
Datum: 19.03.2009
Gericht: Amtsgericht Essen
Spruchkörper: Abt. 131
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 131 C 1/07
ECLI: ECLI:DE:AGE1:2009:0319.131C1.07.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 3.956,16 € nebst Zinsen in Höhe von 7,71 % aus je 82,42 € seit jedem Monatsletzten ab dem 31.01.03 bis einschließlich des 31.12.06 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

<u>Tatbestand:</u>	1
Die Klägerin macht im Wege einer Teilklage Ansprüche auf Erstattung überzahlter Zinsen aus einem Darlehensvertrag geltend.	2
Die Klägerin wurde im Dezember 1996 angeworben, sich an der X KG zu beteiligen. Im März 1997 schloss die Kläger mit der Beklagten zur Finanzierung eines Fondsanteils in Höhe von 45.000,00 DM an der X KG einen Vertrag über ein Darlehen zu einem Nennbetrag von 50.000,00 DM sowie 10 % Disagio zu einem Nominalzinssatz von 6,39 % mit einer Zinsfestschreibung bis zum 30.03.02 und einer vorgesehenen Gesamtlaufzeit bis zum 30.03.2012.	3
Ein Gesamtbetrag aller von der Klägerin zur Tilgung des Kredits sowie zur Zahlung der Zinsen und sonstigen Kosten zu entrichtenden Teilzahlungen ist in dem Vertrag nicht angegeben. Unter der Überschrift "Gesamtbetrag aller Zahlungen bis zum Ende der Zinsbindung" sind lediglich Einzelposten angegeben, und diese auch nur für den Zeitraum der	4

Zinsbindung.

Die Tilgung des Darlehens sollte nach der gemeinsamen Vorstellung der Parteien durch eine Kapitallebensversicherung erfolgen. Der Abschluss der Versicherung war der Beklagten nach den Bestimmungen des Darlehensvertrages nachzuweisen. Der Darlehensvertrag enthält folgende fett hervorgehobene Klausel: "Sollte der Darlehensnehmer die Lebensversicherung/en vor Ablauf der Darlehenslaufzeit widerrufen oder kündigen, so hat er die H-Bank KG so zu stellen, als hätte er von Beginn an ein annuitätisches Darlehen, das eine vollständige Rückführung innerhalb der Gesamtkreditlaufzeit des Darlehens gewährleistet, mit einer entsprechend höheren anfänglichen Tilgung, aufgenommen." In dem Darlehensvertrag ist als Sicherstellung die Eintragung einer Grundschuld in Höhe von 5.000.000,00 DM auf dem Fondsobjekt vereinbart. Den anfänglichen effektiven Jahreszins gab die Beklagte mit 9,19 % an. Wegen der weiteren Einzelheiten des Darlehensvertrages wird auf die zur Akte gereichte Kopie, Bl. 9 ff d.A., Bezug genommen.

Mit Erklärung vom 04.04.1997 trat die Klägerin der Beklagten ihre Rechte und Ansprüche aus der Kapitallebensversicherung ab. Im März 2002 schloss die Klägerin mit der Beklagten eine Vereinbarung zur Neufestlegung des Nominalzinses auf 7,71 %. Die in dem Darlehensvertrag vereinbarte Eintragung einer Grundschuld erfolgte nicht.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass sie einen Anspruch aus Bereicherungsrecht habe. Ihr Bereicherungsanspruch ergebe sich aus der fehlenden Gesamtbetragsangabe i.S.d. § 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 b) VerbrKrG. Der Ausnahmetatbestand des § 3 Absatz 2 Nummer 2 VerbrKrG greife schon deshalb nicht, weil die Grundschuld unstreitig nicht eingetragen worden sei. Zudem sei der Kredit nach der Behauptung der Klägerin nicht zu den Bedingungen gewährt worden, die für grundpfandrechtlich abgesicherte Kredite üblich gewesen seien. Die Obergrenze der Streubreite der Sollzinsen der Banken für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre, Effektivzins, habe im März 1997 bei nur 6,38 % gelegen. Die Überschreitung der Obergrenze um 2,81 % ist nach Auffassung der Klägerin erheblich. Die Klägerin ist ferner der Auffassung, dass abweichende Besonderheiten von der Beklagten darzulegen und zu beweisen wären.

Mit ihrer Klage macht die Klägerin die monatlichen Differenzbeträge zwischen einem - bei unterstellter Heilung des Darlehensvertrages zugrundezulegenden - Zinssatz von 4 % (85,22 €) und dem tatsächlich gezahlten Zinsen (167,64 €) für den Zeitraum Januar 2003 bis Dezember 2006 (48 x 82,42 €) geltend.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 3.956,16 € nebst Zinsen in Höhe von 7,71 % aus je 82,42 € seit jedem Monatsletzten ab dem 31.01.03 bis einschließlich des 30.12.06 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass die Klägerin gegen sie keinen Anspruch auf Rückerstattung von Zinsen aus Bereicherungsrecht habe. Dazu behauptet sie, dass der Kredit von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht und zu für grundpfandrechtlich abgesicherte Kredite und deren Zwischenfinanzierung üblichen Bedingungen gewährt worden sei. Sie ist der Auffassung, dass die von der Klägerin genannten Zinsreihen nicht anwendbar seien, da es sich vorliegend um ein Geschäftshaus

bzw. einen Gesellschaftsanteil und nicht um ein Wohnhaus handle. Die Beklagte behauptet, dass der Zinssatz von 9,19 % bei Abschluss des Vertrages für grundpfandrechtlich besicherte Darlehen gewerblicher finanzierter Immobilien üblich und angemessen gewesen sei. Sie ist der Auffassung, dass bei der Bewertung das Disagio außeracht gelassen werden müsse. Ferner müsse berücksichtigt werden, dass es sich um ein endfälliges Darlehen handle. Bei der Bewertung der Üblichkeit müsse zudem die Angebot- und Nachfragesituation im Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrages berücksichtigt werden. Die Beklagte behauptet, dass in der ersten Jahreshälfte 1997 von Kreditinstituten für fremdfinanzierte Fondsanteile Effektivzinsen zwischen 8,8 % und 10,7 % beansprucht worden seien. Die Beklagte ist der Auffassung, dass die Klägerin darlegen und beweisen müsse, dass die Zinssätze unüblich gewesen seien. Jedenfalls sei aufgrund der Prolongationsvereinbarung von März 2002 Heilung eingetreten. Das Darlehen sei an den Treuhänder ausgezahlt worden. Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten vom 22.06.08, Bl. 183 ff d.A., das Ergänzungsgutachten vom 03.10.08, Bl. 217 ff d.A. und die mündlichen Erläuterungen des Sachverständigen L in der mündlichen Verhandlung vom 05.02.09, Bl. 231 d.A. Bezug genommen.

14

Entscheidungsgründe:

15

Die Klage ist begründet.

16

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von 3.956,16 € aus §§ 4 Absatz 1 Satz 4 Nr. 1 b Satz 2, 6 Absatz 1 VerbrKrG a.F., 812 Absatz 1 Satz 1 1. Variante BGB. Die Zahlung der über 4 % hinausgehenden Zinsen erfolgte ohne rechtlichen Grund. Die Beklagte musste in dem Darlehensvertrag gemäß § 4 Absatz 1 Satz 4 Nummer 1 VerbrKrG den Gesamtbetrag aller von der Klägerin zur Tilgung des Kredits sowie zur Zahlung der Zinsen und sonstigen Kosten zu entrichtenden Teilzahlungen auf der Grundlage der bei Abschluss des Vertrages maßgeblichen Kreditbedingungen angeben. Es handelt sich um einen in Teilzahlungen zu tilgenden Kredit mit veränderlichen Bedingungen im Sinne dieser Vorschrift. Die Zahlung der Prämien auf die Kapitallebensversicherung steht dabei regelmäßigen Tilgungsleistungen an die Beklagte gleich. Dies ergibt sich bereits aus der im Tatbestand wörtlich wiedergegebenen Vertragsklausel über die Umstellung auf ein Annuitätendarlehen im Falle des Widerrufs oder der Kündigung der Versicherung. Es besteht deshalb eine enge Verbindung zwischen der Lebensversicherung und dem Darlehensvertrag. Bei Bestehen einer engen Verbindung zwischen Darlehens- und Ansparvertrag ist auch bei endfälligen Verbraucherkrediten, die bei Fälligkeit zumindest zum Teil mittels einer in der Zwischenzeit angesparten Lebensversicherung abgelöst werden sollen, der Gesamtbetrag der von dem Verbraucher zu erbringenden Leistungen nach § 4 Absatz 1 Satz 4 Nr. 1b VerbrKrG anzugeben (BGH, Urteil vom 14.09.04, Aktenzeichen XI ZR 11/04 = NJW-RR 2005,483 ff). Die vorliegende Abschnittsfinanzierung, bei der die Zinsbindungsfrist kürzer ist, als die Gesamtlaufzeit, ist ein Kredit mit veränderlichen Bedingungen (vgl. dazu BGH, a.a.O.). Die von der Beklagten unter der Überschrift "Gesamtbetrag aller Zahlungen bis zum Ende der Zinsbindung" aufgeführten Einzelposten sind kein Gesamtbetrag (vgl. dazu BGH, a.a.O.). Eine Heilung durch die Prolongationsvereinbarung von März 2002 ist nicht eingetreten. Wie die Klägerin zutreffend anmerkt, kommt nur eine Bestätigung des Rechtsgeschäfts gemäß § 141 BGB in Betracht. Unstreitig hatte die Klägerin aber im März 2002 keine Kenntnis vom Fehlen der Gesamtbetragsangabe, so dass der Prolongationsvereinbarung der Erklärungswert einer Bestätigung nicht beigemessen werden kann.

17

Eine Ausnahme von der Gesamtbetragsangabepflicht nach § 3 Absatz 2 Nummer 2 VerbrKrG 18
liegt nicht vor. Zwar wurde der streitgegenständliche Kredit gemäß § 3 Absatz 2 Nummer 2
VerbrKrG von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht. Denn nach dem
Wortlaut der Vorschrift kommt es allein darauf an, ob eine Abhängigkeit vereinbart wurde,
nicht darauf, ob das Grundpfandrecht auch bewilligt wurde. Nach dem Ergebnis der
Beweisaufnahme ist das Gericht jedoch nicht davon überzeugt, dass der
streitgegenständliche grundpfandrechtlich abgesicherte Kredit zu üblichen Bedingungen im
Sinne des § 3 Absatz 2 Nr. 2 VerbrKrG gewährt wurde. Die Beklagte hat den ihr obliegenden
(vergleiche dazu BGH, Urteil vom 25.04.06, Aktenzeichen XI ZR 219/04 = NJW 2006,1957 ff)
Beweis nicht erbracht. Das Gericht folgt dabei den überzeugenden Ausführungen des
Sachverständigen L in seinem Gutachten vom 22.06.08, seinem Ergänzungsgutachten vom
03.10.08 sowie seinen Erläuterungen in der mündlichen Verhandlung vom 05.02.09.

Für die Frage der Üblichkeit im Sinne des § 3 Absatz 2 Nr. 2 VerbrKrG kommt es 19
entscheidend auf die Zinshöhe und die sonstigen Kreditkondition an, wobei die in den
Monatsberichten der Deutschen Bundesbank ausgewiesenen Zinssätze einen Anhaltspunkt
für die Marktüblichkeit darstellen (vergleiche BGH, a.a.O.). Der Kredit muss nach seinem
gesamten Erscheinungsbild (Laufzeit, Rückzahlungsmodus, Kündigungsmöglichkeit)
insbesondere aber nach den Kreditkosten, die in aller Regel deutlich niedriger sind als bei
Personalkrediten, den üblichen Bedingungen eines Grundstückskredites entsprechen
(Erman, BGB, 10. Auflage, 2000, § 3 Verbraucherkreditgesetz, Randnummer 8).

Der Sachverständige hat hierzu folgende überzeugenden Ausführungen gemacht: 20

Unter Zugrundelegung der Preisgabenverordnung von 1985, die im Jahr 1997 noch gültig 21
war, liefere der Darlehensvertrag einen Effektivzins von 9,33 %. Die Kontoführungsgebühr sei
bei der Berechnung des Effektivzinssatzes außeracht gelassen, weil es sich bei den
Kontoführungsgebühren um einen Ersatz für bei der Bank anfallende Verwaltungskosten
handele. Der Sachverständige führt ferner aus, dass die Bundesbankzeitreihen SU0044,
SU0043 und SU0045 Anhaltswerte zu dem Effektivzinssätzen der im jeweiligen Monat
abgeschlossenen grundpfandrechtlich gesicherten Kredite ergeben. Allerdings beziehen sich
diese Zinsreihen auf Wohngrundstücke. Eine direkte Übertragbarkeit auf Finanzierungen für
Objekte mit "gemischter", oder "gewerblicher" Nutzung dürfte ohne weiteres nicht gegeben
sein. Analoge Zeitreihen für die Finanzierung von gewerblichen Grundstücken sind dem
Sachverständigen nicht bekannt. Der Sachverständige untersuchte die Situation beim
streitgegenständlichen Fondsobjekt. Danach sei das Objekt zum Zeitpunkt des
Darlehensabschlusses überwiegend vermietet gewesen. Die Mietlaufzeiten hätten
überwiegend bei üblichen 10 Jahren gelegen, eine ausreichende Mieterdifferenzierung sei
erkennbar. Der Prospekt lasse also im Hinblick auf potenzielle Risiken keine besonderen
Auffälligkeiten erkennen. Zu anderen denkbaren Risikoansatzpunkten wie z.B. Lage,
damalige Sicht der wirtschaftlichen Entwicklung, etc., konnte der Sachverständige nichts
sagen. Der Sachverständige untersuchte sodann die Sicherheitensituation der Bank. Die
neben der Grundschuld eingeräumten "sonstigen Sicherheiten" wie Pfandrecht an den
Fondsanteilen und Ausschüttungen, Abtretung der Lebensversicherung und
Arbeitsunfähigkeitsversicherung würden keine umfassende Sicherung für die Forderung der
Bank bilden. Auch der grundpfandrechtlichen Sicherheit sei kein großer Wert beizumessen.
Denn im Falle der Zahlungsunfähigkeit/Zahlungsunwilligkeit des Kreditnehmers müsste der
Kreditgeber wegen einer Forderung von 50.000,00 DM ein Objekt im Volumen von
(angenommen) 20.000.000,00 DM versteigern lassen. Dies würde dem Fonds "den Boden
entziehen". Der Kredit sei im Hinblick auf seine Konditionsgestaltung danach nicht wie ein
grundpfandrechtlicher Kredit zu werten, sondern (tendenziell) eher wie ein Blanko-kredit (oder

irgendetwas "dazwischen"). Der Charakter dieses Kredits habe mehr Elemente eines "Konsumentenkredites" (ohne es aber in Reinform zu sein) als eines "Hypothekarkredites". Der Sachverständige untersucht sodann, wie eine Bank in einer Konkurrenzsituation eine auskömmliche Kreditkondition in diesem Fall im Jahr 1997 hätte kalkulieren können. Der Sachverständige setzt dabei Risikokosten von 1 % an, die in etwa dem Ansatz für einen Blankokredit entsprechen. Weiter geht der Sachverständige von einem Eigenkapitalkostenansatz von ca. 0,8 % aus und setzt anfangs Kosten in Höhe von 600,00 DM und Endkosten von 300,00 DM an. Als Resultat ergibt sich – bei 10 % Disagio – ein rückgerechneter Nominalzins von 4,45 %. Als "üblichen Kostenansatz" ermittelt der Sachverständige einen Effektivzins von 7,15 % vor. Die von der Beklagten vorgetragenen Einwände gegen das Sachverständigengutachten vermochten das Gericht nicht zu überzeugen. Insbesondere bedurfte es nicht der Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens, da das Gericht das Gutachten nicht gemäß § 412 Absatz 1 ZPO für ungenügend erachtet. Entgegen der Auffassung der Beklagten musste insbesondere das Disagio bei der Effektivzinsberechnung berücksichtigt werden, da es nach allgemeiner Meinung zu den Gesamtkosten des Kredits im Sinne des § 4 Absatz 1 PAngGV a.F. nunmehr § 6 Absatz 1 PAngGV gehört (Münchener Kommentar, 3. Auflage, 1995, § 4 Verbraucherkreditgesetz, Randnummer 48). Steuervorteile können der Klägerin insoweit nicht entgegengehalten werden. Wie der Sachverständige in seinem Ergänzungsgutachten zutreffend ausführt, müsste dies dann auch für die Zinsen selbst gelten, weil auch diese ggfls. zu Steuervorteilen führen. Der Effektivzinssatz wäre dann bei Null. Nach Anhörung des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 05.02.09 verbleibt der Einwand der Beklagten, dass der Sachverständige über seinen Gutachtenauftrag hinaus gearbeitet habe, indem er eine Vergleichsberechnung durchgeführt habe, ohne die konkrete Angebot- und Nachfragesituation im Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrags zu berücksichtigen. Die Beklagte behauptet insoweit, dass in der ersten Jahreshälfte 1997 von Kreditinstituten für fremd finanzierte Fondsanteile Zinssätze zwischen effektiv 8,8 % und 10,7 % beansprucht worden seien. Dieser Einwand ist zum einen unsubstantiiert, vermag jedoch auch in der Sache nicht zu überzeugen: Die Beklagte behauptet nämlich nur die Marktüblichkeit des vereinbarten Effektivzinssatzes. Hierauf kommt es jedoch nicht an. Die in § 3 Absatz 2 Nr. 2 VerbrKrG vorgesehene Ausnahmeregelung hängt nicht davon ab, ob der vom Kreditgeber verlangte Effektivzinssatz unter Würdigung aller Umstände gerechtfertigt ist, sondern allein davon, ob die Darlehensbedingungen für einen Realkredit üblich angesehen werden können (vergleiche OLG Köln, Urteil vom 06.09.06, Aktenzeichen 13 U 193/03). Würde man bei der Auslegung des Begriffs "Üblichkeit" im Sinne des § 3 Absatz 2 Nr. 2 VerbrKrG darauf abstellen, ob auch andere Kreditgeber überhöhte Zinsen veranschlagt haben, würde dies dem mit dem Verbraucherkreditgesetz intendierten Verbraucherschutz zuwider laufen. Der von dem Sachverständigen ermittelte Effektivzins von 7,15 % liegt über 2 % unter dem von der Beklagten veranschlagten Effektivzins. Eine Üblichkeit konnte nach Auffassung des Gerichts somit nicht positiv festgestellt werden.

Die Forderung der Klägerin ist auch nicht verjährt. Die 3jährige Verjährungsfrist des § 195 BGB begann gemäß § 199 Absatz 1 BGB erst zum 31.12.06. Denn erst im Jahr 2006 hat der BGH entschieden, dass auch die Angabe einer Abschnittsgesamtbetragsangabe die Anforderung des § 4 Absatz 1 Satz 4 Nummer 1b) VerbrKrG nicht erfüllt. Bis zu diesem Zeitpunkt konnte auch ein rechtskundiger Dritter die Erfolgsaussichten einer gegen die Beklagte auf Rückerstattung überzahlter Zinsen gerichteten Klage nicht abschätzen. Aufgrund der Unübersichtlichkeit und Zweifelhafteigkeit der insoweit bestehenden Rechtslage fehlte es deshalb an der Zumutbarkeit der Klageerhebung (vgl. BGHZ 122, 317 ff).

22

Bei unterstellter Heilung des Darlehensvertrages durch Auszahlung hat dieser lediglich mit dem gesetzlichen Zinssatz von 4 % Gültigkeit erlangt, §§ 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1b), 6 Abs. 2 Satz 2 VerbrKrG a.F., 246 BGB. Die Klägerin kann von der Beklagten die Differenz zwischen dem Zinssatz von 4 % (85,22 €) und den tatsächlich monatlich gezahlten Zinsen (167,64 €) für den Zeitraum Januar 2003 bis Dezember 2006 (48 x 82,42 €), insgesamt 3.956,16 €, verlangen.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte auch einen Anspruch auf Herausgabe gezogener Nutzungen aus § 818 Absatz 1 BGB. Die Höhe der Nutzung kann auf den Vertragszinssatz geschätzt werden (vgl. BGH, NJW 2000, 2816 ff). 24

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 709 ZPO. 25

Der Streitwert wird auf 3.956,16 € festgesetzt. 26