



# Landgericht Berlin

## Im Namen des Volkes

Geschäftsnummer: 36 O 173/04

Verkündet am : 18.11.2005  
Bernhardt  
Justizsekretärin

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt Dr. Thomas Storch,  
Alt-Kaulsdorf 107, 12621 Berlin,

g e g e n

1. CFG Grundbesitz GmbH,  
vertreten durch den Geschäftsführer Ernst Bär,  
Karlsbader Straße 1, 14193 Berlin,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

[REDACTED]

2. Björn Hörner,  
Im Dol 42 b, 14195 Berlin,
3. Dirk Herzog,  
Röntgenstraße 9, 10587 Berlin,
4. Welthaus Immobilien GbR,  
vertreten durch die Gesellschafter Björn Hörner, Dirk Herzog,  
Kurfürstendamm 103/104, 10711 Berlin,

Nebenintervenienten,

Prozessbevollmächtigter der Nebenintervenienten:

hat die Zivilkammer 36 des Landgerichts Berlin in 10589 Berlin (Charlottenburg), Tegeler Weg 17-21, auf die mündliche Verhandlung vom 18. November 2005 durch den Richter am Landgericht Dr. Bornemann als Einzelrichter

für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger zu Händen eines vom Kläger zu beauftragenden Notars 65.524,61 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 25. Juli 2003 zu zahlen, Zug um Zug gegen Abgabe folgender notariell beurkundeter Erklärung des Klägers und dessen Ehefrau Frau [REDACTED] vor dem beauftragten Notar:

„Wir sind eingetragene Eigentümer des im Grundbuch von Treptow des Amtsgerichts Köpenick, Blatt [REDACTED] eingetragenen Wohnungseigentums, bestehend aus einem 321/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur [REDACTED], Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED]), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. [REDACTED] bezeichneten Wohnung im [REDACTED] Obergeschoss links [REDACTED] Zimmer, Küche und Bad mit einer Größe von [REDACTED] der Hausnummer [REDACTED].“

Wir verpflichten uns hiermit, das vorbezeichnete Wohnungseigentum auf die Firma CFG Grundbesitz GmbH zu übertragen frei von der in Abteilung III des Wohnungsgrundbuchs eingetragenen Grundschuld der [REDACTED] in Höhe von insgesamt 200.000,00 DM (= 102.258,37 EUR).

Wir erteilen hiermit der Firma CFG Grundbesitz GmbH die unwiderrufliche Vollmacht, in unserem Namen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die Auflassung zu erklären.

Wir erklären unser Einverständnis mit einer Weisung der Firma CFG Grundbesitz GmbH an den unterzeichnenden Notar, den eingehenden Zahlungsbetrag zur Ablösung der in der Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Grundschuld der [REDACTED] in Höhe von 200.000,00 DM (= 102.258,37 EUR) zu verwenden.

Wir bewilligen die Eintragung der Firma CFG Grundbesitz GmbH als Eigentümerin.

Der Notar darf von dieser Erklärung nur Gebrauch machen, wenn die Verurteilungssumme auf seinem Notaranderkonto eingegangen ist.

Ein etwaig überschießender Betrag ist an uns auszuzahlen.“

2. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger jeglichen weiteren Schaden aus dem Kauf der im Tenor zu 1. näher bezeichneten Eigentumswohnung zu ersetzen.
3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Die durch die Nebenintervention, entstandenen Kosten haben die Nebenintervenienten zu tragen.

4. Das Urteil ist wegen des Tenors zu 1. und 3. gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

### T a t b e s t a n d

Der Kläger erwarb gemeinsam mit seiner Ehefrau [REDACTED] aufgrund notariellen Angebots vom 09. August 1996 - UR-Nr. [REDACTED] des Notars Dietrich [REDACTED] in Berlin - (Anlage K5) und Annahme vom 12. August 1996 - UR-Nr. [REDACTED] des Notars Dietrich [REDACTED] in Berlin - (Anlage K6) von der Beklagten, die damals noch unter Contest Finanzdienstleistungen GmbH firmierte, das Eigentum an der im Tenor zu 1. bezeichneten Eigentumswohnung zu einem Kaufpreis von 128.155,00 DM. Das Angebot gab Constantinos Eleftheriadis, ein Mitarbeiter der Nebenintervenientin Welthaus Immobilien GbR für den Kläger und seine Ehefrau ab und zwar aufgrund einer ihm von diesen am 11. Juli 1996 zur UR-Nr. [REDACTED] des Notars Dietrich [REDACTED] in Berlin (Anlage K4) unwiderruflich bis zum 30. August 1996 erteilten Vollmacht. Die Nebenintervenientin Welthaus Immobilien GbR berechnete der Beklagten eine Courtage für Maklerleistung, die von der Beklagten beglichen wurde.

Dem Kauf der Eigentumswohnung gingen Gespräche des Klägers und seiner Ehefrau mit Constantinos Eleftheriadis, insbesondere am 09. Juli 1996, voraus. Constantinos Eleftheriadis übergab dem Kläger und seiner Ehefrau ein von ihm erstelltes Ankaufsberechnungsbeispiel (Anlage K2), in welchem das zu versteuernde Jahreseinkommen des Klägers und seiner Ehefrau mit 82.000,00 DM angegeben ist. Unter „Hypothekenkonditionen wird ein Hypothekenaufpreis von 200.000,00 DM, ein Auszahlungsanteil von 94 % und ein Zinssatz von nominal 5,23 % ausgewiesen. Unter „Tilgung durch:" steht „erforderliche LV 0,00 DM“. Unter der Überschrift „Berechnungsdaten" wird als „Gesamtbelastung" ein Betrag von monatlich 431,71 DM ausgewiesen, der sich aus Zinsleistungen (- 871,67), Wohngeld (-255,64 DM) und Mieteinnahmen (+ 695,60 DM) zusammensetzt. Auf Seite 2 des Ankaufsberechnungsbeispiels wird die durch den Wohnungseigentumserwerb eintretende Steuerersparnis für die ersten drei Jahre dargestellt. Dabei wird für das 2. und 3. Jahr eine monatliche Steuerersparnis von 319,83 DM ausgewiesen und unter Abzug einer monatlichen Gesamtbelastung von 431,71 DM ein monatlicher Ertrag von - 111,87 DM. Ferner heißt es im letzten Satz auf Seite 2 des Ankaufsberechnungsbeispiels: „Falls Lebensversicherungen für Tilgungsaussetzungen eingesetzt werden, erhöht sich die Gesamtbelastung um die Beiträge der abgetretenen Lebensversicherungen". Zum weiteren Inhalt des Ankaufsberechnungsbeispiels wird auf die Anlage K2 verwiesen.

Auf die Frage des Klägers und seiner Ehefrau, wie die Eigentumswohnung zu finanzieren sei, gab Constantinos Eleftheriadis an, dass die Finanzierung über einen Bankkredit erfolgen würde. Der Kläger und seine Ehefrau wandten ein, dass sie sich einen Kredit nicht leisten könnten. Daraufhin erklärte Constantinos Eleftheriadis, dass im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung Lebensversicherungen eingesetzt werden könnten. Nach Nennung der zwei zu diesem Zeitpunkt bestehenden Lebensversicherungen und den jeweiligen Summen rechnete Constantinos Eleftheriadis nach, ob diese ausreichend sind. Noch im Juli 1996 schloss die Ehefrau des Klägers eine weitere Lebensversicherung in Höhe von 82.000,00 DM ab. Zur Finanzierung des Kaufpreises nahmen der Kläger und seine Ehefrau sodann mit Vertrag vom 24./31. Juli 1996 (Anlage K3) ein Darlehen bei der [REDACTED] über 200.000,00 DM auf. Die Tilgung des Darlehens wurde gegen Abtretung der Ansprüche aus den drei Lebensversicherungen ausgesetzt.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 26. April 2002 (Anlage K7) widerriefen der Kläger und seine Ehefrau gegenüber der Berliner Bank AG den Darlehensvertrag und erklärten hilfsweise die Anfechtung. Ebenfalls durch anwaltliches Schreiben vom 26. April 2002 (Anlage K8) widerriefen der Kläger und seine Ehefrau zudem gegenüber der Beklagten das Kaufvertragsangebot vom 09. August 1996 und erklärten ebenfalls hilfsweise die diesbezügliche Anfechtung wegen arglistiger Täuschung. Daraufhin reagierte die Beklagte mit anwaltlichem Schreiben vom 23. Mai 2002 (Anlage K9) und wies sowohl die Widerrufs- als auch die Anfechtungserklärung zurück. Im letzten Satz dieses Schreibens wird ausgeführt, dass die Firma Welthaus Immobilien als Vermittler, nicht aber als Erfüllungs- oder Verhandlungsgehilfe tätig geworden sei. Mit anwaltlichen Schreiben vom 10. Juli 2003 (Anlage K10), 31. Juli 2003 (Anlage K11) und 05. April 2004 (Anlage K12) forderten der Kläger und seine Ehefrau die Beklagte insbesondere auf, der Rückabwicklung des Kaufvertrages zuzustimmen. Unter dem 05. April 2004 trat die Ehefrau des Klägers diesem sämtliche Ansprüche gegen die Beklagte resultierend aus dem streitgegenständlichen Kaufvertrag zur eigenen Geltendmachung ab. Der Kläger nahm die Abtretung an (Anlage K1).

Der Kläger ist der Ansicht: Die Beklagte habe ihn und seine Ehefrau so zu stellen, wie wenn der streitgegenständliche Kaufvertrag nicht geschlossen worden wäre, da sie rechtswidrig und schuldhaft falsch beraten worden seien. Bereits das Ankaufsberechnungsbeispiel, durch das der Eindruck vermittelt worden sei, dass es sich um ein rentierliches Geschäft handle, sei objektiv unzutreffend und vermittele ein falsches Bild von den wirtschaftlichen Auswirkungen des Immobilienkaufs. Diese Falschberatung sei der Beklagten als Pflichtverletzung zuzurechnen. Die dem

Kaufvertrag zugrunde liegende Vollmacht sei zudem wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz unwirksam. Der Kläger behauptet: Ihm und seiner Ehefrau sei von Constantinos Eleftheriadis zugesichert worden, dass die für den Erwerb der Wohnung erforderlichen Kosten nahezu vollständig durch Mieterträge und Steuervorteile gedeckt seien. Constantinos Eleftheriadis habe festgestellt, dass neben den beiden alten Lebensversicherungen noch der Abschluss einer weiteren Lebensversicherung erforderlich gewesen sei, und erklärt, dass der Einsatz der Lebensversicherungen nur pro forma erfolge, da bei Darlehensfälligkeit die Wohnung mit Gewinn veräußert werden könne. Wären sie zutreffend und umfassend beraten worden, hätten sie sowohl von dem Kaufvertrag als auch von dem Darlehensvertrag Abstand genommen.

Der Kläger beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an ihn zu Händen eines von ihm zu beauftragenden Notars 65.524,61 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 25. Juli 2003 zu zahlen, Zug um Zug gegen Abgabe folgender notariell beurkundeter Erklärung des Klägers und dessen Ehefrau Frau Gabriele Brüchner vor dem beauftragten Notar:

„Wir sind eingetragene Eigentümer des im Grundbuch von Treptow des Amtsgerichts Köpenick, Blatt [REDACTED], eingetragenen Wohnungseigentums, bestehend aus einem 321/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur [REDACTED] Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED], verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der [REDACTED] bezeichneten Wohnung im [REDACTED] Obergeschoss links [REDACTED] Zimmer, Küche und Bad mit einer Größe von [REDACTED] qm) der Hausnummer [REDACTED].“

Wir verpflichten uns hiermit, das vorbezeichnete Wohnungseigentum auf die Firma CFG Grundbesitz GmbH zu übertragen frei von der in Abteilung III des Wohnungsgrundbuchs eingetragenen Grundschuld der [REDACTED], in Höhe von insgesamt 200.000,00 DM (= 102.258,37 EUR).

Wir erteilen hiermit der Firma CFG Grundbesitz GmbH die unwiderrufliche Vollmacht, in unserem Namen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die Auflassung zu erklären.

Wir erklären unser Einverständnis mit einer Weisung der Firma CFG Grundbesitz GmbH an den unterzeichnenden Notar, den eingehenden Zahlungsbetrag zur Ablösung der in der Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Grundschuld der [REDACTED] in Höhe von 200.000,00 DM (= 102.258,37 EUR) zu verwenden.

Wir bewilligen die Eintragung der Firma CFG Grundbesitz GmbH als Eigentümerin.

Der Notar darf von dieser Erklärung nur Gebrauch machen, wenn die Verurteilungssumme auf seinem Notaranderkonto eingegangen ist.

Ein etwaig überschießender Betrag ist an uns auszuzahlen.“

2. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, ihm jeglichen weiteren Schaden aus dem Kauf der im Klageantrag zu 1. näher bezeichneten Eigentumswohnung zu ersetzen.

Die Beklagte und die Nebenintervenienten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet: Sie habe die Nebenintervenientin Welthaus Immobilien GbR nicht damit beauftragt, ihr Käufer zu vermitteln. Constantinos Eleftheriadis habe dem Kläger und seiner Ehefrau das Ankaufsberechnungsbeispiel im einzelnen erläutert. Hierbei habe er ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zu der monatlichen „Zuzahlung“ auch noch die monatlichen Lebensversicherungsprämien für die bereits existierenden Lebensversicherungen und die neu abzuschließende Lebensversicherung hinzukommen würden. Die Beklagte ist der Ansicht: Ein etwaiger Anspruch des Klägers und seiner Ehefrau auf Rückabwicklung des gesamten Vertrages sei jedenfalls verwirkt. Die Nebenintervenienten behaupten: Constantinos Eleftheriadis habe das Ankaufsberechnungsbeispiel im einzelnen erläutert. Dieses habe auch „lediglich der zahlenmäßigen Veranschaulichung gewisser Aspekte, wie z. B. der Belastung der Liquidität zu Anfang eines Engagements unter bestimmten Annahmen, die aber ... als durchaus variabel und veränderbar“ dargestellt worden seien, gedient. Constantinos Eleftheriadis habe den Kläger und seine Ehefrau deutlich auf die Abhängigkeit des weiteren Verlaufs von verschiedenen, nicht von ihm bzw. den Nebenintervenienten bzw. der Beklagten beherrschbaren Faktoren, wie der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, Veränderung der Lebensumstände etc. hingewiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen verwiesen.

## **E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e**

- I. Die Klage ist zulässig und begründet. Das für den Feststellungsantrag (Klageantrag zu 2.) gemäß § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse ist gegeben, weil die Schadensentwicklung noch nicht abgeschlossen ist. Dem Kläger stehen gegen die Beklagte Schadensersatzansprüche wegen Schlechterfüllung eines Beratungsvertrages zu.

1. Auf das zwischen den Parteien bestehende Schuldverhältnis ist das Bürgerliche Gesetzbuch in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung anzuwenden, da die maßgeblichen Verträge im Jahre 1996 abgeschlossen worden sind (Art. 229 § 5 EGBGB).
2. Der Kläger ist aktivlegitimiert, da keine Bedenken gegen die Wirksamkeit der Abtretung der Rechte seiner Ehefrau an ihn bestehen.
3. Zwischen dem Kläger und seiner Ehefrau und der Beklagten ist ein Beratungsvertrag zustande gekommen.
  - a) Zum Abschluss eines Beratungsvertrages kann es auch im Vorfeld eines Kaufvertrages kommen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Verkäufer und der Käufer nicht nur über die Bedingungen des angestrebten Kaufvertrages verhandeln, sondern dem Käufer unabhängig hiervon ein Rat erteilt werden soll. Dabei steht es einem auf Befragen des Käufers erteilten Rat gleich, wenn der Verkäufer im Rahmen der Vertragsverhandlungen ein Berechnungsbeispiel über Kosten und finanzielle Vorteile des Erwerbs vorlegt, das zur Förderung der Vermittlung des Geschäfts dienen soll (BGH NJW 2003, 1811, 1812). Wie lange die Beratung gedauert hat, kann für die Qualität der Beratung bedeutsam sein, für das Zustandekommen eines Beratungsvertrages ist sie dagegen unerheblich. Erforderlich, aber auch ausreichend ist, dass dem Kläger eine Empfehlung zum Erwerb gegeben werden sollte (BGH NJW 2005, 821). Nach der Aktenlage sollten der Kläger und seine Ehefrau jedenfalls u. a. an Hand des „Ankaufsberechnungsbeispiels“ (Anlage K2) vom Erwerb der streitgegenständlichen Eigentumswohnung überzeugt werden.
  - b) Der Mitarbeiter der Nebenintervenientin Welthaus Immobilien GbR, Constantinos Eleftheriadis konnte einen solchen Beratungsvertrag auch zwischen der Beklagten und dem Kläger sowie seiner Ehefrau zustande bringen.
    - aa) Stellt sich bei der Vermittlung des Kaufvertrages die Aufgabe der Beratung des Kaufinteressenten und wird sie vom Verkäufer einem Dritten überlassen, so kann sich dessen stillschweigende Bevollmächtigung zum Abschluss des Beratervertrages aus den Umständen ergeben (§ 167 BGB). Hat der Käufer seinerseits keinen entsprechenden Auftrag erteilt, sind für die Annahme einer stillschweigenden Bevollmächtigung keine zu strengen Anforderungen zu stellen. Es reicht aus, dass die individuelle

Beratung des Kaufinteressenten eine wesentliche Voraussetzung für den erfolgreichen Abschluss der Verkaufsbemühungen war (BGH NJW 2003, 1811, 1812-1813).

- bb) Anhaltspunkte dafür, dass der Kläger und seine Ehefrau der Nebenintervenientin Welthaus Immobilien GbR einen vom Abschluss des Kaufvertrages unabhängigen eigenständigen Auftrag zur Beratung erteilt haben könnten, sind nicht ersichtlich. Insbesondere entstanden dem Kläger und seiner Ehefrau durch die Zwischenschaltung der Nebenintervenientin Welthaus Immobilien GbR keine Kosten, was bereits dafür spricht, dass diese Erfüllungsgehilfin der Beklagten war, da bei Immobiliengeschäften ansonsten regelmäßig der Käufer diese Last trägt (vgl. KG NJW-RR 1990, 399, 400).
- cc) Die Beratung des Klägers anhand des „Ankaufsberechnungsbeispiels“ war auch wesentlich für den erfolgreichen Abschluss der Verkaufsbemühungen und begründet damit ein Tätigwerden im Pflichtenkreis der Verkäuferin. Die Belastungen aus dem Immobilienkauf wurden als tragbar dargestellt und so für den Kläger und seine Ehefrau ein Anreiz geschaffen, mit vermeintlich geringem Aufwand Wohnungseigentum zu erwerben. Im Anschluss fanden sich der Kläger und seine Ehefrau auch bereit, die zur Finanzierung des Kaufs erforderlichen Vereinbarungen (Darlehensvertrag, Abschluss einer weiteren Lebensversicherung) abzuschließen und damit den Weg für das Zustandekommen des Kaufvertrages freizumachen.
- dd) Die Beklagte muss sich dabei das Verhalten des Constantinos Eleftheriadis zurechnen lassen. Sie nahm offensichtlich selbst keinen Kontakt mit dem Kläger und seiner Ehefrau auf, sondern ließ den hinzugezogenen Maklern/Vertriebsbeauftragten bei den Verhandlungen mit den Kaufinteressenten freie Hand und betraute sie mit der Führung der wesentlichen Vertragsverhandlungen. Dies genügt, um auch Constantinos Eleftheriadis als ihren Erfüllungsgehilfen anzusehen, der den Umständen nach stillschweigend zum Abschluss des Beratungsvertrages bevollmächtigt war. Die Beklagte kann sich insbesondere nicht mit Erfolg darauf berufen, dass sie sich der Nebenintervenientin Welthaus Immobilien GbR überhaupt nicht bedient hätte. Zwar hat die Beklagte keinen Prospekt herausgegeben, mit dessen Hilfe Kaufinteressenten gefunden werden sollten, und auch das „Ankaufsberechnungsbeispiel“ (Anlage K2) wurde nicht im Namen der Beklagten erstellt. Die Beklagte hat der Nebenintervenientin Welthaus Immobilien GbR aber offensichtlich die zur Vermittlung der Wohnung erforderlichen Informationen zur Verfügung gestellt, diese in der Folge frei schalten und walten lassen und ohne bei den Verkaufsverhandlungen selbst in Erscheinung zu treten,



sich über diese von den geworbenen Interessenten ein Kaufangebot unterbreiten lassen, das nach der Aktenlage insbesondere auf Grund des engen zeitlichen Zusammenhangs und der ohne weitere Verhandlungen erfolgten Annahme von der Beklagten selbst vorbereitet worden sein muss. Eine solche Untätigkeit gegenüber den Käufern führt nicht dazu, dass sich die Beklagte ihrer Verantwortung entziehen kann und ihre Haftung ausgeschlossen wird (KG NJW-RR 1990, 399, 400).

ee) Welchen Einfluss die Beklagte auf das Geschäftsgebahren der Nebenintervenientin Welthaus Immobilien GbR hatte, ist unerheblich. Denn mit der Annahme des Kaufangebotes hat die Beklagte die wirtschaftlichen Vorteile aus der Tätigkeit der Nebenintervenientin Welthaus Immobilien GbR und ihres Mitarbeiters Constantinos Eleftheriadis gezogen. Sie muss dann aber auch die Nachteile in Kauf nehmen, die sich daraus ergeben können, dass der Erfüllungsgehilfe die Interessen des Vertragspartners verletzt (vgl. Palandt-Heinrichs, 64. Aufl., § 278 BGB Rz. 7).

4. Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände ist vorliegend davon auszugehen, dass eine fehlerhafte Beratung erfolgt ist.

a) Der Beratungsvertrag verpflichtet den Verkäufer zu richtiger und vollständiger Information über die tatsächlichen Umstände, die für den Kaufentschluss des Interessenten von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Bei dem Erwerb einer Immobilie zu Anlagezwecken sind dies zunächst die Aufwendungen, die der Interessent erbringen muss, um das Objekt mit seinen Mitteln erwerben und halten zu können. Der Verkäufer muss dabei insbesondere die mit einer von ihm vorgeschlagenen Finanzierung des Kaufs verbundenen finanziellen Auswirkungen, einschließlich in eine Aufwandsberechnung eingestellte Steuervorteile, zutreffend darstellen und im Zeitpunkt der Beratung bereits abzusehende ungünstige Veränderungen der Mieteinnahmen oder Unterhaltungskosten bei der Berechnung der Finanzierungslasten berücksichtigen. Wird als Kaufanreiz die wirtschaftliche Rentabilität des Erwerbs herausgestellt, muss der Verkäufer auch über die hierfür bedeutsamen Umstände richtig informieren. Er verletzt seine Beratungspflichten, wenn er ein in tatsächlicher Hinsicht unzutreffendes, zu positives Bild der Ertrags Erwartung der Immobilie oder ihres Wertsteigerungspotenzials gibt und den Interessenten dadurch zum Vertragsschluss veranlasst (BGH NJW 2005, 983-985).

b) Vor diesem Hintergrund liegt ein schuldhafter Verstoß gegen die bestehenden Aufklärungspflichten vor, da der Kläger und seine Ehefrau über die mit dem Erwerb der Immobilie verbundenen Verpflichtungen und Risiken zumindest fahrlässig nicht in allen wesentlichen Punkten hinreichend informiert worden sind. Die vorvertraglichen Informationen des Constantinos Eleftheriadis waren dabei nicht bloße rechtlich nicht relevante Werbeaussagen ohne ernsthaften Gehalt. Denn die Aussagen wurden konkret zu der streitgegenständlichen Wohnung gemacht, um den Kläger und seine Ehefrau von der Sinnhaftigkeit des Ankaufs zu überzeugen. Für eine unzureichende Beratung spricht bereits, dass in dem verwendeten „Ankaufsberechnungsbeispiel“ die Lebensversicherungen keine hinreichende Berücksichtigung finden. Denn diese sollten an den Darlehensgeber abgetreten werden, um eine laufende Tilgung zu ersetzen, weshalb sie in eine Liquiditätsaussage einzubeziehen waren. Darüber hinaus standen die beiden alten Lebensversicherungen für ihren bisherigen Zweck, nämlich Vermögensbildung und Altersvorsorge, nicht mehr ohne weiteres zur Verfügung. Wegen dieser „Umwidmung“ zur Kaufpreisfinanzierung hätten auch die diesbezüglichen Aufwendungen bei der Berechnung berücksichtigt werden müssen, weil sich sonst ein falsches Bild von der Gesamtkostenlast der Kapitalanlage ergibt. Für den Käufer sind dabei regelmäßig die Informationen maßgebend, die ihm schriftlich vorliegen, zumal mündliche Informationen leicht überhört oder in Vergessenheit geraten können.

Der insbesondere auf Seite 2 des „Ankaufsberechnungsbeispiels“ erfolgte Hinweis, dass sich die Gesamtbelastung um die Beiträge der abgetretenen Lebensversicherungen erhöhe, falls Lebensversicherungen für Tilgungsaussetzungen eingesetzt werden, ist insoweit nicht ausreichend. Denn durch den bloßen Hinweis, dass sich die Gesamtbelastung entsprechend erhöht, wird das mit dem beworbenen Kauf tatsächlich verbundene wirtschaftliche Risiko nicht ausreichend dargestellt. Dies gilt umso mehr, als auch nicht ersichtlich ist, dass der Kläger und seine Ehefrau hinreichend auf die besonderen Risiken eines vollfinanzierten Immobilienerwerbs bei ansonsten eingeschränkten Vermögensverhältnissen hingewiesen worden sind. Angesichts des in dem Ankaufsberechnungsbeispiel enthaltenen unzureichenden schriftlichen Zahlenwerkes und der Art der vorgeschlagenen Finanzierung durch den Einsatz bereits bestehender Lebensversicherungen hätte jedenfalls ein eindeutiger und unmissverständlicher Hinweis erfolgen müssen, dass der beworbene Ankauf nur dann keine unmittelbaren negativen finanziellen Auswirkungen für den Kläger und seine Ehefrau haben würde, wenn der Wert der Eigentumswohnung die bereits unabhängig von der Tilgung des zur Finanzierung des Kaufpreises aufgenommenen Kredites ab dem zweiten Jahr ausgewiesene monatliche Belastung von mindestens 111,87 DM kompensieren würde, wobei aber nach der Aktenlage nicht ersichtlich ist, worauf eine

solche Erwartung hätte gestützt werden können. Dass ein solcher Hinweis erfolgt ist, der im Ergebnis einem Abraten von der beworbenen Anlageform gleichgekommen wäre, wird weder von der Beklagten noch den Nebenintervenienten dargelegt.

Der Vortrag der Nebenintervenienten, dass das „Ankaufsberechnungsbeispiel“ lediglich der „zahlenmäßigen Veranschaulichung gewisser Aspekte“ gedient habe, die aber von Constantinos Eleftheriadis als „durchaus variabel und veränderbar“ dargestellt worden seien, führt zu keiner anderen Bewertung. Denn auch diesem mangels näherer Substantiierung gar nicht weiter nachvollziehbaren Vorbringen lässt sich nicht entnehmen, dass eine ausreichende Beratung erfolgt ist. Entsprechendes folgt auch nicht aus dem Vorbringen der Beklagten, dass Constantinos Eleftheriadis dem Kläger und seiner Ehefrau das „Ankaufsberechnungsbeispiel“ nicht kommentarlos vorgelegt, sondern im einzelnen erläutert habe, hierbei auf die Bewandnis des vorgesehenen Disagio hingewiesen und die Laufzeit und Zinsfestschreibung für fünf Jahre erklärt habe. Hierauf hat der erkennende Einzelrichter in dem Beschluss vom 15. Juli 2005 (Bl. 6-12 Bd. II d. A.) hingewiesen, ohne dass erheblicher weiterer Vortrag erfolgt ist. Soweit die Nebenintervenienten mit dem Schriftsatz vom 30. September 2005 (Bl. 33-34 Bd. II d. A.) pauschal vortragen, Constantinos Eleftheriadis habe den Erwerbern erläutert, dass sich „unmittelbare negative finanzielle Auswirkungen“ ergeben, denen allerdings auch Vorteile gegenüberstehen würden, „welche die negativen Auswirkungen überwiegen“, ist bereits weder nachvollziehbar dargelegt noch sonst ersichtlich, um was für Vorteile es sich hierbei handelt und aus welchem Grunde diese im vorliegenden Fall die negativen Auswirkungen überwiegen sollten.

5. Aufgrund der Verletzung der Beratungspflichten ist die Beklagte dem Kläger zum Schadensersatz verpflichtet.

- a) Es besteht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass ein Anleger bei gehöriger Aufklärung das verlustreiche Geschäft nicht abgeschlossen hätte (vgl. BGH NJW 1994, 512-515). Umstände, die diese Vermutung entkräften, ergeben sich nicht daraus, dass sich die Käufer erst mit Anwaltsschreiben vom 26. April 2002 (Anlage K8) an die Beklagte gewandt haben. Aus dem bis dahin eingetretenen Zeitablauf kann nicht geschlossen werden, dass sie sich mit dem Geschäft auch bei hinreichender Beratung einverstanden erklärt hätten. Die Beklagte durfte auch nicht auf Grund des zwischenzeitlichen Verhaltens des Klägers und seiner Ehefrau darauf vertrauen, dass diese ihnen auf Grund der Verletzung von

Beratungspflichten gegebenenfalls zustehende Rechte nicht mehr ausüben würden. Denn einerseits liegt es in der Natur der Sache, dass Beratungsfehler der vorliegenden Art erst nach Eintritt eines nicht unerheblichen Zeitablaufs und gegebenenfalls auch erst anderweitiger fachkundiger Beratung erkannt werden. Andererseits ist die Beklagte unstreitig bereits seit geraumer Zeit mit einer Vielzahl vergleichbarer Vorwürfe konfrontiert, weshalb sie auch mit der Möglichkeit der Inanspruchnahme im vorliegenden Fall rechnen musste. Unter diesen Umständen kann nicht von einer Verwirkung der Ansprüche des Klägers ausgegangen werden.

- b) Infolge der fehlerhaften Beratung ist dem Kläger und seiner Ehefrau auch ein Schaden entstanden. Dies setzt nicht voraus, dass Feststellungen zu dem Verkehrswert des Wohnungseigentums getroffen werden. Denn vorliegend waren mit dem Erwerb Belastungen verbunden, die angesichts der beschränkten finanziellen Möglichkeiten der Käufer ein subjektiv sinnvolles Geschäft ausschließen (vgl. BGH NJW 2003, 1811, 1813).
- c) Die Beklagte kann sich auch nicht mit Erfolg auf die Kenntnis des Klägers von der Anlage VIII der Grundlagenurkunde (Anlage B1, Bl. 34-40 d. A.) berufen, nach welcher die Beklagte betreffend die Wirtschaftlichkeit der Investitionen des Käufers in die Wohnung (Rentabilität, Liquidität, Steuereffekte) keine Zusicherungen gibt und diesbezüglich keine Verantwortung übernimmt unter Hinweis darauf, dass „seine Vertriebsbeauftragten nicht ermächtigt sind, hierzu verbindliche Aussagen zu treffen“. Denn zu einem Beratungsvertrag gehört nicht nur die ordnungsgemäße Leistungserbringung, sondern auch die Haftung für Beratungsfehler. Diese Haftung ist eine Kardinalpflicht des Beratungsvertrages und kann nicht durch Allgemeine Geschäftsbedingungen entsprechend abbedungen werden (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 AGBG a. F., vgl. BGH NJW-RR 2000, 998, 999).
- d) Im Wege des Schadensersatzes ist der Kläger damit so zu stellen, als hätten er und seine Ehefrau von dem Vertragsschluss abgesehen. In diesem Fall hätten sie insbesondere den Kaufpreis in Höhe von 128.155,00 DM = 65.524,61 Euro nicht bezahlt, so dass dieser Betrag von der Beklagten zu erstatten ist. Der Kläger hat zutreffend berücksichtigt, dass im Wege der Vorteilsausgleichs der Beklagten die streitgegenständliche Wohnung zu überlassen ist. Der Umfang des von der Beklagten geschuldeten Schadensersatzes wird auch nicht durch ein mitwirkendes Verschulden des Klägers und seiner Ehefrau geschmälert. Ist ein Schadensersatzanspruch wegen unrichtiger Beratung gegeben, so ist dem Schädiger nämlich in aller Regel der Einwand verwehrt, der Geschädigte habe sich auf die Beratung nicht verlassen dürfen. Alles andere widerspräche dem Grundsatz von Treu und Glauben

(§ 242 BGB), der in § 254 BGB lediglich eine besondere Ausprägung erhalten hat. Das Vertrauen desjenigen, der sich von einem anderen beraten lässt, der für sich Sachkunde in Anspruch nimmt, verdient besonderen Schutz (vgl. BGH NJW 2003, 1811, 1814).

e) Der Zinsanspruch folgt aus den §§ 286, 288 BGB. Die Beklagte befindet sich auf Grund des Schreibens vom 10. Juli 2003 (Anlage K10) seit dem 25. Juli 2003 in Verzug.

f) Das für den Feststellungsantrag erforderliche Feststellungsinteresse ist gegeben, weil die Schadensentwicklung noch nicht abgeschlossen ist. Dies ist erst dann der Fall, wenn der Kaufvertrag rückabgewickelt und das Darlehen getilgt ist.

6. Eine Nichtigkeit des Kaufvertrages, die den geltend gemachten Schadensersatzanspruch auch nicht ausschließen würde, ist nicht ersichtlich.

a) Constantinos Eleftheriadis war jedenfalls gemäß den §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 1 BGB bei Abgabe des Kaufvertragsangebotes vertretungsbefugt. Denn die Wirkungen dieser Vorschriften treten auch ein, wenn - was zwischen den Parteien vorliegend streitig ist - der Mangel der Vollmacht in einem Verstoß gegen Art. 1 § 1 RBERG besteht (BGH NJW 2005, 820, 821). Wenn in einem beurkundeten Vertrag auf eine vom Notar selbst beurkundete und bei ihm jederzeit zugängliche Vollmacht verwiesen wird, steht die Bezugnahme einer Vorlegung gleich (Palandt-Heinrichs, 64. Aufl., §§ 172, 173 BGB Rz. 6). Vor diesem Hintergrund kann dahingestellt bleiben, ob die notariell beurkundete Vollmacht vom 11. Juli 1996 (Anlage K4) unwirksam war. Denn es ist jedenfalls nicht ersichtlich, dass die Beklagte dies wusste oder wissen musste.

b) Eine Unwirksamkeit des Kaufvertrages gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 HaustürWG ist nicht ersichtlich. Insbesondere besteht ein Recht auf Widerruf nicht, wenn die Willenserklärung notariell beurkundet worden ist (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 HaustürWG). Ob der Darlehensvertrag wirksam widerrufen worden ist, kann nach Lage des Falles dahingestellt bleiben. Zwar erstreckt § 9 Abs. 2 Satz 1 VerbrKrG die Wirkung des Widerrufs des Darlehensvertrages auch auf den Kaufvertrag. Die Vorschrift des § 9 VerbrKrG findet aber nach dem Wortlaut des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG keine Anwendung auf Realkreditverträge. Und selbst wenn man § 9 VerbrKrG analog oder dessen Grundsätzen gemäß § 242 BGB doch bei Realkreditverträgen, die nach dem HaustürWG widerrufen worden sind, für anwendbar hielte, wären dessen Voraussetzungen vorliegend nicht erfüllt, da kein verbundenes Geschäft

vorliegt. Kauf- und Darlehensvertrag sind zwar miteinander verknüpft, da der Kredit zu dem Zweck gewährt worden ist, das von dem Kläger und seiner Ehefrau für das erworbene Wohnungseigentum geschuldete Entgelt zu bezahlen. Sie können nach der Aktenlage aber nicht als wirtschaftliche Einheit derart angesehen werden, dass aus der Sicht des Verbrauchers Kreditgeber und Verkäufer ihm gemeinsam wie eine Partei gegenüber stehen. Eine wirtschaftliche Verflechtung kommt nur dann in Betracht, wenn sich der Darlehensgeber nicht mit der Finanzierungsrolle begnügt, sondern Funktionen des Verkäufers (etwa Werbung und Vertrieb, rechtliche Ausgestaltung der Geschäfte) in zusammenwirken mit diesen in einer Weise wahrnimmt, dass die Berufung auf die rechtliche Selbständigkeit der Verträge treuwidrig erschiene (vgl. KG, Urteil vom 27. September 2004 - 26. U. 8/04 -, ZGS 2004, 446-447, BGH NJW 2000, 3065, 3066). Entsprechendes ergibt sich nicht bereits aus dem Vortrag des Klägers, dass sich sowohl die Beklagte als auch die Berliner Bank ein und derselben Vertriebsorganisation bedient hätten.

- c) Soweit der Kläger und seine Ehefrau mit Schreiben vom 26. April 2002 (Anlage K8) gegenüber der Beklagten die Anfechtung des Kaufvertragsangebotes wegen arglistiger Täuschung erklärt haben, steht dem bereits entgegen, dass, soweit die rechtlichen Folgen einer Willenserklärung durch Willensmängel oder durch die Kenntnis oder das Kennenmüssen gewisser Umstände beeinflusst werden, nicht die Person des Vertretenen, sondern die des Vertreters in Betracht kommt (§ 166 Abs. 1 BGB). Willensmängel im Sinne des § 166 Abs. 1 BGB sind die Fälle der §§ 116-123 BGB. Täuschung und Drohung müssen sich gegen ihn gerichtet haben (Palandt-Heinrichs, 64. Aufl., § 166 BGB Rz. 3). Willensmängel des Vertretenen können dagegen nur die von ihm erteilte Vollmacht betreffen. Diese ist jedoch nicht angefochten worden und könnte nunmehr auch nicht mehr fristgerecht angefochten werden.
- d) Eine Nichtigkeit des Kaufvertrages nach § 138 Abs. 1 BGB ist nicht ersichtlich. Insbesondere hat der Kläger nicht nachvollziehbar dargelegt, dass nach Art und Lage der streitgegenständlichen Eigentumswohnung der vereinbarte Kaufpreis von ca. 1.898,59 DM/qm (128.155,00 DM ./ ca. 67,45 qm) in einem entsprechenden besonders groben Missverhältnis zu dem zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses tatsächlich bestehenden Verkehrswert steht.

II. Der Beklagten und den Nebenintervenienten war auf ihren im Termin vom 18. November 2005 vorsorglich gestellten Antrag keine Erklärungsfrist auf den Schriftsatz des Klägers vom 10. November 2005 zu gewähren, da dieser kein neues entscheidungserhebliches Vorbringen enthält.

III. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 101, 709 ZPO.

Bornemann

Ausgefertigt

*Albrecht*  
Justizangestellte

