
Datum: 06.09.2000
Gericht: Landgericht Dortmund
Spruchkörper: 3. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 3 O 11/00
ECLI: ECLI:DE:LGDO:2000:0906.3O11.00.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin nach einem Streitwert von 209.761,92 DM.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Mit notariell beurkundetem Kaufvertragsangebot vom 22.11.1995 bot die M (im Folgenden M) der Klägerin und ihrem Ehemann die im Wohnungsgrundbuch von V Blatt 17493 eingetragene Eigentumswohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans zu einem Kaufpreis von 140.751,00 DM zum Kauf an. Dieses Angebot nahmen die Klägerin und ihr Ehemann mit notariell beurkundeter Erklärung vom 30.11.1995 an.

1
2
3
4
5
6
7
8
9

Zur Finanzierung des Kaufpreises schlossen sie im November 1995	10
mit der C zwei Bausparverträge	11
mit Bausparsummen von 84.000,00 DM und	12
85.000,00 DM und, insoweit handelte die C	13
im Namen und für Rechnung der Beklagten,	14
einen Darlehensvertrag über ein Vorausdarlehen in Höhe	15
von 169.000,00 DM und einer Zinsfestschreibungszeit von	16
fünf Jahren. In der von der Klägerin und ihrem Ehemann	17
unterschriebenen Vertragsurkunde heißt es unter anderem	18
wie folgt:	19
"Die monatliche Zinsrate beträgt 845,00 DM.	20
Während der Vorfinanzierungszeit wird das Darlehen	21
nicht getilgt.	22
Die Restschuld nach Ablauf der Zinsfestschreibung	23
entspricht der Vorausdarlehenssumme, da bis zur Zuteilung	24
des Bausparvertrages keine Tilgung erfolgt.	25
Die Tilgung des Vorausdarlehens soll mit der/den	26
zuteilten Bausparsummen der nachgenannten Bau-	27
sparverträge erfolgen. ...	28
Die monatliche Sparrate beträgt:	29
1. - 3. Jahr 127,50 DM,	30
4. - 6. Jahr 178,50 DM,	31
7. - 9. Jahr 246,50 DM,	32
ab dem 10. Jahr 314,50 DM. ... "	33
Gesichert wurde das Darlehen durch Eintragung einer	34
Grundschild in Höhe von 169.000,00 DM zu Gunsten der	35
C sowie durch die Guthaben aus	36
den vorzufinanzierenden Bausparverträgen. Zudem mussten	37
	38

die Klägerin und ihr Ehemann der Mieteinnahmegemeinschaft	
(im Folgenden Mietpool) beitreten.	39
Sämtliche Verträge wurden durch die Zeugen Q	40
und T angebahnt. Sie führten die Vertragsverhandlungen	41
mit der Klägerin und ihrem Ehemann. Einen	42
persönlichen Kontakt zwischen der Klägerin und ihrem	43
Ehemann einerseits und der Beklagten bzw. der C	44
andererseits gab es nicht. Der Inhalt der	45
Vertragsverhandlungen ist streitig.	46
Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin Freistellung	47
von den Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag,	48
Schadensersatz sowie Feststellung der weiteren	49
Ersatzpflicht Zug um Zug gegen Übertragung der Eigentumswohnung.	50
Sie und ihr Ehemann zahlten seit Januar	51
1996 an die Beklagte monatlich 845,00 DM. Von dem	52
Mietpool erhielten sie monatlich 412,46 DM. Wegen der	53
Einzelheiten der Schadensberechnung wird auf Bl. 28	54
d.A. verwiesen. Am 01.12.1999 trat der Ehemann der Klägerin	55
seine Rückabwicklungsansprüche an die Klägerin ab.	56
Die Klägerin behauptet, die Zeugen Q und T hätten	57
während der Vertragsverhandlungen Folgendes erklärt:	58
1. Die Klägerin und ihr Ehemann hätten zwei	59
Bausparverträge sieben Jahre ansparen müssen und	60
dann kämen keine weiteren Belastungen auf sie	61
zu, weil die Belastung von der Miete getragen	62
werde.	63
2. Die Mieteinnahmen seien garantiert und	64
durch jährliche Mieterhöhungen alle drei verringere	65
	66

sich die persönliche Belastung.

3. Aufgrund der Mietausschüttungen würden die	67
Kosten die Einnahmen nicht übersteigen.	68
4. Der Wert der Immobilie sei von den finanzierenden	69
Instituten überprüft worden und entspräche	70
dem Wert der Immobilie.	71
5. Der Wert der Immobilie steige und sie	72
könne nach einigen Jahren mit Gewinn weiter veräußert	73
werden. Die Veräußerung der Immobilie sei	74
problemlos möglich. Tatsächlich belaufe sich der	75
Wiederverkaufswert auf höchstens 79.192,32 DM.	76
6. Es handele sich um ein Steuersparmodell.	77
Verschwiegen hätten die Vermittler,	78
7. dass bis zur Zuteilung der Bausparverträge keine	79
Tilgung erfolge,	80
8. dass Ausfallrisiken/ Nachzahlungspflichten des	81
Mietpools infolge Unterdeckung oder Instandhaltungsaufwand	82
bestünden,	83
9. dass die Bausparraten erheblich ansteigen würden,	84
10. dass die Zuteilung nach Ablauf der Zinsbindungsfrist	85
nicht sicher sei,	86
11. die Art und das Ausmaß des Finanzierungsmodells	87
und der streitigen versteckten Innenprovisionen.	88
Die Klägerin beantragt,	89
1. die Beklagte zu verurteilen,	90
a) an die Klägerin 20.761,92 DM nebst	91
4 % Zinsen seit Rechtshängigkeit zu zahlen,	92
b) die Klägerin von allen Verbindlichkeiten	93
	94

aus dem Darlehen mit der Beklagten zur	
Konto-Nr. ##### freizustellen,	95
c) das an die Beklagte zur Sicherheit abgetretene	96
Bausparguthaben bei der C mit den Bausparvertrags-,	97
Nrn. #####/401 und #####/402 an die	98
Klägerin zurück abzutreten,	99
Zug um Zug gegen kostenneutrale Abgabe sämtlicher	100
Erklärungen, die zur Übertragung des	101
im Wohnungsgrundbuch von V, Bl. 17493 eingetragenen	102
Wohnungseigentums, bestehend aus	103
einem 224.258/1;000.000 Miteigentumsanteil	104
nach WEG, verbunden mit dem Sondereigentum an	105
der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten	106
Wohnung, gelegen im V,	107
X-str. #, Erdgeschoss links mit sämtlichen	108
im Grundbuch eingetragenen und nicht	109
eingetragenen Belastungen und Beschränkungen	110
auf die Beklagte erforderlich sind,	111
2. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet	112
ist, der Klägerin sämtliche über den Monat Dezember	113
1999 hinausgehenden, noch künftig entstehenden Schäden	114
zu ersetzen, die im Zusammenhang stehen mit dem Kauf	115
der aus dem Klageantrag zu 1. c) ersichtlichen Immobilie.	116
Die Beklagte beantragt,	117
die Klage abzuweisen.	118
Sie behauptet, der Klägerin und ihrem Ehemann sei	119
empfohlen worden, sich die Immobilie anzusehen. Die	120
Risikohinweise Anlage B 3 seien besprochen worden und	121
	122

der Klägerin eine Fotokopie übergeben worden.	
Die Einzelheiten der Finanzierung seien der Klägerin	123
und ihrem Ehemann so mitgeteilt worden, wie sie in dem	124
Besuchsbericht Anlage B 4 dargestellt sind.	125
<u>Entscheidungsgründe</u>	126
Die Klage ist nicht begründet.	127
Die Klägerin hat gegen die Beklagte aus keinem Rechtsgrund	128
einen Anspruch auf Freistellung von den Verpflichtungen	129
aus dem Darlehensvertrag, Schadensersatz	130
und Feststellung der weiteren Ersatzpflicht der Beklagten	131
Zug um Zug gegen Übertragung der Eigentumswohnung.	132
1.	133
Die Klägerin kann der Beklagten als Darlehensgeberin	134
nicht etwaige Einwendungen aus dem Kaufvertrag	135
(Unwirksamkeit wegen Sittenwidrigkeit, Anfechtung wegen	136
arglistiger Täuschung, § 826 BGB) entgegenhalten. Die	137
von ihr behaupteten Täuschungshandlungen der Vermittler	138
(Höhe der monatlichen Belastung, Steuerersparnis, Ausfallrisiken	139
des Mietpools, Wiederverkaufsmöglichkeit,	140
Wert der Immobilie) führen zu keiner Durchgriffshaftung.	141
Einer Beweiserhebung bedarf es insoweit nicht.	142
Bei der Finanzierung von Immobilien wurde schon vor Inkrafttreten	143
des Verbraucherkreditgesetzes der auf § 242	144
BGB gestützte Einwendungsdurchgriff von der Rechtsprechung	145
nicht zugelassen (BGH NJW 1988, S.1583). Es	146
fehlt in der Regel bei Immobilienfinanzierungen an der	147
typischen Dreiecksverbindung zwischen Anleger, Bank und	148
Unternehmen. Ein wirtschaftlich einheitliches Geschäft	149
	150

liegt nicht vor. Der getrennte Abschluss der verschiedenen	
Verträge mit entsprechender Risikoverteilung	151
liegt im Interesse des Anlegers, der insoweit auch das	152
Aufspaltungsrisiko tragen muss. An dieser Rechtslage	153
ändert sich auch unter Berücksichtigung des Verbraucherkreditgesetzes	154
(§ 9 Abs. 1 und Abs. 3) grundsätzlich nichts.	155
Ob es sich bei dem Zwischenkredit um ein verbundenes	156
Geschäft im Sinne des § 9 Abs. 1 Verbraucherkreditgesetz	157
handelt, erscheint fraglich. Jedenfalls handelt es	158
sich um ein Darlehen, das zwar nicht durch ein Grundpfandrecht	159
gesichert ist, aber lediglich der Zwischen-	160
finanzierung der durch ein Grundpfandrecht gesicherten	161
Bauspardarlehen der C dient. Für	162
einen derartigen Kredit ist gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2, 2".	163
Alt. VerbrKrG die Regelung über den Einwendungsdurchgriff	164
nach § 9 Abs. 3 VerbrKrG nicht anwendbar. Es handelt	165
sich um einen zu im Hinblick auf Laufzeit und Verzinsung	166
banküblichen Bedingungen gewährten Realkredit.	167
Unbeachtlich ist in diesem Zusammenhang der Beleihungswert.	168
Die Einhaltung bestimmter Beleihungsgrenzen wird	169
bei der Gewährung von Realkrediten im eigenen Interesse	170
der Bank zwar üblich sein, gehört aber nicht zu den	171
Wesensmerkmalen eines Realkredits im Sinne des § 3	172
Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG (OLG Hamm WM 1998, 1230 ff.	173
(1233)). Der vereinbarte Zinssatz in Höhe von 7,7% übersteigt	174
den von der Bundesbank veröffentlichten Durchschnittszinssatz	175
für Realkredite mit fünf jähriger Laufzeit	176
in Höhe von 6,8% nur unerheblich. Dahinstehen kann,	177
	178

ob der vereinbarte Zinssatz innerhalb der von der	
Bundesbank veröffentlichten Streubreite liegt, denn	179
dies ist kein geeignetes Kriterium zur Beurteilung der	180
banküblichen Bedingungen. Maßgebend ist allein, ob der	181
vereinbarte Zinssatz den Durchschnittszinssatz erheblich	182
übersteigt. Dies ist bei 13% wie im vorliegenden	183
Fall, nicht anzunehmen.	184
2.	185
Die von der Klägerin behaupteten Täuschungshandlungen	186
der Vermittler führen auch nicht zu einer Haftung der	187
Beklagten über § 278 BGB. Auch wenn die Vermittler als	188
Erfüllungsgehilfen der Beklagten anzusehen sind, haftet	189
die Beklagte für deren Erklärungen nur, soweit sie im	190
Rahmen der Erfüllungshilfe, also im Bereich des Darlehensvertrages	191
tätig geworden sind (BGH NJW-RR 1997,	192
S. 116, OLG Köln WM 1999, 1817, OLG Stuttgart WM 1999,	193
844, OLG Zweibrücken WM 1999, 2022, von Heymann in NJW	194
1999, 1578 ff. (1584)). Die behaupteten Täuschungshand-	195
lungen zielen aber -wenn es sie gab- auf den Abschluss	196
des Kaufvertrages. Das Interesse an dem Objekt sollte	197
geweckt und verstärkt werden. Die Finanzierung war dann	198
erst der zweite Schritt.	199
3.	200
Es besteht schließlich auch kein Schadensersatzanspruch	201
wegen schuldhafter Pflichtverletzungen bei Anbahnung	202
des Kreditvertrages (c.i.c.).	203
a)	204
Falsche oder bewusst unvollständige Angaben hinsichtlich	205
	206

der Grundlagen des Kreditvertrages werden nicht	
substantiiert dargelegt. Soweit die Klägerin geltend	207
macht,	208
es sei für sie nicht ersichtlich gewesen, dass	209
es während der Laufzeit des Zwischenkredites der Beklagten	210
keine Tilgung geben werde, widerspricht das dem	211
Inhalt des von ihr und ihrem Ehemann unterzeichneten	212
Kreditvertrages, in dem es ausdrücklich heißt:	213
"Die Restschuld nach Ablauf der Zinsfestschreibung	214
entspricht der Vorausdarlehenssumme, da bis	215
zur Zuteilung des Bausparvertrages keine Tilgung	216
erfolgt...	217
Während der Vorfinanzierungszeit wird das Darlehen	218
nicht getilgt "	219
b)	220
Eine Aufklärungs- oder Beratungspflicht wegen der mit	221
dem Kaufvertrag verbundenen Risiken bestand nicht.	222
Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	223
ist eine kreditgebende Bank grundsätzlich nicht	224
verpflichtet, den Darlehensnehmer über die Risiken der	225
von ihm beabsichtigten Verwendung des Darlehens aufzuklären	226
(BGH NJW-RR 1992, 879, NJW-RR 1990, 876, NJW 91,	227
693). Nur ausnahmsweise können sich aus den besonderen	228
Umständen des Einzelfalls Aufklärungs- und Hinweispflichten	229
der Bank ergeben. Das kann etwa der Fall	230
sein, wenn die Bank im Zusammenhang mit der Planung,	231
der Durchführung und dem Vertrieb des Projekts über	232
ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgeht, wenn sie einen	233
	234

zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken solcher	
Projekte hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand	235
für den Kunden schafft oder dessen Entstehen begünstigt,	236
wenn sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen	237
sowohl an den Bauträger als auch an die einzelnen	238
Erwerber in schwerwiegende Interessenkonflikte	239
verwickelt oder wenn sie in Bezug auf die speziellen	240
Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung	241
vor dem Darlehensnehmer hat (BGH NJW-RR 1992, 879 ff.	242
(880)). Derartige besondere Umstände sind hier nicht	243
gegeben.	244
Soweit die Klägerin behauptet, die Beklagte sei praktisch	245
auch als Partei des finanzierten Geschäfts (des	246
Kaufvertrages) aufgetreten, trägt ihr Vortrag diese	247
Behauptung nicht. Die Beklagte hat nicht erkennbar	248
Funktionen übernommen, die typischerweise vom Veräußerer	249
wahrgenommen werden. Nur dann müsste sie aber auch	250
den im jeweiligen Funktionsbereich geltenden Prüfungsund,	251
Aufklärungspflichten nachkommen (BGH NJW-RR 1992,	252
S. 879 ff. (883)). Der Darlehensvertrag mit der Beklagten	253
war kein notwendiger Bestandteil des Eigentumserwerbs.	254
Unstreitig hätten die Klägerin und ihr Ehemann	255
auch eine andere Bank als Zwischenkreditgeber anstelle	256
der Beklagten hinzuziehen können.	257
Zu den vom Kreditinstitut zu tragenden Risiken gehört	258
ferner nicht die Beurteilung, ob die vom Käufer ge-	259
schuldeten "Gesamtkosten" in angemessenem Verhältnis	260
zum Wert des zu erwerbenden Objekts stehen (BGH NJW	261
	262

1988, S. 1583). Darüber muss sich der Erwerber in	
seinem eigenen Interesse, ggf. unter Beiziehung eines	263
Fachberaters, in aller Regel selbst unterrichten. Das	264
Kreditinstitut darf daher beim Abschluss des Darlehensvertrages	265
im allgemeinen ohne Sorgfaltsverstoß davon	266
ausgehen, dass der Erwerber/Darlehensnehmer diese Prüfung	267
vorgenommen hat. Es ist daher unerheblich, ob und	268
in welchem Umfang von der Beklagten Provisionen an die	269
Vermittler gezahlt wurden. Ein durch derartige Manipulationen	270
aufgeblähter Kaufpreis gehört zu dem Risiko	271
des Erwerbsgeschäfts, das grundsätzlich allein vom Erwerber	272
zu prüfen und zu beurteilen ist.	273
Ausnahmen von diesem Grundsatz kommen in Betracht, wenn	274
die Bank weiß, dass das Objekt mit Mängeln behaftet	275
ist, die der Erwerber nicht kennt. Das kann insbesondere	276
der Fall sein, wenn sie im Besitz eines ihm nicht	277
zugänglichen Guthabens ist, aus dem sich das Vorhandensein	278
versteckter Mängel ergibt. Die Bank ist allerdings	279
grundsätzlich nicht gehalten, Ermittlungen darüber anzustellen,	280
ob der Erwerber seiner Prüfungsobliegenheit	281
nachgekommen ist.	282
Vor diesem Hintergrund ist ein Verschulden der Beklagten	283
weder erkennbar noch dargelegt. Schwerwiegende Baumängel	284
und/oder einen daraus resultierenden unerwartet	285
geringen Mietertrag behauptet die Klägerin nicht.	286
Die Beklagte schuldete auch keine Kreditberatung in dem	287
Sinne, dass sie <i>die</i> Klägerin und ihren Ehemann über	288
verschiedene Möglichkeiten der Finanzierung und deren	289
	290

Vor- und Nachteile informieren musste. Auch das war	
grundsätzlich Sache der Klägerin und ihrem Ehemann	291
selbst. Wenn sie eine Beratung durch die Beklagte gewünscht	292
hätten, hätten sie das mit ihr besonders vereinba-	293
ren müssen.	294
Die Bonitätsprüfung war ausreichend, zumal es sich um	295
Einen Zwischenkredit handelte, der schon nach einigen	296
Jahren durch die Bausparverträge abgelöst werden	297
sollte. Grundsätzlich geschieht die Bonitätsprüfung und	298
die Prüfung ausreichender Sicherheit ausschließlich im	299
Interesse der Bank (BGH NJW 1992, 1820). Eine Aufklärungspflicht	300
kann sich allenfalls dann ergeben, wenn	301
von vornherein klar ist, dass der Kreditnehmer seinen	302
Zahlungspflichten nicht nachkommen kann. Dies war hier	303
angesichts der von der Klägerin und ihrem Ehemann geleisteten	304
streitgegenständlichen Zahlungen nicht der Fall.	305
Eine Rückabwicklung der Verträge nach § 3 HaustürWG	306
scheidet nach § 5 Abs. 2 HaustürWG aus. Hiernach sind,	307
wenn ein Geschäft im Sinne von § 1 Abs. 1 HaustürWG zugleich	308
die Voraussetzung eines Geschäfts nach dem Verbraucherkreditgesetz	309
erfüllt, nur dessen Vorschriften	310
anwendbar. § 5 Abs. 2 HaustürWG enthält eine abschließende	311
Regelung (BGH NJW 2000, 521 ff. (522)).	312
Nach dem Wortlaut der Vorschrift kommt es allein darauf	313
an, ob ein Rechtsgeschäft überhaupt dem Verbraucherkreditgesetz	314
unterfällt, nicht aber, ob dessen Schutzbestimmungen	315
sämtlich oder nur zum Teil Anwendung finden.	316
Der Ausschluss des Widerrufsrechts nach § 1 HaustürWG	317
	318

für Kreditverträge im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 2	
VerbrKrG entspricht dem Willen des Gesetzgebers, der	319
die Einräumung einer Widerrufsmöglichkeit als für Realkredite	320
von vornherein unpassend angesehen hat. Sinn	321
und Zweck der einschlägigen Normen des Haustürwiderrufsgesetzes	322
sowie des Verbraucherkreditgesetzes gebieten	323
keine teleologische Reduktion des § 5 Abs. 2	324
HaustürWG in der Weise, dass im Falle von § 3 Abs. 2	325
Nr. 2 VerbrKrG der Widerruf nach § 1 HaustürWG möglich	326
bleibt. Der mit dem Haustürwiderrufsgesetz beabsichtigte	327
Schutz vor Überrumpelung bzw. Überraschung dient	328
ebenso wie der mit dem Widerrufsrecht nach § 7 VerbrKrG	329
angestrebte Übereilungsschutz dem Ziel, den Verbraucher	330
vor dem Risiko unüberlegt eingegangener rechtlicher	331
Verpflichtungen zu bewahren; dass dabei in einem Fall	332
an Sachverhalte angeknüpft wird, in denen der Kunde bei	333
der Vertragsanbahnung bestimmte Vertriebsmethoden, im	334
anderen Fall der mit der Darlehensaufnahme verbundenen	335
Gefahr wirtschaftlicher Überforderung ausgesetzt ist,	336
rechtfertigt keine unterschiedliche Beurteilung. Dann	337
aber muss die dem Ausschluss des Widerrufsrecht durch	338
§ 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG zugrunde liegende generelle	339
Wertung auch gelten, wenn der Kreditvertrag ein Haustürgeschäft	340
darstellt.	341
Die Verbraucherschutzvorschriften des europäischen Gemeinschaftsrechts	342
erfordern keine andere Auslegung von	343
§ 5 Abs. 2 HaustürWG. Die Verbraucherkredit-Richtlinie	344
vom 22.12.1986 schreibt die Einräumung eines Widerrufsrechts	345
	346

nicht vor. Die Haustürgeschäftsrichtlinie vom	
20.12.1985, die in Art. 5 Abs. 1 ein Rücktrittsrecht	347
des Verbraucher vorschreibt, nimmt zwar Realkredite	348
nicht ausdrücklich aus, schließt es aber auch nicht	349
aus, bei bestimmten Vertragstypen für Haustürgeschäfte	350
kein Widerrufsrecht zuzulassen. Der Richtliniengeber	351
ging mithin davon aus, dass Verbraucherkreditgeschäfte	352
durch die zeitlich nach der Haustürgeschäfte-Richtlinie	353
erlassene Verbraucherkredit-Richtlinie eigenständig	354
geregelt werden konnten und sollten, auch soweit es	355
sich um Haustürgeschäfte handelte (so BGH NJW 2000, 521	356
ff.) .	357
Von der Möglichkeit, das Verfahren nach § 148 ZPO bis	358
zur Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs über den	359
Vorlagebeschluss des Bundesgerichtshofs vom 30.11.1999	360
(NJW 2000, S. 521 ff.) auszusetzen, hat das Gericht	361
keinen Gebrauch gemacht, weil es nach dem oben Gesagten	362
von der Wirksamkeit der Regelung des § 5 Abs. 2 Haus-	363
türWG ausgeht (ebenso OLG Stuttgart, WM 1999, 74) und	364
eine unabsehbare Verzögerung des Verfahrens nicht im	365
Interesse der Parteien liegt.	366
Die Klage war daher mit der Kostenfolge des § 91 ZPO	367
abzuweisen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit	368
beruht auf § 709 ZPO.	369