

---

**Datum:** 30.10.2000  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 5. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 5 U 142/00  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHAM:2000:1030.5U142.00.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Dortmund, 3 O 196/99

---

**Tenor:**

Die Berufung des Klägers gegen das am 23. März 2000 verkündete Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufungsinstanz werden dem Kläger auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 16.000,00 DM abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung in derselben Höhe Sicherheit leistet.

Der Beklagten wird gestattet, die Sicherheitsleistung durch eine selbstschuldnerische, unbedingte und unbefristete Bürgschaft einer in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Großbank oder eines öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts zu erbringen.

Die Beschwer des Klägers übersteigt 60.000,00 DM.

---

## Tatbestand

- Zum Zwecke der Aufnahme einer nebenberuflichen Tätigkeit im Rahmen der Vermittlung von Eigentumswohnungen wandte sich der Kläger Ende des Jahres 1994 / Anfang des Jahres 1995 an die Zeugin X2, die sich zu diesem Zeitpunkt bereits mit der Vermittlung von Eigentumswohnungen für die Firma I & C3 GmbH in E befasste. Es kam zu einem Verkaufsgespräch, das in der Privatwohnung der Zeugin X2 stattfand. 2
- Der Kläger erwarb einen halben Miteigentumsanteil an der von der Zeugin X2 nachgewiesenen Eigentumswohnung in der S-Straße in C4, und zwar mit den notariellen Urkunden vom 25. Januar 1995 (Anlagen zum Schriftsatz vom 5. August 1999), die das Kaufangebot enthielt, und die notarielle Urkunde vom 1. Februar 1995 (Anlagen zur Klageschrift), mit der namens des Klägers das Angebot angenommen wurde. Der Kaufpreis betrug 86.614,00 DM. Finanziert wurde der Erwerb durch den Abschluss von zwei Bausparverträgen bei der C AG über jeweils 51.000,00 DM (Anlagen zur Klageschrift) und ein Vorausdarlehen der Beklagten über 102.000,00 DM (Anlagen zur Klageschrift), das durch eine Grundschuld über 102.000,00 DM zu Gunsten der BADENIA gesichert wurde. Bei einem für 5 Jahre festen Zinssatz betrug der anfängliche effektive Jahreszins des Vorausdarlehens 8,66 %. Direkte persönliche Kontakte zwischen der Beklagten und dem Kläger gab es nicht; das auf Seiten der Beklagten zuvor ausgefüllte Vertragsformular wurde dem Kläger von der Zeugin X2 zur Unterschrift vorgelegt. 3
- Der Kläger hat behauptet, von der Vermittlerin arglistig getäuscht worden zu sein, insbesondere über den Wert der Immobilie, den Umfang der Steuerersparnis, die Dauer der Tilgung des Kredites und das Risiko künftiger Mieteinnahmen. Er hat gemeint, die Beklagte habe ihn über die Risiken informieren müssen. Zudem bestehe eine Durchgriffshaftung der Beklagten nach dem Verbraucherkreditgesetz. 4
- Die Beklagte hat unter Hinweis auf die im Darlehensvertrag geregelte Vertragsübernahmemöglichkeit und das Schreiben der BADENIA vom 21. Dezember 1998 (Anlage B 10, Bl. 71 GA) ihre Passivlegitimation bestritten. Sie hat in der Sache gemeint, keine Aufklärungs- oder Beratungspflichten verletzt zu haben. Sie ist ferner der Ansicht gewesen, das Verbraucherkreditgesetz finde auf das Kreditverhältnis der Parteien keine Anwendung. 5
- Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Wegen der Einzelheiten - auch des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes einschließlich der Anträge - wird auf das Urteil (Bl. 181 ff. GA) Bezug genommen. 6
- Der Kläger hat Berufung eingelegt. Er wiederholt und vertieft seinen Vortrag zu den angeblichen Täuschungen des Vermittlers und trägt ergänzend vor: Die Beklagte hafte für das Verschulden des Vermittlers, dessen sie sich auch zur Vermittlung des Darlehens bedient habe und der als ihr Erfüllungsgehilfe anzusehen sei. Aber auch der Beklagten selbst sei vorzuwerfen, besseres Wissen zurückgehalten zu haben. Bei richtiger Aufklärung und Beratung wäre es zum Abschluss der Finanzierungsverträge nicht gekommen. 7  
8
- Hilfsweise werde der Einwendungsdurchgriff nach § 9 III VerbrKrG geltend gemacht. Die Anwendung des Verbraucherkreditgesetzes sei nicht ausgeschlossen. 9
- Jedenfalls sei der Kläger mit der Ausübung des Widerrufsrechts nach dem Haustürwiderrufsgesetz von 23. Dezember 1998 von der Verpflichtung zur Rückzahlung des 10

Darlehens frei geworden.

Der Kläger beantragt,

11

1. die Beklagte unter Abänderung der angefochtenen Entscheidung zu verurteilen, a) an den Kläger 8.790,36 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 4. Juni 1999 zu zahlen, b) den Kläger von allen Verbindlichkeiten aus dem Darlehen mit der Beklagten zur Konto-Nummer #####/##### freizustellen, das mit Wirkung zum 1. Januar 1999 von der Beklagten an die Cn abgetreten wurde, c) die an die Beklagte zur Sicherheit abgetretenen Bausparguthaben bei der C mit der Bausparvertragsnummer #####/##### an den Kläger zurückabzutreten, Zug um Zug gegen kostenneutrale Abgabe sämtlicher Erklärungen, die zur Übertragung des im Wohnungsgrundbuch von C4, Blatt 8207 eingetragenen Wohnungseigentums, bestehend aus einem 2.285/100.000 Miteigentumsanteil nach WEG, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Wohnung, mit sämtlichen im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen und Beschränkungen auf die Beklagte erforderlich sind, 2. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger sämtliche über den Monat Dezember 1998 hinausgehenden noch künftig entstehenden Schäden zu ersetzen, die im Zusammenhang stehen mit dem Kauf des im Wohnungsgrundbuch von C4, Blatt 8207 eingetragenen Wohnungseigentums, bestehend aus einem 2.285/100.000 Miteigentumsanteil nach WEG, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Wohnung mit sämtlichen im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen und Beschränkungen auf die Beklagte erforderlich sind.

12

Die Beklagte beantragt,

13

die Berufung zurückzuweisen.

14

Sie verteidigt das angefochtene Urteil und wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen.

15

Wegen weiterer Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

16

### Entscheidungsgründe

17

Die Berufung hat keinen Erfolg. Zu Recht hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Rückgängigmachung des gesamten Kreditverhältnisses und Ersatz bisherigen und künftigen weiteren Schadens.

18

Die Beklagte ist allerdings passiv legitimiert.

19

Sie bestreitet ihre Passivlegitimation unter Hinweis auf § 5 Abs. 4 des Darlehensvertrages in Verbindung mit Ziff. 4 a der Schuldurkunde (Anlage zum Darlehensvertrag). Danach sollte die BADENIA bei Eintritt einer Kündigungsmöglichkeit an Stelle der Beklagten in das Vertragsverhältnis eintreten können. Ein derartiger Eintritt erfolgt aber nicht automatisch, sondern muss von der BADENIA konkret vorgenommen werden. Ein Eintritt der BADENIA in

20

das Vertragsverhältnis mit dem Kläger anstelle der Beklagten, den die Beklagte in dem Schreiben der BADENIA vom 21. Dezember 1998 (Anlage B 10, Bl. 71 GA) sieht, ist jedoch nicht zu erkennen. Die BADENIA teilte dem Kläger in diesem Schreiben lediglich mit, dass sie "aus Gründen der Vereinfachung" die Raten der von der Beklagten gewährten Vorfinanzierung künftig selbst einziehen werde. Von einer über die bloße Einziehung von Raten hinausgehenden Übernahme von Rechten und Pflichten aus dem Vertrag ist nicht die Rede.

Die Regelung in § 5 Abs. 4 des formularmäßigen Darlehensvertrages verstößt zudem gegen § 3 AGBG und ist ohnehin unwirksam. Das Institut einer echten Vertragsübernahme, der Übergang aller Rechte und Pflichten auf einen bis dahin nicht beteiligten Dritten, ist völlig ungewöhnlich. Es ist gesetzlich nicht einmal geregelt (nur Forderungsübergang), sondern von Rechtsprechung und Lehre entwickelt. Bei Abschluss eines Kreditvertrages, auch einer Zwischenfinanzierung, rechnet der durchschnittliche Bankkunde nicht mit der Einbeziehung einer derartigen Abrede. Die formularmäßige Einbeziehung im normalen Fließtext, ohne eigene Überschrift und ohne besondere Hervorhebungen (vgl. Anlagen zur Klageschrift, S. 4, 5), war nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrages, überraschend. 21

In der Sache selbst sind die geltend gemachten Ansprüche jedoch unbegründet. 22

Der Kläger kann der Beklagten als Darlehensgeberin nicht etwaige Einwendungen aus dem Kaufvertrag (Unwirksamkeit wegen Sittenwidrigkeit, Anfechtung wegen arglistiger Täuschung, § 826 BGB) entgegenhalten. Die von ihm behaupteten Täuschungshandlungen der Vermittlerin (Höhe der monatlichen Belastung, Steuerersparnis, Ausfallrisiken des Mietpools, Wiederverkaufsmöglichkeit, Wert der Immobilie) führen zu keiner Durchgriffshaftung. Einer Beweiserhebung bedarf es insoweit nicht. 23

Bei der Finanzierung von Immobilien wurde schon vor Inkrafttreten des VerbrKrG der auf § 242 BGB gestützte Einwendungsdurchgriff von der Rechtsprechung nicht zugelassen (BGH NJW 1988, 1583). Es fehlt in der Regel bei Immobilienfinanzierungen an der typischen Dreiecksverbindung zwischen Anleger, Bank und Unternehmen. Ein wirtschaftlich einheitliches Geschäft liegt nicht vor. Der getrennte Abschluss der verschiedenen Verträge mit entsprechender Risikoverteilung liegt im Interesse des Anlegers, der insoweit auch das Aufspaltungsrisiko tragen muss. An dieser Rechtslage ändert sich auch unter Berücksichtigung des Verbraucherkreditgesetzes (§ 9 I, III) grundsätzlich nichts. 24

Ob es sich bei dem Vorausdarlehen um ein verbundenes Geschäft im Sinne des § 9 I VerbrKrG handelt, erscheint fraglich. Jedenfalls handelt es sich um ein Darlehen, das durch ein Grundpfandrecht gesichert ist und dessen Kreditzins (effektiv 25

8,66 %) innerhalb der für Hypothekarkredite seinerzeit üblichen Zinsbreite lag, wie sich aus dem bei den Akten befindlichen (Anlage B 13, Bl. 88 GA) Monatsbericht der Deutschen Bundesbank über die Zinssätze von Hypothekarkrediten im Jahre 1995 ergibt (bis 8,95 %). Für einen derartigen Kredit ist gem. § 3 II Nr. 2 2. Alternative VerbrKrG die Regelung über den Einwendungsdurchgriff nach § 9 III VerbrKrG nicht anwendbar. Dabei ist es nicht relevant, ob bestimmte Beleihungsgrenzen eingehalten werden und in welchem Umfang der Kredit durch das Grundpfandrecht gesichert ist. Dies ist ständige Rechtsprechung des Senats (WM 98, 1320), die vom Bundesgerichtshof durch Nichtannahme der Revisionen im "Fundus-Komplex" bestätigt worden ist. 26

Die oben genannten angeblichen Täuschungshandlungen der Vermittler führen auch nicht zu einer Haftung der Beklagten über § 278 BGB. Auch wenn die Vermittler als Erfüllungsgehilfen der Beklagten anzusehen sind, haftet die Beklagte für deren Erklärungen nur, soweit sie im Rahmen der Erfüllungshilfe, also im Bereich des Darlehensvertrages, tätig wurden (BGH NJW-RR 1997, 116; WM 2000, 1685 [1686]). Das ist nicht ersichtlich. Die behaupteten Täuschungshandlungen zielten - wenn es sie gab - auf den Abschluss des Kaufvertrages. Das Interesse an dem Objekt sollte geweckt und verstärkt werden. Die Finanzierung war dann erst der zweite Schritt.

Es besteht kein Schadensersatzanspruch wegen schuldhafter Pflichtverletzungen bei Anbahnung des Kreditvertrages (c.i.c.). 28

Falsche oder bewusst unvollständige Angaben hinsichtlich der Grundlagen des Kreditvertrages werden nicht substantiiert dargelegt. Soweit der Kläger geltend macht, es sei für ihn nicht ersichtlich gewesen, dass es während der Laufzeit des Zwischenkredites der Beklagten keine Tilgung geben werde, widerspricht das dem Inhalt des von ihnen unterzeichneten Kreditvertrages, in dem auf S. 2 unmissverständlich darauf hingewiesen wurde, dass bis zur Zuteilung des Bausparvertrages, also während der Vorfinanzierungszeit, das Darlehen nicht getilgt wird. 29

Ein Aufklärungs- oder Beratungspflicht wegen der mit dem Kaufvertrag verbundenen Risiken bestand nicht. 30

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine kreditgebende Bank grundsätzlich nicht verpflichtet, den Darlehensnehmer über die Risiken der von ihm beabsichtigten Verwendung des Darlehens aufzuklären (BGH NJW-RR 1992, 879, NJW-RR 1990, 876, NJW 1991, 693, WM 2000, 1685). Nur ausnahmsweise können sich aus den besonderen Umständen des Einzelfalls Aufklärungs- und Hinweispflichten der Bank ergeben. Das kann etwa 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 solcher Projekte hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehen begünstigt, wenn sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen sowohl an den Bauträger als auch an die einzelnen Erwerber in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt oder wenn sie in bezug auf die speziellen Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat (BGH NJW-RR 1992, 879, 880). Derartige besondere Umstände sind hier nicht ersichtlich. 31

Soweit der Kläger behauptet, die Beklagte sei praktisch auch als Partei des finanzierten Geschäfts (des Kaufvertrages) aufgetreten, trägt sein Vortrag diese Behauptung nicht. Die Beklagte hat nicht erkennbar Funktionen übernommen, die typischerweise vom Veräußerer wahrgenommen werden. Nur dann müsste sie aber auch den im jeweiligen Funktionsbereich geltenden Prüfungs- und Aufklärungspflichten nachkommen (BGH NJW-RR 1992, 879, 883). Für den Kläger war der Darlehensvertrag mit der Beklagten auch nicht notwendiger Bestandteil des Eigentumserwerbs. Unstreitig hätte der Kläger auch eine andere Bank als Zwischenkreditgeber anstelle der Beklagten hinzuziehen können. 32

Zu den vom Kreditinstitut zu tragenden Risiken gehört ferner nicht die Beurteilung, ob die vom Käufer geschuldeten "Gesamtkosten" in angemessenem Verhältnis zum Wert des zu erwerbenden Objekts stehen (BGH NJW 1988, 1583; NJW 2000, 2352). Darüber muss sich der Erwerber in seinem eigenen Interesse, gegebenenfalls unter Beiziehung eines Fachberaters, in aller Regel selbst unterrichten. Das Kreditinstitut darf daher beim Abschluss 33

des Darlehensvertrages im allgemeinen ohne Sorgfaltsverstoß davon ausgehen, dass der Erwerber/Darlehensnehmer diese Prüfung vorgenommen habe.

Ausnahmen von diesem Grundsatz kommen in Betracht, wenn die Bank weiß, dass das Objekt mit Mängeln behaftet ist, die der Erwerber nicht kennt. Das kann insbesondere der Fall sein, wenn sie im Besitz eines ihm nicht zugänglichen Gutachtens ist, aus dem sich das Vorhandensein versteckter Mängel ergibt. Die Bank ist aber grundsätzlich nicht gehalten, Ermittlungen darüber anzustellen, ob der Erwerber seiner Prüfungspflicht nachgekommen ist. Vor diesem Hintergrund ist ein Verschulden der Beklagten nicht zu erkennen. 34

Die Beklagte schuldete keine Kreditberatung in dem Sinne, dass sie den Kläger über verschiedene Möglichkeiten der Finanzierung und deren Vor- und Nachteile informieren musste. Auch das war grundsätzlich Sache des Klägers selbst. Wenn er eine Beratung durch die Beklagte gewünscht hätte, dann hätte er das mit ihr besonders vereinbaren müssen. 35

Die Bonitätsprüfung war ausreichend, zumal es sich um einen Zwischenkredit handelte, der schon nach einigen Jahren durch die Bausparverträge abgelöst werden sollte. Grundsätzlich geschieht die Bonitätsprüfung und die Prüfung ausreichender Sicherheit nach § 18 KWG ausschließlich im Interesse der Bank (NJW 1992, 1820). Eine Aufklärungspflicht kann sich allenfalls dann ergeben, wenn von vornherein klar ist, dass der Kreditnehmer seinen Zahlungspflichten nicht nachkommen kann. Das war hier aber nicht der Fall. 36

Ob und in welchem Umfang von der Beklagten Provisionen an die Vermittler gezahlt wurden, ist grundsätzlich unerheblich. Ein durch derartige Manipulationen aufgeblähter Kaufpreis gehört zu dem Risiko des Erwerbsgeschäftes, das grundsätzlich allein vom Erwerber zu prüfen und zu beurteilen ist. Ein unbilliger Wissensvorsprung der Beklagten ist nicht zu erkennen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist grundsätzlich selbst ein Wissensvorsprung der Bank darüber, dass der vom Erwerber zu zahlende Kaufpreis in keinem angemessenen Verhältnis zum Wert des zu erwerbenden Objekts steht, nicht ausreichend (BGH NJW 2000, 2352, 2353 m.w.N.). Das kann allenfalls dann anders sein, wenn die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Kunden ausgehen muss. Das ist aber nach dem eigenen Vortrag des Klägers nicht der Fall. 37

Nicht jedes, auch nicht jedes auffällige Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung führt zur Sittenwidrigkeit eines Rechtsgeschäftes. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann von einem besonders groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, das eine Vermutung für die subjektiven Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit begründet, dann ausgegangen werden, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (BGH a.a.O. mit weiteren Nachweisen). Von einem solchen Missverhältnis kann hier selbst dann keine Rede sein, wenn man dem Kaufpreis von 86.614,00 DM den von dem Kläger behaupteten tatsächlichen Wert von 48.500,00 DM gegenüber stellt. 38

Soweit sich die Berufung schließlich auf eine Anwendung des § 1 I HWiG beruft, wird das von dem Vortrag des Klägers nicht getragen. Der Kläger ist nicht durch mündliche Verhandlungen an seinem Arbeitsplatz oder in seiner Privatwohnung zum Vertragsschluss bestimmt worden. Er trägt vielmehr selbst vor, dass er sich zum Zwecke der Aufnahme einer eigenen Vermittlertätigkeit in die Privatwohnung der Vermittlerin X2 begeben habe und dass aus Anlass dieses geschäftlichen Gesprächs das Verkaufsgespräch in den Räumen der Vermittlerin stattgefunden habe. Das entspricht der Darstellung der in erster Instanz vernommenen Zeugen J und Thomas X2 (Bl. 175 R bis 176 R GA). 39

- Der Kunde ist nicht zur Abgabe einer Willenserklärung durch mündliche Verhandlungen im Bereich einer Privatwohnung im Sinne des § 1 I Nr. 1 HWiG bestimmt, wenn er die Privatwohnung des Vertragspartners zu Vertragsverhandlungen aufsucht und dort der Vertrag geschlossen wird (BGH WM 2000, 1260). Insoweit befindet sich der Kunde in keiner anderen Situation als beim Besuch eines Geschäftslokals; er hat die Möglichkeit, die Wohnung ohne weiteres zu verlassen und sich jederzeit aus freiem Entschluß der Einwirkung durch den Vertragspartner zu entziehen. Das gilt auch dann, wenn er die Wohnung außerhalb der üblichen Geschäftszeit aufgesucht hat (BGH WM 2000, 1260 [1261]). 40
- Diese Grundsätze sind nach dem übereinstimmenden Vortrag der Parteien und dem Ergebnis der erstinstanzlichen Beweisaufnahme auf den vorliegenden Streitfall anwendbar. Dabei kommt es nicht darauf an, dass der Kläger nicht den von ihm angestrebten und erwarteten Vertrag geschlossen hat, sondern letztlich eine Vielzahl von Verträgen im Zusammenhang mit dem ursprünglich nicht geplanten Erwerb eines Miteigentumsanteils einer Eigentumswohnung vorbereitet wurde. Hierin hat sich gerade die nicht durch das HWiG geschützte generelle Gefahr von übereilten Willenserklärungen verwirklicht, die im gleichen Maße auch beim Aufsuchen ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzter Räume besteht. 41
- Soweit der Kläger ohne weitere Angaben zur Zeit und zum Inhalt der geführten Gespräche daneben noch Hausbesuche in seiner Privatwohnung behauptet, ist diese Behauptung nicht hinreichend substantiiert, deshalb unbeachtlich. 42
- Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 I ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO und die Festsetzung der Beschwer aus § 546 II ZPO. 43