus dem Gesichtspunkt des Wissensvorsprungs noch aus dem des institutionalisierten Zusammenwirkens zwischen Beklagter und Verkäuferin. Die Klägerin habe keine Umstände vorgetragen, die eine Vermutung für ein solches Wissen oder Zusammenwirken begründet hätten. Dabei könne als wahr unterstellt werden, dass die Klägerin und der Zeuge tatsächlich auf kriminelle Art und Weise und aufgrund von evident falschen Angaben zum Kauf einer sittenwidrig überbewerteten Immobilie überredet worden seien. Weiterhin könne unterstellt werden, dass der Verkehr zwischen der Beklagten und der Klägerin und dem Zeugen über die Creditweb und weitere Vermittler erfolgt sei. Dieses führe aber nicht schon zu der Vermutung eines institutionalisierten Zusammenwirkens, es sei vielmehr lediglich eine einzelvertragsbezogene Zusammenarbeit anzunehmen. Die Behauptungen der Klägerin, es lägen Vertriebsvereinbarungen zwischen der Beklagten und den Vermittlern vor, seien ersichtlich ins Blaue hinein erfolgt. Der unstreitige Ablauf des streitgegenständlichen Geschäfts spreche eindeutig gegen ein institutionalisiertes Zusammenwirken oder eine positive Kenntnis oder ein Kennenmüssen der Beklagten von der Sittenwidrigkeit des Kaufpreises, da der Kredit nur unter Auflagen und nicht für den gesamten Kaufpreis gewährt worden sei.

Hiergegen wendet sich die Klägerin mit ihrer am 16.11.2012 eingelegten und am 21.12.2012 begründeten Berufung. Sie ist der Ansicht, das Landgericht habe verkannt, dass eine Kenntnis der Bank von einer sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung vermutet werden könne, wenn sich der Bank die sittenwidrige Kaufpreisüberhöhung geradezu aufdrängen müsse. Das Landgericht hätte außerdem die von der Klägerin angebotenen Zeugen für die Behauptung, dass ein institutionalisiertes Zusammenwirken der Beklagten mit der Verkäuferin vorgelegen habe, vernehmen müssen. Aus dem Geschäftsgebaren der Beklagten werde ganz deutlich, dass sie sich mit der Auslagerung bestimmter Funktionen in ihrem Haus der Haftung einer Bank wegen Wissensvorsprungs entziehen wollte. Seitens der Klägerin sei auch dargelegt und unter Beweis gestellt worden, dass die Beklagte selbst in Kontakt mit den Vermittlern stand und in Absprache mit

diesen vor der Finanzierung der einzelnen Darlehensnehmer eine sogenannte Globaleinwertung vorgenommen habe. Auch zu Vertriebsvereinbarungen, Vertriebsabsprachen und Rahmenverträgen sei ausreichend vorgetragen worden. Dem Darlehensnehmer könne es nur in Ausnahmefällen gelingen darzulegen, welche konkreten Vertriebsvereinbarungen dem Wortlaut nach getroffen worden seien. Der Darlehensvertrag sei nicht zwischen der Klägerin sowie dem Zeugen ( ) und der Beklagten verhandelt worden.

Die Klägerin beantragt,

das am 04.10.2012 verkündete Urteil des LG Wiesbaden, Az. 3 O 239/11, abzuändern und wie folgt neu zu fassen:

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 40.357,78 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen jährlich über dem Basiszinssatz seit dem 16.11.2010 zu bezahlen, Zug um Zug gegen Übertragung des Eigentums an der Wohnung Plauen, Kaiserstraße 2, Wohnung Nr. 3, eingetragen im Wohnungsgrundbuch der Stadt Plauen, Blatt 19767, Fl. 1838/f.,

festzustellen, dass der Beklagten gegenüber der Klägerin aus dem zwischen ihnen geschlossenen Darlehensvertrag mit der Finanzprojektnummer 2007110 keinerlei Ansprüche mehr zustehen,

festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin sämtliche in Zukunft noch entstehenden Schäden, die mit dem streitigen Rechtsverhältnis einhergehen, zu ersetzen,

hilfsweise,

das Urteil des LG Wiesbaden vom 04.10.2012, Az. 3 O 239/11, einschließlich des zugrunde liegenden Verfahrens aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Berufung, an das LG Wiesbaden zurückzuverweisen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das angefochtene Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens:

II.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung der Klägerin führt zur Zurückverweisung der Sache an das Landgericht Wiesbaden gemäß § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO.

A. Das Verfahren des ersten Rechtszugs leidet an einem wesentlichen Mangel im Sinne des § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO, da das Landgericht der Klägerin rechtliches Gehör versagt hat. Denn es hat in den Entscheidungsgründen des Urteils wesentliche Teile des klägerischen Sachvortrags nicht berücksichtigt (vgl. BGH, Urt. v. 14.06.2010, II ZR 135/09, Rn. 7; BGH, Urt. v. 19.03.1998, VII ZR 116/97, Rn. 8, zitiert nach juris).

Art. 103 Abs. 1 GG garantiert das Grundrecht auf rechtliches Gehör im gerichtlichen Verfahren. Die an einem gerichtlichen Verfahren Beteiligten müssen hiernach Gelegenheit erhalten, sich zu dem einer gerichtlichen Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalt sowie zur Rechtslage vor Erlass einer Entscheidung zu äußern. Allein das Schweigen der Entscheidungsgründe erlaubt allerdings noch nicht, davon auszugehen, das Gericht habe den Parteivortrag nicht zur Kenntnis genommen. Ein Verstoß gegen das rechtliche Gehör kommt jedoch in Betracht, wenn ein Gericht in seinen Entscheidungsgründen auf den wesentlichen Kern des tatsächlichen oder rechtlichen Vorbringens einer Partei zu einer Frage nicht eingeht, die für die Entscheidung des Rechtsstreits von zentraler Bedeutung ist, es sei denn, das Vorbringen war nach dem Rechtsstandpunkt des Gerichts unerheblich oder der Tatsachenvortrag der Partei unsubstantiiert (BVerfGE 86, 133, 146; StGH Hessen, Beschluss v. 18.04.2012, P.St. 2336, Rn. 30 ff., zitiert nach juris). Daraus ergibt sich die Pflicht der Gerichte, die wesentlichen, der Rechtsverfolgung dienenden Tatsachenbehauptungen in den Entscheidungsgründen zu verarbeiten (BVerfGE 47, 182, 189). Dieser Pflicht ist das Landgericht vorliegend nicht nachgekommen.

1. Zutreffend ist das Landgericht allerdings auf der Grundlage des klägerischen Vortrags davon ausgegangen, dass sich der von der Klägerin Zug um Zug gegen Übertragung des Eigentums an der streitgegenständlichen Wohnung geltend

gemachte Schadensersatzanspruch aus eigenem bzw. abgetretenem Recht des Zeugen , wegen Verletzung einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht durch die Beklagte (§§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 Nr. 1, 249 BGB) nicht unter dem Gesichtspunkt eines Wissensvorsprungs der Beklagten hinsichtlich der sittenwidrigen Überteuerung des Kaufpreises der streitgegenständlichen Eigentumswohnung ergibt.

a) Ob der Verkehrswert der Eigentumswohnung zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses tatsächlich, wie die Klägerin behauptet, lediglich rund 38 % des Kaufpreises betragen hat, was die Annahme einer sittenwidrigen Überteuerung des Kaufpreises gemäß § 138 Abs. 1 BGB begründen und mithin zur Nichtigkeit des Kaufvertrags führen würde (vgl. BGH, Urt. v. 19.06.2007, XI ZR 142/05, zitiert nach juris), kann dahingestellt bleiben, da ein entsprechender Wissensvorsprung der Beklagten jedenfalls nicht gegeben ist.

b) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine finanzierende Bank bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbmodellen nicht verpflichtet, einen Darlehensnehmer über die Risiken eines Darlehens aufzuklären und vor dem Vertragsschluss zu warnen. Sie darf vielmehr regelmäßig davon ausgehen, dass der Kunde selbst über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügt oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedient hat (BGH, Urt. v. 02.12.2003, XI ZR 53/02, zitiert nach juris).

Aufklärungs- und Hinweispflichten bezüglich des finanzierten Geschäfts können sich allerdings aus den besonderen Umständen des konkreten Einzelfalls ergeben. Dies kann etwa dann der Fall sein, wenn die Bank in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat und dies auch erkennen kann. Eine Aufklärungspflicht der Bank über die Unangemessenheit des Kaufpreises unter dem rechtlichen Gesichtspunkt eines Wissensvorsprungs kann ausnahmsweise dann anzunehmen sein, wenn eine so wesentliche Verschiebung der Relation zwischen Kaufpreis und Verkehrswert vorliegt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss (BGH, Urt. v. 29.04.2008, XI ZR 221/07, Rn. 14 m. zahlreichen w.N., zitiert nach juris).

Allerdings muss eine Bank nur das ihr präsente Wissen offenbaren. Dabei ist grundsätzlich positive Kenntnis der Bank von der sittenwidrigen Überteuerung des Kaufobjekts erforderlich, die der Darlehensnehmer darlegen und beweisen muss (BGH, Urt. v. 29.04.2008, XI ZR 221/07, Rn. 17, zitiert nach juris). Zwar kann ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung eine (widerlegliche) Vermutung der subjektiven Voraussetzungen für ein sittenwidriges Handeln des Verkäufers begründen (BGHZ 146, 298, 302), nicht aber eine Vermutung der Kenntnis der finanzierenden Bank von der sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer (BGH, Urt. v. 29.04.2008, XI ZR 221/07, Rn. 17, zitiert nach juris).

Der positiven Kenntnis der Sittenwidrigkeit steht allerdings gleich, wenn aufgrund der besonderen Umstände des Falles anzunehmen ist, dass der mit der Bewilligung des Darlehens befasste Mitarbeiter der Bank vor der Erkenntnis der sittenwidrigen Überteuerung der Wohnung bewusst die Augen verschlossen hat. Er ist dann nach Treu und Glauben nicht berechtigt, seine Augen vor solchen Tatsachen zu verschließen (BGH, Beschluss v. 28.01.1992, XI ZR 301/90, Urt. v. 07.04.1992, XI ZR 200/91, zitiert nach juris). Dies kann etwa dann anzunehmen sein, wenn der Bank alle wertbildenden Faktoren der Wohnung, der Kaufpreis und die Markt- und Preisverhältnissen auf dem konkreten Immobilienmarkt bekannt waren und darüber hinaus Indizien vorliegen, die darauf schließen lassen, dass sie die Immobilie in hohem Maße nicht als werthaltig angesehen hat. Ein solches Indiz kann insbesondere darin liegen, dass die Bank eine unüblich hohe Tilgung verlangt, mittels derer sie versucht, das durch die völlig unzureichende Werthaltigkeit der Immobilie bedingte Kreditausfallrisiko zu verringern (BGH, Urt. v. 29.04.2008, XI ZR 221/07, Rn. 22).

Es besteht aber grundsätzlich keine Nachforschungspflicht einer Bank hinsichtlich etwaiger Risiken des zu finanzierenden Vorhabens. Kreditinstitute prüfen den Wert der ihnen gestellten Sicherheiten grundsätzlich nur im eigenen Interesse sowie im Interesse der Sicherheit des Bankensystems, nicht aber im Kundeninteresse (BGH, Urt. v. 07.04.1992, XI ZR 200/91, Urt. v. 21.10.1997, XI ZR 25/97, Urt. v. 11.11.2003, XI ZR 21/03, Urt. v. 20.03.2007, XI ZR 414/04, Urt. v. 06.11.2007, XI ZR 322/03, zitiert nach juris). Dementsprechend kann sich aus einer lediglich zu

bankinternen Zwecken erfolgten oder unterlassenen Beleihungswertermittlung grundsätzlich keine Pflichtverletzung gegenüber dem Kreditnehmer und somit auch keine diesbezügliche Aufklärungspflicht ergeben (BGH, Ur. v. 20.03.2007, XI ZR 414/04, Ur. v. 23.10.2007, XI ZR 167/05 Rn. 15, zitiert nach juris).

aa) Umstände, aus denen sich eine positive Kenntnis der Beklagten von einer sittenwidrigen Überteurung der streitgegenständlichen Eigentumswohnung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrags ergeben könnten, sind von der Klägerin nicht vorgetragen worden. Selbst wenn die von der Beklagten bestrittene Behauptung der Klägerin zuträfe, die Beklagte habe auf der Grundlage der unstreitig erfolgten Besichtigung der Wohnung am 08.11.2005 den Verkehrswert der Eigentumswohnung nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, käme es hierauf nicht an, da die Besichtigung nach Abschluss des Darlehensvertrags erfolgte. Der Darlehensvertrag ist von der Beklagten nämlich am 13.10.2005 und von der Klägerin und dem Zeugen ) am 18.10.2005 und mithin deutlich vor der Wohnungsbesichtigung unterzeichnet worden ist.

Kenntnisse, die die Beklagte im Rahmen der Besichtigung am 08.11.2005 erlangt hat, sind auch nicht etwa deswegen erheblich, weil das Anschreiben vom 13.10.2005 (Bl. 120 d. A.), wonach das Finanzierungsangebot „unter dem Vorbehalt eines positiven Besichtigungsergebnisses [steht], welches ein wesentlicher Bestandteil der Beleihungsprüfung ist“ als aufschiebende Bedingung für den Abschluss des Darlehensvertrags auszulegen ist. Denn das Anschreiben steht insofern bereits im Widerspruch zu dem Vertragswortlaut selbst, der den „Besichtigungsbericht (Außen + Innen) – wird durch die Bank veranlasst“ lediglich als Auszahlungsbedingung und damit gerade nicht als Wirksamkeitsvoraussetzung des Vertrags definiert. Dieser Widerspruch ist auch zugunsten des Vertragswortlauts aufzulösen, da dieser von beiden Parteien unterzeichnet worden ist und mithin den Umfang der Einigung der Parteien dokumentieren soll. Gegen eine echte aufschiebende Bedingung im Anschreiben spricht weiterhin, dass diese völlig unbestimmt, insbesondere hiernach der Zeitpunkt des Vertragsschlusses für die Darlehensnehmer nicht nachvollziehbar wäre, da nicht einmal vorgesehen ist, dass die Beklagte den Darlehensnehmern das Besichtigungsergebnis mitteilt. Unklar ist auch, was genau unter einem



„positiven Besichtigungsergebnis“ zu verstehen sein soll. Insgesamt kann daher nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte nicht davon ausgegangen werden, dass die Parteien den Vertragsschluss selbst von einem derart ungewissen Ereignis abhängig machen wollten (aA KG Berlin, Hinweisbeschluss vom 30.06.2011, Az. 24 U 87/11, Bl. 312, 316 d. A., das – ohne nähere Begründung, insbesondere ohne Auseinandersetzung mit dem Vertragswortlaut – eine auflösende Bedingung des Finanzierungsangebots annimmt).

bb) Der – streitige – Vortrag der Klägerin bietet auch keine Anhaltspunkte dafür, dass der mit der Bewilligung des Darlehens befasste Mitarbeiter der Beklagten vor der Erkenntnis einer sittenwidrigen Übertreibung der Eigentumswohnung bewusst die Augen verschlossen hat. Selbst wenn man unterstellt, dass der Beklagten die Markt- und Preisverhältnisse auf dem konkreten Immobilienmarkt sowie alle wertbildenden Faktoren hinsichtlich der streitgegenständlichen Eigentumswohnung bekannt waren, hat die Klägerin darüber hinaus keine weiteren Indizien vorgetragen, die darauf schließen lassen, dass die Beklagte die Immobilie nicht als werthaltig angesehen hat. Insbesondere hat die Beklagte gerade keine unüblich hohe Tilgung verlangt oder sonstige unübliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen, um einen etwaigen Forderungsausfall anderweitig abzusichern.

Soweit die Beklagte vorträgt, sie habe bei der Prüfung des Darlehensantrags den Beleihungswert auf der Grundlage von Vergleichswerten ermittelt, die sie über das Internetportal [www.immobilienscout.de](http://www.immobilienscout.de) recherchiert habe, so mag es sich hierbei zwar um keine fachgerechte Bewertung handeln. Da sie diese aber nur im eigenen Interesse vorgenommen hat, kann sich hieraus keine Pflichtverletzung gegenüber der Klägerin ergeben.

Anderes kann auch nicht nach der von der Klägerin angeführten Rechtsprechung des OLG Dresden gelten, die eine andere Wohnung im streitgegenständliche Objekt betraf, wonach der Darlehensnehmer die Finanzierung des Erwerbs einer Immobilie durch eine Bank zu 100% als Beleg dafür werten darf, dass die Bank seine Einschätzung des Kaufpreises als angemessen teilt, woraus sich wiederum

eine Verpflichtung der Bank ergeben soll, die Angemessenheit des Preises vor Kreditvergabe zu prüfen (Urt. v. 28.06.2012, 9 U 1758/11, Rn. 43, zitiert nach juris). Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der vorstehenden Rechtsansicht des OLG Dresden ist an dieser Stelle schon deshalb nicht erforderlich, weil vorliegend die entsprechenden sachlichen Voraussetzungen jedenfalls nicht gegeben sind. Für den Erwerb der Eigentumswohnung, deren Kaufpreis 154.258,00 € betrug, ist nämlich unstreitig von der Beklagten nur ein Darlehen in Höhe von 145.500,00 € gewährt worden, so dass gerade keine Vollfinanzierung vorlag.

Die im gleichen Urteil vertretene Ansicht des OLG Dresden, eine Bank erkläre gegenüber den Darlehensnehmern, dass der Abschluss des Kreditvertrags und die Auszahlung des Kredits die Werthaltigkeit der Immobilie belege, wenn sie das von ihr abgegebene Finanzierungsangebot unter den Vorbehalt eines positiven Besichtigungsergebnisses des Objekts stelle (OLG Dresden, Urt. v. 28.06.2012, 9 U 1758/11, Rn. 44, zitiert nach juris), was die Beklagte im vorliegenden Fall mit Schreiben vom 13.10.2005 (Bl. 120 d. A.) ebenfalls erklärt hat, teilt der Senat nicht. Von dem maßgeblichen Horizont eines objektiven Erklärungsempfängers ausgehend kann diese Erklärung – und gleichermaßen die Erstellung eines Besichtigungsberichts als Auszahlungsbedingung – keineswegs dahingehend ausgelegt werden, dass die Bank den Beleihungswert im Rahmen der Besichtigung konkret ermitteln und für dieses Ergebnis auch noch gegenüber dem Darlehensnehmer einstehen will. Dies ergibt sich schon daraus, dass sich der Beleihungswert nicht allein anhand einer Besichtigung des zu finanzierenden Objekts ermitteln lässt, sondern hierzu umfangreiche weitere Recherchen erforderlich sind. Darüber hinaus ist die Formulierung „*positives Besichtigungsergebnis*“ derart vage, dass durch ihre Verwendung schon deutlich wird, dass der Umfang der Prüfung im Ermessen der Beklagten stehen soll. Es ist auch in keiner Weise vorgesehen, dass das Besichtigungsergebnis dem Darlehensnehmer kommuniziert werden soll. Auch durch den Zusatz, dass das positive Besichtigungsergebnis „*wesentlicher Bestandteil der Beleihungsprüfung ist*“, wird klar, dass die Beklagte die Prüfung lediglich im eigenen Interesse durchführt.

cc) Ob ein Fall institutionalisierten Zusammenwirkens zwischen finanzierender Bank und dem Verkäufer des Objekts vorlag, kann an dieser Stelle dahingestellt bleiben, da auch ein solches nicht die Vermutung begründet, die finanzierende Bank habe von der sittenwidrigen Übertreibung Kenntnis gehabt. Vielmehr muss der Darlehensnehmer die Kenntnis der Bank bzw. die konkreten Umstände des Einzelfalles, nach denen sich einem zuständigen Bankmitarbeiter die Sittenwidrigkeit des Kaufpreises zumindest aufdrängen musste und vor denen er die Augen nicht verschließen durfte, auch im Falle eines etwaigen institutionalisierten Zusammenwirkens darlegen und beweisen (BGH, Urt. v. 15.06.2010, XI ZR 318/09, Rn. 11; OLG Frankfurt, Urt. v. 08.10.2012, 23 U 93/11, Rn. 37, zitiert nach juris).

2. Das Landgericht hat allerdings Sachvortrag der Klägerin unberücksichtigt gelassen, aus dem sich ein Schadensersatzanspruch der Klägerin gegenüber der Beklagten wegen Aufklärungsverschuldens aufgrund einer arglistigen Täuschung der Vermittler ergeben könnte, die sich die Beklagte auf der Grundlage der Rechtsfigur des institutionalisierten Zusammenwirkens zurechnen lassen muss.

a) Ein Darlehensnehmer kann sich in Fällen institutionalisierten Zusammenwirkens der kreditgewährenden Bank mit dem Verkäufer oder Vertreter des finanzierten Objekts unter erleichterten Voraussetzungen auf einen die Aufklärungspflicht auslösenden konkreten Wissensvorsprung der finanzierenden Bank im Zusammenhang mit einer arglistigen Täuschung des Darlehensnehmers durch unrichtige Angaben der Vermittler oder Verkäufer über das Anlageobjekt berufen. Die Kenntnis der Bank von einer solchen arglistigen Täuschung wird widerleglich vermutet, wenn Verkäufer, die von ihnen beauftragten Vermittler und die finanzierende Bank in institutionalisierter Art und Weise zusammenwirken, auch die Finanzierung der Kapitalanlage vom Verkäufer oder Vermittler, sei es auch nur über einen von ihm benannten besonderen Finanzierungsvermittler, angeboten wurde und die Unrichtigkeit der Angaben des Verkäufers oder der für sie tätigen Vermittler nach den Umständen des Falles objektiv evident ist, so dass sich nach der allgemeinen Lebenserfahrung aufdrängt, die Bank habe sich der Kenntnis der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen (BGH, Urt. v. 23.10.2007, XI ZR 167/05, Rn. 21, zitiert nach juris).

Von einem institutionalisierten Zusammenwirken der Bank mit dem Vermittler bzw. Verkäufer des Anlageobjekts ist auszugehen, wenn zwischen dem Verkäufer, den von ihm beauftragten Vermittlern und der finanzierenden Bank ständige Geschäftsbeziehungen bestehen. Diese können etwa in Form einer Vertriebsvereinbarung, eines Rahmenvertrages oder konkreter Vertriebsabsprachen bestehen (BGH, Urt. v. 16.05.2006, XI ZR 6/04, Rn. 53; OLG Frankfurt, Urt. v. 08.10.2012, 23 U 93/11, Rn. 44, zitiert nach juris), oder sich daraus ergeben, dass den vom Verkäufer eingeschalteten Vermittlern von der Bank Büroräume überlassen (BGH, Urt. v. 16.05.2006, XI ZR 6/04, Rn. 53; OLG Frankfurt, Urt. v. 08.10.2012, 23 U 93/11, Rn. 44, zitiert nach juris), oder von ihnen – von der Bank unbeanstandet – Formulare der Bank benutzt wurden (BGH, Urt. v. 16.05.2006, XI ZR 6/04, Rn. 53; OLG Frankfurt, Urt. v. 08.10.2012, 23 U 93/11, Rn. 44, zitiert nach juris), oder der Verkäufer oder die Vermittler der Bank wiederholt Finanzierungen von Eigentumswohnungen oder Fondsbeteiligungen desselben Objektes vermittelt haben (BGH, Urt. v. 16.05.2006, XI ZR 6/04, Rn. 53; OLG Frankfurt, Urt. v. 08.10.2012, 23 U 93/11, Rn. 44, zitiert nach juris), oder die Bank planmäßig die Finanzierung einer Vielzahl von Darlehensnehmern übernommen hat, die nicht von sich aus mit einem Kreditwunsch an die Bank herantreten sind, sondern denen vom Vertrieb neben den Objektunterlagen auch die Finanzierungsunterlagen vorgelegt wurden (BGH, Urt. v. 24.03.2009, XI ZR 456/07, Rn. 37, zitiert nach juris).

Soweit die Klägerin das Bestehen von Vertriebsvereinbarungen, eines Rahmenvertrages oder konkreter Vertriebsabsprachen behauptet, hat sie diese – wie das Landgericht zu Recht angenommen hat – nicht hinreichend substantiiert dargelegt. Insbesondere hat sie keinerlei Angaben darüber gemacht, was Inhalt dieser Vereinbarungen gewesen sein soll. Auch die Auszahlung von Provisionen hat sie erkennbar lediglich ins Blaue hinein behauptet.

Unstreitig ist allerdings, dass die Beklagte alle fünf Eigentumswohnungen im streitgegenständlichen Objekt für unterschiedliche Erwerber finanziert hat. Die Klägerin hat darüber hinaus – von der Beklagten bestritten – behauptet, dass die Beklagte eine vorherige Globaleinwertung des Objekts vorgenommen und den

Vermittlern gegenüber eine allgemeine Finanzierungszusage erteilt habe, dass die Zeugen Siebrand und Kanzler mit den Darlehensunterlagen der Beklagten ausgestattet gewesen seien und ihnen diese mit den Objektunterlagen vorgelegt hätten, dass die Zeugen Siebrand und Kanzler ihr in dem zweiten Termin in der Wohnung der Klägerin mitgeteilt hätten, dass die Finanzierung mit der Beklagten bereits abgesprochen sei, und dass die Zeugen                    und                    den seitens der Beklagten unterzeichneten Darlehensvertrag der Klägerin und des Zeugen                    am 18.10.2005 in einem Nebenraum des Notariats in Nürnberg persönlich zur Unterzeichnung übergeben hätten. Sollten sich diese Behauptungen in einer Beweisaufnahme bestätigen, wäre – im Zusammenspiel mit den unstreitigen Tatsachen – ein institutionalisiertes Zusammenwirken der Beklagten mit den Vermittlern der EC EuroConvent AG anzunehmen. Dabei spielt keine Rolle, ob – was zwischen den Parteien streitig ist – die Creditweb als weitere (Unter-) Vermittlerin eingeschaltet war oder nicht.

Das Landgericht hat einen wesentlichen Teil des vorstehenden Tatsachenvortrags der Klägerin bei seiner Entscheidung nicht berücksichtigt. Es hat in den Entscheidungsgründen zwar berücksichtigt, dass unstreitig alle Wohnungen des Objekts durch die Beklagte finanziert worden sind und dass die Vermittler die Finanzierungsunterlagen beim Käufer (und beim Verkäufer) eingesammelt haben, um sie an die Beklagte weiterzuleiten; ferner, dass die Creditweb über ein umfassendes Antragsformular der Beklagten verfügte, das auch online jedermann zur Verfügung stand. Das Landgericht hat jedoch gänzlich unberücksichtigt gelassen, dass die Klägerin behauptet hat, die Zeugen Siebrand und Kanzler hätten ihr in dem zweiten Termin in der Wohnung der Klägerin mitgeteilt, dass die Finanzierung mit der Beklagten bereits abgesprochen sei. Darüber hinaus haben sich die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils nicht mit der Behauptung der Klägerin auseinandergesetzt, die Zeugen                    und                    hätten bei dem Treffen am 18.10.2005 im Notariat in Nürnberg den ausgefüllten und von der Beklagten unterzeichneten Darlehensvertrag mitgebracht, um ihn von der Klägerin und dem Zeugen (                    ) unterzeichnen zu lassen. Ferner hat das Landgericht den Vortrag der Klägerin, die Beklagte habe vorab eine Globaleinwertung des gesamten Objekts vorgenommen, nicht zur Kenntnis

genommen, sondern ist vielmehr davon ausgegangen, dass eine „Art Sammelakte“ erst nachträglich von der Beklagten angelegt worden ist.

b) Im Falle eines institutionalisierten Zusammenwirkens setzt eine Haftung der Beklagten weiterhin voraus, dass die Vermittler die Klägerin und ihrem Ehemann mittels evident unrichtiger Angaben über das Kaufobjekt arglistig getäuscht haben. Sollte sich im Rahmen einer Beweisaufnahme ergeben, dass eine institutionalisierte Zusammenarbeit zwischen den Vermittlern der EC EuroConvent AG und der Beklagten sowie eine arglistige Täuschung durch unrichtige Angaben der Vermittler über das Kaufobjekt vorliegen, so würde die Kenntnis der Beklagten von der arglistigen Täuschung widerleglich vermutet (vgl. BGH, Urt. v. 21.09.2010, XI ZR 232/09, Rn. 18).

aa) Vorliegend kommt nach dem – streitigen – Sachvortrag der Klägerin eine Täuschung über den Verkehrswert der Eigentumswohnung in Betracht. Eine Täuschung muss sich grundsätzlich auf objektiv nachprüfbare Umstände beziehen, während bloß subjektive Werturteile hierfür nicht ausreichen (vgl. Palandt/Ellenberger, 72. A. 2013, § 123 Rn. 3). Der Verkehrswert einer Immobilie ist ein objektiv nachprüfbarer Umstand in diesem Sinne, anders als der Kaufpreis als solcher, der bloß eine subjektive Werteinschätzung der Parteien darstellt. Die Klägerin hat insofern behauptet, die Zeugen Siebrand, , und Kanzler hätten ihr und dem Zeugen gegenüber stets ausdrücklich angegeben, dass der Kaufpreis dem Verkehrswert der zu erwerbenden Immobilie entspreche.

Eine arglistige Täuschung setzt weiterhin voraus, dass den vorbenannten Zeugen bewusst war, dass der Verkehrswert nicht dem Kaufpreis der Immobilie entsprach. Allerdings genügt hier bedingter Vorsatz, der bereits gegeben ist, wenn der Handelnde, obwohl er mit der möglichen Unrichtigkeit seiner Angaben rechnet, ins Blaue hinein unrichtige Behauptungen aufstellt (Palandt/Ellenberger, 72. A. 2013, § 123 Rn. 11). Die Klägerin behauptet insofern, den Zeugen sei die Unrichtigkeit der Aussage, der Verkehrswert der Immobilie betrage 154.258,00 €, bekannt gewesen, da sie wussten, dass der Zeuge Voreigentümer der Immobilie gewesen sei und sie am Tag der Beurkundung der Annahmeerklärung der GIH an

diese zu einem Kaufpreis von 71.196,00 € verkauft habe. Jedenfalls bedingter Vorsatz wird hierin – unterstellt die Behauptungen der Klägerin sind zutreffend – zu erkennen sein: Die Zeugen mussten damit rechnen, dass der Verkehrswert der Immobilie deutlich unter den 154.258,00 € liegt, wenn die Immobilie erst am selben Tag für nicht einmal die Hälfte dieses Betrags angekauft wurde. Die Beklagte hat auch keinerlei Umstände vorgetragen, die einen derart niedrigen Kaufpreis im Erstgeschäft aus anderen Gründen rechtfertigen würden.

Sollte sich im Rahmen einer Beweisaufnahme durch Einholung eines Sachverständigengutachtens bestätigen, dass der Verkehrswert der Immobilie tatsächlich nur die von der Klägerin behaupteten 58.400,00 € betrug, so wäre hierin auch eine objektiv evident unrichtige Angabe über den Kaufgegenstand zu sehen.

bb) Die Klägerin könnte ferner über das Bestehen einer Rücknahmevereinbarung arglistig getäuscht worden sein. Die Klägerin hat insofern behauptet, die Zeugen Siebrand und Kanzler hätten ihr und dem Zeugen : zugesichert, dass sie die Eigentumswohnung nach zwei Jahren von der Klägerin auf Verlangen wieder zurückkaufen. Sollte sich diese Behauptung in einer Beweisaufnahme bestätigen, ist auch hierin eine arglistige Täuschung seitens der Zeugen Siebrand und Kanzler zu sehen. Denn durch die bloße mündliche Zusage einer derartigen Rücknahme wird gerade keine verbindliche Rücknahmeverpflichtung der Vermittler begründet. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass den im Immobilienbereich geschäftserfahrenen Zeugen Siebrand und Kanzler – anders als der Klägerin und dem Zeugin – bewusst war, dass eine verbindliche Rücknahmeverpflichtung auf diese Weise nicht begründet werden kann. Die Täuschung war auch objektiv evident unrichtig, da eine Rückgabemöglichkeit in dem sodann abgeschlossenen Kaufvertrag gerade nicht vorgesehen war (vgl. KG Berlin, Urt. v. 16.05.2012, 24 U 103/10, Rn. 81, zitiert nach juris).

cc) Eine arglistige Täuschung der Klägerin könnte außerdem im Hinblick auf den mit der Wohnung zu erzielenden Mietzins vorliegen. Die Klägerin behauptet insofern, der Zeuge Siebrand habe angegeben, mit der Wohnung lasse sich eine Miete in Höhe von 4,22 €/m<sup>2</sup> erzielen, während tatsächlich lediglich eine Miete in

Höhe von 2,53 €/m<sup>3</sup> zu erzielen sei. Sollte sich im Rahmen einer Beweisaufnahme diese Behauptung als zutreffend erweisen, wäre auch von einer entsprechenden Arglist des Zeugen Siebrand auszugehen, und zwar unabhängig davon, ob ihm zum Zeitpunkt der Zusage positiv bekannt war, dass der zugesagte Mietzins nicht zu erzielen war. Denn die Beklagte hat jedenfalls nicht vorgetragen und es ist auch sonst nicht ersichtlich, auf welcher sachlichen Grundlage die Aussage, der Mietzins von 4,22 €/m<sup>2</sup> sei erzielbar, abgegeben wurde. Arglistig handelt aber auch derjenige, der einem anderen versichert, eine bestimmte Kenntnis von Vorgängen oder Umständen zu haben, diese Kenntnis aber in Wirklichkeit nicht hat. Eine Angabe über das Kaufobjekt kann daher arglistig sein, wenn sie zwar nicht bewusst den Tatsachen widerspricht, jedoch ohne jede sachliche Grundlage abgegeben wird. Das arglistige Verhalten liegt hier gerade darin, dass dem Erklärenden, was ihm auch bewusst ist, jegliche zur sachgemäßen Angabe erforderliche Kenntnis fehlt und dass er gleichwohl diesen Umstand gegenüber dem anderen Teil verschweigt (BGH, Urt. v. 08.05.1980, Iva ZR 1/80Rn. 23, zitiert nach juris). Sollte tatsächlich nur ein Mietzins von 2,53 €, wie die Klägerin behauptet, zu erzielen sein, wäre die Angabe auch objektiv evident unrichtig gewesen.

dd) Demgegenüber ist die Behauptung der Klägerin, sie sei hinsichtlich der Vereinbarung von Provisionen getäuscht worden, nicht hinreichend substantiiert. Insbesondere hat sie keinerlei nachvollziehbare Angaben zu der Höhe etwaiger Provisionen gemacht. Soweit die Klägerin behauptet, an die beteiligten Vermittler seien Provisionen in Höhe von mindestens 83.000,00 € geflossen, wie sich aus der Differenz zwischen dem Kaufpreis, den die Klägerin und der Zeuge gezahlt hätten, und dem Kaufpreis, den die GIH ihrerseits an den Zeugen gezahlt habe, ergebe, so handelt es sich hierbei offensichtlich nicht um Provisionen, sondern um den Gewinn, den der Zeuge aus der Veräußerung der streitgegenständlichen Eigentumswohnung erzielt hat.

3. Im Falle einer Aufklärungspflichtverletzung hätte die Beklagte die Klägerin nach dem Grundsatz der Naturalrestitution (§ 249 Satz 1 BGB) so zu stellen, wie sie ohne die schuldhafte Aufklärungspflichtverletzung gestanden hätte. Dabei wäre nach der Lebenserfahrung, die im konkreten Fall zu widerlegen der Beklagten



obläge, davon auszugehen, dass die Klägerin bei einer Aufklärung über die Unrichtigkeit der Angaben das streitgegenständliche Objekt nicht erworben und auch den Darlehensvertrag bei der Beklagten nicht abgeschlossen hätte (vgl. BGH 16.05.2006, XI ZR 6/04, Rn. 61, zitiert nach juris). Sollte eine Beweisaufnahme eine Aufklärungspflichtverletzung der Beklagten ergeben, stünde der Klägerin damit grundsätzlich ein Anspruch auf Ersatz des Schadens zu, der ihr durch den Abschluss des Kauf- sowie des Darlehensvertrags entstanden ist. Diesen hat sie, von der Beklagten bestritten, in Höhe von 40.357,78 € beziffert. Die Klägerin wäre bei Vorliegen eines Schadensersatzanspruchs außerdem so zu stellen, als ob sie den Darlehensvertrag nicht abgeschlossen hätte. Die Beklagte könnte mithin keine Rechte mehr aus dem Darlehensvertrag gegenüber der Klägerin geltend machen (vgl. OLG Köln, 01.10.2010, 13 U 119/06, Rn. 54, zitiert nach juris).

B. Nach § 538 Abs. 1 ZPO hat das Berufungsgericht grundsätzlich die notwendigen Beweise zu erheben und in der Sache selbst zu entscheiden. Die Vorschrift des § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO stellt damit lediglich eine Ausnahmeregelung dar, die den Grundsatz der Prozessbeschleunigung durchbricht, wenn die Aufhebung des angefochtenen Urteils wegen eines wesentlichen Verfahrensmangels erfolgt und eine umfangreiche oder aufwändige Beweisaufnahme notwendig ist. In die insoweit notwendige Abwägung ist einzustellen, dass eine Zurückverweisung der Sache zu einer erheblichen Verteuerung und Verzögerung des Rechtsstreits führt und dies in der Regel den schützenswerten Interessen der Parteien entgegensteht. Die Aufhebung und Zurückverweisung wegen einer noch durchzuführenden umfangreichen Beweisaufnahme ist deshalb auf Ausnahmefälle zu beschränken, in denen die Durchführung des Verfahrens in der Berufungsinstanz voraussichtlich zu größeren Nachteilen führt als die Zurückverweisung der Sache an das erstinstanzliche Gericht (BGH, Ur. v. 16.12.2004, VII ZR 270/03, Rn. 23, zitiert nach juris). Eine Zurückverweisung ist sachdienlich, wenn das Interesse an einer schnelleren Erledigung gegenüber dem Verlust einer Tatsacheninstanz nicht überwiegt (BGH, Ur. v. 15.03.2000, VIII ZR 31/99, Rn. 13, zitiert nach juris).

Die hiernach gebotene Abwägung fällt zugunsten einer Zurückverweisung aus. Nach den vorstehenden Ausführungen ist vor einer Entscheidung des

Rechtsstreits eine umfangreiche und – da in der ersten Instanz von einer Beweisaufnahme gänzlich abgesehen worden ist – erstmals durchzuführende Beweisaufnahme notwendig. Im Einzelnen ist Beweis zu erheben über die Behauptungen der Klägerin hinsichtlich des institutionalisierten Zusammenwirkens durch Vernehmung der Zeugen Siebrand, Kanzler, Frauen, May, Pramschürfer, Bellmann, Stiebel, Büchl, Wittmann, Wolfram, und Göttl, letzterer auch gegenbeweislich. Soweit die behaupteten arglistigen Täuschungen im Raum stehen, sind hierzu die von der Klägerin benannten Zeugen (Verkehrswert, Rücknahmevereinbarung, Mietzins), Siebrand (Verkehrswert, Rücknahmevereinbarung, Mietzins), Kanzler (Verkehrswert, Rücknahmevereinbarung), (Verkehrswert), (Verkehrswert) und Mohr (Verkehrswert) zu vernehmen. Sollten sich die Behauptungen der Klägerin in der Beweisaufnahme bestätigen, wäre außerdem ein Sachverständigengutachten hinsichtlich des Verkehrswerts der streitgegenständlichen Eigentumswohnung sowie hinsichtlich des mit ihr zu erzielenden Mietzins einzuholen.

Die Klägerin hat auch den gemäß § 538 Abs. 2 Satz 1 2. HS ZPO erforderlichen Zurückverweisungsantrag gestellt. Es genügt, dass dieser als Hilfsantrag gestellt wurde (vgl. Zöller/Heßler, 29. A. 2012, § 538 Rn. 4).

C. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (Zöller/Heßler, 29. A. 2012, § 538 Rn. 58). Diese ist vielmehr dem Erstgericht vorzubehalten, da der endgültige Erfolg der Berufung erst nach der abschließenden Entscheidung beurteilt werden kann. Die Gerichtskosten waren gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 GKG niederzuschlagen, weil ein wesentlicher Verfahrensmangel, welcher nach § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO zur Aufhebung und Zurückverweisung führt, regelmäßig eine unrichtige Sachbehandlung im Sinne des § 21 Abs. 1 Satz 1 GKG darstellt (OLG München, Urt. v. 10.02.2012, 10 U 4147/11, Rn. 11 m.w.N.).

D. Eine Zulassung der Revision ist nicht geboten, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und eine Entscheidung des Revisionsgerichts weder zur Fortbildung des Rechts noch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich ist (§ 543 Abs. 2 ZPO).

E. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 708 Nr. 10 ZPO. Auch im Falle einer Aufhebung und Zurückverweisung ist im Hinblick auf die §§ 775 Nr. 1, 776 ZPO ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit geboten (BGH, Urt. v. 24.11.1976, IV ZR 3/75, Rn. 28; OLG München, Urt. v. 18.09.2002, 27 U 1011/01, Rn. 75, zitiert nach juris), allerdings ohne Abwendungsbefugnis (OLG München, Urt. v. 10.02.2012, 10 U 4147/11, Rn. 13 m.w.N.).

Dr. Bub

Koch

Dr. Schmidt

