



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 159/05

Verkündet am:
13. März 2007
Weber,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. März 2007 durch den Vorsitzenden Richter Nobbe, den Richter Dr. Joeres, die Richterin Mayen sowie die Richter Dr. Ellenberger und Prof. Dr. Schmitt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 27. April 2005 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger begehrt die Rückabwicklung eines Darlehens, das ihm die beklagte Bank zur Finanzierung des Erwerbs einer Eigentumswohnung gewährt hat.
- 2 Der Kläger wurde im Jahre 1993 von einem Vermittler geworben, zwecks Steuerersparnis ohne Eigenkapital eine Eigentumswohnung in einer noch zu errichtenden Studentenappartementwohnanlage in H.

zu kaufen. Zur Durchführung des Erwerbs erteilte er der B.

Steuerberatungsgesellschaft mbH (im Folgenden: Treuhänderin) mit notarieller Urkunde vom 12. Oktober 1993 im Rahmen des Angebots auf Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages eine umfassende Vollmacht. Die Treuhänderin, die über eine Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz nicht verfügte, sollte unter anderem den Kaufvertrag und den Darlehensvertrag abschließen sowie zur Bestellung der dinglichen und persönlichen Sicherheiten befugt sein.

- 3 Am 2. November 1993 erwarb die Treuhänderin für den Kläger mit notariellem Kauf- und Werklieferungsvertrag eine noch zu erstellende Eigentumswohnung zum Preis von 126.553,29 DM. Mit notarieller Urkunde vom selben Tage bestellte sie der Rechtsvorgängerin der Beklagten (im Folgenden: Beklagte) eine Grundschuld in Höhe von 159.800 DM, übernahm für den Kläger die persönliche Haftung in Höhe des Grundschuldbetrages und unterwarf ihn der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Zur Finanzierung des Erwerbs schloss die Treuhänderin mit der Beklagten am 20. Oktober/17. Dezember 1993 einen Darlehensvertrag über 159.729 DM mit einer Laufzeit von 28 Jahren, sowie am 9. Dezember 1993 zur Zwischenfinanzierung dieser Summe einen Darlehensvertrag mit einer Laufzeit von zwei Jahren ab. Im September 1995 trat die Treuhänderin namens des Klägers die Ansprüche aus einer Lebensversicherung an die Beklagte ab und schloss für ihn einen neuen Darlehensvertrag, der den vom 20. Oktober/17. Dezember 1993 ersetzte. Der Kläger zahlte an die Beklagte von 1995 bis 2000 insgesamt 57.409,15 DM an Zins- und Tilgungsleistungen.

4 Der Kläger macht geltend, die Darlehensverträge seien nicht wirksam zustande gekommen, da die der Treuhänderin erteilte Vollmacht wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nichtig sei. Außerdem stünden ihm Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte wegen der Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten zu. Der Kläger begehrt die Rückzahlung der an die Beklagte auf den Darlehensvertrag geleisteten Zahlungen und die Freigabe der Lebensversicherung Zug um Zug gegen Übertragung der Rechte an der Eigentumswohnung sowie die Feststellung, dass der Darlehensvertrag vom 28. September 1995 unwirksam ist.

5 Das Landgericht hat die Klage nach Beweisaufnahme zum Vorliegen einer Ausfertigung der Vollmachtsurkunde beim Darlehensvertragschluss abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben. Mit der - vom Senat zugelassenen - Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision des Klägers ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

7 Das Berufungsgericht hat - soweit für das Revisionsverfahren bedeutsam - im Wesentlichen ausgeführt:

8 Der Darlehensvertrag aus dem Jahre 1995 sei wirksam. Insoweit komme es auf die vom Landgericht nach Beweisaufnahme bejahte Beweisfrage, ob eine Rechtsscheinhaftung nach §§ 171, 172 BGB anzunehmen sei, weil der Beklagten bei Abschluss der Darlehensverträge eine Ausfertigung der notariellen Vollmachtsurkunde vorgelegen habe, nicht an. Der Kläger habe auf ein mit dem Darlehensvertrag vom 22. Oktober/17. Dezember 1993 übersandtes Begleitschreiben der Beklagten, in dem er aufgefordert worden sei, sich an die Beklagte zu wenden, wenn er "im Zusammenhang mit dem Darlehen noch Fragen habe", geschwiegen. Die Beklagte habe deshalb bei Abschluss des neuen Darlehensvertrages im September 1995 davon ausgehen dürfen, dass der Kläger das Handeln der Treuhänderin dulde.

9 Der Kläger könne auch keine Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte geltend machen. Eine der in der Rechtsprechung anerkannten Fallgruppen, in denen ausnahmsweise eine Aufklärungspflicht der Bank in Betracht komme, liege nicht vor. Bei dem Vortrag des Klägers zu einem angeblichen Wissensvorsprung der Beklagten über den geringen Wert der Wohnung zum Erwerbszeitpunkt handele es sich nur um Behauptungen ins Blaue hinein. Für die Annahme einer Überschreitung der Kreditgeberrolle fehle es an Vortrag zu Umständen, die bei Vertragschluss nach außen erkennbar gewesen seien.

II.

10 Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Überprüfung in einem wesentlichen Punkt nicht stand.

11 1. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat der Kläger gegen die Beklagte nach dem in der Revisionsinstanz zugrunde zu legenden Sachverhalt einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB, weil die Beklagte die Zins- und Tilgungsleistungen sowie die Forderungen aus dem Lebensversicherungsvertrag ohne Rechtsgrund erlangt hat. Der Darlehensvertrag vom 20./28. September 1995 ist - wie auch die zuvor abgeschlossenen Darlehensverträge - danach nicht wirksam zustande gekommen.

12 a) Rechtsfehlerfrei ist allerdings die Ansicht des Berufungsgerichts, die der Treuhänderin in dem notariell beglaubigten Angebot zum Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages erteilte Vollmacht sei wegen Verstoßes gegen Art. 1 § 1 RBerG i.V. mit § 134 BGB nichtig. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bedarf derjenige, der ausschließlich oder hauptsächlich die rechtliche Abwicklung eines Grundstückserwerbs oder Fondsbeitritts im Rahmen eines Steuersparmodells für den Erwerber besorgt, der Erlaubnis nach Art. 1 § 1 RBerG. Ein ohne diese Erlaubnis abgeschlossener Treuhandvertrag, der so umfassende Befugnisse wie der vorliegende enthält, ist einschließlich der darin enthaltenen umfassenden Vollmacht nichtig (st.Rspr., siehe etwa Senatsurteil vom 25. April 2006 - XI ZR 29/05, WM 2006, 1008, 1010 m.w.Nachw., für BGHZ 167, 223 vorgesehen).

- 13 b) Mit Erfolg wendet sich die Revision jedoch gegen die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangt ist, die unwirksame Vollmacht sei gegenüber der Beklagten aus Rechtsscheingesichtspunkten als gültig zu behandeln. Im Ansatz zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings noch davon aus, dass nach inzwischen gefestigter Rechtsprechung die Vorschriften der §§ 171 ff. BGB sowie die allgemeinen Grundsätze der Duldungs- und Anscheinsvollmacht auch dann anwendbar sind, wenn die einem Treuhänder erteilte umfassende Abschlussvollmacht wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nichtig ist (zuletzt Senatsurteil vom 25. April 2006 - XI ZR 219/04, WM 2006, 1060, 1062 m.w.Nachw.). Nach dem in der Revisionsinstanz zugrunde zu legenden Sachverhalt lagen jedoch die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Rechtsscheinvollmacht nicht vor.
- 14 aa) Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung ist die Vollmacht der Treuhänderin nicht schon nach § 172 Abs. 1 BGB gegenüber der Beklagten als wirksam zu behandeln. Die Anwendung dieser Vorschrift erfordert, dass der Beklagten spätestens bei Abschluss des Darlehensvertrages eine Ausfertigung der die Treuhänderin als Vertreterin des Klägers ausweisenden notariellen Vollmachtsurkunde vorlag (st.Rspr., siehe etwa Senat BGHZ 161, 15, 29 und Urteil vom 17. Oktober 2006 - XI ZR 185/05, WM 2007, 110, 112 f. m.w.Nachw.). Zwar hat das Landgericht diese Frage aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme und der festgestellten Indiztatsachen bejaht. Das Berufungsgericht hat jedoch zum Vorliegen der Vollmachtsausfertigung keine Feststellungen getroffen. Zu Unrecht ist die Revisionserwiderung der Auffassung, das Berufungsgericht habe sich die Beweiswürdigung des Landge-

richts zu Eigen gemacht. Vielmehr hat das Berufungsgericht ausdrücklich festgestellt, dass es nach seiner Ansicht auf die Beweisfrage und die Angriffe des Klägers gegen die Beweismwürdigung nicht ankommt. Daraus ist zweifelsfrei zu entnehmen, dass es seine Entscheidung auch nicht hilfsweise auf die Begründung des Landgerichts gestützt hat.

15 Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung besteht ebenso wenig eine Bindungswirkung des Berufungsgerichts an die Feststellungen des Landgerichts gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO. Die Vorschrift erlaubt ein Abweichen von den vom Gericht des ersten Rechtszugs festgestellten Tatsachen nur, wenn konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Um eine solche vom Landgericht abweichende Bewertung im Tatsächlichen geht es hier jedoch nicht. Vielmehr hat das Berufungsgericht es dahingestellt sein lassen, ob die Ausfertigung der Vollmacht - wie vom Landgericht angenommen - der Beklagten beim Vertragsschluss vorlag und seine Entscheidung lediglich auf eine andere - wenn auch fehlerhafte - rechtliche Begründung gestützt. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO lässt aber solche abweichenden rechtlichen Beurteilungen durch das Berufungsgericht unberührt.

16 Ohne Erfolg macht die Revisionserwiderung schließlich geltend, der Kläger habe das Vorliegen der Vollmächtsausfertigung zugestanden. Dem steht bereits die Beweiskraft des Tatbestandes gemäß § 314 Satz 1 ZPO entgegen. Das Berufungsgericht hat wegen des Sachverhaltes und des streitigen Vorbringens der Parteien in erster Instanz ausdrücklich auf das landgerichtliche Urteil verwiesen. Dort ist die Übersendung einer

Ausfertigung der Vollmachtsurkunde durch die Treuhänderin an die Beklagte im Tatbestand in den streitigen Beklagtenvortrag aufgenommen. Die Beweiskraft des Tatbestandes wird durch das Sitzungsprotokoll nicht entkräftet (§ 314 Satz 2 ZPO).

17 bb) Rechtsfehlerhaft ist hingegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die nicht wirksam erteilte Vollmacht sei der Beklagten gegenüber aus dem allgemeinen Rechtsscheing Gesichtspunkt der Duldungsvollmacht als wirksam zu behandeln. Das Berufungsgericht verkennt bereits die Voraussetzungen der Duldungsvollmacht. Diese ist nur gegeben, wenn der Vertretene es - in der Regel über einen längeren Zeitraum - wissentlich geschehen lässt, dass ein anderer für ihn ohne Bevollmächtigung als Vertreter auftritt, so dass der Vertragspartner daraus berechtigterweise auf das Bestehen einer Vollmacht schließen konnte (st.Rspr., vgl. nur Senatsurteile vom 22. Februar 2005 - XI ZR 41/04, WM 2005, 786, 788 und vom 21. Juni 2005 - XI ZR 88/04, WM 2005, 1520, 1522 jeweils m.w.Nachw.).

18 So ist es hier aber nicht. Der Annahme einer Duldungsvollmacht steht entgegen, dass der Kläger nicht gewusst hat, dass die Treuhänderin für ihn als Vertreterin ohne Vollmacht auftritt. Vielmehr durfte er davon ausgehen, dass sie eine wirksame Vollmacht besitzt. Den vor dem Jahre 2000 ergangenen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs ließ sich nämlich nichts entnehmen, was für einen Verstoß eines umfassenden Geschäftsbesorgungsvertrages und der mit ihm verbundenen Vollmacht gegen Art. 1 § 1 RBerG i.V. mit § 134 BGB gesprochen hätte (st.Rspr., siehe nur Senatsurteile vom 9. November 2004 - XI ZR 315/03, WM 2005, 72, 75, vom 22. Februar 2005 - XI ZR 41/04, WM 2005, 786,

788, vom 15. März 2005 - XI ZR 135/04, WM 2005, 828, 832 und vom 21. Juni 2005 - XI ZR 88/04, WM 2005, 1520, 1522, jeweils m.w.Nachw.). Eine Duldungsvollmacht lässt sich auch nicht mit den Erwägungen des Berufungsgerichts begründen. Weder das Schweigen des Klägers auf das Begleitschreiben der Beklagten zum Darlehensvertrag vom 17. Dezember 1993, noch die Tatsache, dass die Treuhänderin auch den Darlehensvertrag vom 20./28. September 1995 für den Kläger abgeschlossen hat, geben etwas für die Annahme her, der Kläger habe vollmachtloses Handeln der Treuhänderin gegenüber der Beklagten wissentlich geduldet.

19 3. Entgegen der Auffassung der Revision hält das Berufungsurteil rechtlicher Überprüfung stand, soweit das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch des Klägers aus Verschulden bei Vertragsschluss verneint hat.

20 a) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine kreditgebende Bank bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbmodellen zur Risikoaufklärung über das finanzierte Geschäft nur unter ganz besonderen Voraussetzungen verpflichtet. Sie darf regelmäßig davon ausgehen, dass die Kunden entweder über die notwendigen Kenntnisse oder Erfahrungen verfügen oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedient haben. Aufklärungs- und Hinweispflichten bezüglich des finanzierten Geschäfts können sich daher nur aus den besonderen Umständen des konkreten Einzelfalls ergeben. Dies kann der Fall sein, wenn die Bank im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Projekts über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgeht, wenn sie einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken

hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehung begünstigt, wenn sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen sowohl an den Bauträger als auch an einzelne Erwerber in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt oder wenn sie in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat und dies auch erkennen kann (vgl. etwa BGHZ 159, 294, 316; 161, 15, 20 sowie Senatsurteil vom 16. Mai 2006 - XI ZR 6/04, WM 2006, 1194, 1199 m.w.Nachw., für BGHZ 168, 1 vorgesehen).

21 Eine solche Aufklärungspflicht hat das Berufungsgericht bei den von ihm geprüften, möglicherweise verletzten Aufklärungspflichten auf der Grundlage der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Ergebnis rechtsfehlerfrei verneint. Entgegen der Ansicht der Revision traf die Beklagte auch unter dem Gesichtspunkt eines für sie erkennbaren Wissensvorsprungs keine Aufklärungspflicht.

22 (1) Eine Pflicht der Bank zur Aufklärung über die Unangemessenheit des Kaufpreises, die grundsätzlich nicht einmal den Verkäufer trifft (BGH, Urteil vom 14. März 2003 - V ZR 308/02, WM 2003, 1686, 1688) kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn es - bedingt durch eine versteckte Innenprovision oder aus anderen Gründen - zu einer so wesentlichen Verschiebung des Verhältnisses zwischen Kaufpreis und Verkehrswert kommt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss. Das ist nach ständiger Rechtsprechung erst dann der Fall, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (vgl. etwa Senatsurteile vom 20. Januar 2004 - XI ZR 460/02, WM 2004, 521, 524, vom

23. März 2004 - XI ZR 194/02, WM 2004, 1221, 1225 und vom 16. Mai 2006 - XI ZR 6/04, WM 2006, 1194, 1200, für BGHZ 168, 1 vorgesehen). Ein den Substantiierungsanforderungen genügender Vortrag zu einem entsprechenden Minderwert der erworbenen Wohnung erfordert die Darlegung konkreter, dem Beweis zugänglicher Angaben zu den wertbildenden Faktoren der erworbenen Wohnung (Senat, Urteil vom 12. November 2002 - XI ZR 3/01, WM 2003, 61, 62). Daran fehlt es hier.

23 (2) Der Kläger hat insoweit vorgetragen, die zu einem Kaufpreis von 126.553,29 DM erworbene, 24,46 qm große Wohnung in bestenfalls mittelmäßiger Wohnlage und schlechtem baulichen Zustand habe unter Berücksichtigung des Umstandes, dass sie seit 1999 nicht vermietet sei, zum Zeitpunkt der Klageeinreichung im Juni 2001 einen Verkehrswert in Höhe von 35.000 DM besessen. Einen höheren Verkehrswert habe sie auch im Jahre 1993 nicht gehabt. Dies genügt den Anforderungen an einen substantiierten Sachvortrag zum angeblichen sittenwidrigen Minderwert der Immobilie ersichtlich nicht.

24 Schon nach dem eigenen Vortrag des Klägers kann der Verkehrswert der unvermieteten Wohnung im Jahre 2001 nicht mit dem im Jahre 1993 gleich gesetzt werden. Die Wohnung war im Erwerbszeitpunkt 1993 noch nicht errichtet und wurde erst im November 1995 fertig gestellt. Der Kläger hat im Dezember 1995 die projektierte Miete und auch in der Folgezeit beträchtliche Mieteinnahmen erzielt, die erst nach 1997 stark gesunken sind. Dass sich eine solche Minderung der Mieteinnahmen bzw. deren völliger Ausfall seit 1999 und der 1993 noch nicht vorhandene schlechte bauliche Zustand auf den Verkehrswert der Mietwohnung, der

sich vor allem nach dem Ertragswert bestimmt, ausgewirkt haben, liegt auf der Hand.

25 b) Soweit der erkennende Senat mit Urteil vom 16. Mai 2006 (XI ZR 6/04, WM 2006, 1194, 1200 f. Tz. 50 ff., für BGHZ 168, 1 vorgesehen) im Interesse der Effektivierung des Verbraucherschutzes bei realkreditfinanzierten Wohnungskäufen und Immobilienfondsbeteiligungen, die nicht als verbundene Geschäfte behandelt werden können, und um dem in den Entscheidungen des EuGH vom 25. Oktober 2005 (WM 2005, 2079 ff. - Schulte und WM 2005, 2086 ff. - Crailsheimer Volksbank) zum Ausdruck kommenden Gedanken des Verbraucherschutzes vor Risiken von Kapitalanlagemodellen im nationalen Recht Rechnung zu tragen, seine Rechtsprechung zum Bestehen von Aufklärungspflichten der kreditgebenden Bank in diesen Fällen ergänzt hat, rechtfertigt dies hier kein anderes Ergebnis.

26 (1) Nach dieser Rechtsprechung können sich die Anleger in Fällen des institutionalisierten Zusammenwirkens der kreditgebenden Bank mit dem Verkäufer oder Vertreter des finanzierten Objekts unter erleichterten Voraussetzungen mit Erfolg auf einen die Aufklärungspflicht auslösenden konkreten Wissensvorsprung der finanzierenden Bank im Zusammenhang mit einer arglistigen Täuschung des Anlegers durch unrichtige Angaben der Vermittler, Verkäufer oder Fondsinitiatoren bzw. des Fondsprospekts über das Anlageobjekt berufen. Die Kenntnis der Bank von einer solchen arglistigen Täuschung wird widerleglich vermutet, wenn Verkäufer oder Fondsinitiatoren, die von ihnen beauftragten Vermittler und die finanzierende Bank in institutionalisierter Art und Weise zusammenwirken, auch die Finanzierung der Kapitalanlage vom Verkäu-

fer oder Vermittler, sei es auch nur über einen von ihm benannten Finanzierungsvermittler, angeboten wurde und die Unrichtigkeit der Angaben des Verkäufers, Fondsinitiators oder der für sie tätigen Vermittler bzw. des Verkaufs- oder Fondsprospekts nach den Umständen des Falles objektiv evident ist, so dass sich aufdrängt, die Bank habe sich der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen (Senat, Urteil vom 16. Mai 2006 - XI ZR 6/04, WM 2006, 1194, 1200 f., für BGHZ 168, 1 vorgesehen).

27 (2) Diese Voraussetzungen liegen hier schon deshalb nicht vor, weil es bisher an ausreichendem Vorbringen zu einer arglistigen Täuschung durch evident unrichtige Angaben des Vermittlers fehlt. Hierzu ist erforderlich, dass sich die behauptete Täuschung durch Vorspiegeln oder Entstellen von Umständen auf objektiv nachprüfbar Angaben bezieht und nicht lediglich subjektive Werturteile oder marktschreierische Anpreisungen vermittelt werden (vgl. PWW/Ahrens, BGB 2. Aufl. § 123 Rdn. 5; MünchKommBGB/Kramer, 4. Aufl. § 123 Rdn. 15; Palandt/Heinrichs, BGB 65. Aufl. § 123 Rdn. 3). Ein die Aufklärungspflicht der finanzierenden Bank auslösender konkreter Wissensvorsprung im Zusammenhang mit einer arglistigen Täuschung des Anlegers setzt dem entsprechend konkrete, dem Beweis zugängliche unrichtige Angaben des Vermittlers oder Verkäufers über das Anlageobjekt voraus (Senat, Urteile vom 19. September 2006 - XI ZR 204/04, WM 2006, 2343, 2345, für BGHZ 169, 109 vorgesehen und vom 5. Dezember 2006 - XI ZR 341/05, Umdruck S. 18). Daran fehlt es hier nach dem insoweit revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Vortrag des Klägers.

28 Soweit sich die Revision darauf beruft, eine arglistige Täuschung ergebe sich daraus, dass die ihm für einen Kaufpreis von 126.553,29 DM

verkaufte Wohnung im Zeitpunkt des Erwerbs nur einen Wert von 35.000 DM gehabt habe, scheidet dies bereits daran, dass der Kläger - wie ausgeführt - einen sittenwidrigen Minderwert der Immobilie nicht substantiiert dargelegt hat.

29 Weiterhin hat der Vermittler nach dem Vortrag des Klägers in einem persönlichen Berechnungsbeispiel fälschlich angegeben, dass mit jährlichen Bruttomieteinnahmen von 6.270 DM zu rechnen sei, was nach Berücksichtigung der vorzunehmenden Abzüge einer monatlichen Nettoeinnahme von 470 DM entspreche. Ausgehend davon müsse er unter Berücksichtigung von Steuerersparnissen monatlich nur 108 DM aufwenden. Der Kläger hat jedoch bereits nicht dargetan, dass diese Angaben unzutreffend waren. Das vom Kläger vorgelegte Berechnungsbeispiel bezieht sich nur auf die Erwerbsphase und das erste Vermietungsjahr 1995. Im Monat Dezember 1995, in dem die Eigentumswohnung aufgrund der Fertigstellung der Anlage im November 1995 erstmals vermietet werden konnte, hat der Kläger aber nach seinem eigenen Vorbringen die im Berechnungsbeispiel für dieses Jahr prognostizierte Monatsmiete von 470 DM erzielt. Es drängt sich danach nicht auf, dass die Beklagte sich der Kenntnis einer objektiv evidenten arglistigen Täuschung des Klägers geradezu verschlossen hat.

30 Schließlich beruft sich die Revision auf angebliche Aussagen des Vermittlers, die Wohnung würde stetig im Wert steigen und könne jederzeit mit Gewinn verkauft werden. Dabei handelt es sich jedoch um marktschreierische Anpreisungen, die eine Prognose für die Zukunft betreffen und ersichtlich werbenden Charakter besitzen (vgl. Senat, Urteil vom 5. Dezember 2006 - XI ZR 341/05, Umdruck S. 18 Tz. 31). Es fehlt voll-

ständig an der Darlegung konkreter unrichtiger Angaben des Vermittlers zu den wertbildenden Faktoren der Immobilie, welche objektiv nachprüfbar und einem Beweis zugänglich wären. Erst recht kann angesichts der allgemeinen Aussagen des Vermittlers auch in diesem Zusammenhang keine Rede davon sein, sie seien bereits damals objektiv so grob falsch gewesen, dass sich aufdrängt, die Beklagte habe sich der Kenntnis der angeblichen arglistigen Täuschung geradezu verschlossen.

III.

31 Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist, war sie zur weiteren Sachaufklärung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Nobbe

Joeres

Mayen

Ellenberger

Schmitt

Vorinstanzen:

LG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 17.01.2003 - 2/19 O 211/01 -

OLG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 27.04.2005 - 9 U 38/03 -