
Datum: 01.02.2007
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 U 213/00
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2007:0201.5U213.00.00

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das am 6.6.2000 verkündete Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsrechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger können die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des nach dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Parteien streiten über das Bestehen von Schadensersatzansprüchen im Zusammenhang mit einem Darlehensvertrag vom 23.02./18.03.1996 über ein Vorausdarlehen in Höhe von 133.000 DM. Der effektive Jahreszins betrug 8,61%, die Zinsbindungsfrist lag bei 5 Jahren. Der Darlehensvertrag diente der Finanzierung einer 45 m² großen Eigentumswohnung in der Wohnanlage E-Straße # - ## in D. Verkäufer war Herr H, der zudem für 4 Jahre eine Mietgarantie über einen Betrag von 450 DM/Monat übernahm. 1

Vermittelt worden waren die Verträge durch die Fa. J Immobilien GmbH, für die der Zeuge I tätig wurde. Die Kläger hatten am 17.01.1996 einen schriftlichen Objekt- und 2

Finanzierungsvermittlungsvertrag unterzeichnet. Am selben Tag hatten die Kläger Anträge auf Abschluss zweier Bausparverträge mit einer Bausparsumme von 66.000 bzw. 67.000 bei der C Bausparkasse AG gestellt sowie einen Mietpoolvertrag und einen Besuchsbericht unterzeichnet.

Die Kläger haben mit ihren Klageanträgen zu 1 a) bis c) die Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 12.699,06 DM nebst Zinsen und die Rückabwicklung des mit der beklagten Bank bestehenden Darlehensverhältnisses verlangt, und zwar Zug um Zug gegen Übertragung des mit dem Kredit erworbenen Wohnungseigentumsanteils. Mit dem Klageantrag zu 2) haben sie die Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für künftige, im Zusammenhang mit dem finanzierten Eigentumserwerb stehende Schäden begehrt. 3

Wegen des weiteren Sachvortrags der Parteien einschließlich der genauen Fassung der erstinstanzlich gestellten Sachanträge nimmt der Senat Bezug auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung. 4

Das Landgericht hat den Zeugen U vernommen. Wegen dieses Teils der Beweisaufnahme kann auf das Terminsprotokoll vom 21.12.1999 verwiesen werden. Ferner hat das Landgericht eine schriftliche Aussage des Zeugen K eingeholt. Insoweit kann auf das Schreiben des Zeugen vom 30.05.2000 verwiesen werden. Sodann hat das Landgericht die Klage abgewiesen. 5

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung der Kläger, mit der sie ihre erstinstanzlichen Sachanträge weiter verfolgen. Die Kläger wiederholen und vertiefen ihren erstinstanzlichen Sachvortrag. Sie stützen die Ansprüche darauf, dass ihnen der Zeuge U fälschlicherweise erklärt habe, dass ihre monatliche Belastung bei höchstens 121,58 DM liegen werde. Insoweit rügen die Kläger die Beweismäßigkeit des Landgerichts. Insbesondere sind sie der Auffassung, ihrem auf die eigene Parteivernehmung gerichteten Beweisangebot habe entsprochen werden müssen. Verschwiegen worden sei ihnen die ihnen unbekannte Verbindung von Vorschaltdarlehen und Bausparverträgen. Diese Konstruktion sei für den Darlehensnehmer erheblich ungünstiger als die Wahl eines Annuitätendarlehens, worauf die Beklagte sie ebenso habe hinweisen müssen wie auf die der Beklagten bekannte Tatsache, dass die Eigentumswohnung, deren Wert bei maximal 72.000 DM gelegen habe, völlig übersteuert gewesen sei. Überdies habe die Beklagte die notwendige Bonitätsprüfung gem. § 18 KWG unterlassen, obgleich sie mit dem Argument beworben worden seien, dass anhand der Angaben in ihrer Selbstauskunft geprüft werde, in welcher Höhe ihnen ein Kredit gewährt werden könne; erst anschließend, so sei ihnen gesagt worden, werde man ihnen ein entsprechendes Objekt aus dem Bestand der Fa. L anbieten. Eine weitere Pflichtverletzung der Beklagten sei darin zu sehen, dass sie ihnen die der Fa. J gewährten Innenprovisionen verschwiegen habe. Die J habe 18% Innenprovision erhalten, was zur Übersteuerung des Objekts beigetragen habe. 6

Die Kläger sind der Ansicht, dass sie der Beklagten Einwendungen auch aus dem Kaufvertrag entgegen halten können. Zum einen ergebe sich dies aus einem entsprechenden Wissensvorsprung der Beklagten, zum anderen daraus, dass der Kredit im Hinblick auf Laufzeit und Verzinsung nicht zu banküblichen Bedingungen vergeben worden sei, weil der Kredit durch die bewilligte Grundschuld nicht gesichert, sondern nur besichert worden sei. Jedenfalls aber seien sie mit Ausübung des Widerrufsrechts aus § 1 I HausTWG von ihrer Verpflichtung zur Rückzahlung der Darlehensvaluta frei geworden. Eine Hautürsituation habe vorgelegen, da sich der Zeuge I unaufgefordert telefonisch an sie gewandt und mit ihnen dann einen Termin in ihrer Wohnung vereinbart habe. In der Folge seien dann auch die Vertragsgespräche in ihrer Wohnung geführt worden. Ferner hätten sie den Darlehensvertrag 7

in ihrer Wohnung unterschrieben.

Die Beklagte verteidigt die angefochtene Entscheidung und begehrt die Zurückweisung der klägerischen Berufung. Sie rügt weiter das Fehlen ihrer eigenen Passivlegitimation. Im Übrigen trägt sie vor, die von den Klägern behaupteten Falschangaben der Vermittler beträfen nicht ihren Pflichtenkreis. Eine der in der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannte Ausnahmekonstellationen, in denen ein finanzierendes Kreditinstitut eigene nebenvertragliche Aufklärungspflichten treffe, habe nicht vorgelegen. Besondere Risiken des Anlagegeschäfts habe es nicht gegeben; jedenfalls seien solche für sie nicht erkennbar gewesen. So sei die von den Klägern erworbene Wohnung nicht überteuert gewesen. Die gewählte Finanzierungsform sei üblich und keinesfalls stets nachteilig. "Versteckte" Provisionen seien nicht auf den Kläger abgewälzt worden; jedenfalls habe sie hiervon keine Kenntnis gehabt. Aus eventuellen Mängeln von Wertermittlung und/oder Bonitätsprüfung könnten die Kläger von vornherein keine Rechte herleiten, da diese nicht im Kundeninteresse erfolgten. Ferner schieden auch Ansprüche im Zusammenhang mit dem von den Klägern gemäß § 1 HWiG a. F. erklärten Widerruf aus. Dem HWiG lasse sich die von den Klägern angenommene Widerrufsfolge - Befreiung von Rückzahlungsverpflichtungen gegen Überlassung der finanzierten Immobilie – nicht entnehmen. Ein "Einwendungsdurchgriff" komme aus Rechtsgründen nicht in Betracht. Vorsorglich hat die Beklagte gegenüber etwaigen klägerischen Rückzahlungsansprüchen ein Zurückbehaltungsrecht "nach § 273 BGB i.V.m. § 4 HWiG a. F." geltend gemacht. 8

Der Senat hat mit Beschluss vom 04.12.2000 den Rechtsstreit gem. § 148 ZPO bis zur Entscheidung des EuGH in der Rechtssache XI ZR 91/99 BGH ausgesetzt. Die Entscheidung des EuGH in dieser Sache datiert vom 13.12.2001. 9

Mit Schriftsatz vom 15.03.2006, bei Gericht eingegangen am 16.03.2006 haben die Kläger die Fortsetzung des Rechtsstreits und die Anberaumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung beantragt und sich insbesondere auf die Entscheidungen des Gerichtshofes der Europäischen Gemeinschaften vom 25.10.2005 (Rechtssachen C-350/03 und C-229/04) berufen. 10

Ergänzend tragen die Kläger vor, die Beklagte habe sich in einem schwerwiegenden Interessenkonflikt befunden und sei über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgegangen. Der Beklagten sei bekannt gewesen, dass es in der L Gruppe in den Jahren seit 1994 finanzielle Engpässe gegeben habe. Deshalb sei ein Beirat gegründet worden, der die L-Gruppe habe retten sollen. Ihr hohes finanzielles Engagement bei der L Gruppe habe die Beklagte offenbaren müssen. Im Übrigen hätten sie den Vertrag wirksam nach den Regelungen des Haustürwiderrufgesetzes widerrufen, was zur Folge habe, dass sie Zug um Zug gegen Übertragung ihres Eigentumsanteils an der Eigentumswohnung von der Verpflichtung zur Rückzahlung der Darlehensvaluta befreit seien. 11

Die Kläger sind der Ansicht, dass Ansprüche nicht verjährt seien. Insoweit komme es auf ihre Kenntnis von den anspruchsbegründenden Tatsachen an. Diese Kenntnisse hätten sie erst Anfang 2005 erlangt, als bekannt geworden sei, dass dem Finanzvorstand und Abteilungsleiter der C von der Staatsanwaltschaft Mannheim vorgeworfen werde, 8.000 Darlehensnehmer betrogen zu haben. 12

Die Beklagte erhebt nunmehr die Einrede der Verjährung, weil die Kläger – unstreitig - das Verfahren mehr als 4 Jahre nach der Entscheidung des EuGH in der Rechtssache XI ZR 91/99 BGB nicht betrieben haben. 13

Weiter ist sie der Ansicht, die Vertragsanbahnung in einer Haustürsituation sei nicht kausal für den späteren Vertragsabschluss gewesen, weil zwischen Vertragsanbahnung und Vertragsabschluss ein Zeitraum von mehr als 4 Monaten gelegen habe und die Kläger noch vor Abschluss des Darlehensvertrags dem für sie bei Kaufvertragsabschluss aufgetretenen Vertreter eine notarielle Vollmacht erteilt hätten. Vorsorglich erklärt die Beklagte die Aufrechnung mit Ansprüchen aus § 3 HausTWG a.F. und zwar primär mit dem Anspruch auf Rückzahlung des Nettokreditkapitals und sekundär mit dem Anspruch auf Zahlung einer Kapitalnutzungsentschädigung in Höhe der marktüblichen Verzinsung. Dabei trägt sie – unbestritten – vor, dass diese marktübliche Verzinsung dem Vertragszins entspricht. Unstreitig hat die Bausparkasse C die Beklagte ermächtigt, solche Ansprüche in eigenem Namen gegenüber der Klägerseite einzuziehen und im Wege der Aufrechnung oder des Zurückbehaltungsrechts geltend zu machen.

Wegen des weiteren Sachvortrags der Parteien nimmt der Senat Bezug auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlage

15

Entscheidungsgründe

Die zulässige Berufung ist unbegründet. Die Klage ist unbegründet.

16

I. Den Klägern stehen keine Ansprüche im Hinblick auf die von ihnen behauptete Anbahnung (auch) des Darlehensvertrages in einer der in § 1 Abs. 1 HWiG a. F. angesprochenen Situationen zu. Dies betrifft etwaige Rückabwicklungsansprüche aus § 3 Abs. 1 HWiG a. F. ebenso wie eventuelle Schadensersatzansprüche, die an eine unterlassene Belehrung über ein Widerrufsrecht gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 HWiG a. F. anknüpfen (vgl. BGH NJW 2006, 2099, 2103). Tatsächlich stand den Klägern ein Widerrufsrecht gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 1 HWiG a. F. nicht zu:

17

1. Zwar ist das Haustürwiderrufsgesetz a. F. grundsätzlich auch auf Realkreditverträge anwendbar (BGH WM 2002, 1181 ff.); dies ergibt sich bei richtlinienkonformer Auslegung von § 5 Abs. 2 HWiG a.F. unter Beachtung des Urteils des Gerichtshofes der Europäischen Gemeinschaften vom 13.12.2001 (NJW 2001, 281 ff.).

18

2. Es ist zwischen den Parteien ebenfalls unstrittig, dass die Vertragsverhandlungen in einer Haustürsituation im Sinne des § 1 I Nr. 1 a.F. HWiG erfolgten, ohne dass die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 1 II HWiG a.F. vorgelegen hätten. Gleichwohl bestand ein Widerrufsrecht der Kläger nicht, weil sich nicht feststellen lässt, dass die Kläger als Kunden durch die in ihrer Wohnung Mitte Dezember 1995 mit dem Zeugen I geführten mündlichen Verhandlungen zur Unterzeichnung des Darlehensvertrags am 18.03.1996 bestimmt worden sind.

19

Im Anwendungsbereich des § 1 I HWiG genügt eine Haustürsituation bei der Vertragsanbahnung, die für den späteren Vertragsschluss, der hier nach dem unstreitigen Sachvortrag des Klägers ebenfalls in seiner Privatwohnung erfolgte, ursächlich war. Auch wird ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der mündlichen Verhandlung gem. § 1 I HWiG und der Vertragserklärung nicht gefordert. Bei zunehmendem zeitlichen Abstand wird aber die Indizwirkung für die Kausalität entfallen (BGH NJW 2006, 3349, 3350; BGH NJW 1996, 926 m.w.N.). Gemessen an diesen Kriterien lässt sich im vorliegenden Fall nicht feststellen, dass die Mitte Dezember 1995 in einer Haustürsituation erfolgte Anbahnung des Darlehensvertrags noch kausal für dessen späteren Abschluss war. Entscheidend gegen die

20

Annahme, dass die Haustürsituation bei der Unterzeichnung des Darlehensvertrags durch den Kläger am 18.03.1996 noch fortwirkte, ist die Tatsache, dass die Vertragsunterzeichnung mehr als 3 Monate nach dem ersten Besuch des Zeugen I erfolgte. Ein etwaiges, im Zeitpunkt der Vertragsanbahnung möglicherweise vorhandenes Überraschungsmoment wirkte angesichts dieses Zeitablauf ebenso wenig – mehr – fort wie eine auf die Vertragsanbahnung zurückzuführende Beeinträchtigung der Entschließungsfreiheit der Kläger (vgl. BGH NJW 2006, 3349, 3350).	
Gegen diese Annahme spricht auch nicht die Tatsache, dass die Kläger die Anträge auf Abschluss der Bausparverträge ebenso wie den Antrag auf Abschluss des Darlehensvertrags bereits am 17.01.1996 unterzeichnet hatten und diesen Anträgen – wie der von den Klägern ebenfalls am 17.01.1996 unterschriebene Objekt- und Finanzierungsvermittlungsvertrag belegt - im Wesentlichen dieselben Kreditkonditionen zugrunde lagen wie sie den Klägern später auch im Darlehensvertrag gewährt wurden. Denn die am 17.01.1996 unterzeichnete Erklärung stellte noch nicht die auf den gem. § 1 I Nr. 1 HWiG maßgeblichen Abschluss des Darlehensvertrags gerichtete Willenserklärung dar (vgl. BGH, a.a.O.; Senat WM 2006, 1477, 1479).	21
II. Den Klägern stehen gegen die Beklagte keine durchsetzbaren Ansprüche nach den Rechtsgrundsätzen der culpa in contrahendo zu.	22
1. Für die angeblichen Falschangaben der Vermittler zur Rentierlichkeit des finanzierten Objekts hat die Beklagte schon deswegen nicht gem. § 278 BGB einzustehen, weil sie nicht ihren eigenen Pflichtenkreis betrafen (vgl. BGH NJW 2004, 154, 157).	23
2. Die Verletzung von Pflichten aus einem Beratungsvertrag kommt vorliegend nicht in Betracht; der Abschluss eines Beratungsvertrages zwischen den Parteien ist nicht ersichtlich, zumal die Kläger selber erstinstanzlich gerügt hatten, dass keine persönliche Beratung durch die Beklagte erfolgt ist.	24
3. Ob eine der Ausnahmekonstellationen vorlag, in denen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (vgl. z.B. Urteil vom 15.03.2005 - XI ZR 135/04 – Juris-Nr.: KORE310852005 Rz. 20; BGH NJW 2006, 2099, 2104 ff.) bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbermodellen Aufklärungspflichten der finanzierenden Bank in Betracht zu ziehen sind, nämlich bei	25
- einer Überschreitung der Kreditgeberrolle;	26
- der Schaffung/Förderung eines besonderen Gefährdungstatbestandes;	27
- einem konkretem Wissensvorsprung;	28
- einem schwerwiegendem Interessenkonflikt oder	29
- einem institutionalisierten Zusammenwirken der kreditgebenden Bank mit dem Verkäufer oder Vertreiber des finanzierten Objekts	30
kann hier im Ergebnis dahinstehen, da sämtliche unter diesen Gesichtspunkten ggf. in Erwägung zu ziehenden Schadensersatzansprüche jedenfalls verjährt sind.	31
a) Die Verjährung dieser Ansprüche begann mit ihrer Entstehung, § 198 a. F. BGB. Schadensersatzansprüche wegen Verletzung nebenvertraglicher Pflichten entstehen mit Eintritt des Schadens (Palandt-Heinrichs, a.a.O., § 198 Rz. 9); dieser wiederum gilt bereits	32

als mit der ersten Vermögenseinbuße eingetreten (Mü-Ko-Grothe, BGB, 4. Auflage, § 199 Rz. 9). Danach war der Vermögensschaden, den die Kläger der Beklagten anlasten, mit Abschluss des von den Klägern als für sie vermögensnachteilig bezeichneten Kaufvertrages am 27.03.1996, jedenfalls aber im Mai 1996 eingetreten, weil die Kläger für die Schadensberechnung auf die seit Mai 1996 zu zahlenden Zinsen abzüglich der erzielten Mieteinnahmen abstellen (vgl. GA 45).

b) Die nach früherem Recht (§ 195 BGB a. F.) dreißigjährige Verjährungsfrist wurde durch die Zustellung der Klage am 27.09.1999 unterbrochen (§ 209 Abs. 1 BGB a. F.). Die Unterbrechungswirkungen erfassten alle im Rahmen des Streitgegenstands in Betracht kommenden Anspruchsgrundlagen und bezogen sich auf die geltend gemachte Ersatzpflicht schlechthin (vgl. Palandt-Heinrichs a.a.O., § 209 Rz. 13).

c) Die Aussetzung des Rechtsstreits am 04.12.2000 blieb als solche ohne Folgen für die Unterbrechungswirkungen der Klageerhebung; sie war insbesondere weder ein Fall "anderweitiger Erledigung" noch ein solcher des "Nichtbetreibens" i.S.d. § 211 Abs. 1 BGB a. F. (vgl. BGH NJW 1989, 1729, 1730; Palandt-Heinrichs a.a.O., § 211 Rz. 5).

d) Hingegen erfüllte die Untätigkeit der Parteien nach Beendigung des im Aussetzungsbeschluss in Bezug genommenen Verfahrens durch die Entscheidung des Gerichtshofes der Europäischen Gemeinschaften am 13.12.2001 ihrerseits dann die Voraussetzungen des § 211 Abs. 2 Satz 1 BGB a. F. mit der Folge, dass die Unterbrechungswirkung endete (vgl. BGH a.a.O.) und die Verjährung von neuem zu laufen begann. Dies geschah ohne zeitliche Verzögerung, da die auf die Rechtsfigur der Verjährungshemmung zugeschnittene Bestimmung des § 204 Abs. 2 Satz 1 BGB n. F. dem alten Recht unbekannt war.

Die Tatsache, dass der Senat nach Abschluss des Vorabentscheidungsverfahrens EuGH C 481/99 nicht von sich aus Termin zur Fortsetzung der mündlichen Verhandlung bestimmt hat, änderte hieran nichts. Gerade weil mit Beendigung des Bezugsverfahrens der Aussetzungsgrund ipso iure entfiel (BGH a.a.O.), bedurfte es keiner prozessleitenden Maßnahmen des Gerichts; auch auf die Kenntnis der Parteien vom Ende des Bezugsverfahrens kommt es nicht an (BGH, a.a.O.), ganz abgesehen davon, dass die Parteien bzw. deren Prozessbevollmächtigten diese Kenntnis sicherlich hatten bzw. nicht ohne - grobe - Fahrlässigkeit ohne Kenntnis vom Ende des Verfahrens bleiben konnten. Keinesfalls durften die Kläger angesichts der unmissverständlichen Bezugnahme auf ein einziges konkretes Vorabentscheidungsverfahren nach dessen Beendigung davon ausgehen, dass die verjährungsrechtlichen Aussetzungswirkungen noch bis zum (zeitlich ungewissen) Abschluss anderer (wenn auch inhaltlich verwandter) Verfahren beim Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften fort dauerten.

e) Es kann zugunsten der Kläger unterstellt werden, dass die (kürzere) Verjährungsfrist neuen Rechts auch in den in Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB angesprochenen Fällen nur unter den weiteren Voraussetzungen des § 199 I Ziffer 2 BGB n.F. zu laufen begonnen hat. Auch in diesem Fall begann die dreijährige Verjährungsfrist des § 195 BGB n.F. am 01.01.2002. Denn zu dieser Zeit hatten die Kläger Kenntnis von den anspruchsbegründenden Tatsachen - das sind diejenigen Tatsachen, die die Voraussetzungen der anspruchsbegründenden Norm, hier also etwaiger Rechtspflichten der Beklagten zur Aufklärung erfüllen (vgl. Palandt-Heinrichs a.a.O., § 199 Rz. 26) – bzw. konnten ihnen diese ohne grobe Fahrlässigkeit nicht unbekannt sein. Sämtliche Umstände, auf die die Kläger den Vorwurf stützen, die Beklagte habe bestehende Aufklärungspflichten verletzt, hatten sie bereits in der Klageschrift und in den bis zur Aussetzung des Rechtsstreits am 04.12.2000

und damit schon deutlich vor Januar 2002 bei Gericht eingegangenen Schriftsätzen in ihrem wesentlichen Kern dargestellt. Dies betrifft u.a. die angeblichen falschen Zusicherungen des Vermittlers, die angeblichen besonderen Risiken der gewählten Finanzierungsform, den vermeintlich übersteuerten Kaufpreis und Wohnungswert (auch aufgrund "versteckter Innenprovisionen") wie auch den Vorwurf unzureichender Beleihungswert- und Bonitätsprüfungen. Demgegenüber begründete nicht z.B. erst die nach ihrer Darstellung im Jahr 2004 erfolgte Kenntnisnahme vom Inhalt des sogenannten „Bafin-Berichts“ und der gutachterliche Stellungnahme der Q in ihrer Person die Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Ziffer 2 BGB n. F. Diese neuen Informationsquellen verbesserten allenfalls ihre prozessualen Darlegungsmöglichkeiten im - bereits 1999 von ihnen anhängig gemachten! - Rechtsstreit.

Auch die erforderliche Kenntnis der Kläger vom Eintritt ihrer - behaupteten - Schädigung (nicht aber von deren Umfang oder ihrer näheren Zusammensetzung, vgl. Mü-Ko-Grothe a.a.O., § 199 Rz. 37) lag spätestens im Zeitpunkt der Klageerhebung vor, wie unmittelbar aus der Klageschrift (Seite 21) sowie mittelbar auch aus dem Berufungsvorbringen ergibt. 38

f) Die Berufung der Beklagten auf die Verjährung eventueller klägerischer Ansprüche verstößt nicht gegen Treu und Glauben. Den Klägern wäre es unter Berücksichtigung ihrer eigenen Ausführungen ohne weiteres möglich gewesen wäre, noch binnen der am 31.12.2004 ablaufenden Verjährungsfrist den Rechtsstreit weiter zu betreiben; dass sie hiervon selbst nach zwischenzeitlicher Kenntnisnahme von den von ihr angesprochenen Prüfungsberichten (Bafin/Q) noch bis zum Frühjahr 2006 absahen, ist nicht der Beklagten anzulasten. 39

III. Für etwaige deliktische Ansprüche, insbesondere solche aus §§ 823 Abs. 2, 826 BGB gelten die vorstehenden Ausführungen im Ergebnis (Verjährungsende mit Ablauf des 31.12.2004) entsprechend. Über die Mitteilung der (auch für § 852 BGB a. F. entscheidenden) Kerntatsachen hinaus, aus denen sich die vorwerfbare Beteiligung der Beklagten an dem von den Klägern als nachteilig empfundenen Immobilienverkauf ergeben sollte, brachten die Kläger in ihrem vorgerichtlichen anwaltlichen Schreiben vom 09.12.1998 bereits ihre rechtliche Einschätzung zum Ausdruck, Opfer eines "Kapitalanlagebetrugs" bzw. "betrügerischer" Absichten geworden zu sein. 40

IV. Die Kläger können – unabhängig von den vorstehenden Ausführungen - der Beklagten schließlich auch keine etwaigen Rechte aus dem Kaufvertrag entgegenhalten. 41

1. Einer (unmittelbaren oder entsprechenden) Anwendung von § 9 Abs. 3 VerbrKrG a.F. steht § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG a.F. entgegen, da der Kredit von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht wurde. Nach der ständigen Rechtsprechung des XI. Zivilsenates des Bundesgerichtshofes ist § 9 VerbrKrG a.F. nicht auf Realkreditverträge anzuwenden (BGH ZIP 2003, 1741 ff.; NJW 2003, 1390; 2003, 442 ff.; 2002, 1881 ff.); diese Rechtsprechung entspricht der Auffassung des erkennenden Senats (WM 2006, 1477, 1481). Im Anwendungsbereich des HWiG a. F. gebietet auch eine "richtlinienkonforme Auslegung" der genannten Bestimmungen keine hiervon abweichende Interpretation (vgl. Entscheidungen des Gerichtshofes der Europäischen Gemeinschaften vom 25.10.2005 in den Rechtssachen C-350/03, Rn. 81 und 104, und C-229/04, Rn. 48 f.). Ein Realkredit im Sinne von § 3 II Nr. 2 VerbrKrG a.F. liegt hier vor. Der für das den Klägern gewährte Darlehen zu zahlende anfängliche effektive Jahreszins von 8,61 % liegt zwar über der für Hypothekarkredite üblichen Zinsbreite von 7,23%. Dies ist allerdings nach dem unstreitigen Sachvortrag der Beklagten darauf zurückzuführen, dass Faktoren wie z.B. Bearbeitungsgebühren und Wertermittlungsgebühren in den die Vertragszinsen nicht aber in die Zinsangaben der Bundesbankstatistik eingeflossen sind. 42

Gegen den Realkreditcharakter spricht auch nicht, dass der Wert des belasteten Grundstücks den Darlehensbetrag nach der Behauptung des Klägers unterschreitet (BGH NJW 2000, 2352, 2354).

2. Ein Einwendungsdurchgriff ergäbe sich auch nicht aus § 242 BGB. Ein Rückgriff auf den von der Rechtsprechung unter Berücksichtigung dieser Vorschrift für bestimmte Fallkonstellationen entwickelten Einwendungsdurchgriff kommt nicht in Betracht. Dem Gesetzgeber des § 9 VerbrKrG a.F. war diese Rechtsprechung bekannt. Mit dieser Norm sollte in Anlehnung an die vorerwähnte Rechtsprechung zum Einwendungsdurchgriff eine gesetzliche Regelung geschaffen werden. Dabei wurden die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zum Teil übernommen, zum Teil aber auch modifiziert. Vor diesem Hintergrund ist die Entscheidung des Gesetzgebers, Realkredite von der mit § 9 VerbrKrG a. F. geschaffenen Vorschrift über verbundene Geschäfte unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG a. F. auszunehmen, als bewusst getroffene, abschließende Regelung anzusehen, die den Rückgriff auf den aus § 242 BGB hergeleiteten richterrechtlichen Einwendungsdurchgriff grundsätzlich ausschließt (vgl. BGH WM 2004, 620 ff.). 44

V. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 I, 708 Nr. 10, 711, 713, 543 II ZPO. 45