
Datum: 10.03.2005
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 U 140/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2005:0310.5U140.04.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 2 O 407/03

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das am 27. Mai 2004 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Klägern wird gestattet, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird zunächst Bezug genommen auf das angefochtene Urteil des Landgerichts Dortmund vom 27. Mai 2004.

1

2

3

4

In der Berufungsinstanz tragen die Kläger unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens im wesentlichen folgendes vor:

- Die Beklagte habe Aufklärungspflichten aufgrund eines Wissensvorsprungs verletzt. Die Kläger seien arglistig über die Höhe der Provisionen getäuscht worden, die laut Massebuchauszug 36.851,70 DM betragen hätten. Ferner seien die Kläger über Manipulationen wertbildender Faktoren, insbesondere des Beleihungswertes, der erzielbaren Mieten und der Restlaufzeit getäuscht worden. Die Beklagte habe desweiteren Aufklärungspflichten wegen der Besonderheiten des unüblichen und mit besonderen Nachteilen verbundenen Finanzierungsmodells verletzt. Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit der H-Gruppe habe die Beklagte ihre Kreditgeberrolle überschritten, wobei insbesondere auf den Prüfbericht D & T vom 27.11.2001 verwiesen wird. Die erforderliche Erkennbarkeit nach außen ergebe sich aus einem gemeinsamen Formular "Darlehensantrag und Vollmacht zum Abschluss von Bausparverträgen", welches neben dem Logo der Beklagten auch das Logo der Baufinanz als Tochterunternehmen der H-Gruppe aufweise, sowie aus einer gemeinsamen Hochglanzwerbung der Beklagten mit der H-Gruppe. Die Beklagte hafte wegen Pflichtverletzungen aus einem zwischen den Parteien über die Vermittler zustande gekommenen selbständigen Beratungsvertrag. Das Verhalten der Vermittler sei der Beklagten gem. § 278 BGB zuzurechnen. Eine Schadensersatzpflicht folge auch aus § 826 BGB, wobei die Kläger insbesondere ein betrügerisches Vorgehen des ehemaligen Finanzvorstandes A behaupten und hierzu auf einen Vermerk der Staatsanwaltschaft Karlsruhe in dem gegen ihn geführten Ermittlungsverfahren verweisen. Zum Komplex Haustürwiderruf vertiefen die Kläger ihren bisherigen Vortrag und beantragen die Vorlage im einzelnen ausgeführter Fragen an den Gerichtshof der Europäischen Union, hilfsweise Aussetzung bis zur Entscheidung über die Vorlagen des LG Bochum und des OLG Bremen. 5
- Mit der Berufungsbegründung wird die Klage um einen Hilfsantrag erweitert, mit welchem ein Betrag von 35 % der Darlehenssumme geltend gemacht wird. Die Kläger berufen sich insoweit darauf, das Finanzierungsmodell der Beklagten sei um 35 % teurer als ein vergleichbares Annuitätendarlehen. 6
- Mit Schriftsatz vom 9.2.2005, der erst im Senatstermin am 10.2.2005 vorgelegt wurde, tragen die Kläger näher zu der behaupteten wucherischen Überteuerung des Kaufpreises vor; so betrage der Kaufpreis das 2,22-fache des Erstellungswertes und das 2,66-fache des Ertragswertes. Im Vergleich zu dem anlässlich einer Zwangsversteigerung festgesetzten Verkehrswert einer vergleichbaren Wohnung in dem Objekt liege der Kaufpreis der streitgegenständlichen Wohnung fast doppelt so hoch. Darüber hinaus vertiefen Kläger ihren Vortrag zur Aufklärungspflichtverletzung nunmehr unter dem Gesichtspunkt eines schwerwiegenden Interessenkonflikts, wobei im wesentlichen auf eine im Auftrag der Beklagten selbst eingeholte Stellungnahme der S AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bezug genommen wird. Schließlich vertiefen sie ihr Vorbringen zur Mietpoolproblematik nunmehr unter Verweis auf das Urteil des OLG Karlsruhe vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 -. 7
- Die Kläger beantragen, 8
- unter Abänderung des angefochtenen Urteils 9
1. die Beklagte zu verurteilen, 23.030,42 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit an die Kläger zu zahlen und die Kläger von den Verbindlichkeiten aus dem Darlehensvertrag zwischen der Landesbank B und den 10

Klägern vom 24.3.1997, Nr. 6251300364, freizustellen, Zug um Zug gegen die Abgabe der Willenserklärungen, die für die Übertragung des Eigentums an der Wohnung Nr. 228 in der Wohnanlage Q-Straße, 52068 G1, Blatt 22108 im Grundbuch der G1, notwendig sind;	
2. festzustellen, dass die Beklagte der Klägerin zum Ersatz des weiteren, aus dem Erwerb des vorgenannten Objekts erwachsenden Vermögensschadens verpflichtet ist;	11
hilfsweise, für den Fall des Unterliegens mit dem Hauptantrag:	12
die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 25.411,21 EUR nebst Zinsen seit Rechtshängigkeit zu zahlen.	13
Die Beklagte beantragt,	14
die Berufung zurückzuweisen.	15
Sie verteidigt unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens das angefochtene Urteil.	16
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die überreichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	17
II.	18
Die Berufung ist zulässig. Sie ist insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden.	19
In der Sache hat sie jedoch keinen Erfolg.	20
Den Klägern stehen keine Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte zu.	21
1.	22
<u>Pflichtverletzung aus Beratungsvertrag (pVV):</u>	23
Ein Schadensersatzanspruch aus pVV wegen der Verletzung von Pflichten der Beklagten aus einem Beratungsvertrag scheidet aus, weil zwischen den Parteien kein selbständiger Beratungsvertrag geschlossen worden ist. Die Kläger haben zum Abschluss eines solchen Vertrages nicht schlüssig vorgetragen (vgl. BGH NJW 2004, 154, 156). Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass ein solcher Beratungsvertrag durch das Verhalten des Vermittlers zustande gekommen sein könnte. Der Vermittler ist für die H-Gruppe zum Vertrieb der Immobilie tätig geworden. Dass er im Namen der Beklagten aufgetreten wäre und insofern Erklärungen im Hinblick auf eine von den Klägern erbetene Beratung abgegeben hätte, ist weder dargelegt noch ersichtlich (vgl. auch OLG Hamm, 31 U 63/04, Urteil vom 13.10.2004, S. 16 zur parallelen Problematik). Im übrigen betrifft die von den Klägern hierzu zitierte Rechtsprechung den Abschluss eines gesonderten Beratungsvertrages mit dem Verkäufer nicht aber mit dem finanzierenden Kreditinstitut.	24
2.	25
<u>Verletzung von Aufklärungspflichten (c.i.c.):</u>	26
Schuldhaftes Pflichtverletzungen durch die Beklagte bei der Anbahnung des Kreditvertrages (c.i.c.) wegen mangelnder Aufklärung sind nicht schlüssig dargetan.	27
	28

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Kredit gebende Bank grundsätzlich nicht verpflichtet, den Darlehensnehmer über die Risiken der von ihm beabsichtigten Verwendung des Darlehens aufzuklären. Nur in Ausnahmefällen können sich aus den besonderen Umständen des Einzelfalls Aufklärungs- und Hinweispflichten ergeben. Das kann etwa der Fall sein, wenn die Bank im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Objekts über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgeht, wenn sie einen zu den allgemein wirtschaftlichen Risiken solcher Projekte hinzutretenden Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehen begünstigt, wenn sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt oder wenn sie in Bezug auf die speziellen Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat (BGH, Urteil vom 14.10.2003, NJW 2004, 154, 156; Urteil vom 3.6.2003, BKR 2003, 623, 626).

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

29

a)

30

Eine Pflichtverletzung ist nicht darin zu sehen, dass die Beklagte nicht auf die Besonderheiten des Vorausdarlehens hingewiesen hat. Sie musste nicht über die verschiedenen Möglichkeiten der Finanzierung und deren Vor- und Nachteile informieren. Es ist allein Aufgabe der Kaufinteressenten, sich die notwendigen Informationen zu beschaffen. Wenn die Kläger eine Beratung gewünscht hätten, so hätte dies - wie bereits dargelegt - besonders vereinbart werden müssen. Auch eine etwaige Geschäftsunerfahrenheit der Kläger ändert nichts daran, dass es nicht zum Aufgabenbereich eines Kreditgebers gehört, die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit des Erwerbs durch Interessenten für diese von sich aus zu prüfen, wenn nicht der Kunde um eine entsprechende Beratung bittet (BGH NJW 2004, a.a.O.). Eine schwer durchschaubare Finanzierungs konstruktion, deren spezifische Nachteile der Kunde nicht ohne weiteres versteht und die daher möglicherweise eine besondere Aufklärung erfordert, ist bei dem streitgegenständlichen Finanzierungsmodell nicht gegeben (vgl. OLG Hamm, 31 U 63/04, Urteil vom 13.10.2004, S. 11-14, mit eingehender Begründung in einem Parallelfall).

31

b)

32

Eine Pflichtverletzung besteht auch nicht darin, dass die Beklagte - wie behauptet - den Beleihungswert unzutreffend ermittelt oder zu hoch angesetzt hat. Die Festsetzung dieses Wertes geschieht nicht im Interesse des Kunden sondern ausschließlich im Interesse der Bank (vgl. BGH, WM 2000, 1245). Selbst Verstöße der Beklagten gegen Bausparkassen- und andere bankrechtliche Vorschriften, die sich aus dem von den Klägern zitierten Gutachten der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft D & T ergeben könnten, vermögen keine konkreten Pflichtverletzungen gegenüber den Klägern zu begründen. Dies gilt auch für etwaige Darlehensgewährungen an die Heinen & Biege-Gruppe, an Mietpools und andere Anleger ohne Bestellung ausreichender Sicherheiten.

33

c)

34

Ein haftungsbegründendes Überschreiten der Kreditgeberrolle durch die Beklagte ist nicht dargetan. Die behauptete Verflechtung der Beklagten mit den Unternehmen der H-Gruppe, das behauptete finanzielle Abhängigkeitsverhältnis und die starke Einflussnahme der Beklagten sind insoweit nicht ausreichend, um eine Aufklärungspflicht zu begründen. Eine erweiterte Haftung des Kreditgebers hängt nicht allein davon ab, ob das Maß der Zusammenarbeit zwischen ihm und dem Veräußerer oder Vertreiber einer Kapitalanlage die

35

Grenzen des bei solchen Finanzierungen Üblichen überschreitet, sondern, weil die Haftung nach den Grundsätzen der c.i.c. ihre Wertungsgrundlage im Vertrauensprinzip hat, auch davon, inwieweit der Kreditgeber zugleich nach außen erkennbar Funktionen des Veräußerers oder Vertreibers übernommen hat. Solches ist hier nicht ersichtlich.

Ein nach außen erkennbares Überschreiten der Kreditgeberrolle ergibt sich insbesondere nicht aus dem Formular, welches neben dem Logo der Beklagten zugleich das Logo der "Baufinanz" aufweist. Das Darlehensantragsformular betrifft ausschließlich das Darlehensverhältnis und lässt keine Bezüge zur Vermittlung oder zum Vertrieb der Immobilie erkennen. Allein mit dem Hinweis auf den Finanzierungsvermittler Baufinanz wird nicht etwa dokumentiert, dass die Beklagte kreditfremde Funktionen übernommen hätte. Derartiges lässt sich erst recht nicht aus der vorgelegten "Hochglanzwerbung" herleiten. 36

Selbst bei Berücksichtigung der erst im Schriftsatz vom 9.2.2005 in Bezug genommenen Stellungnahme der S lässt sich jedenfalls für den hier maßgeblichen Zeitraum im März 1997 ein Überschreiten der Kreditgeberrolle nicht feststellen. Selbst nach der Bewertung durch die S soll die Beklagte erst spätestens ab 1998 ihre Rolle als Kreditgeberin überschritten haben. Darüber hinaus ergeben sich aus der Stellungnahme keine konkreten Umstände, wonach ein etwaiges Überschreiten der Rolle als Kreditgeberin nach den o.g. Grundsätzen nach außen erkennbar gewesen wäre. 37

Auch die Forderung der Beklagten nach einem Beitritt zu einem Mietpool führt nicht zu der Annahme, dass sie über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgegangen wäre. Hierdurch sollte das bestehende Einzelfallrisiko gemindert werden. Das Bestreben hinsichtlich einer 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 (Senat, Urteil vom 17.3.2003, 5 U 43/01). Es steht jedem Kreditinstitut frei, die Vergabe von Darlehen von weiteren über die Bestellung von Grundpfandrechten hinausgehenden Bedingungen abhängig zu machen. 38

Selbst wenn die entsprechende Klausel gem. § 3 AGBG überraschend wäre, bliebe der Bestand des Darlehensvertrages hiervon unberührt, § 6 AGBG. 39

d) 40

Die Begründung einer Aufklärungspflicht wegen gefahrerhöhenden Verhaltens ist ebenfalls nicht dargetan. Mit der Forderung zu einem Mietpoolbeitritt hat die Beklagte keinen zusätzlichen Gefährdungstatbestand geschaffen. Der hier zu beurteilende Mietpool war im maßgeblichen Zeitraum weder defizitär noch wurde dessen Liquidität durch Darlehen seitens der Beklagten gestützt. Aus den vorgelegten Abrechnungen ergibt sich, dass jedenfalls bis zum Abrechnungsjahr 1999 keine Mietpoldarlehen gewährt wurden. Folgerichtig ist dieser Mietpool auch nicht in der Auflistung des von den Klägern in Bezug genommenen Prüfberichts D & T (Tabelle S. 65, Anl. K 34) enthalten. Ferner lässt sich den Mietpoolabrechnungen entnehmen, dass die Liquiditätsentwicklung anfangs - jedenfalls nach der Abrechnung für das Jahr 1997 - noch nicht defizitär und zunächst auch im weiteren Verlauf unauffällig war. Ein deutlicher Einbruch der Einnahmesituation ist erst mit der Abrechnung für das Jahr 2000 erkennbar. Für das Erwerbsjahr 1997 kann damit im konkreten Fall nicht festgestellt werden, dass ein mögliches Scheitern des Mietpoolsystems absehbar gewesen wäre. Ein gefahrerhöhendes Verhalten durch die Beklagte hinsichtlich des konkreten Mietpools im Zeitpunkt der Vertragsschlüsse im Frühjahr 1997 liegt nicht vor. Auch im Hinblick auf das allgemein praktizierte Mietpoolmodell und die - wie dem Senat aus einer 41

Vielzahl gleichartiger Verfahren bekannt ist - in der zweiten Hälfte der 90er Jahre bei vielen Mieteinnahmegesellschaften zu verzeichnende defizitäre Liquiditätsentwicklung ist keine entsprechende Aufklärungspflicht zu fordern. Jedenfalls für den hier in Rede stehenden Zeitraum im Frühjahr 1997 kann nicht ausreichend sicher festgestellt werden, dass das Mietpoolmodell für die Beklagte erkennbar von vornherein zum Scheitern verurteilt war und der Beitritt zum Mietpool zwangsläufig zu einer nennenswerten Erhöhung des mit dem Erwerb einer fremdgenutzten und voll finanzierten Eigentumswohnung sowieso verbundenen Risikos führen musste. Dies zeigt nicht zuletzt die wirtschaftliche Situation der hier in Rede stehenden Mieteinnahmegemeinschaft. Sinn und Zweck des Beitritts war es u.a., das Risiko einzelner Leerstände auf die Schultern vieler Miteigentümer zu verteilen. Dieses Modell war nicht nur für die Beklagte sondern auch für die Kläger vorteilhaft, wenn ihre Wohnung einmal nicht vermietet war. Die erheblichen Leerstände in der zweiten Hälfte der 90er Jahre, die bei vielen Mieteinnahmegesellschaften zu Defiziten geführt haben, sind letztlich Folge des Vermietungsrisikos und damit des Marktes. (vgl. Senat, Urteil vom 27.1.2005, 5 U 86/00, S. 11) Eine etwaige spätere defizitäre Entwicklung des Mietpools durch Ausschüttungen in einer die tatsächlichen Mieteinnahmen übersteigenden Höhe kann der Beklagten nicht zugerechnet werden. Gestaltung und Verwaltung des Mietpools gehören zu den objektbezogenen Kriterien, über die sich ein Erwerber selbst zu unterrichten hat (Senat, Urteil vom 29.11.2004, 5 U 107/04; Urteil vom 17.3.2003, 5 U 43/01).

e) 42

Auch die Voraussetzungen der Fallgruppe eines schwerwiegenden Interessenkonflikts für die Begründung von Aufklärungspflichten sind nicht erfüllt. Eine Liquiditätshilfe durch nicht besicherte Darlehensgewährungen der Beklagten an H ist hierfür nicht ausreichend. Eine Verlagerung des wirtschaftlichen Risikos auf den einzelnen Darlehensnehmer war damit noch nicht ohne weiteres verbunden, insbesondere solange die Beklagte davon ausgehen durfte, die Liquiditätshilfe für die H-Gruppe werde letztlich zur Überwindung des dortigen Liquiditätsengpasses führen (Senat, Urteil vom 29.11.2004, 5 U 107/04). Aus dem pauschalen Vorbringen der Kläger ohne konkrete Darlegung überprüfbarer Tatsachen lässt sich jedenfalls nicht entnehmen, dass ein endgültiges wirtschaftliches Scheitern der finanziell angeschlagenen H-Gruppe für die Beklagte in den ersten Monaten des Jahres 1997 bereits absehbar war. Ein schwerwiegender Interessenkonflikt mit der Folge einer entsprechenden Aufklärungspflicht kann für den hier maßgeblichen Zeitraum damit nicht ausreichend sicher festgestellt werden. 43

f) 44

Die Beklagte hat auch nicht im Hinblick auf eine angeblich im Kaufpreis enthaltene Innenprovision und eine vermeintliche sittenwidrige Überteuerung Aufklärungspflichten verletzt. 45

Es bestand kein aufklärungsbedürftiger Wissensvorsprung. Zu den vom Kreditinstitut zu tragenden Risiken gehört insbesondere 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 Hinzuziehung eines Fachberaters, selbst vergewissern. Das Kreditinstitut darf daher beim Abschluss des Darlehensvertrages grundsätzlich davon ausgehen, dass der Erwerber diese Prüfung vorgenommen hat. Bei steuersparenden Erwerbermodellen ist das finanzierende Kreditinstitut grundsätzlich nicht verpflichtet, den Darlehensnehmer über eine im finanzierten Kaufpreis enthaltene Innenprovision aufzuklären. Eine Aufklärungspflicht der Bank über die Unangemessenheit 46

des Kaufpreises kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn die Innenprovision zu einer so wesentlichen Verschiebung der Relation zwischen Kaufpreis und Verkehrswert beiträgt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss (BGH, Urteil vom 14.10.2003, NJW 2004, 154, 156; Urteil vom 20.5.2003, ZIP 2003, 1240, 1243; Urteil vom 14.3.2003, NJW 2003, 1811). Grundsätzlich führt nicht jedes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung zur Sittenwidrigkeit des Rechtsgeschäfts. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann von einem besonders groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, das eine Vermutung für die subjektiven Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit begründet, nur dann ausgegangen werden, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (BGH, Urteil vom 14.10.2003, NJW 2004, 154, 156; Urteil vom 12.11.2002, NJW 2003, 424).

Ein derartiges Missverhältnis haben die Kläger nicht schlüssig dargetan. Im Hinblick auf die behauptete Innenprovision in Höhe von 36.851,70 DM fehlt es jedenfalls an substantiiertem Vortrag dazu, inwiefern die Beklagte hiervon Kenntnis haben musste. Die pauschal vorgetragenen Umstände, die auf ein kollusives Zusammenwirken der Beklagten mit der H-Gruppe hindeuten sollen, sind insoweit unzureichend. 47

Auch im übrigen fehlt es an einer konkreten Darlegung einer Überteuerung im Sinne eines nach den oben genannten Maßstäben relevanten Missverhältnisses. Erstmals in dem im Senatstermin überreichten Schriftsatz vom 9.2.2005 haben die Kläger näher zu einer behaupteten Überteuerung vorgetragen und verschiedene Vergleichsberechnungen zwischen dem Kaufpreis einerseits und einem jeweils errechneten Erstellungswert und einem Ertragswert der Wohnung sowie einem Verkehrswert einer vergleichbaren Wohnung andererseits angestellt. Dieses neue Vorbringen ist jedoch als verspätet zurückzuweisen, da eine Zulassung gem. § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO nicht in Betracht kommt. Die Kläger haben nicht hinreichend dargetan, dass die Nichtgeltendmachung in der ersten Instanz nicht auf einer Nachlässigkeit im Sinne der Vorschrift beruht. Es ist nicht nachvollziehbar dargelegt, warum die nunmehr vorgelegten Dokumente nicht bereits im ersten Rechtszug zur Substantiierung der behaupteten Überteuerung beschafft werden konnten. Es handelt sich jedenfalls nicht um neue sondern um seinerzeit bereits zugängliche Unterlagen. 48

g) 49

Etwaige unrichtige Angaben der Vermittler müsste sich die Beklagte nicht zurechnen lassen. Abzustellen ist hier allein auf die den Kreditgeber treffenden Verpflichtungen. § 278 BGB setzt voraus, dass die Hilfsperson mit Wissen und Wollen der Bank Aufgaben übernimmt, die typischerweise ihr obliegen, also in ihren Pflichtenkreis fallen. Dieser Pflichtenkreis umfasst nicht objektbezogene Angaben (vgl. BGH BKR 2003, 623, 626; WM 2000, 1685). Etwaige falsche Erklärungen zum Wert der Immobilie, zu den monatlichen Belastungen unter Berücksichtigung von Mieteinnahmen, Steuervorteilen sowie Zins- und Tilgungsleistungen betreffen nicht das Kreditgeschäft sondern die Rentabilität des Anlagegeschäfts und liegen daher außerhalb des Pflichtenkreises der Bank (BGH Urteil vom 14.10.2003, NJW 2004, 154, 157). 50

Auch eine sogenannte erweiterte Zurechnung des Verhaltens des Vermittlers ist nicht schlüssig dargetan. Voraussetzung hierfür wäre, dass die Bank im Zusammenhang mit dem Vertrieb des Objekts gleichsam als Partei des zu finanzierenden Geschäfts in nach außen erkennbarer Weise Funktionen oder Rollen des Veräußerers oder Vertreibers übernommen und damit einen zusätzlichen auf die übernommenen Funktionen bezogenen Vertrauenstatbestand geschaffen hätte. In einem solchen Fall wäre die Bank selbst wegen 51

Überschreitens der Kreditgeberrolle hinsichtlich des finanzierten Geschäfts aufklärungspflichtig (BGH BKR 2003, 263, 267; WM 1992, 901, 905). Wie sich aus den obigen Ausführungen bereits ergibt, ist die Schaffung eines solchen Vertrauenstatbestandes gegenüber den Klägern indes nicht dargetan. Nur soweit die eigenen Aufklärungspflichten der Bank reichen, kann sie auch für das Fehlverhalten Dritter einzustehen haben.	
Im übrigen ist eine Falschberatung der Kläger durch den Vermittler über die Entwicklung der Zinsbelastung nicht feststellbar. Soweit es um die Schilderung der Mietentwicklung geht, handelt es sich bei den Angaben für die Kläger ersichtlich um bloße Erwartungen und keinesfalls gesicherte Erkenntnisse, für die eine Gewähr übernommen werden sollte.	52
3.	53
<u>Deliktische Ansprüche:</u>	54
Den Klägern stehen auch keine Ansprüche gegen die Beklagte aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB oder aus § 826 BGB zu, da eine vorsätzliche sittenwidrige Schädigung erst recht nicht schlüssig dargetan ist. Aus dem Klagevorbringen ergeben sich keine hinreichenden Tatsachen dafür, dass die Beklagte in bewußter Absprache mit Firmen der H-Gruppe tätig geworden ist, um die Kläger zu schädigen. Hiergegen spricht bereits, dass sich die Beklagte durch eine Vergabe von Krediten im Wissen um die mangelnde Ertragsfähigkeit der Objekte und deren Absicherung durch nicht werthaltige Immobilien zwangsläufig selbst geschädigt hätte. Die Zurechnung eines etwaigen deliktischen Verhaltens Dritter kommt nicht in Betracht.	55
Für eine Aussetzung des Verfahrens gem. § 149 ZPO bis zur Erledigung der staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahren gegen die Beschuldigten A und P besteht keine Veranlassung.	56
4.	57
<u>Haustürwiderruf:</u>	58
Die Kläger können schließlich die geltend gemachten Ansprüche nicht auf § 3 HWiG a.F. stützen.	59
Die Anwendbarkeit des Haustürwiderrufsgesetzes auch bei Realkreditverträgen ist durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH WM 2002, 1181 ff.) klargestellt; sie ergibt sich infolge richtlinienkonformer Auslegung von § 5 Abs. 2 HWiG a.F. unter Beachtung des Urteils des EuGH vom 13.12.2001 (NJW 2001, 281).	60
Ob die Kläger eine Haustürsituation im Sinne von § 1 Abs. 1 HWiG a.F. und eine Zurechnung über § 123 Abs. 2 BGB auf die Beklagte schlüssig dargelegt haben, kann letztlich dahin stehen. Denn jedenfalls können die Kläger mit ihrem Begehren auch bei Annahme eines wirksamen Widerrufs nicht durchdringen.	61
Darüber hinaus ist die Beklagte im Hinblick auf einen Rückgewähranspruch gem. § 3 Abs. 1 S. 1 HWiG a.F. wegen der auf das Vorausdarlehen geleisteten Zinsen nicht passiv legitimiert. Ausweislich des Schreibens der Beklagten vom 10.11.2003 sind die Zinsraten nach Abtretung der Ansprüche aus dem Vorausdarlehen erst ab dem 01.12.2003 an die Beklagte gezahlt worden. Vor diesem Zeitpunkt war die Vertragspartnerin der Kläger bezüglich des Vorausdarlehens, nämlich die Landesbank B, Leistungsempfängerin. Der spätere Erwerb der Darlehensforderung durch die Beklagte ändert nichts daran, dass ein etwaiger Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der bis dahin an die Landesbank B geleisteten Zinsraten	62

nicht gegen die Beklagte sondern gegen die Vorausdarlehensgeberin geltend zu machen ist. Mit der Klage werden geleistete Zinsen für das Vorausdarlehen lediglich bis einschließlich August 2003 geltend gemacht, so dass dieses Klagebegehren insgesamt schon an der fehlenden Passivlegitimation scheitert.

5.	63
Der im Berufungsverfahren gestellten Hilfsantrag, der eine gem. § 533 ZPO zulässige Klageerweiterung darstellt, hat in der Sache ebenfalls keinen Erfolg.	64
Ein Schadensersatzanspruch wegen der Verletzung von Aufklärungspflichten im Hinblick auf Besonderheiten des Finanzierungsmodells kommt nach den obigen Ausführungen zu II.2.a) nicht In Betracht.	65
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.	66
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.	67
Gründe für die Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 ZPO) liegen nicht vor.	68