

ZBB 2007, 393

BGB § 138

Pflicht des Käufers einer Eigentumswohnung zur konkreten Darlegung der wertbildenden Faktoren bei gerichtlicher Inanspruchnahme der finanzierenden Bank wegen sittenwidriger Überteuerung des Kaufpreises

OLG Dresden, Beschl. v. 19.02.2007 – 8 U 2137/06 (rechtskräftig), BKR 2007, 372

Leitsätze:

1. Ein zugleich die Vermutung verwerflicher Gesinnung des Verkäufers begründendes Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Verkehrswert der Immobilie („knapp das Doppelte“) liegt bei einer Überschreitung des Verkehrswertes um bis zu 80 % nicht vor; die Sittenwidrigkeit des Kaufvertrages lässt sich dann nur mit den Käufer zusätzlich belastenden Umständen begründen.

2. Der Käufer einer zu Zwecken der Vermietung und Steuerersparnis erworbenen Eigentumswohnung darf sich im Prozess mit der finanzierenden Bank, der er unterlassene Aufklärung über die vermeintlich sittenwidrige Überteuerung des Kaufpreises vorwirft, nicht auf die Behauptung eines bestimmten damaligen Verkehrswertes beschränken, sondern muss im Einzelnen die wertbildenden Faktoren konkret darlegen. Da die Ermittlung des Verkehrswertes in einem solchen Fall vornehmlich an der Vergleichswertmethode auszurichten ist, kann er außerdem gehalten sein, zur Marktüblichkeit damaliger (qm-)Kaufpreise für Wohnungen vergleichbarer Größe, Lage und Beschaffenheit Erkundigungen einzuholen und deren Ergebnis mitzuteilen.