
Datum: 20.06.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 215/99
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:0620.22U215.99.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 5 O 265/98

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Köln vom 10.8.1999 - 5 O 265/98 - wird zurückgewiesen. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch die Beklagte durch Sicherheitsleistung in Höhe von 20.000,- DM abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Die jeweiligen Sicherheiten können auch durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse erbracht werden.

Tatbestand

1

Die Klägerin ist angestellte Lehrerin, geschieden und hat zwei erwachsene Söhne. Im Jahre 1993 investierte sie bei einem Jahreseinkommen in Höhe von 58.000,- DM in ein sog. Treuhandmodell. Hierzu gab die Klägerin gegenüber der inzwischen in Konkurs gefallenen A. GmbH (A.) mit Sitz in H. ein notariell beurkundetes Angebot zum Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages ab und bevollmächtigte diese, einen näher bezeichneten Miteigentumsanteil sowie damit verbundenes Sondereigentum in Form der Wohnung Nr. .. im Haus P.straße ... in B. sowie einer Garage von der Firma A. und F. GmbH & Co. KG in H. zu erwerben. Ferner bevollmächtigte die Klägerin die A., die im Rahmen des Treuhandgeschäfts erforderlichen schuldrechtlichen Verträge abzuschließen. Wegen der Einzelheiten des am 4.6.1993 vor Notar Dr. K. W. in E. beurkundeten Angebots und der genannten Vollmachten wird auf die Anlage K 5 (Bl. 12 ff. d. Anlagenhefters) Bezug genommen.

2

Ebenfalls am 4.6.1993 beantragte die Klägerin bei der Rechtsvorgängerin der Beklagten ein Annuitätendarlehen zur Finanzierung des geplanten Erwerbs in Höhe einer Summe von 184.700,- DM. Das Angebot nahm die Beklagte am 18.6.1993 an. Vereinbart war eine 90 %ige Auszahlung des Darlehens und eine Zinsfestschreibung bis zum 30.6.1998. Der effektive Jahreszins wurde mit 8,78 % angegeben. Der monatliche Aufwand für Zins und Tilgung betrug 1.208,25 DM. Bedingung für die Finanzierung war u.a. die Bestellung einer Grundschild, eine Lohn- und Gehaltsabtretung, eine Mietzession sowie der Abschluß einer Risikolebensversicherung über 25 % der Bruttofinanzierung (vgl. Bl 7 und 9 des AnlH).

Zwischen den Parteien bestand kein persönlicher Kontakt.

4

Mit notariellem Vertrag vom 9.6.1993 nahm die A. das notarielle Angebot der Klägerin auf Abschluß eines Geschäftsbesorgungsvertrages an und schloß mit gleicher Urkunde für die Klägerin den notariellen Grundstückskaufvertrag (Anlage K 6, Bl. 16 ff. d. AnlH). Der Kaufpreis betrug ausweislich der beigefügten Gesamtaufwandsliste (Bl. 25 d. AnlH) 140.581,- DM, der Gesamtaufwand wurde mit 166.250,- DM angegeben. Die Verkäuferin garantierte für die Dauer von 5 Jahren eine monatliche Miete von 16,50 DM/qm Wohnfläche und 70,- DM für die Garage. Am 30.6.1993 wurde zwischen der A. und der Klägerin ein Mietgarantievertrag in dieser Höhe geschlossen (Anlage K7, Bl. 47 f. d. AnlH) sowie ein Verwaltervertrag (Anlage K 11, Bl. 70 ff. d. AnlH).

5

Mit notarieller Urkunde vom 23.7.1993 bestellte die Klägerin, vertreten durch die Notargehilfin S., der Rechtsvorgängerin der Beklagten eine Grundschild zur Sicherung der Darlehensforderung, übernahm die persönliche Haftung für den Betrag der Grundschild und unterwarf sich in der Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen (Anlage K 1, Bl. 1 f.d. AnlH).

6

Die A., über deren Vermögen im Februar 1997 der Konkurs eröffnet wurde, zahlte die Garantiemiete bis August 1996. Seit dem 15.3.1997 vermietet die Klägerin die Wohnung zu einem Mietzins in Höhe von 422,50 DM zzgl. Nebenkosten in Höhe von 110,- DM.

7

Mit Schreiben vom 4.6.1997 erklärte die Klägerin gegenüber der Beklagten die Anfechtung des Darlehensvertrages, mit Schriftsatz vom 7.6.1999 den Widerruf aller abgeschlossenen Verträge.

8

Die Klägerin hat behauptet, die abgeschlossenen Verträge seien ihr von zwei Mitarbeitern des "Beamteninformationsdienst Selbsthilfeorganisation für den öffentlichen Dienst e.V.", kurz BID, vermittelt worden. Sie habe mit diesen Mitarbeitern im Rahmen einer Rentenberatung Anfang 1993 Kontakt aufgenommen, bei diesem Gespräch hätten die Mitarbeiter ihr vorgeschlagen, eine Kapitalanlage zu erwerben, was sie abgelehnt habe. Etwa 2 Monate später sei ihr telefonisch von diesen Mitarbeitern die Immobilie angeboten worden. Sie habe dem Verkauf im Verlauf des Telefonats zugestimmt. Einige Tage später hätten die Mitarbeiter des BID sie abgeholt und zum Notar gefahren, wo ihr Angebot zum Abschluß des Geschäftsbesorgungsvertrages notariell beurkundet worden sei. Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, der Vertrag sei in einer sog. Haustürsituation zustande gekommen und berechtige sie daher zum Widerruf nach dem HausTWG.

9

Die Klägerin hat weiter behauptet, sie sei von den Mitarbeitern des BID getäuscht worden. So hätten diese die Immobilie als äußerst lukrative Kapitalanlage mit erheblichen Steuervorteilen angeboten, die auch zur Alterssicherung geeignet sei. Die Finanzierung sei ohne eigenes Kapital möglich, die Finanzierungskosten würden durch die Mieteinnahmen und die steuerlichen Vorteile ausgeglichen, es sei nur eine monatliche Unterdeckung in Höhe von

10

242,- DM bzw. 150,- DM zu erwarten. Die Mitarbeiter des BID hätten auch unrichtige Angaben zu Größe und Lage der Wohnung gemacht. Als Mieter der Wohnungen seien wahllos insbesondere Sozialhilfeempfänger zugelassen worden, es sei im Haus sogar Prostitution betrieben worden. Aus diesen Gründen seien die versprochenen Mieteinnahmen völlig überzogen, der Konkurs des Mietgaranten sei von Anfang an eingeplant gewesen. Ferner sei der Klägerin als Voraussetzung für die Kreditvergabe der Abschluß einer Lebensversicherung mit einer Versicherungssumme von 150.000,- DM aufgedrängt worden. Von dem Verkaufsprospekt habe sie, die Klägerin, erst 2 - 3 Jahre nach Abschluß des Geschäfts durch ihren Finanzberater erfahren. Die Kapitalanlage sei wirtschaftlich für sie völlig uninteressant gewesen. Der Verkehrswert der Wohnung liege nach einer Ertragswertberechnung bei lediglich 90.000 DM, der Mietertragswert nur bei 12,50 DM/qm. Sie, die Klägerin, sei auch nicht darüber aufgeklärt worden, daß in dem finanziellen Gesamtaufwand eine Innenprovision enthalten gewesen sei.

Die Klägerin hat die Ansicht vertreten, sie könne im Wege des Einwendungsdurchgriffs die Einwendungen aus dem Kaufvertrag auch dem Darlehensvertrag entgegenhalten. Darüber hinaus sei eine Haftung der Beklagten unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß wegen der Verletzung von Schutz- und Aufklärungspflichten zu bejahen. Die Beklagte habe insbesondere über einen konkreten Wissensvorsprung verfügt. So habe die Beklagte als Großkreditgeberin der Verkäuferin der Anlage von deren betrügerischen Charakter gewußt. Sie habe sämtliche für die Investition der Klägerin wesentlichen Umstände gekannt. Das Verhalten der Vermittler des BID müsse sich die Beklagte zurechnen lassen. Diese seien von der Beklagten mit Blankodarlehensformularen ausgestattet gewesen und hätten von dieser eine Provision in Höhe von 0,5 % der Darlehenssumme erhalten. 11

Die Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen hat die Klägerin nach dem AGBG für unwirksam gehalten. 12

Die Klägerin hat beantragt, 13

1. 14

die Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Urkunde des Notars Dr. W., S. (richtig: E.), vom 23.7.1993 - UR-Nr. ... - für unzulässig zu erklären, soweit sie aus der betreffenden Urkunde wegen der in Höhe der Grundschild übernommenen persönlichen Haftung der Klägerin betrieben wird, 15

2. 16

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin DM 33.566,65 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 21.8.1998 zu zahlen, 17

3. 18

die Beklagte zu verurteilen, die Klägerin von allen weiteren zugunsten der Beklagten bestehenden Darlehensrückzahlungs - und Zinszahlungsverpflichtungen freizustellen Zug um Zug gegen Auflassung des Miteigentumsanteils von 239/10.000 an Flur .., Flurstück ..., verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet, eingetragen im Grundbuch von B., Blatt 17938, sowie der in demselben Grundbuch eingetragenen Garage an die Beklagte sowie Bewilligung der Eintragung im Grundbuch. 19

Die Beklagte hat beantragt,	
die Klage abzuweisen.	21
Die Beklagte hat behauptet, sie habe nicht gewußt, daß die Mitarbeiter des BID, die sie nicht kenne und denen sie auch keine Provision gezahlt habe, die Verhandlungen mit der Klägerin geführt hätten. Sie hat gemeint, Beratungs- und Aufklärungspflichten insbesondere im Hinblick auf das von der Klägerin erworbene Anlageobjekt hätten ihr nicht obliegen.	22
Durch Urteil vom 10.8.1999 - 5 0 265/98 LG Köln - , auf das wegen sämtlicher Einzelheiten Bezug genommen wird, hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt, das in der Grundschuldbestellungsurkunde liegende abstrakte Schuldanerkennnis der Klägerin sei wirksam, die Klägerin könne dem in der vollstreckbaren Urkunde niedergelegten Anspruch keine materiell-rechtlichen Einwendungen entgegenhalten. Der Darlehensvertrag sei weder wirksam angefochten noch nach § 1 HaustWG wirksam widerrufen worden. Auch ein Einwendungsdurchgriff gemäß § 9 III VerbrKrG komme nicht in Betracht, da die Anwendung dieser Norm nach § 3 II Nr. 2 VerbrKrG ausgeschlossen sei. Auch ein Anspruch aus c.i.c. stehe der Klägerin gegen die Beklagte nicht zu, da die Beklagte keine ihr der Klägerin gegenüber obliegenden Schutzpflichten bei Anbahnung des Kreditverhältnisses verletzt habe.	23
Gegen dieses, ihr am 24.8.1999 zugestellte Urteil hat die Klägerin am 22.9.1999 Berufung eingelegt, die sie nach entsprechender Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist am 22.11.1999 begründet hat.	24
Die Klägerin wiederholt und vertieft zunächst ihr erstinstanzliches Vorbringen. Sie meint, die Beklagte sei insbesondere verpflichtet gewesen, auf die ihr bekannte, im Kaufpreis enthaltene Innenprovision in Höhe von ca. 20 % hinzuweisen, die mit den in der Gesamtaufwandsliste ausgewiesenen Kosten nichts zu tun habe. Des weiteren habe die Beklagte auf die Verflechtungen zwischen der Treuhänderin und der Verkäuferin hinweisen müssen. Sie hafte schließlich auch für die Falschangaben der Mitarbeiter des BID, die Erfüllungsgehilfen der Beklagten gewesen seien. Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe ein über den Verkehrswert des Darlehens hinausgehendes Darlehen von mindestens 160 % des Verkehrswertes gewährt. Ihr seien aufgrund der von ihr vorgenommenen Bauträgerfinanzierung und der Kenntnis aller Unterlagen des Anlagegeschäfts sämtliche Umstände bekannt gewesen. Darüberhinaus sei die Beklagte von vornherein in die Planung der Anlage mit einbezogen gewesen und habe zusammen mit der Initiatorin des Objekts dieses in den Strukturvertrieb gegeben.	25
Die Klägerin beantragt,	26
1.	27
unter Abänderung des am 10.8.1999 verkündeten Urteils des LG Köln, 5 0 265/98, wird die Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Urkunde des Notars Dr. W., S. (richtig: E.), vom 23.7.1993 - UR-Nr. ... - für unzulässig erklärt, soweit sie aus der betreffenden Urkunde wegen der in Höhe der Grundschuld übernommenen persönlichen Haftung der Klägerin betrieben wird.	28
2.	29
	30

Die Beklagte wird unter Abänderung des am 10.8.1999 verkündeten Urteils des LG Köln, 5 O 265/98, verurteilt,	
a)	31
an die Klägerin DM 33. 566,65 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 21.8.1998 zu zahlen,	32
b)	33
die Klägerin von allen weiteren zugunsten der Beklagten bestehenden Darlehensrückzahlungs- und Zinszahlungsverbindlichkeiten freizustellen Zug um Zug gegen Auflassung eines Miteigentumsanteils von 239/10.000 an Flur .., Flurstück ..., verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet, eingetragen im Grundbuch von B., Blatt 17938, sowie der in demselben Grundbuch eingetragenen Garage an die Beklagte sowie Bewilligung der Eintragung im Grundbuch.	34
3. Hilfsweise:	35
Der Klägerin Vollstreckungsschutz zu gewähren,	36
ihr nachzulassen, eine Sicherheitsleistung durch die Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse, die als Zoll- oder Steuerbürge zugelassen ist, zu erbringen.	37
Die Beklagte beantragt,	38
die Berufung kostenpflichtig zurückzuweisen.	39
Die Beklagte wiederholt und vertieft im wesentlichen ihr erstinstanzliches Vorbringen und verteidigt das erstinstanzliche Urteil.	40
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der von den Parteien gewechselten Schriftsätze und eingereichten Unterlagen Bezug genommen.	41
Die Schriftsätze der Klägerin vom 02.05.2000 und 08.05.2000	42
sowie der Beklagten vom 09.05.2000 haben vorgelegen.	43
E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e	44
Die form- und fristgerecht eingelegte und auch im übrigen zulässige Berufung der Klägerin hat in der Sache keinen Erfolg. Das Urteil des Landgerichts entspricht der Sach- und Rechtslage, das Berufungsvorbringen der Klägerin rechtfertigt keine andere Beurteilung.	45
A.	46
Die Klage ist insgesamt unbegründet. Die Klägerin kann weder der Zwangsvollstreckung durch die Beklagte aus der notariellen Urkunde vom 23.7.1993, in der die Klägerin sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterworfen hat, gemäß §§ 767, 794 I Nr. 5, 795, 797 ZPO begründete Einwendungen entgegenhalten, noch stehen ihr die gegen die Beklagte geltend gemachten Zahlungs- und Freistellungsanprüche hinsichtlich der übernommenen Darlehensverpflichtungen zu.	47

I.	48
Die Übernahme der persönlichen Haftung durch die Klägerin für die Zahlung des der Höhe nach der vereinbarten Grundschild entsprechenden Betrages und die insoweit erfolgte Unterwerfung der Klägerin unter die Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen sind wirksam.	49
1.	50
Die entsprechenden Erklärungen der Notargehilfin S. muß die Klägerin gegen sich gelten lassen.	51
a)	52
Die Klägerin hat zwar im Berufungsverfahren mit Schriftsatz vom 3.4.2000 behauptet, ihr sei der Umstand, daß sie statt eines Kaufvertrages an der betreffenden Immobilie einen entsprechenden Geschäftsbesorgungsvertrag habe schließen sollen, bei der Unterzeichnung der Vollmacht im Rahmen der Beurkundung durch den Notar Dr. W. vorenthalten worden. Der als Anlage K5 zur Klage vorliegende Geschäftsbesorgungsvertrag habe zu diesem Zeitpunkt lediglich aus 2 losen Seiten bestanden, darüberhinaus seien durch den Notar Dr. W. keinerlei Erklärungen und Hinweise betreffend den Inhalt des Vertrages gegeben worden.	53
Diesem Vorbringen der Klägerin kann aber schon nicht hinreichend entnommen werden, daß die Klägerin aus dem Inhalt des ihr vorgelegten Vertrages nicht entnommen hatte, daß sie einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit entsprechenden Vollmachten anbot. Die Klägerin hat auch nicht hinreichend behauptet, daß der Vertrag durch den Notar etwa nicht verlesen worden wäre. Sie hat auf der letzten Seite des Vertrages mit ihrer Unterschrift vielmehr bestätigt, daß der Vertrag "vorgelesen, genehmigt und unterschrieben" worden sei. In erster Instanz hat die Klägerin hierzu nur behauptet, der Vertrag sei nicht vollständig verlesen worden, ohne anzugeben, was denn der Notar nicht verlesen haben soll.	54
b)	55
Letztlich kann dies dahinstehen. Die Klägerin muß sich nämlich die von ihr durch notarielle Urkunde erteilte Vollmacht jedenfalls aufgrund des hierdurch gesetzten Rechtsscheins nach §§ 171, 172 BGB entgegenhalten lassen.	56
Der Vorlage der Vollmachtsurkunde nach § 172 BGB steht es gleich, wenn in der beurkundeten Erklärung auf eine vor dem Notar selbst beurkundete und bei ihm jederzeit zugängliche Vollmacht verwiesen wird (Palandt-Heinrichs BGB 59. Auflage § 173 Rn 6 m.w.N.). In der Grundschildbestellungsurkunde ist aber auf die Vollmacht der Notargehilfin S. aufgrund der Kaufvertragsurkunde vom 9.6.1993 Bezug genommen, mit der diese zur Erklärung der persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers bevollmächtigt worden ist (Bl. 22 AnlH). Der diese Bevollmächtigung für die Klägerin erklärende Finanzkaufmann F. ist in der Kaufvertragsurkunde aufgrund der dem Notar vorliegenden Vollmacht der A. als Bevollmächtigter ausgewiesen worden, wobei die A. ihrerseits aufgrund der Bezugnahme in der notariellen Urkunde auf die Vollmacht vom 4.6.1993 UR-Nr. ... des Notars Dr. W. (Anlage K 5) durch die Klägerin als bevollmächtigt ausgewiesen ist. Vollmacht der Klägerin und Untervollmachten lagen daher als jederzeit zugänglich bei der Beurkundung der Grundschildbestellung und der hierbei abgegebenen hier maßgeblichen Erklärungen vor. Auf eine etwaige Unwirksamkeit der von ihr erteilten Vollmachten kann die Klägerin sich daher der Beklagten gegenüber nicht berufen.	57

c)	58
Käme es demgegenüber auf das entsprechende Vorbringen der Klägerin an, wäre dieses Vorbringen gemäß §§ 527, 519, 296 ZPO als verspätet zurückzuweisen. Eine Beweiserhebung über das erst bei Gericht am 4.4.2000 eingegangene neue Vorbringen der Klägerin würde die Erledigung des Rechtsstreits verzögern. Eine Ladung der von den Parteien insoweit benannten Zeugen wäre schon deshalb zu dem Termin vom 11.4.2000 nicht mehr möglich gewesen, weil die Beklagte zunächst Gelegenheit zur Stellungnahme zu diesem Vorbringen erhalten mußte. Die Verspätung des Vorbringens der Klägerin hat diese auch nicht hinreichend entschuldigt. Der Klägerin waren die nunmehr vorgetragenen Umstände jedenfalls bei Klageerhebung bekannt. Sie hat weder dazu vorgetragen, noch sind nachvollziehbare Gründe dafür ersichtlich, warum sie die entsprechenden Behauptungen erst eine Woche vor dem Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat aufgestellt hat.	59
2.	60
Die jeweiligen Vollmachturkunden bevollmächtigen auch nach ihrem Inhalt zur Übernahme der persönlichen Haftung der Klägerin im Gesamtbetrag der Grundschild. Die Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen der Klägerin kann nur die persönliche Haftung der Klägerin betreffen, die ohnehin aufgrund des der Grundschild zugrundeliegenden Darlehens bestand.	61
3.	62
Die Übernahme der persönlichen Haftung durch die Klägerin und die Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen in den die entsprechenden Vollmachten enthaltenden Urkunden verstößt auch nicht gegen das AGBG. Der Senat nimmt insoweit zur Vermeidung von Wiederholungen in vollem Umfang Bezug auf die zutreffenden Ausführungen im erstinstanzlichen Urteil. Aufgrund der von ihr selbst unter dem 4.6.1993 unterzeichneten "Genehmigung" der entsprechenden Erklärung der Notargehilfin (Anlage B4, Bl. 263 d. AnIH) kann die Klägerin insbesondere nicht geltend machen, die entsprechenden Klauseln in den übrigen Verträgen seien überraschend.	63
II.	64
Der Klägerin steht gegen die Beklagte kein Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluß zu. Die Beklagte hat nämlich, wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, keine der Klägerin gegenüber bestehenden vorvertraglichen Pflichten, insbesondere keine Aufklärungspflichten verletzt. Auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts hierzu nimmt der Senat vorab Bezug.	65
1.	66
Aufklärungspflichten gegenüber dem Darlehensnehmer treffen die kreditgebende Bank grundsätzlich nur im Hinblick auf das Darlehensverhältnis selbst, soweit im Hinblick auf dessen Bedingungen oder Besonderheiten entsprechende Hinweise erwartet werden können. Demgegenüber ist die kreditgebende Bank zur Beratung, Aufklärung oder gar Warnung über Umstände, die die vorgesehene Verwendung des Darlehens betreffen, grundsätzlich nicht verpflichtet. Die Verwendung des Darlehens, insbesondere der wirtschaftliche Sinn und Erfolg der finanzierten Kapitalanlage, die Werthaltigkeit des erworbenen Objekts, erzielbare Einnahmen wie vorliegend die Höhe der Mieterträge, steuerliche Auswirkungen der Kapitalanlage und die damit zusammenhängende Rückführbarkeit der Belastung für den	67

Erwerber liegen allein im Verantwortungs- und Risikobereich des Erwerbers. Dieser hat sich hierüber, ggffls. unter Hinzuziehung fachkundiger Berater, sachkundig zu machen und sich die erforderlichen Informationen selbst zu beschaffen (BGH WM 1990, 920, 922; WM 1991, 85; WM 1992, 216, 217; 901; 1310, 1311; WM 1999, 678, WM 1988, 561; OLG S. WM 1989, 775; WM 2000, 292, 294; OLG Braunschweig WM 1998, 1223; OLG Hamm WM 1998, 1230).

Zur Aufklärung über Umstände, die das Anlagegeschäft bzw. das zu finanzierende Objekt selbst betreffen, ist die Bank nur bei Vorliegen besonderer Voraussetzungen verpflichtet. Dabei sind in der Rechtsprechung 4 Fallgruppen entwickelt worden, in denen eine Aufklärungspflicht der Bank über konkrete Umstände des Anlagegeschäfts angenommen werden kann und die das Landgericht zutreffend dargestellt hat. Danach kommen Aufklärungspflichten der Bank im Hinblick auf das zu finanzierende Geschäft in Betracht,

- wenn die kreditgebende Bank im Zusammenhang mit Planung, Vertrieb und Durchführung des finanzierten Projektes nach außen erkennbar über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgegangen ist,
- wenn die Bank einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken des Projektes hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehen begünstigt,
- wenn die Bank sich in Zusammenhang mit der Kreditgewährung sowohl an den Bauträger als auch an die einzelnen Erwerber in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt,

oder

- wenn die Bank in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung gegenüber dem Darlehensnehmer hat.

(vgl. die Nachweise aus der Rechtsprechung in OLG S., WM 2000, 292, 294, 295).

2.

Diese Voraussetzungen sind, wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, nicht gegeben. Die Beklagte hat weder Aufklärungspflichten im Hinblick auf das von ihr gewährte Darlehen verletzt noch liegt einer der vorgenannten Ausnahmefälle vor, in denen die Bank zur Aufklärung über Umstände betreffend das Anlageobjekt verpflichtet ist.

a)

Aufklärungspflichten im Hinblick auf den Darlehensvertrag bestanden nicht. Insbesondere brauchte die Beklagte nicht über Bedeutung und wirtschaftlichen Sinn des vereinbarten Disagios zu beraten. Abgesehen davon, daß der Beklagten der Kreditantrag der Klägerin so, wie er von der Beklagten angenommen worden ist, durch die Mitarbeiter des BID bzw. die Fa. A. überreicht worden ist und auch nicht ersichtlich ist, daß die Beklagte etwa auf der Vereinbarung eines Disagio bestanden hätte, ist dem Vorbringen der Klägerin aber auch nicht plausibel zu entnehmen, unter welchem Gesichtspunkt sie die Vereinbarung des Disagio für sich für nachteilig hält. Im übrigen könnte eine Verletzung einer diesbezüglichen Aufklärungspflicht durch die Beklagte auch nur dazu führen, daß die Klägerin so zu stellen wäre, als wäre der Kredit in anderer Form - ohne Disagio - aufgenommen worden. Auch aus den übrigen von der Klägerin vorgetragenen Umständen ergab sich keine Aufklärungspflicht der Beklagten. Insbesondere die von der Klägerin abgeschlossene Lebensversicherung mit Umtauschrecht bei der BBV in Höhe von 150.000,- DM hatte nicht die Beklagte verlangt; sie

hatte vielmehr nur den Abschluß einer Risikolebensversicherung mit einer Versicherungssumme von 46.000,- DM zur Voraussetzung der Gewährung des Darlehens gemacht. Die Versicherung ist auch inzwischen mit Einverständnis der Beklagten auf diesen Betrag zurückgeführt worden.

Die Klägerin behauptet in diesem Zusammenhang auch nicht etwa, daß die Mitarbeiter des BID ihr gegenüber behauptet hätten, die Beklagte verlange entgegen der Anlage zum Darlehensvertrag eine weitergehende Lebensversicherung. Bei sämtlichen, die Bedingungen des Darlehensvertrages betreffenden Umständen, die in dieser Form üblich sind und daher keinen besonderen Beratungsbedarf vermuten ließen, durfte die Beklagte im übrigen davon ausgehen, daß die Klägerin, die ihren Kreditwunsch über die Mitarbeiter des BID bzw. die A. an sie herantragen ließ, keinen weiteren Beratungsbedarf hatte, andernfalls eine Beratung durch die Beklagte erbeten hätte. 77

b) 78

Aufklärungs- und Beratungspflichten im Hinblick auf den Erwerb der Eigentumswohnung oblagen der Beklagten ebenfalls nicht. Die oben genannten Voraussetzungen hierfür sind nicht erfüllt. 79

aa) 80

Die Beklagte hat sich im vorliegenden Fall auf ihre Rolle als Kreditgeberin beschränkt. Auch unter Zugrundelegung des Vorbringens der Klägerin ist nicht ersichtlich, daß die Beklagte in einer nach außen, für die Klägerin erkennbaren Weise bei Planung, Vertrieb und/oder Durchführung des Projekts mitgewirkt hätte. 81

Dabei genügt nicht, daß die Beklagte nach der Behauptung der Klägerin die gesamten Vertragsunterlagen und Prospekte gekannt und darüberhinaus von Anfang an in die Planung des Projekts mit eingeschaltet gewesen sein soll, zudem die Finanzierung des Bauträgers und die der Erwerber - ganz oder zumindest überwiegend - übernommen hatte. Abgesehen davon, daß dem Vorbringen der Klägerin schon nicht hinreichend zu entnehmen ist, in welcher Weise konkret die Beklagte an Planung und Vertrieb beteiligt gewesen sein soll, wäre jedenfalls Voraussetzung für sich daraus ergebende Aufklärungspflichten der Beklagten unter dem Gesichtspunkt des Überschreitens der Rolle als Kreditgeber, daß sie dies nach außen erkennbar gemacht und daher einen zusätzlichen Vertrauenstatbestand für die Klägerin geschaffen hätte (BGH WM 1992, 216; 1310; OLG Hamm WM 1998, 1230; OLG S. WM 1999, 844; WM 2000, 292, 295). Dies ist jedoch nicht ersichtlich. So ist insbesondere die Beklagte nicht im Prospekt namentlich genannt, auch die Vermittler des BID haben nach dem Vorbringen der Klägerin nicht etwa behauptet, die Beklagte habe das Objekt etwa auf Wirtschaftlichkeit und Rentabilität für die Erwerber geprüft, abgesehen davon, daß eine solche nicht durch die Beklagte veranlaßte Behauptung dieser, wie noch auszuführen sein wird, nicht zugerechnet werden könnte. 82

Allein die Tatsache, daß die Beklagte - nach der Behauptung der Klägerin - ihre Darlehen durch die Mitarbeiter des BID vertreiben ließ und hierfür Provisionen zahlte, genügt nicht. Der Vertrieb der Darlehen betrifft die Beklagte ausschließlich in ihrer Rolle als Kreditgeberin. 83

bb) 84

Auch die Schaffung oder Begünstigung des Entstehens eines besonderen Gefährdungstatbestandes für die Klägerin oder die Verwicklung der Beklagten in einen 85

schwerwiegenden Interessenkonflikt ist nicht erkennbar.

Hierfür genügt nicht eine Übernahme der Bauträgerfinanzierung neben der Finanzierung der Erwerber durch die Beklagte. Es ist nicht erkennbar, daß hierdurch etwa die Gefahr der Verlagerung eines konkreten Insolvenzrisikos von der Beklagten als kreditgebender Bank auf die Klägerin als Käuferin oder eine sonstige erhöhte Gefährdung verbunden gewesen wäre, wie dies Voraussetzung einer Aufklärungspflicht der Bank unter diesen Gesichtspunkten ist (vgl. BGH WM 1992, 1310; WM 1986, 671; WM 1992, 1310; WM 1995, 1306; WM 1999, 678; OLG S. WM 1999, 844; WM 2000, 292, 295;). Daß im Zeitpunkt des Abschlusses der Verträge für die Beklagte erkennbar überhaupt ein Insolvenzrisiko hinsichtlich der an dem Projekt beteiligten Unternehmen bestand, ist nicht ersichtlich. Das Objekt ist durchgeführt, und die Wohnungen sind vermietet worden; die Mietgarantie ist immerhin - auch nach dem Vorbringen der Klägerin im Berufungsverfahren - bis August 1996 vollständig erfüllt worden. Es bestehen weder Anhaltspunkte dafür, daß die im Februar 1997 eingetretene Insolvenz der Mietgarantiegeberin bereits im Juni 1993 erkennbar war noch daß dies im Hinblick auf die von der Klägerin vorgetragene Insolvenz der übrigen an dem Projekt beteiligten Unternehmen, deren Zeitpunkt bereits nicht vorgetragen ist, erkennbar war.

cc) 87

Auch unter dem Gesichtspunkt eines konkreten Wissensvorsprungs bestand keine Aufklärungspflicht der Beklagten. Dabei kommen insoweit nicht allgemeine mit einem derartigen Geschäft verbundene wirtschaftliche Risiken in Betracht, sondern nur zusätzliche, spezielle Risiken des konkreten Vorhabens. Die Werthaltigkeit der erworbenen Eigentumswohnung, deren Ertragskraft, die mit dem Projekt verbundenen steuerlichen Vergünstigungen und die sich hieraus mit ergebende Rentabilität der Anlage und Rückführbarkeit des Darlehens betreffen demgegenüber allgemeine und nicht spezielle Risiken eines derartigen Objekterwerbs durch die Klägerin und unterfielen daher bereits aus diesem Grunde nicht der Aufklärungspflicht der Beklagten. Derartige Umstände zu prüfen, liegt grundsätzlich allein im Verantwortungs- und Risikobereich des Erwerbers. Dementsprechend kann die Bank auch grundsätzlich davon ausgehen, daß sich der Anleger über diese Umstände, insbesondere über Werthaltigkeit und Rentabilität des Objekts selbst Gewißheit verschafft hat. Offenbarungspflichtig unter dem Gesichtspunkt eines Wissensvorsprungs der Bank sind nur solche Umstände, von denen die Bank annehmen muß, daß der Erwerber sie nicht kennt und sich hierüber auch keine Gewißheit verschaffen kann.

Dementsprechend begründete weder die eigene Bewertung des Objekts durch die Beklagte noch die von der Klägerin behauptete Finanzierung des Objekts zu mindestens 160 % des Verkehrswertes - bzw. zu ca. 100 % über Verkehrswert, wie die Klägerin auch behauptet hat - noch die behauptete Kenntnis der Beklagten von einer Innenprovision in Höhe von 18,4 % - oder ca. 20 %, wie die Klägerin an anderer Stelle vorträgt - oder eine etwaige Kenntnis der Beklagten von der angeblich überhöhten Mietzinsgarantie eine entsprechende Aufklärungspflicht der Beklagten. Gehört nämlich, wie ausgeführt, die Prüfung der Werthaltigkeit und Rentabilität des Anlageobjekts zu den Umständen, die der Käufer im eigenen Interesse selbst vorzunehmen hat, umfaßt dies die Prüfung, ob der von ihm mit dem Darlehen zu erbringende Gesamtaufwand angesichts des Werts der Immobilie angemessen und sinnvoll ist. Dieser Gesamtaufwand stellt nämlich für ihn die für den Erwerb des Objekts zu erbringende Gegenleistung dar, deren Angemessenheit er auch anhand der gleichfalls von ihm zu überprüfenden Erträge und sonstigen Einnahmen, insbesondere auch der steuerlichen Vergünstigungen selbst abzuschätzen hat (vgl. OLG Stuttgart WM 2000, 292,

297). Wie sich der Gesamtaufwand zusammensetzt, spielt demgegenüber für den Erwerber nur eine untergeordnete Rolle.

Daß im übrigen die Beklagte die Rentabilität des Objekts für die Klägerin und die übrigen Erwerber im Hinblick auf den Wert der jeweiligen Eigentumswohnungen in Bezug auf die zu erzielende Rendite, Steuervergünstigungen und persönliche Belastbarkeit tatsächlich im einzelnen geprüft und sie daher gewußt hätte, daß der Erwerb für die Klägerin, wie diese meint, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten unsinnig gewesen wäre, ist schon nicht hinreichend ersichtlich. Allein die Einwertung des Objekts durch die Beklagte und die Prüfung der Bonität der Erwerber im Hinblick auf die sich für diese ergebenden monatlichen Tilgungsleistungen, dienen, soweit erkennbar, nur dem Abschätzen des eigenen Kreditausfallrisikos. Zu einer weiteren Prüfung im Interesse der Erwerber war die Beklagte nicht verpflichtet, insbesondere ist die kreditgebende Bank nicht verpflichtet, sich durch Auswertung und Prüfung der Unterlagen einen Wissensvorsprung erst zu verschaffen. Davon abgesehen ist aber auch das Vorbringen der Klägerin zu dem Verhältnis zwischen dem von der Beklagten ermittelten Verkehrswert bzw. dem von der Klägerin mit 90.000,- DM angegebenen Ertragswert und der tatsächlich von der Klägerin erzielten Miete im Unterschied zur Höhe der garantierten Miete nicht hinreichend nachvollziehbar. Die Klägerin hat selbst vorgetragen, daß der Mietwert der Eigentumswohnung, der im übrigen entsprechend der von dem Mieter der Klägerin derzeit gezahlten Miete nicht 12,50 DM, sondern nahezu 13,- DM/qm beträgt, wesentlich mit dadurch beeinflußt worden ist, daß die Wohnungen während der Zeit der Mietgarantie wahllos mit "den erstbesten Mietern vollgestopft" worden seien, teilweise in dem Objekt sogar der Prostitution nachgegangen worden sei, und hierdurch die Vermietbarkeit der Wohnungen negativ beeinflußt worden sei. Daß diese erst später eingetretenen Umstände für die Beklagte bei Vertragsschluß etwa erkennbar gewesen wären, ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Die hieraus resultierende Verringerung des Mietwerts wirkt sich aber auch auf den von der Klägerin errechneten Ertragswert der Wohnung aus.

90

Auch eine Aufklärungspflicht der Beklagten über die Verbindungen bzw. Verflechtungen der Treuhänderin mit der Verkäuferin bestand nicht. Auch insoweit hatte sich die Klägerin über die Person des Treuhänders selbst Gewißheit zu verschaffen. Anhaltspunkte für diese Verbindung ergaben sich im übrigen bereits aus der im Geschäftsbesorgungsvertrag genannten übereinstimmenden Anschrift der beiden Unternehmen, zudem aus den jeweiligen Firmenbezeichnungen.

91

Schließlich kann eine Aufklärungspflicht der Beklagten auch nicht unter dem Gesichtspunkt angenommen werden, daß die Beklagte aufgrund der von der Klägerin behaupteten Zusammenarbeit mit dem Bauträgen und Initiator des Objekts bereits bei der Planung etwa davon ausgegangen wäre oder auch nur davon hätte ausgehen müssen, daß den Erwerbern bestimmte Umstände, die zur Einschätzung der Werthaltigkeit und Rentabilität des Objekts erforderlich waren, bewußt verschwiegen oder verschleiert würden und der Vertrieb mit unlauteren Mitteln betrieben würde. Hinreichende Anhaltspunkte hierfür bieten weder die Höhe des Kaufpreises im Verhältnis zu dem von der Klägerin behaupteten Verkehrswert der Wohnung oder die nach dem Vorbringen der Klägerin überhöhte Mietgarantie noch die Verbindungen zwischen Treuhänder und Bauträger oder sonstige Umstände des Vertragsverhältnisses. Daß das Anlagekonzept mit seinen Bedingungen für potentielle Erwerber etwa generell unwirtschaftlich und, wie die Klägerin meint, auf Betrug angelegt sein mußte, ergibt sich hieraus nicht. Das Vorbringen der Klägerin, der Beklagten sei das gesamte "Abzocksystem" bekannt gewesen, beinhaltet demgegenüber eine der konkreten Grundlage und der Substanz entbehrende bloße Wertung.

92

- Soweit die Klägerin sich für ihre Auffassung, die Beklagte treffe eine Aufklärungspflicht auch hinsichtlich der zu finanzierenden Anlage auf die von ihr "Erfüllungsgehilfenentscheidung" genannte Entscheidung des Bundesgerichtshofs in WM 1996, 2105 beruft, lag dieser Entscheidung ein mit dem vorliegenden nicht vergleichbarer Fall zugrunde, wie auch das Landgericht zutreffend ausgeführt hat. In dem vom BGH entschiedenen Fall sollte der Erwerber nämlich zur Finanzierung eines Hauskaufs eine Eigentumswohnung als zusätzliche Möglichkeit einer grundbuchlichen Absicherung des für die Finanzierung des gewünschten Hauskaufs angestrebten Kredits erwerben. Der Kauf der Eigentumswohnung lag daher im Bereich der Darlehensgewährung durch die Bank für die Finanzierung des Hauskaufs. 93
- Im Hinblick auf die Entscheidung des OLG Düsseldorf in WM 1993, 2207, auf die die Klägerin sich weiter beruft, hat das Landgericht zutreffend ausgeführt, daß in dem dort entschiedenen Fall der Erwerb von Wohnungseigentum nicht Grund der Kreditaufnahme, sondern Mittel zur Sicherung des erstrebten Konsumentenkredits und damit Teil und Bedingung für diesen erstrebten Kredit war. 94
- Soweit die Klägerin sich für ihre Auffassung, die Bank treffe bei einer Finanzierung deutlich über dem Verkehrswert des Objekts eine entsprechende Hinweispflicht dem Käufer bzw. Darlehensnehmer gegenüber, auf die Entscheidung des OLG Thüringen vom 08.05.99 (Anlage K 50) beruft, stimmt der Senat dieser Entscheidung nicht zu. Eine Aufklärungspflicht der Bank unter dem Gesichtspunkt des konkreten Wissensvorsprung muß sich nämlich auf dem Käufer nicht bekannte und erkennbare Umstände beziehen. Ob im Einzelfall eine Aufklärungspflicht besteht bei Kenntnis der Bank über Umstände hinsichtlich des Erwerbsgeschäfts, die dem Erwerber zwar bekannt sein könnten, bei denen die Bank aber aufgrund besonderer Umstände positiv weiß, daß sie dem Erwerber tatsächlich nicht bekannt sind oder sie sich einer derartigen Kenntnis verschließt, weil Umstände vorliegen, die die Beteiligung an dem Anlageobjekt nur mit einem Irrtum des Erwerbers erklären lassen, kann dahinstehen. Ein solcher Fall liegt nämlich hier nicht vor. 95
- Die übrigen von der Klägerin für ihre Auffassung zitierten Entscheidungen betreffen zum Teil anders gelagerte Fälle, zum Teil gehen sie nach Auffassung des Senats unrichtig von Aufklärungspflichten der Bank im Hinblick auf den Erwerbern selbst erkennbare und von diesem zu prüfende Umstände aus. Auf die Ausführungen des Landgerichts, zu dem beispielhaft im erstinstanzlichen Urteil genannten Entscheidungen nimmt der Senat Bezug. 96
- Allein die erkennbare Geschäftsunerfahrenheit des Kreditbewerbers kann entgegen der Auffassung der Klägerin keine Aufklärungspflicht des Kreditinstituts begründen. Es kann nicht zum Aufgabenbereich eines Kreditinstituts gehören, die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit des Erwerbs durch den Interessenten für diesen von sich aus zu prüfen, wenn nicht der Kunde um eine entsprechende Beratung bittet. Vielmehr ist es Aufgabe des Kunden, seine Geschäftserfahrenheit selbst einzuschätzen und ggffls. fachkundigen Rat, auch den der Bank selbst, einzuholen (vgl. OLG S. WM 2000, 292, 298). 97
3. 98
- Die Beklagte haftet auch nicht wegen Verschuldens bei Vertragsschuß, weil ihr die von der Klägerin behaupteten Äußerungen der Mitarbeiter des BID - oder die Angaben des Veräußerers und Bauträgers bzw. des Vermittlers und Geschäftsbesorgers - nach § 278 BGB zuzurechnen wären. Diese handelten nämlich bei den von der Klägerin vorgetragenen Angaben zu der Eigentumswohnung, deren Eigenschaften, Verkehrswert, Veräußerbarkeit, Vermietbarkeit und zu erzielender Rendite, Steuervergünstigung und der sonstigen hierzu etwa gemachten Angaben nicht als Erfüllungshilfen der Beklagten als Kreditinstitut. 99

Erfüllungsgehilfe der Bank kann der Vermittler - oder Initiator - der Anlage nur sein, soweit er 100
im Pflichtenkreis der Bank tätig wird, soweit diese also Aufklärungspflichten treffen, sei es,
daß sich diese auf den Darlehensvertrag selbst beziehen, sei es, daß die Bank
ausnahmsweise zur Aufklärung über Umstände des Anlagegeschäfts verpflichtet ist. Gibt es
keine Hinweis- oder Aufklärungspflichten der Bank als Schuldnerin, gibt es auch keinen
Gehilfen, der zu deren Erfüllung eingesetzt oder im Rahmen der Erfüllung tätig gewesen sein
kann (vgl. OLG S. WM 2000, 292, 299 m.w.N.).

Für eine Haftung der Beklagten für die Angaben etwa der Mitarbeiter des BID genügt es 101
daher nicht, daß diese, wie die Klägerin behauptet, mit Wissen und Wollen der Beklagten den
Antrag der Klägerin auf Gewährung des Darlehens einschließlich der Selbstauskunft
ausgefüllt und der Beklagten eingereicht haben. Erforderlich ist vielmehr, daß die Bank selbst
Aufklärungspflichten trafen. Zwar ist zutreffend, daß die Bank sich dadurch, daß sie einen
Vermittler einschaltet und selbst keinen Kontakt zu dem Kreditbewerber aufnimmt, nicht ihren
Aufklärungspflichten entziehen kann. Wäre die Bank aber auch dann, wenn der
Darlehensnehmer selbst mit seinem Kreditwunsch an sie herangetreten wäre, zur Aufklärung
nicht verpflichtet gewesen, können sich zusätzliche Pflichten aus der Einschaltung des
Vermittlers nicht ergeben.

So liegt der Fall hier. Die von der Klägerin behaupteten unrichtigen Angaben, insbesondere 102
der Mitarbeiter des BID, betrafen ausschließlich die Eigentumswohnung selbst, so insbs.
deren Werthaltigkeit, die Höhe der Mieterträge etc.. Hierauf erstreckten sich aber die
Aufklärungspflichten der Beklagten selbst als Kreditgeberin, wie ausgeführt, nicht; sie wäre
zur Aufklärung über diese Umstände auch nicht verpflichtet gewesen, hätte die Klägerin ihren
konkreten Kreditwunsch unmittelbar an sie herangetragen, ohne eine Beratung über das ob
und wie der Anlageentscheidung und deren Finanzierung zu erbitten. Ebenso oblag die
Beurteilung, ob die Klägerin aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse und der Höhe der
erzielbaren Miete in Verbindung mit den erzielbaren Steuervorteilen dazu in der Lage wäre,
die Wohnung zu halten bzw. ihre Kreditverbindlichkeiten zu erfüllen, der Beklagten nur im
Hinblick auf die Prüfung ihres Kreditrisikos, nicht aber im Rahmen von der Klägerin
gegenüber bestehender Schutzpflichten. Den erforderlichen inneren sachlichen
Zusammenhang mit dem Pflichtenkreis der Beklagten und dem mit dieser geschlossenen
Darlehensvertrag weisen die von der Klägerin behaupteten Angaben der Mitarbeiter des BID
- ebensowenig wie die der Initiatorin und Vermittlerin - nicht auf. Auch die von den
Mitarbeitern des BID nach der Behauptung der Klägerin getätigten Angaben zu ihrer
monatlichen Belastung im Hinblick auf die zu erwartenden Steuervorteile und Mieteinnahmen
betrafen das Objekt und dessen Rentabilität selbst und damit Umstände, die nicht der
Aufklärungspflicht der Beklagten unterlagen.

Eine Erweiterung der Haftung der Bank bei der Finanzierung von Anlageobjekten für 103
Mittelspersonen bei der Vermittlung des Objekts und des Darlehens als Erfüllungsgehilfen der
Bank läßt sich, wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, weder der bereits erwähnten
Entscheidung des BGH in WM 1996, 2105 ff. noch der Entscheidung des OLG Düsseldorf in
WM 1993, 2207 ff. entnehmen. Wie ausgeführt, fielen die Umstände, über die die dortigen
Kläger von dem Vermittler beraten worden waren, eindeutig in den Bereich der
Darlehensgewährung durch die Bank, die daher eigene Aufklärungspflichten hinsichtlich der
zur Sicherung des für andere Zwecke angestrebten Kredits trafen.

III. 104

Schadensersatzansprüche der Klägerin aus § 823 II BGB iVm § 263 StGB und aus § 826 105
DUD kommen nach den obigen Ausführungen gleichfalls nicht in Betracht.

IV.	106
Die Klägerin hat den Darlehensvertrag auch nicht wirksam nach § 123 BGB angefochten.	107
Wie ausgeführt, betreffen die Angaben zum Kaufobjekt, wie zu Größe, Lage, Wert, Rentabilität und sonstigen Einzelheiten der Wohnung, nicht den Abschluß des Darlehensvertrages, sondern nur das Kaufverhältnis über die Eigentumswohnung. Wie sich gleichfalls aus vorstehenden Ausführungen ergibt, waren die Mitarbeiter des BID, ebenso wie die Initiatorin und die Geschäftsbesorgerin in Bezug auf den Darlehensvertrag auch nicht Erfüllungsgehilfen der Beklagten, sondern Dritte im Sinne des § 123 BGB, deren Angaben die Beklagte nicht gegen sich gelten lassen muß.	108
Täuschungen der Klägerin im Hinblick auf die Einzelheiten des Darlehensvertrages sind demgegenüber, wie sich gleichfalls aus den obigen Ausführungen ergibt, nicht ersichtlich. Zur weiteren Begründung nimmt der Senat im übrigen in vollem Umfang auf die Ausführungen im erstinstanzlichen Urteil Bezug.	109
V.	110
Die Klägerin hat den Darlehensvertrag mit der Beklagten auch weder nach § 1 HausTWG oder nach § 7 VerbrKrG wirksam widerrufen, noch kann sie der Beklagten Einwendungen aus dem Kauf der Eigentumswohnung und den in diesem Zusammenhang geschlossenen Verträgen unter dem Gesichtspunkt eines Einwendungsdurchgriffs nach § 9 III VerbrKrG entgegenhalten.	111
1.	112
Ein Widerruf des Darlehensvertrages nach § 1 HausTWG kommt nicht in Betracht.	113
Zutreffend hat das Landgericht ausgeführt, daß das Rechtsgeschäft nicht in einer Haustürsituation abgeschlossen oder angebahnt worden ist. Nach dem Vorbringen der Klägerin ist ihr in Zusammenhang mit der Beratung in ihrer Rentenangelegenheit in ihrer Wohnung ohne nähere Konkretisierung ein Kapitalanlageobjekt angeboten worden, das sie, die Klägerin, abgelehnt habe. Erst 2 Monate später - bzw., wie die Klägerin persönlich im Termin vor dem Senat vom 11.4.2000 erklärt hat, ca. 6 Wochen später - hätten die Mitarbeiter des BID ihr das hier fragliche Objekt telefonisch angeboten. Daß die eine derart lange Zeit zurückliegende Haustürsituation noch Einfluß auf die spätere Entscheidung der Klägerin gehabt haben soll, ist nicht nachvollziehbar. Es besteht bei einem derart langen Zeitraum nicht nur kein Anscheinsbeweis für die Kausalität zwischen Haustürsituation und abgeschlossenem Geschäft (vgl. Münchner Kommentar-Ulmer 3. Auflage § 1 HausTWG Rn 17 m.w.N.), vielmehr muß angesichts der Tatsache, daß die Klägerin in der Haustürsituation viele Wochen zuvor in der Lage war, ein Angebot der Mitarbeiter des BID abzulehnen, davon ausgegangen werden, daß der Besuch in der Wohnung der Klägerin für den späteren - telefonisch verabredeten - Abschluß des Geschäfts nicht mehr kausal war.	114
Davon abgesehen ist die Anwendbarkeit des HausTWG nach § 5 II HausTWG ausgeschlossen. Dies gilt auch dann, wenn es sich, wie vorliegend, um ein grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen nach § 3 II Nr. 3 VerbrKrG handelt und einzelne Bestimmungen dieses Gesetzes, wie insbesondere die über das Widerrufsrecht nach § 7 VerbrKrG und den Einwendungsdurchgriff nach § 9 VerbrKrG nicht zur Anwendung kommen. Der Ausschluß des Widerrufsrechts nach § 3 II Nr. 2 VerbrKrG soll nämlich nach dem Sinn und Zweck der Bestimmung ohne Rücksicht auf die zum Vertragsabschluß führende Situation	115

eingreifen. Beiden Gesetzen liegt die Einschätzung des Gesetzgebers zugrunde, daß das Erfordernis der notariellen Beurkundung für bei Immobilienkrediten einzutragende Grundpfandrechte einen hinreichenden Übereilungsschutz darstellt (OLG Frankfurt MDR 2000, 534, Münchner Kommentar - Ulmer § 5 HaustWG Rn 15 m.w.N.; OLG S. WM 1999, 73, 76; WM 2000, 292, 300; OLG München WM 1999, 1418, 1419).

2. 116

Auch ein Einwendungsdurchgriff aus Einwendungen der Klägerin aus dem Kauf der Eigentumswohnung nach § 9 III VerbrKrG oder unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben nach § 242 BGB kommt nicht in Betracht. 117

Zutreffend hat das Landgericht einen Einwendungsdurchgriff nach § 9 III VerbrKrG gemäß § 3 II Nr. 2 VerbrKrG für ausgeschlossen gehalten. Um einen Realkredit, nämlich ein grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen nach dieser Bestimmung handelt es sich unabhängig davon, ob bestimmte Beleihungsgrenzen eingehalten sind und das Grundpfandrecht aufgrund des Verkehrswerts des Grundstücks die Sicherung des gesamten Darlehens gewährleistet. Es genügt vielmehr, daß die Kreditvergabe zu für Realkrediten üblichen Bedingungen erfolgt. Dies ist, wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, vorliegend der Fall. Zwar liegt der von der Beklagten verlangte Zins nach der Berechnung des effektiven Jahreszinses um 0,47 % über der Obergrenze der Streubreite für Hypothekarkredite, wie sie sich aus der Statistik der Bundesbank ergibt. Eine derart geringfügige Überschreitung der von der Bundesbank ermittelten Marktzinsen, die ohnehin aufgrund der statistischen Erhebungsmethode keine absolute Geltung beanspruchen können, sondern nur Anhaltspunkt für die Prüfung der Üblichkeit der Bedingungen sein können (vgl. hierzu Bruchner WM 1999, 826, 828, 829), läßt ohne weiteres die Feststellung der Gewährung des Kredits unter für Realkredite üblichen Bedingungen zu. Wie die Beklagte nämlich unwidersprochen vorgetragen hat, lagen die für Personalkredite zum damaligen Zeitpunkt verlangten Zinsen weitaus höher, nämlich bei 11,25 % - 14,5 %. 118

Ob ein Einwendungsdurchgriff nach § 242 BGB unter dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen Einheit zwischen Kauf- und Darlehensvertrag überhaupt angesichts der Regelungen des VerbrKrG in Betracht kommt (vgl. OLG Braunschweig WM 1998, 1223, 1227) kann dahinstehen. Voraussetzung hierfür wäre nämlich, daß für den Darlehensnehmer erkennbar der Eindruck erweckt wird, Verkäufer und Darlehensgeber stünden ihm gemeinsam als Vertragspartei gegenüber (BGH WM 1992, 1355; OLG Braunschweig WM 1998, 1223, 1228). 119

Hierfür bestehen vorliegend keinerlei Anhaltspunkte. Auch dem rechtsunkundigen Laien ist bekannt, daß Verkäufer und kreditgebende Bank jeweils eigenständige Rechtsträger sind, die mit den jeweiligen Verträgen eigene, voneinander zu unterscheidende Interessen verfolgen (BGH WM 1986, 1561; OLG Braunschweig aaO S. 1228; OLG Hamm WM 1998, 1230; OLG S. WM 2000, 300). Daß und aus welchem Grunde die Klägerin dies etwa anders gesehen hätte, hat sie schon nicht nachvollziehbar und plausibel dargelegt, dies ist auch sonst nicht ersichtlich. 120

B. 121

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 122

Streitwert für das Berufungsverfahren und zugleich Wert der Beschwerde für die Klägerin: 218.316,- DM 123

