
Datum: 06.11.2003
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 U 37/01
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2003:1106.5U37.01.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 3 O 298/00

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 21. Dezember 2000 verkündete Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Zwangsvollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte in gleicher Höhe Sicherheit leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Gegen Ende des Jahres 1994 kam es zu Gesprächen zwischen dem Kläger und einer Vertreterin der I & C5-Gruppe, Frau T, die dem Kläger ein Anlagekonzept zum Immobilienerwerb vorstellte. Frau T war ohne Voranmeldung zu dem ersten Gespräch in dem Geschäftslokal des Klägers erschienen. Der Kläger war zunächst skeptisch. Es schlossen sich dann in der Folgezeit mehrere Treffen, auch in umliegenden Restaurants und Cafés, an,

1

2

die in aller Regel vorab telefonisch vereinbart worden waren. Am 02.06.1995 unterzeichnete der Kläger zunächst zwei Anträge auf Abschluß von Bausparverträgen mit der C Bausparkasse AG. Die C nahm diese Anträge mit Schreiben vom 27./28.06.1995 an. Am 19.07.1995 unterzeichnete der Kläger einen Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag für die J Immobilien I & C5 GmbH und die C4 GmbH. Es ging um den Erwerb einer Eigentumswohnung in C3 von der Firma B2. Ebenfalls am 19.07.1995 unterschrieb der Kläger eine Vereinbarung über die Mietenverwaltung der Wohnung mit der K, einer ebenfalls zur I & C5-Gruppe gehörenden Firma, als Mietpoolverwalterin. Mit notariell beurkundetem Kaufvertragsangebot vom 20.07.1995 bot die Firma B2 dem Kläger die genannte Eigentumswohnung in C3 zu einem Kaufpreis von 110.362,00 DM zum Erwerb an. Dieses Angebot nahm der Kläger mit notariell beurkundeter Erklärung vom 24.07.1995 an. Mit Darlehensvertrag vom 09./31.08.1995 gewährte die Beklagte, die hierbei von der C vertreten wurde, dem Kläger ein Vorausdarlehen über 133.000,00 DM abzüglich eines Disagios von 7.980,00 DM zu einem effektiven Jahreszins von 8,09 %, der für fünf Jahre fest vereinbart war. Die Tilgung des Vorausdarlehens sollte mit den zugeteilten Bausparsummen der zuvor abgeschlossenen Bausparverträge erfolgen. Das Vorausdarlehen wurde gemäß § 2 des Vertrages durch die Guthaben aus den vorfinanzierten Bausparverträgen sowie eine Grundschuld zugunsten der C in Höhe von 133.000,00 DM gesichert. Die Grundschuld wurde mit notarieller Urkunde vom 06.09.1995 bestellt und anschließend im Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 02.03.1999 hat der Kläger u.a. den Widerruf seiner Willenserklärung auf Abschluß des Darlehensvertrages erklärt, da es sich um ein Haustürgeschäft gehandelt habe.

Mit der Klage hat der Kläger die Rückzahlung der erbrachten Zinsleistungen zuzüglich der angefallenen Kosten unter Anrechnung der erhaltenen Mieteinnahmen in Höhe von 18.770,45 DM nebst 4 % Rechtshängigkeitszinsen, die Freistellung von allen Verbindlichkeiten aus dem Darlehen mit der Beklagten sowie die Rückabtretung der an die Beklagte zur Sicherheit abgetretenen Bausparguthaben bei der C Zug um Zug gegen Übertragung der erworbenen Eigentumswohnung begehrt; ferner hat er die Feststellung verlangt, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihm sämtlichen nach dem Monat Januar 2000 entstehenden Schaden zu ersetzen, der mit dem Kauf der Eigentumswohnung im Zusammenhang stehe. Der Kläger hat behauptet, daß der bei den Gesprächen hinzugezogene Zeuge X2 behauptet habe, die Wohnung könne mit Gewinn weiterveräußert werden. Dies sei jedoch unrichtig, da der Ertragswert der Immobilie tatsächlich höchstens 54.108,00 DM betrage und der zugrundeliegende Kaufpreis zudem wegen verdeckter Innenprovisionen der B2 und der Beklagten an die I & C5-Gruppe/C4 überteuert gewesen sei. Herr X2 habe zudem unzutreffende Mieterhöhungsmöglichkeiten sowie unrealistische Steuervorteile in Aussicht gestellt, hierbei aber verschwiegen, daß den Mietern der B2 ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt worden sei. Ferner habe er verschwiegen, daß die monatlichen Bausparraten im weiteren erheblich ansteigen würden, daß nach fünf Jahren ein höherer Zinssatz möglich sei und daß eine Tilgung erst nach Zuteilung der Bausparsummen vorgenommen werde. Zudem habe Herr X2 angegeben, daß der im Kreditvertrag vorgesehen obligatorische Beitritt zu einem Mietpool eine Mietgarantie bedeute. Die Finanzierung der Wohnung sei ihm ohne eine bankübliche Bonitätsprüfung und ausschließlich über die Beklagte angeboten worden. Der Kläger behauptet weiter, der vereinbarte Effektivzinssatz liege außerhalb der Streubreite für vergleichbare Hypothekendarlehen.

Die Beklagte hat demgegenüber darauf hingewiesen, daß die Streubreite für diese Darlehen ausweislich des Monatsberichts der Deutschen Bundesbank aus Januar 1996 im August 1995 bis zu 8,04 % betragen habe. Zudem sei der Verkehrswert der Wohnung nach einer internen Verkehrswertermittlung der C vom 28.07.1995 mit 141.000,00 DM anzusetzen.

3

4

Sämtliche Finanzierungsanbahnungsgespräche seien in den Geschäftsräumen des Herrn X2 geführt worden. Die Beklagte ist zudem der Auffassung, daß sie nicht mehr passivlegitimiert sei, da die C den Vertrag abgelöst habe.

Mit Urteil vom 21.12.2000 hat das Landgericht Dortmund die Klage abgewiesen, da der Kläger aus keinem in Betracht kommenden Rechtsgrund die von ihm geltend gemachten Rechtsfolgen verlangen könne. 5

Mit der Berufung verfolgt der Kläger sein erstinstanzliches Begehren vertiefend weiter. Er ist der Auffassung, daß sich eine Haftung der Beklagten auch aus der gesellschaftsrechtlichen Verflechtung der beteiligten Unternehmen ergebe. So sei was unstreitig ist die B und N Beteiligungs AG, deren 100 %ige Tochter die C sei, Gesellschafter sowohl der B2 als auch der Beklagten; zudem sei das Vorstandsmitglied der C, Herr B, zwischen 1989 und März 2001 gleichzeitig auch Mitglied des Aufsichtsrats der B2 gewesen und im Jahre 1997 darüber hinaus in den Beirat der I & C5 GmbH berufen worden. Der Kläger behauptet ferner, daß eine stille Beteiligung der C an der I & C5-Gruppe/C4 vorliege, was sich insbesondere aus der Existenz ungesicherter Darlehensforderungen der C gegenüber den genannten Firmen ableite. Eine Finanzierung sei ausschließlich über die Beklagte angeboten worden, wobei allerdings auch eine Finanzierung über die D-Bank möglich gewesen sei, wenn ein Kunde eine Bausparfinanzierung abgelehnt habe. Zudem behauptet der Kläger, daß die von der Beklagten an die C4 gezahlte versteckte Innenprovision als eine Zinssubvention in Höhe von 5 % des Verkehrswertes je zur Hälfte von der B2 und der I & C5-Gruppe an die Beklagte zurückgeflossen sei, was zusätzlich zu der von der B2 gezahlten versteckten Innenprovision an den Vermittler den Kaufpreis erhöht habe. Im Innenverhältnis sei die C und für diese wiederum die C4 für notleidende Kredite ablösepflichtig gewesen. Ferner seien die Mietpoolausschüttungen in einer die tatsächlichen Mieteinnahmen übersteigenden Höhe vorgenommen worden, da der Mietpool in den ersten Jahren aufgrund einer Absprache der beteiligten Unternehmen defizitär betrieben werden sollte. Der Kläger ist weiter der Auffassung, die Beklagte habe nicht hinreichend über die speziellen Risiken bei einer Finanzierung durch Vorausdarlehen und Bausparverträge sowie über andere günstigere Finanzierungsmethoden aufgeklärt. Auch habe die Beklagte nicht darauf hingewiesen, daß die C gegenüber der Beklagten verpflichtet gewesen sei, den Kredit abzulösen. Der Verkehrswert der Wohnung betrage höchstens 72.750,00 DM. 6

Der Kläger beantragt, 7

die Beklagte unter Abänderung der angefochtenen Entscheidung zu verurteilen, 8

a) 9

an den Kläger 18.777,45 DM nebst 4 % Zinsen seit Rechtshängigkeit zu zahlen, 10

b) 11

den Kläger von allen Verbindlichkeiten aus dem Darlehen mit der Beklagten zu Konto-Nr. 12
freizustellen,

c) 13

das an die Beklagte zur Sicherheit abgetretene Bausparguthaben bei der C Bausparkasse 14
mit den Bausparvertragsnummern #####3 und #####4 an den Kläger zurückabzutreten,

und zwar Zug um Zug gegen kostenneutrale Abgabe sämtlicher Erklärungen, die zur Übertragung des im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts C3 von C3, Band A, Blatt #####1 eingetragenen Wohnungseigentumsanteils nach WEG, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung, gelegen in #####2 C3, E-Weg, erstes OG Mitte, mit sämtlichen im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen und Beschränkungen auf die Beklagte erforderlich sind.

Der Zug-um-Zug-Antrag wird nur gestellt, soweit den Klageanträgen zu 1 a) bis c) in vollem Umfang entsprochen wird.

2.

17

festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger sämtliche über den Monat Januar 2000 hinausgehenden, noch künftig entstehenden Schäden zu ersetzen, die im Zusammenhang stehen mit dem Kauf der aus dem Klageantrag 1 c) ersichtlichen Immobilie.

Die Beklagte beantragt,

19

die Berufung zurückzuweisen.

20

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil. Zu der von dem Kläger behaupteten Zinssubvention weist sie erläuternd darauf hin, daß sie sich an der von der C an die C4 geleisteten Vermittlungsprovision intern beteiligt habe, woraufhin die B2 ihr diese internen Zahlungen erstattet habe. Etwaige Darlehen der C an die Firmen der I & C5-Gruppe seien durch Grundschulden abgesichert gewesen. Soweit die Klage auch auf das Vorliegen einer Haustürsituation gestützt wird, erklärt die Beklagte die Aufrechnung mit ihr zustehenden Rückgewähransprüchen.

21

Der Senat hat Beweis erhoben durch die Vernehmung der Zeugen X2 und R. Auf das Ergebnis der Beweisaufnahme, festgehalten in den Berichterstattevermerken, wird ebenso Bezug genommen wie auf den weiteren vorgetragenen Inhalt der Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen.

22

Entscheidungsgründe:

23

Die Berufung hat keinen Erfolg. Die Klagebegehren auf Zahlung, Freistellung von allen Verbindlichkeiten aus dem Darlehen und auf Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet sei, sämtliche über den Monat Januar 2000 hinausgehende Schäden zu ersetzen, sind unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt begründet.

24

1.

25

Die Kläger können der Beklagten als Darlehensgeberin etwaige Einwendungen aus dem Immobilienkaufvertrag (Unwirksamkeit wegen Sittenwidrigkeit, Anfechtung wegen arglistiger Täuschung, § 826 BGB) nicht entgegenhalten.

26

a)

27

Die von den Klägern behaupteten Täuschungshandlungen der Vermittler zur Höhe der monatlichen Belastung, zur Steuerersparnis, zur mietrechtlichen Situation der Wohnung, zu ihrer Wiederverkaufsmöglichkeit sowie zum Wert der Immobilie führen zu keiner Durchgriffshaftung nach § 9 Abs. 3 VerbrKrG.

28

29

Es liegen bereits die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 VerbrKrG nicht vor. Ein "verbundenes Geschäft" im Sinne dieser Vorschrift liegt nämlich nur dann vor, wenn beide Geschäfte über den Kreditzweck hinaus eine wirtschaftliche Einheit bilden. Kreditaufnahme und finanzierter Wohnungskauf stellen jedoch regelmäßig keine solche Einheit dar (vgl. BGH WM 2002, 1186; NJW 2003, 199).

§ 9 VerbrKrG findet zudem gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG keine Anwendung. Denn ausweislich Ziffer 2 des Darlehensvertrages wurden die hier in Rede stehenden Darlehen von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht, wobei eine Zwischenfinanzierung ausdrücklich vom Gesetzgeber in die Regelung einbezogen wird. Der Kreditzins (8,09 % effektiv) lag nur um 0,05 % über der im Monatsbericht der Deutschen Bank genannten Zinsbreite. Mithin wurde der Kredit auch zu den "üblichen Bedingungen" im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG gewährt. Dabei ist es unerheblich, ob bestimmte Beleihungsgrenzen eingehalten werden und in welchem Umfang der Kredit durch das Grundpfandrecht gesichert ist (vgl. BGH NJW 2000, 2354). 30

Der Anwendbarkeit des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG steht nicht entgegen, daß in § 3 des Darlehensvertrages nur die tatsächliche Auszahlung des Kreditbetrages, nicht aber der Kreditvertrag selbst von den grundpfandrechtlichen Sicherungen abhängig gemacht wird (vgl. BGH ZIP 2002, 477). 31

Eine gegebenenfalls unzulässige Umgehung des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG ist auch nicht wegen der unstreitig an die Beklagte geleisteten Zinssubvention anzunehmen. Diese Zinssubvention hat bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise lediglich die für die Finanzierungsvermittlung geleistete verdeckte Innenprovision wieder ausgeglichen, so daß sie aus Sicht der Kläger im Ergebnis allenfalls zu einer Verteuerung des Kaufpreises der erworbenen Wohnung geführt haben mag. 32

Nach allem kommt eine Durchgriffshaftung nach § 9 VerbrKrG nicht in Betracht. 33

b) 34

Ein Einwendungsdurchgriff ergibt sich auch nicht aus § 242 BGB. 35

Bei der Finanzierung von Immobilien wurde schon vor Inkrafttreten des Verbraucherkreditgesetzes der auf § 242 BGB gestützte Einwendungsdurchgriff von der Rechtsprechung nicht zugelassen (vgl. OLG Hamm WM 1998, 1233). Es fehlt in der Regel bei Immobilienfinanzierungen an einer 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. Im Normalfall sind Kaufvertrag und Kreditvertrag nicht nur rechtlich, sondern regelmäßig auch aus der Sicht des Käufers/Kreditnehmers wirtschaftlich zu trennen. Auch der rechtsunkundige Laie weiß, daß Immobilienverkäufer und kreditgebende Bank verschiedene Rechtsträger sind, die ihre eigenen, jeweils verschiedenen Interessen wahrnehmen. 36

Beim finanzierten Immobilienkauf kommt ein Einwendungsdurchgriff allenfalls dann in Betracht, wenn sich die kreditgewährende Bank nicht auf ihre Rolle als Kreditgeberin beschränkt, sondern sich in darüber hinausgehender Weise aktiv an dem finanzierten Geschäft beteiligt und dadurch dem Käufer gleichsam als Partner des finanzierten Geschäfts gegenübergetreten ist. Dazu fehlen im vorliegenden Fall jedoch konkrete Anhaltspunkte. Insbesondere reicht nicht aus, daß der zwischen den Parteien abgeschlossene 37

Darlehensvertrag durch Vermittlung der auch für den Verkäufer tätigen Personen zustandegekommen ist. Dieser Umstand hält sich im Rahmen der bei drittfinanzierten Geschäften üblichen Zusammenarbeit zwischen Verkäufer und Finanzierungsbank. Dadurch konnte auf Seiten des Klägers noch nicht der Eindruck entstehen, Verkäufer und Kreditgeber stünden ihm als einheitlicher Vertragspartner gegenüber. Daß die Beklagte darüber hinaus von sich aus für die hier in Rede stehende Immobilie geworben hätte oder sonst in irgendeiner Weise aktiv in das Immobiliengeschäft eingeschaltet gewesen wäre oder sogar Verkäuferfunktionen wahrgenommen hätte, ist nicht feststellbar.

Der Kläger ist bei den Verhandlungen auch nicht an die Beklagte als Zwischenfinanzierer gebunden gewesen. Er trägt selbst vor, daß dann, wenn der Kunde die angebotene Finanzierung über Bausparverträge nicht wollte, eine andere Finanzierung möglich war. 38

2. 39

Dem Kläger steht gegenüber der Beklagten auch kein Schadensersatzanspruch wegen Verletzung von Beratungs- und Aufklärungspflichten (c.i.c.) zu. 40

a) 41

Die Beklagte muß sich das Verhalten der Kreditvermittler nur insoweit gemäß § 278 BGB zurechnen lassen, als es den Bereich der Anbahnung des Kreditvertrages betrifft. Denn nur insoweit waren sie als Erfüllungsgehilfen im Pflichtenkreis der in den Vertrieb der Immobilie selbst nicht eingeschalteten Beklagten tätig (vgl. BGH NJW 2000, 3559; NJW-RR 1997, 116; OLG München WM 2002, 1297). Die behaupteten Täuschungshandlungen, die sich auf den Kaufvertrag beziehen, haben daher im Verhältnis zu der Beklagten außer Betracht zu bleiben. 42

b) 43

Falsche oder bewußt unvollständige Angaben hinsichtlich der Grundlagen des Kreditvertrages werden nicht dargelegt. Soweit der Kläger geltend macht, es sei für ihn nicht ersichtlich gewesen, daß es während der Laufzeit des Zwischenkredites keine Tilgung geben werde und daß nach dem Ablauf der Zinsbindungsfrist ein höherer Zinssatz möglich sei, widerspricht das dem Inhalt des Darlehensvertrages. Soweit er darauf hinweist, er hätte nicht damit rechnen können, daß die monatlichen Bausparraten später erheblich ansteigen würden, betrifft das jedenfalls nicht die Beklagte. 44

c) 45

Der Beklagten kann nicht vorgeworfen werden, die Erwerber nicht über die Risiken des finanzierten Geschäfts aufgeklärt zu haben. 46

Zur Aufklärung über die Risiken der vom Kunden beabsichtigten Verwendung des Darlehens ist nach ständiger Rechtsprechung des BGH eine kreditgebende Bank grundsätzlich nicht verpflichtet (vgl. BGH NJW-RR 1992, 880; NJW 1991, 693). 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 Objektes 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 Entstehung begünstigt, wenn sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen sowohl an 47

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. Derartige besondere Umstände liegen hier jedoch nicht vor.

aa) 48

Soweit der Kläger meint, die Beklagte sei auch als Partei des finanzierten Geschäfts anzusehen, trägt ihr Vortrag dies nicht. Die Beklagte hat nicht erkennbar Funktionen übernommen, die typischerweise vom Veräußerer wahrgenommen werden. Nur dann müßte sie aber den im jeweiligen Funktionsbereich geltenden Prüfungs- und Aufklärungspflichten nachkommen. Für den Kläger war der Darlehensvertrag mit der Beklagten auch nicht notwendiger Bestandteil des Eigentumserwerbs. Er hätte nach seinem eigenen Vorbringen eine andere Bank als Kreditgeber hinzuziehen können. Das finanzierte Erwerbsgeschäft und das Darlehensgeschäft waren somit nicht in einer Weise verbunden, daß kein Geschäft ohne das andere geschlossen worden wäre. 49

Entgegen der Auffassung des Klägers kann auch der Forderung der Beklagten nach einem Beitritt in den Mietpool gemäß § 3 des Kreditvertrages nicht die Bedeutung beigelegt werden, daß die Beklagte hierdurch über ihre Rolle als Finanzierer hinausgegangen ist. Der Beitritt zu einem Mietpool hat zum Ziel, daß für die beklagte Bank bestehende Einzelrisiko zu verringern. Das Bestreben nach einer genügenden Absicherung des Kreditengagements ist banküblich und typischerweise mit der Rolle eines Kreditgebers verknüpft. Eine hierdurch veranlaßte Einflußnahme auf die Konzeption des Kapitalanlagemodells macht die Finanzierungsbank daher nicht gleichsam zur Partei des zu finanzierenden Geschäfts (vgl. BGH WM 1992, 905). 50

bb) 51

Soweit der Kläger in allgemeiner Form eine Täuschung der Immobilienerwerber über permanent vorhandene Mietpoolunterdeckungen durch Gewährung entsprechender Darlehen an die Mietpoolverwalter seitens der C behauptet, führt dies ebenfalls nicht zu einer Haftung der Beklagten. 52

Die Abwicklung der Mieteinnahmen durch den eingerichteten Mietpool gehört ebenso wie z.B. die mietrechtliche Situation der Wohnung, die Wiederverkaufsmöglichkeit des Objektes sowie die aus dem Erwerb des Objektes resultierende Steuerersparnis zu den bloß objektbezogenen Kriterien. Über diese haben sich die Erwerber in ihrem eigenen Interesse selbst zu unterrichten. Das Kreditinstitut kann daher bei Abschluß der Finanzierungsvereinbarung zugrundelegen, daß der Kunde eine Bewertung zu diesen Fragen bereits durchgeführt hat. Einen Wissensvorsprung über derartige Umstände allein löst noch keine Aufklärungspflicht aus. 53

cc) 54

Eine weitere Aufklärungspflicht der Bank über ihren bankspezifischen Pflichtenkreis hinaus ist auch nicht aufgrund angeblicher gesellschaftsrechtlicher Verflechtung mit der Verkäuferin und der C gerechtfertigt. Eine hierdurch erweiterte Haftung der Bank setzte nicht nur voraus, daß das Maß der Zusammenarbeit zwischen dem Veräußerer bzw. dem Vertreiber der Kapitalanlage und ihr die Grenzen dessen überschreitet, was bei der Finanzierung eines derartigen Projekts für eine Bank üblich ist. Weil die Haftung aus c.i.c. ihre Wertungsgrundlage im Vertrauensprinzip hat, ist zum anderen auch eine erkennbar nach 55

außen in Erscheinung tretende Übernahme von Funktionen des Vertreibers erforderlich (vgl. BGH a.a.O.). Der Kläger hat nichts dafür vorgetragen, daß die Beklagte in irgendeiner Weise mit der von ihm behaupteten Beteiligung an der unternehmerischen Konzeption der Kapitalanlagevermittlung nach außen hervorgetreten ist.

Die bestehende gesellschaftsrechtliche Verflechtung begründet zudem keinen allein daraus herzuleitenden schwerwiegenden Interessenkonflikt, der eine besondere Gefährdungslage des Klägers begründen könnte. Ein Anhalt dafür, daß die juristisch selbständige Beklagte an dem Verkauf der Wohnung ein besonderes Eigeninteresse haben konnte, insbesondere ein eigenes wirtschaftliches Wagnis auf den Kläger verlagern wollte (vgl. BGH NJW 1992, 2147), besteht nicht. Auch ist nichts dafür ersichtlich, daß die Zugehörigkeit zur gleichen Unternehmensgruppe nicht lediglich Folge kapitalistischer Beteiligung ist, sondern im Rahmen der hier in Rede stehenden Geschäfte zur Erreichung eines einheitlichen Unternehmensziels bewußt im Sinne eines arbeitsteiligen Konzeptes eingesetzt worden ist. Nur im letzteren Fall wäre überhaupt eine Wissenszurechnung zu Lasten der Beklagten zu erwägen. (vgl. Drexl, Wissenszurechnung im Konzern ZHR 1997, 491 ff. und 514 ff. m.w.N.).

dd) 57

Die in diesem Zusammenhang behauptete Ablösepflicht der C bzw. der C4 für notleidende Kredite begründet ebenfalls keine weitergehende Offenbarungspflicht der Beklagten, da das Bestehen zusätzlicher Sicherheiten für die Kauf- und Kreditentscheidung des Klägers ohne Relevanz war. 58

ee) 59

Auch die Tatsache, daß die Beklagte für die Finanzvermittlung Provisionen gezahlt haben mag, genügt nicht für eine weitergehende Haftung. Der Vertrieb der Darlehen betrifft die Beklagte ausschließlich in ihrer Rolle als Kreditgeberin, geht also nicht darüber hinaus (vgl. OLG Köln WM 2000, 2142). Durch diese internen Zahlungen mag zwar letztlich der Kaufpreis erhöht worden sein. Die Überprüfung der Berechtigung des Kaufpreises ist aber grundsätzlich Sache des Käufers, der sich notfalls hierzu der Hilfe eines Fachmannes bedienen muß. 60

Der von dem Kläger herangezogene Gedanke des § 654 BGB (Verwirkung des Lohnanspruchs eines Maklers) betrifft den Objekt- und Finanzierungsvermittler, nicht jedoch die Beklagte als Kreditgeberin. Auch der von dem Kläger angeführte Gesichtspunkt einer heimlichen Schmiergeldzahlung, welche ein Verschulden nach Vertragsschluß darstellen könnte, paßt ebenso wenig auf den vorliegenden Fall wie die angeführte Rechtsprechung (vgl. BGH NJW 2001, 962 ff. und NJW 2001, 1065 ff.). In den beiden vom BGH entschiedenen Fällen wurde einmal der Verhandlungsführer des Darlehensnehmers und zum anderen der Vermögensverwalter eines Depotkunden von der Bank mit einer gegenüber dem jeweiligen Kunden nicht offengelegten Provisions- oder Schmiergeldzahlung bedacht. Beiden Fällen ist im Unterschied zum vorliegenden Fall gemein, daß der Verhandlungsführer bzw. Vermögensverwalter des Bankkunden in einem besonderen Treueverhältnis zu diesem stand. Eine Tätigkeit für die andere Seite also für die Bank mußte zwangsläufig zu einer vertragswidrigen Interessenkollision führen, was auf Seiten der provisionszahlenden Bank gewußt und gewollt war. Im vorliegenden Fall fehlt ein derartiges Treueverhältnis. Es ist nicht ersichtlich, daß neben der Objekt- bzw. Finanzierungsvermittlung ein darüber hinausgehender, besonderer Vermittlungs- bzw. Verhandlungsauftrag bestand. Grundsätzlich ist dem Makler eine derartige Doppeltätigkeit erlaubt und diese braucht auch nicht offengelegt zu werden (vgl. Palandt-Sprau, Bürgerliches Gesetzbuch 62. Aufl., Rn. 4 f. zu § 654). 61

Allein das Wissen der Beklagten um die Doppeltätigkeit der Vermittler stellt keinen konkreten Wissensvorsprung vor dem Kläger als Darlehensnehmer in Bezug auf die speziellen Risiken seines Finanzierungsvorhabens dar. So handelte es sich bei der nachgewiesenen Finanzierung der Beklagten um eine absolut übliche Finanzierungsmethode zu üblichen Finanzierungskonditionen. Daran änderte die von der Beklagten gegebenenfalls gezahlte Provision nichts.

ff)

63

Eine andere Betrachtungsweise ergibt sich auch nicht aus dem Gesichtspunkt, daß die Zahlung der Provisionen die Kreditkosten für den Kläger erhöht haben könnte. Angesichts der vereinbarten Zinshöhe zu üblichen Bedingungen ist bereits nichts dafür ersichtlich, daß der Zins durch die von der Beklagten gezahlte Provision überteuert worden ist. Zudem ist aber auch unstreitig, daß die Beklagte die Provision als Zinssubvention zurückerhalten hat, so daß es im Ergebnis zu keinem höheren Kreditzins gekommen ist. Die in diesem Zusammenhang von den Klägern aufgestellte Behauptung, daß nach dem Ablauf der Zinsbindungsfrist allein schon wegen der dann wegfallenden Zinssubvention mit einer nachhaltigen Steigerung der Zinsbelastung zu rechnen sei, ist rein spekulativer Natur und übergeht die grundsätzliche Bindung der im vorliegenden Fall gewährten Zinskonditionen an den Marktzins. Dieser ist gerade im Zeitraum von 1994 bis heute stark gefallen.

64

Entgegen der Auffassung des Klägers kann ebenfalls dahinstehen, ob auf die von der Beklagten geleistete versteckte Innenprovision nach § 4 Abs. 1 S. 5 Nr. 1 d VerbrKrG in dem Darlehensvertrag hätte hingewiesen werden müssen. Denn nach § 6 Abs. 2 VerbrKrG wird der Kreditvertrag trotz seines Mangels gültig, wenn der Verbraucher das Darlehen empfängt oder den Kredit in Anspruch nimmt, was hier unstreitig der Fall war.

65

gg)

66

Eine andere Frage ist es, ob die durch die Zinssubvention bewirkte Erhöhung des Kaufpreises eine Offenbarungspflicht der Beklagten begründete. Insoweit ist jedoch eine allgemeine Verpflichtung der Bank, bei entsprechender Kenntnis über in die Kaufpreiskalkulation des Verkäufers eingeflossene Innenprovisionen aufzuklären, zu verneinen (vgl. OLG Köln, WM 2002, 121). Hierbei mag dahinstehen, ob eine solche Offenbarungspflicht möglicherweise dann besteht, wenn dem Erwerber die einzelnen Kalkulationsbestandteile des Kaufpreises dargestellt wurden und er danach annehmen konnte, daß im Kaufpreis kein weiterer ihm nicht mitgeteilter Kostenaufwand enthalten ist. Denn dem Kläger ist der zugrundeliegende Kaufpreis unstreitig nicht aufgeschlüsselt worden. Demnach richtet sich die Beurteilung auch im vorliegenden Fall nach dem Grundsatz, daß zu den vom Kreditinstitut zu tragenden Risiken nicht die Beurteilung gehört, ob die vom Käufer geschuldeten Gesamtkosten in einem angemessenen Verhältnis zu dem Wert des zu erwerbenden Objektes stehen (vgl. BGH NJW 2000, 2352 f.). Darüber hinaus muß sich der Erwerber in seinem eigenen Interesse, gegebenenfalls unter Zuhilfenahme eines Fachmannes, in aller Regel selbst unterrichten. Das Kreditinstitut darf daher beim Abschluß des Darlehensvertrages im allgemeinen ohne Sorgfaltsverstoß davon ausgehen, daß der Erwerber/Darlehensnehmer eine entsprechende Prüfung selbst vorgenommen hat.

67

Selbst ein Wissensvorsprung der Bank darüber, daß der vom Erwerber zu zahlende Kaufpreis in keinem angemessenen Verhältnis zum Wert des zu erwerbenden Objektes steht, ist für einen Aufklärungspflichten auslösenden Wissensvorsprung einer Bank nicht ausreichend. Das kann allenfalls dann anders sein, wenn die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Kunden ausgehen muß. Daß dies hier der Fall gewesen sein konnte,

68

kann nicht festgestellt werden.

d)

69

Die Beklagte schuldete dem Kläger keine Kreditberatung in dem Sinne, daß sie über verschiedene Möglichkeiten der Finanzierung und deren Vor- und Nachteile informieren mußte. Auch hier war es grundsätzlich Sache des Klägers selbst, sich kundig zu machen. Wenn der Kläger eine Beratung durch die Beklagte gewünscht hätte, hätte er das mit ihr besonders vereinbaren müssen (vgl. OLG Celle NJW-RR 1990, 878).

70

Aus diesem Grund begründet auch eine etwaige Geschäftsunerfahrenheit des Klägers keine Aufklärungspflicht der Beklagten. Es gehört nicht zum Aufgabenbereich eines Kreditgebers, die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit des Erwerbs durch den Interessenten für diesen von sich aus zu prüfen, wenn der Kunde nicht um eine entsprechende Beratung bittet (vgl. OLG Köln, WM 2000, 2144; OLG Frankfurt WM 2002, 1281).

71

Vor diesem Hintergrund war die von der Beklagten durchgeführte Bonitätsprüfung ausreichend, zumal es sich um einen Zwischenkredit handelte, der schon nach wenigen Jahren durch die Bausparverträge abgelöst werden sollte. Grundsätzlich geschieht die Bonitätsprüfung und die Prüfung ausreichender Sicherheit ausschließlich im Interesse der Bank (vgl. BGH NJW 1992, 1820). Etwaige Verstöße gegen § 18 Kreditwesengesetz bzw. § 7 Abs. 1 Bausparkassengesetz begründen daher keine schadensersatzauslösende Pflichtverletzung zu Lasten des Bankkunden. Sie stellen keine Schutzgesetze zugunsten des Bankkunden dar. 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 und wird von dem Kläger selbst nicht behauptet.

72

3.

73

Der Kläger hat auch keinen Anspruch gemäß § 3 HWiG a.F. auf Rückgewähr der von ihm erbrachten Leistungen, da der Darlehensvertrag nicht in einer Haustürsituation geschlossen worden ist. Zwar ist der Begriff des Arbeitsplatzes nach dem Schutzzweck des Gesetzes weit auszulegen, so daß auch die Verhandlungen in den Geschäftsräumen des Klägers hierunter fallen (vgl. OLG Düsseldorf, BB 1999, 1784). Es fehlt aber in diesem Fall an einer Mitursächlichkeit der nicht bestellten Verhandlung in den Geschäftsräumen für den späteren Vertragsschluß. Schon bei einem zeitlichen Abstand zwischen Besuchen in der Privatsphäre und dem Darlehensgeschäft von rund drei Wochen bei einer zwischenzeitlichen notariellen Kaufvertragsverhandlung kann es an einer Fortdauer des Überrumpelungseffektes fehlen, vor dem das Haustürwiderrufgesetz schützen will (vgl. BGH NJW 2003, 2529, 2530 = BKR 2003, 583, 584; BGH, Urt. v. 22. Okt. 2003 - IV ZR 398/02 -). Der Kläger ist nach seinen eigenen Angaben im Termin vor dem Senat erstmals noch im Jahre 1994 von der Vermittlerin T angesprochen worden, die unvermittelt in seinem Geschäftslokal erschienen sei und den Erwerb einer Eigentumswohnung als Steuersparmodell angepriesen habe. Da er skeptisch gewesen sei und Bedenkzeit gebraucht habe, sei es in der Folgezeit in regelmäßigen Abständen zu weiteren Besprechungen auch in umliegenden Restaurants und Cafés gekommen. Die späteren Treffen seien in aller Regel vorab telefonisch verabredet worden. Die Anträge auf Abschluß der Bausparverträge hat der Kläger dann am 02.06.1995 unterschrieben. Der Vermittlungsauftrag an die Firma J trägt ebenso wie der Vertrag über die Mietenverwaltung das Datum vom 19.07.1995. Das Kaufangebot hat der Kläger am 24.07.1995 in notarieller Form angenommen. Der Darlehensvertrag mit der Beklagten ist schließlich am 09./31.08.1995 abgeschlossen worden. Bei diesem Werdegang kann eine Mitursächlichkeit der unangemeldeten Kontaktaufnahme für den Abschluß des

74

Darlehensvertrages nicht festgestellt werden. Der Kläger hat sich annähernd ein halbes Jahr Zeit gelassen, bevor er den Antrag auf Abschluß der Bausparverträge unterschrieb und wiederholt zuvor verabredete Gespräche mit der Vermittlerin über das Anlagemodell geführt. Der Darlehensvertrag ist ca. 8 Monate nach der Kontaktaufnahme zustandegekommen, nachdem im Juli der Kaufvertrag geschlossen worden war. Zu berücksichtigen ist weiter, daß es sich bei dem Kläger um einen selbständigen Kaufmann handelt, dessen Geschäft immerhin so gut lief, daß es sich lohnte, über Steuersparmodelle nachzudenken. Von einer Überraschung dieses geschäftserfahrenen Mannes kann nach dem gesamten Geschehensablauf nach der Auffassung des Senats keine Rede sein.

4. 75

Auch eine deliktische Haftung der Beklagten gemäß §§ 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB und 826 BGB scheidet aus, da keinerlei Anhaltspunkte für eine vorsätzliche Schädigung gegeben sind. 76

Die Beklagte haftet schließlich auch nicht gemäß § 831 BGB für Handlungen der Vermittlerfirmen und der von diesen eingeschalteten Untervermittler, da es sich nicht um ihre Verrichtungsgehilfen handelte. Es fehlt insoweit an einer Abhängigkeit sowie an einer Weisungsgebundenheit im Verhältnis zur Beklagten (vgl. Palandt-Thomas a.a.O., Rn. 6 zu § 831). 77

5. 78

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97, 708 Nr. 10, 711, 543 Abs. 2 ZPO. 79

Gründe für die Zulassung der Revision gem. § 543 Abs. 2 ZPO sind nicht ersichtlich. 80