



06 JUNI 2005
L

Landgericht Berlin

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 15 O 817/04

verkündet am: 31.05.2005
Rose
Justizsekretärin

In dem Rechtsstreit

des Herrn [REDACTED]

Klägers,

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

gegen

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

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte
[REDACTED]

hat die Zivilkammer 15 des Landgerichts Berlin in Berlin-Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin,
auf die mündliche Verhandlung vom 13.05.2005 durch den Richter am Landgericht
Dr. Danckwerts als Einzelrichter
für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger zu Händen eines von dem Kläger zu beauftragenden Notars 66.559,98 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins seit dem 9. Oktober 2004 zu zahlen, Zug um Zug gegen Abgabefolgender notariell beurkundeter Erklärung der Klägerin und dessen [REDACTED] vor dem beauftragten Notar:

„Wir sind eingetragene Eigentümer des im Grundbuch des AG Köpenick, Grundbuch von Treptow, Blatt [REDACTED] eingetragenen Wohnungseigentums, bestehend aus einem 137/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück [REDACTED], Flurstück [REDACTED] Gebäude und Freifläche, [REDACTED], mit einer grundbuchmäßigen Größe von 4.446 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. [REDACTED] bezeichneten Eigentumswohnung, gelegen im 1. OG rechts, [REDACTED], mit einer Größe von ca. 56,60 qm.

Wir verpflichten uns hiermit, das vorbezeichnete Wohnungseigentum auf die CFG Grundbesitz GmbH zu übertragen, frei von der in Abteilung III des Wohnungsgrundbuchs eingetragenen Grundschuld der [REDACTED] Bank AG in Höhe von insgesamt DM 181.500,00 = € 92.799,48.

Wir erteilen hiermit der 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 CFG Grundbesitz GmbH an den unterzeichnenden Notar, den eingehenden Zahlungsbetrag zur Ablösung der in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Grundschuld der [REDACTED] Bank AG in Höhe von DM 181.500,00 = € 92.799,48 zu verwenden.

Wir bewilligen die Eintragung der 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 Verkauf der im Tenor zu 1) näher bezeichneten Eigentumswohnung zu ersetzen.
3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist wegen des Tenors zu 1) und 3) gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages zuzüglich 10 % vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Der Kläger erwarb gemeinsam mit seiner Ehefrau [REDACTED] aufgrund notariellen Angebots vom 30. Oktober 1999 von der Beklagten das Eigentum an der im Tenor zu 1) bezeichneten Eigentumswohnung zum Preis von 130.180,00 DM. Ferner übernahm sie gem. § 12 des notariellen Angebots eine Sonderumlage in Höhe von ca. 14.150,00 DM. Die Beklagte firmierte damals noch unter Contest Finanzdienstleistungen GmbH, worauf der Kläger erst mit dem im Termin am 13.5.2005 überreichten Schriftsatz vom 12.5.2005 hingewiesen hat, was aber nicht Anlass zu einem Schriftsatznachlass zugunsten der Beklagten gab, da diese Umfirmierung auch in Parallelverfahren nicht bestritten worden ist. Zur Finanzierung des Kaufpreises, der Sonderumlage und der Erwerbskosten nahm die Klägerin zwei Darlehen bei der [REDACTED] Bank AG, Berlin, auf. Ein Darlehen beläuft sich auf 145.500,00 DM mit Tilgungsaussetzung und Rückzahlung durch eine bereits bestehende Lebensversicherung mit monatlichen Beiträgen von 150,00 DM. Ein weiteres Darlehen über 36.000,- DM wird über Annuitäten verzinst und getilgt (monatlich 60,00 DM). Der Kläger und seine Ehefrau sind mittlerweile als Eigentümer im Grundbuch eingetragen; in Abteilung III ist dort eine Grundschuld in Höhe von DM 181.500,00 = € 92.799,48 zugunsten der [REDACTED] Bank verzeichnet.

Dem Kauf der Wohnung ging ein Gespräch des Klägers und seiner Ehefrau mit dem Zeugen Zarzecki am 29.10.1999 voraus; diesem Zeugen hatte die Beklagte einen Maklerauftrag erteilt. Dabei erhielt der Kläger als Anlage K3 eingereichten Berechnungen, aus denen sich ein monatlicher Gesamtaufwand von DM 228,46 und im zweiten und dritten Jahr nach Erwerb nach Abzug der prognostizierten Steuerersparnis ein monatlicher Verlust von jeweils 108,72 DM ergibt. Diese Berechnungen berücksichtigen als Belastung zwar die Tilgung des Annuitätendarlehens in Höhe von 36.000,00 DM, nicht aber die Beiträge der zu Tilgungszwecken des höheren Darlehens vorgesehenen Lebensversicherung.

Die Klägerin meint, wegen der erlittenen Falschberatung stünde ihr ein Schadensersatzanspruch zu. Die Beklagte hafte für ihre Berater gemäß § 278 BGB. Im Rahmen des negativen Interesses sei sie so zu stellen, wie wenn das Geschäft nicht abgeschlossen worden wäre.

Mit der „Abtretungserklärung & -Annahme“ vom 27.12.2004 (Anl. K1) trat die Ehefrau des Klägers an diesen „sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche... aus dem Kaufvertrag vom 30.10.1999“ gegen die Beklagte ab.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 17.9.2004 forderten der Kläger und seine Ehefrau nach Anfechtung Rückabwicklung des Kaufvertrages Zug um Zug gegen Rückübertragung der Wohnung bis zum 8.10.2004 von der Beklagten.

Der Kläger beantragt,

was erkannt ist.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, die Beispielrechnung sei mit dem Kläger durchgesprochen und lediglich als erster grobes, nicht verbindliches Rechenwerk erläutert worden. Insbesondere sei darauf hingewiesen worden, dass für das höhere Darlehen keine Tilgung in die Rechnung eingestellt worden sei, sondern die Lebensversicherung als Tilgungsersatz abgetreten werden sollte. Die Einzelheiten der Finanzierung, nämlich ob ein normales Annuitätendarlehen mit laufender Tilgung oder

der Einsatz einer Lebensversicherung als Tilgungersatz vereinbart werden sollte, seien bis zum 30.10.1999 offengeblieben.

Sie ist folgender Ansicht:

Der Makler Zarzecki sei weder ihre Repräsentantin noch Erfüllungsgehilfin gewesen. Dieser habe lediglich im eigenen Provisionsinteresse den Kauf der Eigentumswohnung nachgewiesen. Ferner verweist die Beklagte in diesem Zusammenhang auf § 20 Abs. 1 des notariellen Kaufangebotes, der eine Haftung der Beklagten für Erklärungen von Maklern, Vertriebsbeauftragten oder sonstigen Dritten ausschließt.

Die Abtretung der Ansprüche der Ehefrau des Klägers an diesen sei wegen Verstoßes gegen § 311 b BGB formunwirksam.

Entscheidungsgründe

I.

Die Klage ist zulässig. Das für den Feststellungsantrag (Antrag zu 2.) gem. § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse ist gegeben, weil die Schadensentwicklung noch nicht abgeschlossen ist.

II.

Die Klage ist begründet. Dem Kläger stehen Schadensersatzansprüche wegen Schlechterfüllung eines Beratungsvertrages zu, für die die Beklagte gemäß § 278 BGB haftet.

1. Das für das Schuldverhältnis maßgebliche Recht richtet sich nach den bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Gesetzen (Artikel 229 § 5 EGBGB), denn das Schadensereignis trat im Jahre 1999 ein.

2. Der Kläger ist aktivlegitimiert, da keine Bedenken gegen die Wirksamkeit der Abtretung der Rechte seiner Ehefrau an ihn bestehen. Konkrete Anhaltspunkte für ein Scheingeschäft gem. § 117 BGB hat die Beklagte nicht vorgetragen; es ist insoweit zudem denkbar, dass der Kläger allein Interesse an der Klage hatte oder die Ehefrau die Chancen der Klage als schlecht einschätzte und deshalb - möglicherweise gegen eine, nicht notwendig in der Abtretungsvereinbarung enthaltene, Gegenleistung - den Anspruch abtrat. Auch ein Verstoß gegen § 311 Abs. 1 S. 1 BGB ist nicht zu erkennen. Dies folgt bereits daraus, dass die Abtretung ein Verfügungsgeschäft darstellt, während § 311 Abs. 1 S. 1 BGB allein für Verpflichtungsgeschäfte gilt (s. nur Heinrichs in Palandt, BGB, 64. Aufl. 2005, § 311 b Rnr 6 m. w. N.). Überdies gilt § 311 Abs. 1 S. 1 BGB nicht für Verpflichtungen, die kraft Gesetzes oder aus einem sonstigen Rechtsgrund entstehen; das Rechtsgeschäft der Parteien also nicht die Rechtsgrundlage der Veräußerungspflicht ist. Beispiele sind der Vertrag über eine Wandlung oder die Ausübung von Gestaltungsrechten, also etwa Rücktritt und Anfechtung (Heinrichs, a.a.O., Rnr 17 m. w. N.). Dies muss erst recht für den Streitfall gelten, da sich die Verpflichtung zur Rückübertragung des Grundstücks noch nicht einmal aus dem hiesigen Urteil ergibt, sondern die Rückübertragung erst im Rahmen der Vollstreckung zu beachten wäre.

3. Zwischen der Klägerin und dem Makler Zarzecki ist ein Beratungsvertrag zu Stande gekommen. Beim Vertrieb einer Kapitalanlage, wie der streitgegenständlichen Eigentumswohnung, wird ein Beratungsvertrag geschlossen, wenn dem Käufer auf Befragen ein Rat erteilt wird (BGH NJW 1999, 638, 639). Davon ist hier auszugehen, da für den Zeugen Zarzecki vor Abschluss des Kaufvertrages erkennbar war, dass der Kläger für den Erwerb der Wohnung einer Finanzierung bedurfte. Die Finanzierung des Kaufpreises war auch aus

steuerlichen Gründen Teil des Verkaufskonzeptes. Der Kläger bedurfte daher der Beratung dahingehend, welche monatliche Belastung der Erwerb der Wohnung verursachen wird und wie rentierlich damit das Objekt ist.

4. Der die Haftung auslösende Beratungsfehler ergibt sich daraus, dass dem Kläger vor Abschluss des Vertrages keine zutreffende Rentabilitätsberechnung vorgelegt wurde. Denn für die Kaufentscheidung des Klägers war eine Rentabilitätsberechnung erforderlich, die nicht nur die steuerlichen Vorteile und die Mieterträge, sondern auch die Finanzierungskosten berücksichtigt (Kammergericht, Urteil vom 21. Mai 1993, Seite 3 - 21 U 7306/92 -). Zu diesen Finanzierungskosten gehören auch die Beiträge zur Lebensversicherung, da die Lebensversicherung zur Rückzahlung des Darlehens verwendet wird und damit Tilgungsbeträgen gleichsteht (Kammergericht, Beschluss vom 3. Dezember 2004, Seite 4 - 5 U 190/03 -). Unstreitig waren diese Lebensversicherungsbeiträge in den Berechnungen des Zeugen Zarzecki aber nicht enthalten.

Selbst wenn die Behauptung der Beklagten zuträfe, dass die Finanzierung zunächst offen blieb, dem Kläger somit die mögliche Finanzierung des Darlehens in Höhe von 145.500,- DM über eine Lebensversicherung bekannt gewesen sei und er also gewusst habe, dass sich die monatliche Belastung dann erhöhen werde, ergibt sich nichts anderes. Denn die - unstreitig so übergebene - Beispielrechnung ist eine wichtige Grundlage für die Kaufentscheidung und muss daher inhaltlich vollständig und zutreffend sein. Maßgebend für den Käufer sind die Informationen, die ihm schwarz auf weiß vorliegen. Daran kann er sich bei seiner Kaufentscheidung orientieren. Mündliche Informationen werden leicht überhört oder geraten später wieder in Vergessenheit. Die Beispielsrechnung vom 29.10.1999 enthält aber nicht etwa Alternativberechnungen für die angeblich offengebliebene Tilgung, sondern lässt die Tilgung des höheren Darlehens völlig unberücksichtigt.

5. Es besteht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass ein Anleger bei gehöriger Aufklärung das verlustreiche Geschäft nicht abgeschlossen hätte (BGH NJW-RR 2004, 203, 205). Umstände, die diese Vermutung entkräften, ergeben sich nicht daraus, dass der Kläger seine Ansprüche erst im Jahr 2004 gerichtlich geltend gemacht hat. Aus diesem Zeitablauf kann nicht geschlossen werden, sie habe sich nachträglich mit dem Geschäft einverstanden erklärt. Dies würde voraussetzen, dass ihr über den mehrjährigen Zeitraum die Falschberatung bekannt war. Davon kann jedoch nicht ausgegangen werden, denn die konkrete Berechnung der monatlichen Belastung ist erst nach Erhalt der Einkommenssteuerbescheide möglich. Erst danach konnte sie für die Jahre 2000 und 2001 die konkreten Verluste ermitteln, wobei die Berechnung nicht einfach und nur mit Anwendung der maßgebenden Steuertabellen möglich ist. Dies ist von einem privaten Anleger nicht zu verlangen.

6. Unerheblich ist es ferner, ob der Makler Zarzecki nur im eigenen Provisionsinteresse tätig wurde und welchen Einfluss die Beklagte auf deren Geschäftsgebaren hatte. Denn mit der Annahme des Kaufangebotes des Klägers hat die Beklagte die wirtschaftlichen Vorteile aus der Tätigkeit des Maklers Zarzecki gezogen. Sie muss - gem. § 278 BGB - dann aber auch die Nachteile in Kauf nehmen, die sich daraus ergeben können, dass der Erfüllungsgehilfe die Interessen des Vertragspartners verletzt hat.

Schließlich kann sich die Beklagte auch nicht auf die in § 20 des Vertragsangebotes enthaltene Haftungsfreizeichnung berufen. Diese Klausel ist nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 AGBG unwirksam, denn zu einem Beratungsvertrag gehört nicht nur die ordnungsgemäße Leistungserbringung, sondern auch die Haftung für Beratungsfehler. Diese Haftung ist eine Kardinalspflicht des Beratungsvertrages, die nicht abbedungen werden kann (BGH NJW-RR 2000, 998, 999).

7. Im Wege des Schadensersatzes ist der Kläger so zu stellen, wie wenn sie die Wohnung nicht erworben hätte. In diesem Fall hätte sie auch die beiden Darlehen über insgesamt 181.500,- DM nicht aufgenommen, so dass ihr sogar der gesamte Darlehensbetrag, jedenfalls aber der hier nur geltend gemachte Kaufpreis von DM 130.180,00 = € 66.559,98 zu erstatten ist.

Der Zinsanspruch ergibt sich dem Grunde nach aus § 286 Abs. 3 BGB und der Höhe nach als gesetzlicher Zins aus § 288 Abs. 1 BGB.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Vollstreckbarkeitsentscheidung ergibt sich aus § 709 S. 1 ZPO.

Dr. Danckwerts

Ausgefertigt

Hirsch
Justizangestellte

