

SVD

Von: "SVD" <svdmail@s-vd.de>
An: "SVD" <svdmail@s-vd.de>
Gesendet: Montag, 25. Oktober 2010 21:50
Betreff: Fw: Newsletter Fuellmich 22.10.2010
 - Info via SVD -

Herr RA Dr. Fuellmich schreibt in einer mail vom 22.10.10 um 23.35 Uhr:

----- Original Message -----

From: "newsletter www.fuellmich.com" <info@fuellmich.com>
 To: <webmaster@s-vd.de>
 Sent: Friday, October 22, 2010 11:35 PM
 Subject: Newsletter Fuellmich 22.10.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

Newsletter-Themen im Ueberblick:

-----+
- OLG Köln vom 01.10.10, Az. 9 U 112/09 gegen HypoBank/Unicredit Bank AG: Schadensersatz wegen Täuschung über erzielbare Miete
- LG München vom 28.09.10, Az. 22 O 20026/09 gegen HypoBank/Unicredit Bank AG:
- weitere Meldungen:
- immer noch unsere Meinung: Binnennachfrage in Deutschland ankurbeln, in dem mit Steuergeldern gerettete Banken auf 50% aller Verbraucherdarlehen verzichten
- wie man Gewinne aus betrügerischem und inkompetentem Geschäftsgebaren einstreicht und die Verluste daraus dem Steuerzahler aufbürdet
- Das Roulette-Spiel geht weiter: Rekordboni für Wall Street Banker in Höhe von mehr als € 140 Milliarden
- Peer Steinbrück glaubt, daß das Ende des Tunnels noch nicht erreicht ist

-----+

Jetzt soll ja nun endlich die Krise – mit Hilfe von Billionen von Steuergeldern – überstanden sein. Die Schrottpapiere der Banken, insbesondere die zunächst von der "bad bank" der HypoBank, der HRE auf die nächste "bad bank" ausgelagerten Schrottpapiere werden sich sicher bald von selbst in Luft aufgelöst haben. Und die Goldpreise werden wieder auf ein Normalmaß zurücksacken, nachdem ja trotz zwischenzeitlich vor allem in China wegen der heißgelaufenen Gelddruckmaschinen nicht mehr zu übersehender Inflationsgefahr der Glaube an "alles wird gut" zur sogenannten "normativen Kraft des Faktischen" geworden ist. – Außerdem ist ja inzwischen im Himmel Jahrmarkt, wie man hört, und die ersten Argentinier sind von der Erde gefallen, weil sie doch eine Scheibe ist, wie man hört.

Zum guten Glauben daran, daß alles gut wird, und wir die Schweinereien der Banken allein dank unserer großzügig von inkompetenten Politikern

gespendeten Steuermilliarden spurlos überstanden haben, beziehe ich mich auf einen schönen online-Artikel in der Zeitschrift "Carta", den ich Ihnen nicht vorenthalten will.

Aber es gibt auch wieder schöne Nachrichten von der Gerichtsfrent in Sachen Bankenhaftung: Das OLG Köln will zwar immer noch nicht so recht an die Frage der Täuschung über die wahre Höhe der Wohnungsvermittlungsprovision herangehen. Aber es verurteilte nach umfassender Beweisaufnahme mit sehr schöner Begründung die HypoBank/Unicredit Bank AG zu Schadensersatz und Rückgabe der Lebensversicherungen an den Darlehensnehmer, weil über die nachhaltig erzielbare Miete getäuscht wurde. Und das LG München verurteilte die HypoBank/Unicredit Bank AG zur Rückzahlung von mehr als € 51.000,--, weil – wie das OLG Frankfurt zuvor in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgestellt hatte - die Bank keinerlei Ansprüche gegen den Darlehensnehmer hatte und deshalb auch das Eigenkapital (DM 50.000,-- plus seit 1995 aufgelaufener Zinsen = mehr als € 51.000,--) von der Hypo ohne Rechtsgrund empfangen wurde.

I. Urteil des OLG Stuttgart vom 06.09.10, Az. 9 U 112/09 gegen KSK RheinPfalz (erstritten vom Kollegen Duman)

I. OLG Köln, Urteil v. 01.10.2010 gegen HypoVereinsbank/UnicreditBank AG, Az. 13 U 119/06

Es geht um eine weitere von der HypoBank mit Hilfe des Schaulvertriebs und der Kölner Firma CBS durchfinanzierte Wohnanlage in Langerwehe bei Aachen. Mit den üblichen falschen Zusicherungen betreffend die wahre Rolle der angeblich unabhängigen "Treuhänder" (in Wahrheit waren sie einer der wichtigsten "Profivermittler" der HypoBank, wie diverse Beklagtenzeugen immer wieder vor Gericht bekundet haben), die wahre Höhe der Wohnungsvermittlungsprovision und die nachhaltig erzielbare Miete wurde dem Kläger die Wohnung nebst Vollfinanzierung der HypoBank im "Kapitalanlagepaket" (so die Hypo selbst in ihren internen Unterlagen) angedient. Wie immer wurde zur Darlehensvermittlung auch eine nichtige Vollmacht der CBS und des Münchener RA Eckart eingesetzt.

Das Oberlandesgericht hob ein besonders schwaches Urteil der 1. Kammer des LG Aachen auf und erhob Beweis über die nachhaltig erzielbare Miete, die um mehr als die Hälfte geringer war als die im Prospekt als ortsüblich erzielbar zugesicherte Miete.

Es führt dazu auf Seite 5 zunächst aus:

"Die Klage ist auch in der Sache vollumfänglich begründet. Die Vollstreckung der Beklagten aus den streitgegenständlichen Urkunden ist unzulässig und ihr stehen aus dem zugrunde liegenden Darlehensvertrag keine Ansprüche gegen den Kläger zu. Dieser kann vielmehr umgekehrt im Wege der Rückabwicklung die Rückübertragung der Ansprüche aus den sicherungshalber abgetretenen Lebensversicherungen verlangen."

Ab S. 10 erläutert das OLG dann im Einzelnen, daß hier eine der Beklagten bekannte (sie verweigerte sogar die Vorlage ihrer eigenen

Einwertungsunterlagen, die vermutlich – nur so ist die Verweigerung nachvollziehbar – klar und deutlich belegen, daß die Bank in der Tat positiv wusste, daß ihre Darlehensnehmer über die Mieten getäuscht wurde.

Der Senat stellt fest, daß:

"... nach dem Ergebnis der Beweis-aufnahme von einem aufklärungspflichtigen Wissensvorsprung der Beklagten betreffend eine arglistige Täuschung der Eheleute über die erzielbare Miete der Wohnung auszugehen ist.

(a)

Die Eheleute wurden durch den Bauträger bzw. dessen Vertrieb und den Prospekt arglistig über die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten des Anlageobjekts getäuscht.

(aa)

Den Eheleuten wurde eine nachhaltig erzielbare Miete von 15,45 DM/qm-Wohnfläche zzgl. 30 DM Stellplatzmiete avisiert. In dem persönlichen Berechnungsbeispiel (...) wurde eine erzielbare Mieteinnahme von mindestens 7.211.- DM/Jahr zugrunde gelegt. Zwar ist das Berechnungsbeispiel mit dem Zusatz "1. Vermietungsjahr" überschrieben und enthält handschriftlich weitere Alternativberechnungen. Dabei war der Betrag von 7.211.- DM/Jahr aber der niedrigste der alternativ zugrunde gelegten Werte. Zudem wurde auch im Verkaufsprospekt für die von den Eheleuten erworbene Wohnung Nr. 6 (im angefochtenen Urteil fälschlich als Nr. 5 bezeichnet) eine Mieteinnahme von 7.211.- DM/Jahr (inklusive Stellplatzmiete von 360.- DM/Jahr) angegeben (....) und in der Beschreibung der Mietgarantie als "nach Angaben des Mietvermittlers bzw. Mietgaranten in etwa den aufgrund der Lage und der Größe derzeit für vergleichbare Mietobjekte erzielbare(n) Mieteinnahmen" bezeichnet (Seite 39 des Prospekts). Darüber hinaus hat der Vermittler Flieger die im Berechnungsbeispiel angegebenen Mieten den Eheleuten nach der glaubhaften Aussage der Zeugin Rosemeier als nachhaltig erzielbar, ortsüblich und sogar künftig noch steigend beschrieben. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei der auf Dauer erzielbaren Miete um einen wesentlichen Faktor für die gesamte Kalkulation des Anlegers handelt, stellte auch die Mietangabe im Berechnungsbeispiel nicht nur eine exemplarische Berechnung für das erste Vermietungsjahr ohne Aussage für die Folgejahre dar, sondern die Angabe der nachhaltig erzielbaren und als solche für die Anlageberechnung maßgeblichen Miete.

(bb)

Diese Angabe einer nachhaltig erzielbaren Miete von 7.211.- DM/Jahr (inklusive 360.- DM Stellplatzmiete) für die 36,95 qm große Wohnung, mithin von 15,45 DM/qm-Wohnfläche monatlich, war weit überhöht. Das steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Senats gemäß § 286 ZPO fest.

Nach dem Gutachten des Sachverständigen Bedarf war im Jahr 1993 für die

streitgegenständliche Wohnung nur eine Miete von ca. 8,45 DM/qm inklusive Stellplatz, mithin ohne Stellplatz (für den der Sachverständige ebenfalls 30.- DM/Monat veranschlagt hat) von nur 7,65 DM/qm-Wohnfläche nachhaltig erzielbar (s. Gutachten Seite 27). Damit war die angegebene Miete von 15,45 DM/qm-Wohnfläche um mehr als 100% überhöht.

Die Mietwertermittlung des Sachverständigen ist nach Auffassung des Senats überzeugend und eine ergänzende Beweiserhebung nicht mehr erforderlich. Der Sachverständige hat den erzielbaren Mietwert plausibel und nachvollziehbar auf Basis des damaligen Mietspiegels für Langerwehe anhand einer detaillierten Analyse der - den Mietwert im Einzelfall bestimmen - Wohnlage und der Faktoren der konkreten Wohnung ermittelt. Die von der Beklagten dagegen erhobenen Einwände greifen nach Ansicht des Senats nicht durch:

Der Sachverständige hat sowohl in seiner ergänzenden schriftlichen Stellungnahme als auch in seiner persönlichen Anhörung plausibel dargelegt, dass bzw. warum für die aus zwei Räumen und einem Bad bestehenden Wohnung nicht die höheren Mietwerte eines "Kleinapartments" angesetzt werden können.

Ebenso plausibel hat er erläutert, dass er den von der Beklagten geltend gemachten Zu-schlag von 20% für eine Neu- bzw. Erstvermietung nicht angesetzt hat, weil ein solcher Zu-schlag vielleicht zu Beginn der Neuvermietung habe durchgesetzt werden können, nicht aber nachhaltig und auf Dauer. Letzteres ist aber - wie oben ausgeführt - gerade der für die Anle-ger und die Bewertung der Wohnung bzw. des Anlagemodells maßgebliche und ihnen ge-gegenüber hier propagierte Wert. Im Übrigen ergäbe sich selbst mit diesem Zuschlag zu dem vom Sachverständigen ermittelten Wert von 7,65 DM/qm auch nur eine Miete von 9,18 DM/qm, womit die avisierte Miete immer noch um 68% übersetzt war.

Schließlich hat der Sachverständige auch in seiner schriftlichen Stellungnahme und in seiner mündlichen Anhörung ausführlich und detailliert ausgeführt, warum er es für nicht vertretbar hält, bei der streitgegenständlichen Wohnung auf den Aachener Mietspiegel abzustellen. Hierzu hat er überzeugend dargelegt, dass der Wohnungsmarkt in Aachen als Universitäts-stadt sich grundlegend von demjenigen der Gemeinde Langerwehe unterscheidet, die mit 20 km für studentische Mieter zu weit von Aachen entfernt liegt, zumal sich dazwischen - etwas näher und verkehrsgünstiger zu Aachen - die Gemeinde Eschweiler befindet, für die ebenso wie für Langerwehe ein eigener Mietspiegel existiert, und sich anhand der Mietspiegel ein deutliches Mietpreisgefälle von Aachen nachvollziehen lässt.

Angeichts dessen und unter Berücksichtigung des Umstands, dass die streitgegenständliche Wohnung auch aufgrund ihrer Größe nicht als typische Studentenwohnung anzusehen war, erscheint es auch für den Senat bei seriöser Kalkulation - selbst bei Vornahme eines Abschlags - unvertretbar, bei der Ermittlung der Miete für die streitgegenständliche Wohnung auf den Mietspiegel von Aachen abzustellen. Selbst wenn man dies aber täte, wäre - wie der Sachverständige in seiner er-gänzenden Stellungnahme dargelegt hat - der Mietwert für eine Aachener Vergleichswoh-nung nach dem dortigen

Mietspiegel selbst bei einem 10%-Zuschlag für Kleinwohnungen mit nur 11,55 DM/qm anzusetzen, wovon in Langerwehe — nach dem den Preisspiegeln zu entnehmenden Preisgefälle - nur ca. 61%, mithin 7,05 DM/qm erzielbar gewesen wären. Selbst bei weiterem Ansatz von 20% für eine Neuvermietung ergäbe sich im Ergebnis für Aachen eine möglicherweise kurzfristig erzielbare Miete von 13,86 DM/qm, was umgerechnet für Langerwehe (61%) 8,45 DM/qm und damit einer Überhöhung der avisierten Miete um immer noch 82% entspräche.

Die Wertermittlung des Sachverständigen wird zudem durch die Aufstellung des Klägers über seine Einnahmen bis zum Beginn der Zwangsverwaltung im Jahr 2004 bestätigt (...), aus der sich ergibt, dass die avisierte Miete nie in voller Höhe, sondern nur phasenweise annähernd, meist aber bei weitem nicht erreicht wurde, oder überhaupt keine Zahlungen erfolgten. Darüber hinaus war die Wohnung nach den Angaben im Zwangsversteigerungsgutachten Schuh (...) im Jahr 2004 im Wege der Zwangsverwaltung ebenfalls für nur 165.- €/Monat = 8,73 DM/qm vermietet. Schließlich spricht für den vom Sachverständigen ermittelten Wert auch das vom Kläger vorgelegte Schreiben der Generalmieterin seiner Wohnung betreffend ein anderes von der Beklagten finanziertes Objekt in Aachen vom 5. Mai 1997 (...), wonach die Wohnungen selbst in Aachen zur Behebung von Leerständen zu einem qm-Preis von nur 8,- DM angeboten wurden.

Vor diesem Hintergrund hält der Senat es nicht für erforderlich, den Sachverständigen - wie von der Beklagten beantragt - mit einer Ergänzung des Gutachtens durch Untersuchung der Vergleichsmieten in der Umgebung der streitgegenständlichen Wohnung im Jahr 1993 zu beauftragen. Zwar hat auch der Sachverständige erklärt, dass eine solche Ermittlung theoretisch eine zuverlässigere Basis für die Abbildung eines Vergleichswerts biete als eine Wertermittlung auf Basis des Mietspiegels. Er hat aber zugleich darauf hingewiesen, dass angesichts der regelmäßig fehlenden Bereitschaft der Hausverwaltungen der Vergleichsobjekte, Auskünfte zu erteilen und einem Sachverständigen Zugang zu gewähren, und angesichts des hier vorhandenen Leerstands fraglich erscheint, ob im vorliegenden Fall tatsächlich überhaupt ausreichende Werte ermittelt werden könnten, um ein verlässliches Ergebnis zu erzielen.

Vor allem aber hat er überzeugend darauf hingewiesen, dass die Mieten dieser Vergleichsobjekte - zumal wenn es sich um größere Objekte handele - in den Mietpreisspiegel für die Folgezeiträume eingeflossen sein müssten, sich dort aber - wie sich auch bereits aus seiner ergänzenden Stellungnahme ergibt (GA 1579 "längerfristige Tendenz") - nicht erkennbar erhöhend niedergeschlagen haben, sondern sich der Mietmarkt in Langerwehe auch in den Folgejahren als eher "lahm" darstellt. Da der lokale Mietspiegel als amtlich anerkannte Statistik einen verlässlichen Nachweis über den Stand der lokalen Wohnungsmieten - auch deren Entwicklung in den Folgejahren - bietet und die Beklagte keinerlei konkreten Anhaltspunkte dafür vorgetragen hat, dass im Jahr 1993 tatsächlich für Neuvermietungen in der Umgebung der streitgegenständlichen Wohnung nachhaltig höhere Mieten erzielt wurden, sieht der Senat keinen Anlass, den Sachverständigen mit einer Erhebung damaliger Vergleichsmieten zu beauftragen.

Entsprechendes gilt für den weiteren Antrag der Beklagten, dem Sachverständigen die ergänzende Ermittlung aufzugeben, von welcher Mietpreisentwicklung man 1993 bei der Stadtverwaltung Langerwehe ausgegangen sei. Anhaltspunkte dafür, dass bzw. warum man dort damals von einer wesentlichen Änderung der bisherigen (eher "lahmen") Mietentwicklung ausgegangen sein sollte, werden von der Beklagten nicht dargetan und sind auch sonst nicht ersichtlich, so dass es sich insoweit um eine reine Ermittlung "ins Blaue hinein" handeln würde. Hierzu sieht der Senat angesichts der überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen keinerlei Anlass.

(cc)

Diese Falschangabe erfolgte jedenfalls seitens des Bauträgers und seines Vertriebs arglistig. Der Vortrag der Beklagten, der Bauträger und Mietgarant sei zum Zeitpunkt der Prospekterstellung und Abschluss der vorliegenden Verträge unter Zugrundelegung eines "Aachener Maßstabs", von dem ein "gewisser Abschlag" gemacht worden sei, davon ausgegangen, dass man die Wohnungen dauerhaft als Studentenappartments würde vermieten können und die im Prospekt angegebene Miete daher marktangemessen sei, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Wie oben ausgeführt, stellte der Aachener Mietspiegel nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen eine ersichtlich völlig ungeeignete Bemessungsgrundlage dar, war die Annahme einer dauerhaften Vermietung als Studentenapartment in keiner Weise begründet und wich die im Prospekt angegebene Miete in einem solchen Maße von der nach dem einschlägigen - lokalen Mietspiegel für Langerwehe dauerhaft erzielbaren Miete ab, dass auch der Bauträger und/oder Mietgarant nicht davon ausgehen konnte, damit eine seriöse und verlässliche Kalkulation vorgenommen zu haben, sondern die erhebliche Falschangabe zumindest billigend in Kauf genommen hat.

Einer Vernehmung des von der Beklagten zu der - vom Kläger bestrittenen - tatsächlichen Kalkulation des Bauträgers nach dem "Aachener Maßstab" bedurfte es daher nicht. Ob (auch) der Vermittler Flieger arglistig gehandelt hat, kann dahingestellt bleiben, weil ein Schadensersatzanspruch auch dann in Betracht kommt, wenn ein arglistiges Verhalten nur des Verkäufers bzw. der Vertriebsgesellschaft vorliegt, die über das geschäftsrelevante Wissen verfügte(n), es aber nicht weitergegeben hat/haben (vgl. BGH WW 2010, 596 Tz. 29 ff.).

(b)

Die Kenntnis der Beklagten von dieser arglistigen Täuschung ist nach der o.g. Vermutung zu bejahen.

Die überhöhte Mietangabe war mit einer Überhöhung der tatsächlich erzielbaren Miete um über 100% objektiv evident. Das gilt auch dann, wenn man die vom Sachverständigen alternativ - unter Berücksichtigung der Einwände der Beklagten - ermittelten Mietwerte zugrunde legt, bei denen die Überhöhung - wie ausgeführt - immer noch 68% bzw. 82% betrug.

Das institutionalisierte Zusammenwirken der Beklagten mit dem Bauträger, seinem Vertrieb und der Treuhänderin ist ebenfalls zu

bejahen. Auch wenn die Beklagte keine - vom Kläger behauptete - Alleinfinanzierungsvereinbarung mit Finanzierungszusage geschlossen hat, sondern lediglich - wie von ihr behauptet - ihre Finanzierungsbereitschaft erklärt, jeweils eine Einzelbonitätsprüfung vorgenommen und - unstreitig - weder Vertrieb, noch Treuhänder oder Verkäufer eigene Formulare überlassen hat, ergibt sich doch aus dem übrigen - insoweit nicht bestrittenen - Vortrag des Klägers, dass sie jahrelang ständig und systematisiert mit Vertrieb und Treuhänder zusammengearbeitet und wiederholt von diesen Finanzierungen vermittelt bekommen hat. Dies war insbesondere auch bei dem hier streitgegenständlichen Objekt in Langerwehe der Fall, bei dem die Beklagte nach dem unbestrittenen Vortrag des Klägers sämtliche 59 Wohnungen finanziert hat.

Die damit für ihre Kenntnis von der arglistigen Täuschung sprechende Vermutung hat die Beklagte nicht widerlegt. Ihr Vortrag, sie sei - ebenso wie der Bauträger und Mietgarant - bei ihrer Einwertung von der Marktangemessenheit der ausgewiesenen Mieten ausgegangen, reicht hierfür nicht aus, weil es an jeglicher konkreter Angabe dazu fehlt, aufgrund welcher Beurteilungsgrundlage sie - vertretbar - zu dieser Annahme gelangt sein will. Der Verweis auf einen "Aachener Maßstab" mit "gewissem Abschlag" vermag diese Annahme - wie oben ausgeführt - ersichtlich nicht zu rechtfertigen. Soweit die Beklagte außerdem vorgetragen hat, sie selbst habe in ihrer Einwertung der Wohnung einen Beleihungswert von 116.000.-DM zugrunde gelegt, lässt sich auch daraus keine Bewertungsgrundlage entnehmen; Einwertungsunterlagen wurden von der Beklagten nicht vorgelegt und auch nach der Sachverständigenanhörung im Termin vom 15. September 2010 keine weiteren Tatsachen zur Begründung ihrer Mietannahme oder Einwertung vorgetragen.

Darüber hinaus ist die Beklagte für ihre fehlende Kenntnis bzw. ihre Annahme einer Marktangemessenheit auch beweisfällig geblieben: Auf den von ihr zunächst benannten und vom Senat - im Hinblick auf möglichen ergänzen - den Vortrag der Beklagten oder eine Anerkennung des "Aachener Maßstabs" durch den Sachverständigen im Termin - vorbereitend geladenen Zeuge Spatz als damaligen Leiter der Einwertungsstelle hat sie im Termin mit der Begründung verzichtet, er könne doch keine Angaben zu der streitgegenständlichen Wohnung und deren Einwertung machen. Die stattdessen im Termin vom 15. September 2010 erfolgte Benennung der Zeugin Wertke ist gemäß § 296 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 282 ZPO verspätet. Eine Berücksichtigung des Bezeugungsantritts - substantiierten Vortrag unterstellt - würde die Erledigung des ansonsten entscheidungsreifen Rechtsstreits verzögern. Die Ersatzbenennung erfolgte auch unter Verstoß gegen die Prozessförderungspflicht des § 282 ZPO und beruhte auf grober Nachlässigkeit. Die mögliche Relevanz einer Widerlegung der Kenntnisvermutung war der Beklagten jeden-falls mit Erhalt des Sachverständigengutachtens vom 9. November 2009 ersichtlich; dementsprechend hat sie auch bereits mit Schriftsatz vom 12. Februar 2010 erstmals den Zeugen Spatz dazu benannt, dessen beabsichtigte Vernehmung durch den Senat ihr unter dem 28. Juli 2010 mitgeteilt wurde. Angesichts dessen ist nicht ersichtlich und von der Beklagten auch in keiner Weise erklärt, wieso es ihr nicht rechtzeitig vor dem Termin am 15. September 2010 möglich gewesen sein sollte, festzustellen, dass tatsächlich die Zeugin Wertke mit der

streitgegenständlichen Wohnung befasst war, so dass von grober Nachlässigkeit auszugehen ist.

Der Antrag der Beklagten auf Schriftsatznachlass auf den Schriftsatz der Gegenseite vom 13. September 2010 ist in diesem Zusammenhang ohne Relevanz, weil dieser Schriftsatz keine relevanten Tatsachen zu den erzielbaren Mieten und der diesbezüglichen Kenntnis der Beklagten enthält.

d.

Ob darüber hinaus auch ein aufklärungspflichtiger Wissensvorsprung der Beklagten über eine sittenwidrige Übertreibung der Wohnung bestand - wofür sowohl die vom Sachverständigen ermittelte Miete (auf Basis der Ertragswertmethode) als auch das Zwangsversteigerungsgutachten des Sachverständigen Schuh (Anl. K 123) sprechen könnten -, bedarf damit keiner Entscheidung.

e.

Da nach der Vermutung aufklärungsgerechten Verhaltens davon auszugehen ist, dass die Eheleute die Eigentumswohnung bei korrekter Angabe der nachhaltig erzielbaren Mieten nicht erworben und damit auch nicht den Finanzierungsvertrag mit der Beklagten abgeschlossen hätten, kann der Kläger im Wege des Schadensersatzes gemäß § 249 BGB von der Beklagten verlangen, so gestellt zu werden, als ob er die Anlage nicht getätigt hätte. Diese Schadensersatzforderung kann er der Darlehensforderung der Beklagten entgegenhalten, so dass ihre Vollstreckung aus den im Tenor genannten Urkunden unzulässig ist und die darauf gerichteten Klageanträge zu 1. und zu 5. begründet sind.

Ebenfalls begründet ist der Klageantrag zu 2. auf Feststellung, dass er der Beklagten zu keinen Leistungen aus dem Darlehensvertrag vom 25.128. März 1994 zur Konto-Nr. 4340468673 über 192.283.- DM (Darlehens-Nr. 4757206-001 und -002) verpflichtet war und ist.

Schließlich hat der Kläger im Wege der Rückabwicklung auch Anspruch auf Rückabtretung der Ansprüche aus den sicherungshalber an die Beklagte abgetretenen Lebensversicherungen gemäß seinem Klageantrag zu 3.

II. Urteil des LG München v. 28.09.10, Az. 22 O 20026/09 gegen die HypoBank zur Zahlung von mehr als € 51.000,--

Es geht um eine von mehr als 200 Finanzierungen, die die HypoBank in der Wohnanlage Köln, Münchener Straße mit Hilfe des Schaulvertriebs und der Kölner Firma KT/CBS auf stets identische Weise, nämlich mit Hilfe nichtiger Vollmachten und im Wege der Täuschung über die wahre Rolle der in Wahrheit als Profivermittler für die Hypo tätigen "Treuhänder", die wahre Höhe der Wohnungsvermittlungsprovision und die nachhaltig erzielbare Miete durchführte.

Hier hatte die Hypo schon einen vorangegangenen Rechtsstreit vor dem LG Kassel und dem OLG Frankfurt rechtskräftig verloren, in welchem u.a. festgestellt worden war, daß unsere Mandanten der Hypo nichts schuldeten, und daß zum Zeitpunkt der Kontoeröffnung durch

irgendjemanden (wir wissen nicht wer es gewesen sein soll) der Bank keine Vollmachtsausfertigung vorlag, so daß das Konto unsere Mandanten nichts anging. Außerdem wurde die Hypo zur Zahlung nicht verjährter Rückzahlungsansprüche und zur Rückabtretung einer Lebensversicherung verurteilt.

Das Eigenkapital, was die Mandanten anders als sonst üblich nicht mit der konzeptionell von der Fa. KT/CBS vorgesehenen Ankerbank oder Brühler Kreditbank vorfinanzierten, sondern selbst in Höhe von 50.000,00 DM auf das ihnen nicht zuzurechnende Abwicklungskonto zahlten, verlangten wir zurück. Die Bank weigerte sich und wurde nunmehr zur Rückzahlung verurteilt:

"1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger EUR 51.344,14 zu zahlen zu-züglich Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszins-satz aus einem Betrag von EUR 25.564,59 ab dem 22.09.2009."

In seinen Entscheidungsgründen stellt das Gericht fest (Seite 6):

"Die Kläger haben einen Anspruch auf Rückzahlung des Eigenkapitals in Höhe von EUR 25.564,59 (=DM 50.000) sowie auf Zahlung von Nutzungszinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz vom 07.01.1996 bis 16.09.2009 gemäß §§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 818 Abs. 1 BGB.

Die Beklagte hat die von den Klägern am 04.01.1996 überwiesenen DM 50.000,00 erlangt im Sinne des § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB.

Das Erwerbersonderkonto bei der Beklagten, auf das das Eigenkapital der Kläger unstreitig geflossen ist, wurde von der KT ohne wirksame Vollmacht eröffnet. Die Beklagte kann sich insoweit auch nicht auf Rechtsscheingesichtspunkte nach den § 171 BGB berufen."

Danach führt das Gericht aus, dass, wie vom LG und OLG Kassel/Frankfurt festgestellt, die Bank keinerlei Ansprüche gegen die Darlehensnehmer hat. Auf Seite 7 führt das Gericht dann weiter aus:

"Damit ist der Kontoeröffnungsvertrag unwirksam nach § 177 Abs. 1 BGB.

Ist das Konto also nicht wirksam eröffnet, können darauf erfolgende Einzahlungen den Klägern auch nicht zugerechnet werden, da sie nicht wirksam Inhaber des Kontos geworden sind. Dies ist vom BGH mehrfach für die Auszahlung der Darlehensvaluta auf voll-machtlos eröffnete Sondererwerberkonten entschieden worden (vgl. BGH, 23.03.2004, XI ZR 194/02 Rn. 38; 23.01.2007, XI ZR 44/06 Rn. 15 m.w.N.). Genauso muss es auch hier bezüglich des auf das unwirksame Konto überwiesenen Betrages sein, da es insofern al-lein auf die fehlende klägerische Inhaberschaft des Kontos ankommt, nicht aber auf den Hintergrund oder den Zweck der einzelnen auf dieses Konto erfolgenden Buchungen. Damit ist jedenfalls klar, dass die Kläger selbst die DM 50.000,00 nicht erhalten haben.

Dass es tatsächlich die Beklagte ist, die den Betrag im Sinne des Bereicherungs-rechts erlangt hat, ergibt sich aus folgender Überlegung:

Von Beklagtenseite unbestritten ist das Geld von der Hausbank der Kläger an die Beklagte überwiesen worden, und dort auf dem Erwerbersonderkonto gutgeschrieben worden. Als Empfänger im Sinne des § 812 BGB kommen damit, da die Kläger wie dargelegt nichts erlangt haben, nur noch die Beklagte oder aber die KT als vollmachtlose Vertreterin in Betracht. Letzteres ist aber auch unter Berücksichtigung der Regelung in § 179 Abs. 1 BGB zu verneinen. Dort ist nämlich nur eine gesetzliche Haftung normiert, die aber an der Unwirksamkeit des Vertrages, hier also des Kontoeröffnungsvertrages nichts ändert (vgl. bereits BGH, 14.11.1969, V ZR 97/66 Rn. 11). Die Haftung macht das Geschäft nicht zu einem solchen des Vertreters, dieser wird also gerade nicht Vertragspartei (vgl. Palandt/Heinrichs, BGB, 68. Aufl., § 179 Rn. 5). Ihm steht daher gegenüber dem Dritten, hier also der Beklagten, kein eigener Erfüllungsanspruch zu (vgl. Staudinger/Schilken, BGB, Neubearbeitung 2009, § 179 Rn. 15). Da somit die KT von der Beklagten weder Gutschrift des überwiesenen Betrags noch dessen Auszahlung hätte verlangen können, da der Kontoeröffnungsvertrag eben unwirksam und sie selbst auch nicht Vertragspartner desselben geworden ist, hat sie ebenfalls die DM 50.000,00 nicht erlangt. Damit ist der Betrag der Beklagten zuzurechnen, da allein sie über ihn "verfügen" konnte.

b) Die Beklagte hat die DM 50.000 in sonstiger Weise § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB erlangt.

Eine vorrangige Leistungsbeziehung ist nicht ersichtlich, da eine Leistung der Kläger an sich selbst schon aus Gründen der Konfusion nicht möglich sein dürfte, und sie zudem, wie dargelegt, selbst auf dem Konto nichts erlangt haben.

c) Die Bereicherung der Beklagten um die DM 50.000,00 geschah auf Kosten der Kläger, nämlich im Widerspruch zum wirtschaftlichen Zuweisungsgehalt des ursprünglich ihnen zustehenden Geldbetrages.

d) Ein Rechtsgrund für das Behaltendürfen des Geldes durch die Beklagte ist nicht ersichtlich.

e) Damit ist die Beklagte nach § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 818 Abs. 2 BGB zur Herausgabe der DM 50.000,00 verpflichtet.

Zudem können die Kläger nach § 818 Abs. 1 BGB auch Nutzungszinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz vom 07.01.1996 bis 16.09.2009 fordern. Nach der Lebenserfahrung ist zu vermuten, dass eine Bank wie die Beklagte wirtschaftliche Nutzungen aus der Bereicherung gezogen hat, indem sie die geschuldete Geldsumme zinsbringend angelegt hat. Aus diesem Grund bedurfte es vorliegend ausnahmsweise nicht des Nachweises durch die Kläger, dass die Beklagte tatsächlich Nutzungen gezogen hat (vgl. Palandt/Sprau, BGB, 68. Aufl., § 818 Rn. 10). Nach der Rechtsprechung des BGH können Nutzungszinsen nach § 818 Abs. 1 BGB in diesem Fall auf der Basis eines Zinssatzes von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz geschätzt werden (vgl. BGH, 12.05.1998, XI ZR 79/97, Rn. 24). Die Beklagte hat zu einer geringeren Zinshöhe nicht substantiiert vorgetragen. Gegen die im Mahnverfahren erfolgte Berechnung der Zinsen bestehen keine Bedenken.

f) Auf Entreichung nach § 818 Abs. 3 BGB kann sich die Beklagte nicht

berufen. Ihren Vortrag, die DM 50.000,00 seien inzwischen längst von dem Konto abverfügt worden, hat die Klageseite bestritten. Dass die Beklagte ihren Vortrag nicht durch Unterlagen belegen kann, geht zu ihren Lasten, da sie für den für sie günstigen Entreicherungseinwand die Darlegungs- und Beweislast trägt. Damit kommt es gar nicht mehr auf die Frage an, ob der Beklagte bei einer eventuellen Abverfügung eine Vollmachtsausfertigung vorgelegen hat, da bereits die Abverfügung wegen deren fehlenden Nachweises zu verneinen ist."

III. Warum die Erde aus Bankensicht doch eine Scheibe ist, und warum aus Bankensicht im Himmel Jahrmarkt ist, wenn man es schafft, sich mit durch Betrug erwirtschaftete Gewinn in die Tasche zu stecken und für die Verluste (in Höhe von lächerlichen rund € 150 Milliarden Euro) den Steuerzahler haften zu lassen

Den nachfolgend wiedergegebenen Beitrag aus der online-Zeitschrift Carta zur Auslagerung der faulen (im Wege des Betruges und der vollendeten Inkompetenz erlangten) Schrottpapiere erst von der HypoVereinsbank auf die "bad Bank" HRE und dann auf die weitere bad bank der Hypo Real Estate, auf deren Namen es schon nicht mehr ankommt, wollten wir Ihnen nicht vorenthalten:

Die Bundes-Fee. Eine heitere Geschichte aus dem Märchenland der Banken
Wolfgang Michal | 13 Kommentar(e)

In der Nacht zum 1. Oktober lagert die Hypo Real Estate ihr Geschäftsrisiko aus: Ihre Schrottpapiere wandern in die dunklen Tresore einer "Bad Bank". Gesamtvolumen: 191 Milliarden Euro. Und die Lehre aus der Transaktion? Es ist völlig egal, was eine Bank kauft – sie gewinnt immer.

Der gute Hans-Werner hatte sich verzockt. Er hatte für 1 Milliarde Euro blaue Bierdeckel gekauft, weil ihm die internationalen Deckelverkäufer durch ihre Rating-Agenturen versichert hatten, dass die Menschen in der heutigen Zeit ihr Bier am liebsten auf blauen Untersetzern trinken. Also ließ sich Hans-Werner 1 Milliarde Euro von seinen Freunden und versprach ihnen eine Rendite von mindestens 20 Prozent. Die blauen Deckel stapelte er in seinem Heizungskeller.

Dann brach die Krise aus. Die Menschen tranken weniger Bier, und – was noch schlimmer war – sie zogen plötzlich orangefarbene Bierdeckel den blauen vor. Hans-Werner blieb auf seinen blauen Deckeln sitzen.

Er hätte sie mit hohen Verlusten abstoßen können, aber er dachte: Vielleicht werden die Zeiten ja wieder besser und die Farbe Blau wird erneut modern. Doch seine Freunde zeigten keine Geduld mit ihm. Sie verlangten die versprochenen Zinsen auf ihre Einlagen. Was sollte Hans-Werner tun? Den Offenbarungseid leisten? Insolvenz anmelden? Eingestehen, dass er sich verzockt hatte?

Das wollte Hans-Werner auf keinen Fall. Also klapperte er seine Freunde ab und sagte ihnen: Wenn ich genug Geld hätte, um jetzt die orangefarbenen Bierdeckel zu kaufen, dann könnte ich euch das Dreifache eurer Zinsforderungen zurückzahlen und noch weitere Hyper-Geschäfte machen – zum Beispiel mit grünen Bierdeckeln, die nächstes Jahr der

absolute Hit sein werden. Doch die Freunde schüttelten zornig ihre Köpfe und glaubten ihm kein Wort mehr.

Hans-Werner hockte darob traurig in seinem Zimmer und war pleite. Da flog eine gute Fee durch den Schornstein in sein Zimmer und sagte: Du Dummerle! Du musst doch nicht weinen! Du schleppst jetzt einfach deine unverkäuflichen blauen Bierdeckel in die Abstellkammer, hängst das Schild "böse" davor und wirfst nie wieder einen Blick in die Kammer des Schreckens. So gewinnst du Platz für die orangefarbenen Deckel im Heizungskeller. Und jetzt kommt der Zaubertrick! Wir tun einfach so, als wären die blauen Bierdeckel in der Kammer des Schreckens immer noch der große Renner. Das heißt, ich kaufe sie dir zu dem Preis ab, den du dir damals erträumt hast. Abzüglich von zehn Prozent Provision natürlich. Damit bist du die Schulden los und kannst neues Geld in orangefarbene Deckel investieren.

Hans-Werner saß da und staunte mit offenem Mund. Und was geschieht nun mit den blauen Deckeln? fragte er dann. Ach, zerbrich' dir darüber nicht den Kopf, sagte die gute Fee und kicherte. Ich lass' sie einfach in der Abstellkammer liegen. Irgendwann, wenn keiner mehr dran denkt, schmeiß ich sie weg. Aber woher hast du so viel Geld für einen so großen Haufen Scheiße? fragte Hans-Werner gereizt und machte ein ungläubiges Gesicht.

Die Fee schüttelte belustigt ihre blonden Glitzer-Strähnchen. Dann sagte sie: Ich bin doch eine Fee, du Dummkopf, ich kann aus Scheiße Gold machen. Ich bekomme so viel Geld wie ich will, denn die große Bundes-Fee bürgt immer für mich. Die Bundes-Fee?? fragte Hans-Werner noch etwas ungläubiger. Ja, sagte die Fee. Die Bundes-Fee kann Schulden machen so viel sie will. Die Menschen werden ihre Schulden eines Tages begleichen. Man muss nur fest dran glauben! Hans-Werner wurde nachdenklich. Nach einer langen Pause fragte er vorsichtig: Es ist also völlig egal, welche Bierdeckel ich zu welchem Preis kaufe?

Ja, sagte die Fee.

Hans-Werners Gesicht begann vor Begeisterung zu leuchten. Ich kann also die dümmsten Geschäfte machen – es passiert mir nichts? Ja, sagte die Fee. Ich muss nur Geld anlegen, egal wo, egal wofür, egal wie viel? Ja, sagte die Fee. Es ist völlig egal. Ich bin im Paradies, jubelte Hans-Werner und zwickte sich in den Arm, weil er es nicht fassen konnte.

Es gibt nur eine winzige Voraussetzung, sagte die gute Fee mit der betörend besänftigenden Stimme: den Glauben, dass alles gut geht. Letzten Endes müssen die Menschen dran glauben.

IV. Weitere Meldungen

Rekordboni an der Wall Street erwartet

Die Vergütung von Wall-Street-Bankern könnte in diesem Jahr neue Rekordhöhen erreichen. Die 35 führenden Firmen des New Yorker Finanzzentrums werden wohl rund 144 Mrd. Dollar an Grundgehalt, Boni und Sozialleistungen auszahlen - das wären vier Prozent mehr als im

Vorjahr, wie aus einer Analyse des "Wall Street Journal" hervorgeht. Vergütungsexperten kritisieren die Pläne. "Es ist ein Zeichen dafür, dass sich nicht viel verändert hat", sagt Eleanor Bloxham, Chefin der Beratung Corporate Governance Alliance. Der Druck aus Washington habe lediglich dazu geführt, dass sich die Struktur der Auszahlungen geändert hat.

Handelsblatt » Wall Street Journal » Zeit » FTD » Frankfurter Rundschau » Guardian »

Warnung vor Chaos

Joseph Stiglitz, Nobelpreisträger für Ökonomie, fürchtet Chaos durch die extrem lockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und der US-Notenbank Fed. Die "Liquiditätsflut" der Notenbanken destabilisiere die globalen Devisenmärkte.

FTD » Spiegel »

Stiglitz attackiert Niedrigzinspolitik der US-Notenbank

Joseph Stiglitz, US-Ökonom und Nobelpreisträger, meint, dass die von der US-Notenbank verfolgte Strategie der quantitativen Geldlockerung zum Scheitern verurteilt ist. Die Nullstrategie bei den kurzfristigen Zinsen habe keinen Erfolg gebracht, kritisiert Stiglitz in einem Beitrag für die "Financial Times Deutschland". Auch die Chancen zur Verwirklichung des nun angepeilten Ziels, die Wirtschaft über niedrigere Langfristzinsen anzukurbeln, liege bei nahezu null. Die FED diene den Interessen der Wall Street und befinde sich bereits seit über zwei Jahrzehnten in Gefangenschaft der Marktfundamentalisten.

FTD »

Fässer ohne Boden

Die 148 Mrd. Dollar, die bislang von der US-Regierung an die US-Immobilienfinanzierer Fannie Mae und Freddie Mac überwiesen wurden, reichen nicht aus: In den kommenden drei Jahren müssten die beiden Unternehmen mit bis zu 215 Mrd. Dollar versorgt werden, erklärte die US-Regulierungsbehörde FHFA. Hintergrund seien ausbleibende Hypothekenzahlungen überschuldeter Hauskäufer.

Neue Zürcher Zeitung »

Schlecht oder ganz schlecht

Jan Hatzius, deutscher Chefvolkswirt der US-Bank Goldman Sachs, sieht zwei Szenarien für die US-Wirtschaft - ein schlechtes und ein ganz schlechtes. Entweder wächst das Bruttosozialprodukt um ein bis zwei Prozent und die Arbeitslosigkeit steigt auf zehn Prozent - das ist das schlechte. Die ganz schlechte Variante: Es kommt zum "Double Dip".

Businessinsider »

"Das Ende des Tunnels ist noch nicht zu sehen"

Peer Steinbrück, früherer Finanzminister, sieht die Folgen der

Finanzkrise noch nicht vollständig überwunden. Im Interview mit dem Handelsblatt spricht Steinbrück über unterkapitalisierte Banken, Europas Schuldenprobleme - und einen möglichen Kanzlerkandidaten Steinbrück.
Handelsblatt »

Keine Knete fürs Alter

Jeder fünfte Arbeitnehmer in Deutschland kappt wegen der Finanzkrise seine private Altersvorsorge - mit steigender Tendenz. Nach einer Studie des Instituts Allensbach, die im Auftrag der Postbank erstellt wurde, haben unter allen Berufstätigen 20 Prozent ihre privaten Vorsorgeverträge gekündigt oder reduziert.
Börsen-Zeitung »

Trau keiner Bank

Die Deutschen beäugen die Banken immer noch sehr genau und trauen ihnen immer weniger über den Weg, zeigt eine aktuelle Studie. Die Imageanalyse auf Basis des Markenmonitors YouGov BrandIndex zeigt: Die zum Teil ohnehin bereits schwachen Imagewerte sind nochmals gesunken.
Wiwo »

Soweit diese Meldungen.

Mit den besten Grüßen

Reiner Fuellmich

Impressum

Dieser Newsletter ist ein kostenloser Service der:

Rechtsanwaltskanzlei Dr. Fuellmich & Associates
Senderstr.37
37077 Göttingen
Tel.: +49 (0)551 209 120
Fax: +49 (0)551 209 12144
E-Mail: info@fuellmich.com
Internet: www.fuellmich.com

Haftungsausschluss und Vervielfaeltigung

Alle Beiträge dieses Newsletters sind urheberrechtlich geschützt. Der Newsletter darf nur weiterversendet oder in Online-Medien und Internet-Angeboten bereitgestellt werden, wenn dies komplett und ohne Aenderungen geschieht. Weiterhin ist die Kanzlei Dr. Fuellmich & Associates nicht für die Inhalte fremder Seiten verantwortlich, die ueber einen Link erreicht werden. Diese Erklärung gilt für alle in

diesem Newsletter befindlichen Links, die nicht auf die Internetseiten der Kanzlei zeigen.

----- ENDE TEXT -----

Besten Dank, Herr Dr. Fuellmich!

Freundliche Grüße
L.B. Werner
(Vors. des SVD)

SVD e.V.
Spessartring 47

63110 Rodgau

T. 06106 / 258830
F. 06106 / 258831

www.s-vd.de, svdmail@s-vd.de

- eingetragen im Vereinsregister Offenbach am Main unter VR 4679 -

- USt-IdNr.: DE208931045 -

Überprüft mit AntiVir MailGuard v10.0.1.27 AVE 8.2.4.84 VDF 7.10.13.37