Oberlandesgericht Köln, 13 U 229/00

Datum:	18.07.2001
Gericht:	Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper:	13. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	13 U 229/00
ECLI:	ECLI:DE:OLGK:2001:0718.13U229.00.00

Vorinstanz:	Landgericht Köln, 15 0 126/00

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 10.08.2000 verkündete Urteil der 15. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 15 0 126/00 - wird zurückgewiesen. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 17.000,-- DM abzuwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit, die auch durch die Bürgschaft einer deutschen Großbank, Genossenschaftsbank oder öffentlichen Sparkasse erbracht werden kann, in gleicher Höhe leistet.

T a t b e s t a n d: 1

Der Kläger begehrt, die Zwangsvollstreckung aus einer notariellen Urkunde des Notars H. in F. vom 04.03.1997, UR-Nr.: 290/1997 H, in welcher er zugunsten der Beklagten eine Grundschuld auf dem von ihm erworbenen Wohnungseigentum in Höhe von 277.000,-- DM bestellt und im Umfang der bestellten Grundschuld auch die persönliche Haftung übernommen sowie sich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat, für unzulässig zu erklären. 2

Durch Vermittlung eines Maklers, des Zeugen D., mit dem der Kläger befreundet war, erwarb der Kläger aufgrund notariell beurkundeten Kaufvertrages vom 24.01.1997, UR-Nr.: 100/1997 H des Notars H. in F. (Bl. 23 ff. d.A.), von einer Firma H.GmbH (im folgenden: H.) eine ca. 70 qm große Eigentumswohnung im Hause B. in L., einem sanierten Altbau, zum Preise von 277.290,-- DM. Zur Finanzierung des Kaufpreises schloss der Kläger, der als Maschinenführer tätig ist und zum damaligen Zeitpunkt ein Jahreseinkommen in Höhe von ca. 70.000,-- DM hatte, nach einer von der Beklagten unter dem 29.01.1997 abgegebenen 3

Finanzierungsbestätigung (Bl. 132 d.A.), mit dieser unter dem 11./15.02.1997 einen Darlehensvertrag (Bl. 59 ff. d.A.). Die sich daraus ergebenden Belastungen betragen nach Angaben des Klägers monatlich 1.314,40 DM an Zins- und Tilgungsleistungen sowie 375,-- DM an Beiträgen für im Zusammenhang mit dem Darlehen abgeschlossene Lebensversicherungen. Streitig ist zwischen den Parteien, wie es zur Vermittlung und zum Abschluss des Darlehensvertrags gekommen ist. Unstreitig hatte der Kläger keinen unmittelbaren Kontakt mit der Beklagten. Er hat behauptet, der Abschluss des Darlehensvertrages sei ebenfalls über den Zeugen D. und einen Mitarbeiter der H. erfolgt; die Beklagte hat insoweit behauptet, der Darlehensvertrag sei über den Bezirksleiter der D.B.AG, den Zeugen H., vermittelt worden, diesem seien auch die Unterlagen zur Weiterleitung an den Kläger übersandt worden.

Durch notarielle Urkunde des Notars H. in F. vom 04.03.1997, UR-Nr.: 290/1997 H (Bl. 69 ff. d.A.), bestellte der Kläger zugunsten der Beklagten eine Buchgrundschuld in Höhe eines Betrages von 277.000,-- DM auf dem von ihm erworbenen Wohnungseigentum, übernahm die persönliche Haftung für die Zahlung in Höhe des Grundschuldbetrages und unterwarf sich insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen (Ziffer II. der Urkunde). 4

Mit Schreiben seiner Bevollmächtigten vom 29.04.1999 (Bl. 92 ff. d.A.) erklärte der Kläger gegenüber der H. die Wandelung des Kaufvertrages wegen Fehlens zugesicherter Eigenschaften sowie vorsorglich die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung. Er machte geltend, die verkaufte Wohnung habe lediglich drei, und nicht, wie im Kaufvertrag vorgesehen, vier Zimmer. Des weiteren sei zugesichert worden, die Vermietung sei kein Problem, die Wohnungen gingen weg "wie warme Semmeln", was jedoch nicht zutreffe. Zudem sei der Eindruck erweckt worden, die Verluste aus dem Immobiliengeschäft könnten mit den gesamten Abzügen seiner Einkünfte gegengerechnet werden, was tatsächlich jedoch nur hinsichtlich der Lohnsteuer, nicht dagegen auch in Ansehung der Sozialversicherungsbeiträge möglich sei. Wegen der fehlenden weitergehenden Abzugsmöglichkeit sei das ganze Immobilienengagement für ihn wirtschaftlich sinnlos. Mit weiterem Schreiben vom gleichen Tage teilte der Kläger der Beklagten mit, dass er die Zahlungen auf das Darlehen einstellen werde. Schließlich focht er durch Schreiben seiner Bevollmächtigten vom 15.09.1999 (Bl. 98 f. d.A.) auch den Darlehensvertrag wegen arglistiger Täuschung mit der Begründung an, die Beklagte habe ihn über die Risiken des finanzierten Geschäfts arglistig getäuscht, indem sie jegliche Aufklärung unterlassen habe. 5

Wegen der begehrten Rückabwicklung des Kaufvertrages betreibt der Kläger ein vor dem Landgericht L. anhängiges Verfahren (4 0 275/99) gegen die H.. Das Landgericht hat in diesem Verfahren, das noch nicht abgeschlossen ist, Beweis erhoben zur Frage der für die Wohnung des Klägers im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zu erwartenden Miethöhe. In dem eingeholten schriftlichen Sachverständigengutachten (Bl. 351 ff. d.A.; Ergänzungsgutachten Bl. 365 ff. d.A.) kommt die Sachverständige Dr. S. zu dem Ergebnis, dass eine monatliche Nettomiete in Höhe von 848,64 DM als realisierbar anzusehen ist (Bl. 361 d.A.). 6

Der Kläger hat die Auffassung vertreten, die Beklagte habe vor Abschluss des Darlehensvertrages ihre ihm gegenüber bestehenden Beratungspflichten verletzt. Sie müsse sich auch die Erklärungen und das Wissen des Zeugen D. zurechnen lassen. Jedenfalls diesem sei bekannt gewesen, dass das von ihm seinerzeit erzielte Jahreseinkommen in Höhe von 70.000,-- DM aufgrund einer Unfallverletzung im Jahre 1996 für die Zukunft gefährdet gewesen sei, insbesondere weil er eine Umschulungsmaßnahme in Aussicht genommen 7

habe. Die ihm gegenüber gegebenen Zusicherungen seien nicht eingetreten; so sei die Wohnung erst später fertiggestellt worden und ein angenommener Mietpreis in Höhe von 1.000,-- DM habe nicht realisiert werden können. Der Kläger hat des weiteren die Auffassung vertreten, die Beklagte sei in seinem Interesse verpflichtet gewesen, sich einen genauen Überblick über seine Bonität und seine wirtschaftlichen Verhältnisse zu verschaffen. Im übrigen sei auch der Beklagten, wie allgemein, bekannt gewesen, dass zu jener Zeit in L. ein hoher Leerstand von Wohnungen geherrscht habe. Der Kläger hat schließlich behauptet, der Kaufpreis in Höhe von 277.290,-- DM sei überhöht, da die Wohnung einen weitaus niedrigeren Verkehrswert gehabt habe.

Der Kläger hat beantragt, 8

die Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Urkunde des Notars H., F., vom 04.03.1997 - UR-Nr.: 290/1997 H - für unzulässig zu erklären, soweit sie aus der betreffenden Urkunde wegen der in Höhe der Grundschuld übernommenen persönlichen Haftung des Klägers betrieben wird. 9

Die Beklagte hat beantragt, 10

die Klage abzuweisen. 11

Sie hat behauptet, der Zeuge D. sei nicht von ihr mit der Vermittlung von Darlehensverträgen beauftragt gewesen, er sei jedenfalls nicht in ihrem Pflichtenkreis tätig geworden. Die Beklagte hat bestritten, dass Angaben zu einer angeblichen Steuerersparnis, zur erzielbaren Miete und zur Vermietbarkeit der Wohnung gemacht worden seien. Ihr sei auch nichts von einem etwaigen Wegfall des Einkommens des Klägers, welches ihr im übrigen mit 80.000,-- DM brutto angegeben worden sei, bekannt gewesen. 12

Das Landgericht hat durch das angefochtene Urteil vom 10.08.2000 (Bl. 235 ff. d.A.), auf dessen Inhalt wegen der weiteren Einzelheiten verwiesen wird, die Klage mit der Begründung abgewiesen, dass der Kläger weder den Darlehensvertrag wirksam angefochten habe noch die Beklagte wegen Aufklärungspflichtverletzung hafte. Für eine arglistige Täuschung durch die Beklagte fehle es schon nach dem Vortrag des Klägers an jedem Anhalt. Die Beklagte müsse sich auch nicht ein etwaiges Fehlverhalten der H. zurechnen lassen, da dem Kläger die Beklagte und die H. nicht gewissermaßen als eine Vertragspartei gegenüber getreten seien und das auslösende Moment für den Abschluss der Verträge das Zureden des mit dem Kläger befreundeten Zeugen D. gewesen sei. Ob die Verträge für den Kläger wirtschaftlich sinnvoll gewesen seien, könne dahinstehen, da die Beklagte eine Beratungspflicht jedenfalls nicht verletzt habe. Der Kläger sei von dem Zeugen D. beraten worden, für die Beklagte habe kein Anlass bestanden, unmittelbar ein Beratungsgespräch mit dem Kläger zu führen. Im übrigen sei der Darlehensvertrag erst einige Zeit nach dem Kaufvertrag geschlossen worden, so dass für den Kläger ohnehin eine Finanzierung erforderlich gewesen sei. 13

Der Kläger verfolgt mit der - nach Zustellung des Urteils am 24.08.2000 - am 20.09.2000 eingegangenen und rechtzeitig begründeten Berufung sein ursprüngliches Begehren weiter. Er ist der Ansicht, die Beklagte müsse sich das Verhalten der H. und des Zeugen D. zurechnen lassen, da die H. und die Beklagte eng miteinander verbunden seien; sie stünden in ständiger Verbindung und permanentem Informationsaustausch; die Beklagte habe 10 weitere Wohnungen in dem Objekt finanziert und 10 weitere Projekte der H. in L. durch Darlehensvergabe unterstützt. Ein unmittelbarer Kontakt zu der Beklagten habe nicht bestanden, alle Erklärungen und Unterlagen seien über die H. oder den Zeugen D. an die Beklagte gelangt. Mit dieser sei die Finanzierung auch schon vor Abschluss des 14

Kaufvertrages abgesprochen gewesen, jedenfalls hätten die H. und der Zeuge D. darauf hingewiesen, dass die Finanzierung durch die Beklagte gesichert sei. Auch im Werbeprospekt habe die H. angegeben, sie arbeite langjährig mit starken Finanzpartnern zusammen; einer davon sei eben die Beklagte. Eine Aufklärungspflicht der Beklagten ergibt sich nach Ansicht des Klägers daraus, dass die Beklagte "als erfahrener Finanzier" habe erkennen müssen, dass eine Steuerersparnis für den Kläger ausgeschlossen gewesen sei; für sie sei die wirtschaftliche Unsinnigkeit des Vorhabens für den Kläger augenfällig gewesen. Zudem bestehe eine Aufklärungspflicht unter dem Gesichtspunkt, dass die Beklagte über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgegangen sei; sie habe ein starkes Eigeninteresse an dem Zustandekommen des Kaufvertrages gehabt.

Der Kläger beantragt, 15

unter Abänderung des am 10.08.2000 verkündeten Urteils des Landgerichts Köln, 15 0 126/00, die Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Urkunde des Notars H., F., vom 04.03.1997, UR-Nr.: 290/1997 H für unzulässig zu erklären, soweit sie aus der betreffenden Urkunde wegen der in Höhe der Grundschuld übernommenen persönlichen Haftung des Klägers betrieben wird. 16

Die Beklagte beantragt, 17

die Berufung zurückzuweisen und ihr zu gestatten, Sicherheit auch durch Bürgschaft einer deutschen Großbank, Genossenschaftsbank oder öffentlichen Sparkasse leisten zu können. 18

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil. Sie behauptet nach wie vor, der Darlehensvertrag sei durch den Direktor der Deutschen Bausparkasse, den Zeugen H., vermittelt worden; alle Unterlagen seien ihr über den Zeugen zugeleitet und die für den Kläger bestimmten Unterlagen diesem übergeben worden. Sie habe zudem keinen Bezug zu der Bauträgermaßnahme der H. und verfüge über keine weitergehenden Kenntnisse als der Kläger; dieser habe insoweit auch nicht konkret vorgetragen. Im übrigen sei der Kläger nicht erkennbar schutzbedürftig gewesen. 19

Wegen der weiteren Einzelheiten des beiderseitigen Vorbringens wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst der eingereichten Unterlagen Bezug genommen. 20

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 21

Die in formeller Hinsicht bedenkenfreie Berufung des Klägers hat in der Sache keinen Erfolg. Zu Recht hat das Landgericht eine wirksame Anfechtung des Darlehensvertrages und eine Haftung der Beklagten wegen Verletzung von Beratungspflichten verneint. Die von der Beklagten in Ansehung der persönlichen Haftung des Klägers in Aussicht genommene Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde des Notars H. vom 04.03.1997, UR-Nr.: 290/1997 H, ist damit zulässig. 22

1. 23

Der Kläger ist nicht zur Anfechtung des Darlehensvertrages wegen arglistiger Täuschung berechtigt, da die Beklagte weder durch eigenes noch durch zuzurechnendes positives Tun Dritter noch durch unterlassene Aufklärung über aufklärungspflichtige Tatsachen arglistig getäuscht hat. 24

a) 25

Zutreffend hat bereits das Landgericht darauf hingewiesen, dass dem Vorbringen des Klägers nicht entnommen werden kann, dass und inwieweit die Beklagte durch eigenes Tun den Kläger arglistig vor oder bei Vertragsschluss getäuscht haben soll. Diesbezüglich enthält auch das Berufungsvorbringen keine weiteren Ausführungen. Soweit dort einzelne Tatsachen eher beiläufig angeführt werden, wie etwa die behauptete Unwirtschaftlichkeit des ganzen Geschäfts für den Kläger, die fehlende Realisierbarkeit des angenommenen Mietzinses, die schwierige Vermietbarkeit und eine Bauverzögerung, nimmt der Kläger dies zum Anlass, der Beklagten eine unterlassene Aufklärung vorzuwerfen. Dagegen behauptet er nicht, dass die Beklagte ihn entweder selbst oder etwa infolge Zurechnung der entsprechenden Erklärungen des Zeugen D. und der Mitarbeiter der H. getäuscht habe. Würde er letzteres geltend machen wollen, müsste der Kläger im einzelnen die angeblich eine arglistige Täuschung durch die H. begründenden bzw. die die nicht eingehaltenen Zusicherungen betreffenden Tatsachen, so wie sie Gegenstand des Verfahrens vor dem LG L. sind, auch vorliegend einführen und im einzelnen vortragen. Dies tut er indes nur ansatzweise und beiläufig. Bereits aus dem Inhalt des an die Beklagte gerichteten Anfechtungsschreibens wird deutlich, dass Grundlage der Anfechtung eine unterlassene Aufklärung sein soll. Dies ist grundsätzlich auch möglich, denn im Rahmen des § 123 BGB kommt eine Täuschung nicht nur durch Vorspiegelung oder Entstellung von Tatsachen, sondern auch durch Verschweigen in Betracht, wenn hinsichtlich der verschwiegenen Tatsachen eine Aufklärungspflicht besteht. Der Umfang einer solchen Aufklärungspflicht richtet sich vorliegend nach den in der Rechtsprechung herausgebildeten Grundsätzen zur Risikoaufklärung von Banken hinsichtlich der Verwendung von Darlehen, insbesondere soweit diese im Rahmen von steuersparenden Bauherren- und Erwerbermodellen gewährt werden. Insoweit sind die für eine etwaige Anfechtung zum Tragen kommenden Gesichtspunkte dieselben, jedenfalls aber keine weitergehenden, wie die bei der Beurteilung einer etwaigen Pflichtverletzung bei Anbahnung oder Abwicklung des Vertrages. Es wird daher auf die nachfolgenden Ausführungen (2.) zur Frage der Haftung der Beklagten wegen etwaiger Aufklärungspflichtverletzung, die im Ergebnis zu verneinen ist, Bezug genommen. 26

b) 27

Soweit gleichwohl nach dem Vorbringen des Klägers eine Täuschung durch Vorspiegelung falscher Tatsachen wegen etwaiger falscher Angaben in Betracht zu ziehen ist, scheitert eine Anfechtung teilweise bereits an der fehlenden Darlegung der eine positive Kenntnis begründenden Umstände oder einer bewussten Vorspiegelung falscher Tatsachen, jedenfalls aber an einer Zurechnung etwaiger Erklärungen des Zeugen D. und der Mitarbeiter der H. zu Lasten der Beklagten. 28

Hinsichtlich der mit der Fertigstellung des Objekts zusammenhängenden und vom Kläger beanstandeten Umstände ist nicht ersichtlich, inwieweit diese bei Vertragsschluss bereits bekannt gewesen sein sollen und inwieweit diesen eine bewusste Täuschung zu Lasten des Klägers zugrunde liegt. So bestehen keine Anhaltspunkte dafür und es wird auch vom Kläger nicht vorgetragen, dass die eingetretene Bauverzögerung bereits bei Vertragsschluss absehbar und den Mitarbeitern der H. und dem Zeugen D. bekannt war. Die Verzögerung hätte im übrigen auch lediglich dazu geführt, dass die erwarteten Mietzinseinnahmen sich erst wenige Monate später eingestellt hätten. Auch hat der Kläger nicht dargelegt, ob und inwieweit für ihn die Tatsache von Bedeutung war, dass es sich um eine 4-Zimmer- und nicht um eine 3-Zimmer-Wohnung handeln sollte. Von Bedeutung könnte dies, da die Wohnung nicht vom Kläger selbst bewohnt werden sollte, sondern als Anlageobjekt diente, lediglich dann sein, wenn dies trotz gleicher Fläche Auswirkungen auf die Vermietbarkeit und die Höhe des Mietzinses hätte. Dies macht der Kläger aber nicht geltend. Auch ist völlig ungeklärt, wie 29

es zu der fehlerhaften Angabe im Kaufvertrag gekommen und ob über die Anzahl der Zimmer zuvor gesprochen worden ist.

Als Vorspiegelung falscher Tatsachen ernsthaft in Erwägung zu ziehen sind lediglich etwaige falsche Angaben zu der Vermietbarkeit, der Miethöhe sowie der Rentabilität. 30

In Ansehung der Vermietbarkeit bleibt zunächst offen, ob es sich bei den behaupteten Angaben der Mitarbeiter der H. um falsche Tatsachen oder ob lediglich, auch für den Kläger erkennbar, um werbemäßige Anpreisungen gehandelt hat. Der Kläger hat darüber hinaus in keiner Weise dargelegt, welche Bemühungen er hinsichtlich der Vermietung der Wohnung unternommen hat. 31

In Ansehung der Miethöhe ist der Unterschied zwischen der zunächst angenommenen Nettomiete (1.000,-- DM) und der nach dem im Verfahren vor dem LG L. eingeholten und vom Kläger in das vorliegende Verfahren eingeführten Sachverständigengutachten tatsächlich erzielbaren Nettomiete (848,64 DM) nicht so groß, dass dies nicht zwanglos auch auf eine lediglich fahrlässige Fehleinschätzung der konkreten Marktverhältnisse zurückgeführt werden kann. Durch diese Abweichung ist auch nicht indiziert, dass bezüglich der erwarteten Miete eine ins Blaue hinein aufgestellte Behauptung abgegeben worden 32

ist. 33

Hinsichtlich der Rentabilität ist bereits zweifelhaft, ob das Geschäft für den Kläger überhaupt unrentabel bzw. wirtschaftlich unsinnig war. Der Kläger trägt zunächst keine konkreten Berechnungen vor, die sich im Ergebnis als falsch herausgestellt hätten. Er macht lediglich geltend, er sei davon ausgegangen, dass die "Verluste" nicht nur von den Steuern, sondern von seinen Abzügen insgesamt, d. h. auch von den Sozialversicherungsbeiträgen, abgezogen werden könnten. Ob ihm dies in dieser Form gesagt oder vorgerechnet worden ist, dazu trägt er zum einen nicht konkret vor. Zum anderen dürfte es auch nur auf das Ergebnis ankommen, d.h. wie viel an Ersparnis insgesamt für ihn zu Buche steht. Im übrigen leitet der Kläger die Unwirtschaftlichkeit daraus her, dass einer Steuerersparnis von ca. 1.000,00 DM Ausgaben von 2.014,40 DM (1.314,40 DM Darlehenszinsen, 375,00 DM Lebensversicherungsbeiträge, 325,00 DM Hausgeld) gegenüber stünden. Bei dieser Berechnung wird allerdings vergessen, die zu erwartenden Mieteinnahmen mit einzubeziehen. Dass die Eigentumswohnung sich auch ohne Mieteinnahmen selbst tragen sollte, behauptet auch der Kläger nicht und kann bei aller vorgetragenen Unbedarftheit (Verlustabzug auch von den Sozialversicherungsbeiträgen) nicht angenommen werden. Bezieht man aber die erwarteten Mieteinnahmen von 1.000,00 DM in die Berechnung ein, dann würde sich das Objekt tatsächlich in etwa selbst tragen und wäre jedenfalls nicht unrentabel. Auch wenn man berücksichtigt, dass nach dem Sachverständigengutachten in dem Verfahren vor dem LG L. die erzielbaren Nettomieteinnahmen monatlich lediglich ca. 850,00 DM statt 1.000,00 DM betragen, führt dies nicht dazu, den Erwerb der Eigentumswohnung als wirtschaftlich unsinnig anzusehen (ebenfalls nicht bei 800,00 DM tatsächlich erzielter Nettomieteinnahme ab dem 01.11.2000). Sollten die - erwarteten - Mieteinnahmen dagegen bei der Ermittlung der Steuerersparnis schon - fiktiv - berücksichtigt gewesen sein, hätte es auch für den Kläger ohne weiteres auf der Hand gelegen, dass die von der H. und dem Zeugen D. angegebene Steuerersparnis nicht die Gesamtkosten, noch nicht einmal die Kosten des Kredits würde decken können. 34

Selbst wenn sich insoweit falsche Angaben des Zeugen D. bzw. der Mitarbeiter der H. feststellen ließen, wären diese der Beklagten nicht nach §§ 166, 278 BGB zuzurechnen, sondern der Zeuge D. bzw. die Mitarbeiter der H. als Dritte im Sinne von § 123 Abs. 2 BGB 35

anzusehen.

Die Frage einer etwaigen Zurechnung des Verhaltens und der Kenntnis Dritter entscheidet sich nach ständiger Rechtsprechung (BGH WM 1996, 2105; NJW 2000, 3558, 3559; NJW 2001, 358 f.; Senat WM 1999, 1817 f.) aufgrund einer die Interessen beider Parteien wertenden Betrachtung der Einzelumstände, wobei darauf abzustellen ist, in wessen Pflichtenkreis der Vermittler tätig geworden ist bzw. ob die ggf. verletzte Pflicht zum Bereich des Kreditgebers bei Anbahnung des Kreditvertrages gehört. Allgemein ist eine Zurechnung regelmäßig dann anzunehmen, wenn ein Vermittler mit Wissen und Wollen einer Partei Aufgaben übernimmt, die typischerweise ihr obliegen. Insbesondere dann, wenn der Kreditgeber zu der anderen Vertragspartei keinen persönlichen Kontakt hat, sondern es einem ständig für ihn tätigen Vermittler überlässt, den Kunden zu werben und die erforderlichen Vertragsverhandlungen zu führen, muss sich der Kreditgeber das Verhalten des Vermittlers bei der Anbahnung eines Darlehensvertrages zurechnen lassen. Wird der Vermittler auf Seiten des Veräußerers tätig und zugleich für den Kreditgeber, so ist zu unterscheiden, in wessen Pflichtenkreis der Vermittler konkret bei Abgabe bestimmter Erklärungen tätig geworden ist. Der Kreditgeber, hier die Beklagte, muss sich das Verhalten des Vermittlers nur insoweit zurechnen lassen, wie dieses den Bereich der Anbahnung des Darlehensvertrages betrifft, nicht dagegen auch Erklärungen in dem Bereich, der sich auf den Erwerb des Objekts bezieht (BGH WM 2000, 1687; NJW 2000, 3558, 3559; Senat aaO.). 36

Die Fragen der Vermietbarkeit, der Höhe der Miete und der Rentabilität des Erwerbs betreffen nach der vorzunehmenden Differenzierung nicht das Kreditgeschäft (zur Miete vgl. BGH WM 1992, 602 f.), sondern das Erwerbsgeschäft, das "Immobilienengagement". Daher kommt zu Lasten der Beklagten eine Zurechnung etwaiger bewusst abgegebener falscher Erklärungen des Zeugen D., sollte dieser überhaupt als Vermittler oder Untervermittler für die Beklagte tätig geworden sein, oder der Mitarbeiter der H. zu den vom Kläger beanstandeten Punkten nicht in Betracht. 37

2. 38

Die Beklagte hat keine ihr gegenüber dem Kläger bestehenden Aufklärungs- und Beratungspflichten verletzt; dem Kläger steht daher kein Schadensersatzanspruch zu, der ihn von der persönlichen Haftungsübernahme befreien oder den er einer Inanspruchnahme durch die Beklagte entgegenhalten könnte. 39

a) 40

Die Beklagte war nicht im Interesse des Klägers verpflichtet, dessen Vermögensverhältnisse und/oder dessen Leistungsfähigkeit für die Zukunft zu prüfen. 41

Den Kreditgeber trifft jedenfalls nicht gegenüber dem Kreditnehmer die Pflicht, dessen Kreditwürdigkeit und Leistungsfähigkeit zu prüfen; insbesondere § 18 KWG, auf den sich der Kläger berufen hat und dem lediglich eine ordnungspolitische Funktion zukommt, ist kein Schutzgesetz zugunsten des Kreditnehmers (Senat WM 1999, 1817). Der Kreditnehmer kennt seine finanziellen Verhältnisse selbst am besten und muss grundsätzlich in eigener Verantwortung und eigenem Interesse prüfen, ob er die eingegangene Verpflichtung erfüllen kann (Nobbe, Bankrecht - Aktuelle höchst- und obergerichtliche Rechtsprechung, 1999, Rn. 462; Siol in Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechtshandbuch, 2. Aufl. 2001, § 44 Rn. 14). 42

Der Kläger kann daher vorliegend nicht damit gehört werden, seine Einkommensverhältnisse, sein Gesundheitszustand sowie seine sonstigen Verpflichtungen hätten einer 43

entsprechenden Darlehensverpflichtung entgegen gestanden. Bei Abschluss des Kauf- und auch des Darlehensvertrages war der Kläger unstreitig nicht arbeitsunfähig. Vielmehr ergibt sich aus dem von ihm vorgelegten ärztlichen Entlassungsbericht zum 16.07.1996 (Bl. 82 ff), dass er als arbeitsfähig entlassen worden ist (Bl. 90). Er hat sodann, dies ist seinem Vortrag jedenfalls mittelbar zu entnehmen, auch weiter gearbeitet und bis Anfang 1999 das Darlehen bedient. Auch wenn die Beklagte gewusst haben sollte, dass der Kläger in naher Zukunft eine Umschulungsmaßnahme durchführen wollte und daher dann zeitweise über ein geringeres Einkommen verfügen würde, war die Beklagte nicht gehalten, dem Kläger deshalb von dem Geschäft abzuraten. Denn im Hinblick auf die bei Vertragsschluss bestehenden sonstigen Verbindlichkeiten des Klägers hat die Beklagte unbestritten vorgetragen, der Kläger habe im Zuge der Anbahnung des Darlehensvertrages angegeben, die übrigen Verbindlichkeiten würden noch im Jahre 1997 zurückgeführt.

b) 44

Ferner bestand keine Pflichtverletzung der Beklagten darin, die eingeräumten Sicherheiten nicht bzw. nur unzureichend geprüft zu haben. War die Wohnung entsprechend dem Vortrag des Klägers tatsächlich erheblich weniger wert als der gezahlte Kaufpreis, nicht zuletzt im Hinblick auf die schlechtere Vermietbarkeit und den niedrigeren zu erzielenden Mietzins, so war auch die in Höhe des Kaufpreises bewilligte Grundschuld und damit die der Beklagten gewährte Sicherheit nicht werthaltig genug, um ihr ganzes Risiko abzudecken. Dies fällt jedoch allein in den Risikobereich der Beklagten. Denn ob und inwieweit ein Kreditgeber die eingeräumten Sicherheiten prüft, liegt ausschließlich in seinem Interesse und nicht im Interesse des Kreditnehmers (BGH NJW 1998, 305; 1992, 1820; Senat WM 1999, 1817). 45

c) 46

Eine Pflicht zur Aufklärung bestand für die Beklagte auch nicht aufgrund eines konkreten Wissensvorsprungs gegenüber dem Kläger. 47

Nach ständiger Rechtsprechung ist ein Kreditgeber grundsätzlich nicht verpflichtet, den Kreditnehmer über Gefahren und Risiken der Verwendung des Darlehens aufzuklären. Dies gilt im besonderen bei steuersparenden Bauherren- und Erwerbermodellen. Der Kreditgeber kann regelmäßig davon ausgehen, dass sich der Kreditnehmer selbst die notwendigen Kenntnisse verschafft oder über die entsprechenden Erfahrungen verfügt, um die allgemeinen Risiken der Kreditaufnahme und auch etwaige besondere Risiken im Zusammenhang mit der Verwendung des Kredits zu erkennen. Insbesondere ist der Kreditgeber nicht zur Beratung über die steuerlichen Auswirkungen des Erwerbs verpflichtet (BGH NJW 1998, 305, 306). Eine Aufklärungspflicht kommt nach den besonderen Umständen des Einzelfalles nur dann in Betracht, wenn der Kreditgeber einen konkreten Wissensvorsprung hat, er selbst einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand schafft, seine Rolle als Kreditgeber überschreitet oder sich in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt (aus jüngerer Zeit BGH NJW 2000, 2352, 2353; 3558, 3559; Nobbe, a.a.O., Rn. 459 - 470). Der regelmäßig bestehende Wissensvorsprung allein aufgrund der allgemein größeren geschäftlichen Erfahrung des Kreditgebers reicht für die Annahme eines konkreten Wissensvorsprungs in diesem Sinne nicht aus (OLG Braunschweig WM 1998, 1223). Auch ist der Kreditgeber nicht verpflichtet, sich einen etwaigen Wissensvorsprung im Hinblick auf das konkret zu finanzierende Objekt erst durch gezielte Auswertung von Unterlagen oder durch sonstige Nachforschungen zu verschaffen (Nobbe, a.a.O., Rn. 467). 48

49

Der Kläger hat schon nicht konkret vorgetragen, in Ansehung welcher Tatsachen und inwieweit die Beklagte einen konkreten Wissensvorsprung ihm gegenüber gehabt haben soll; sein Vortrag erschöpft sich diesbezüglich weitgehend in Mutmaßungen und Rechtsansichten.

Soweit der Kläger geltend macht, der Kaufpreis sei überhöht, da der Verkehrswert der Wohnung weitaus niedriger sei, dürfte er der Beklagten unterstellen wollen (anderenfalls ließe sich eine Pflichtwidrigkeit der Beklagten schon im Ansatz nicht begründen), sie habe diesen Umstand, da sie das Gesamtobjekt gekannt und noch zehn andere Wohnungen finanziert habe, erkennen können und ihn darauf hinweisen müssen. Ob der Kläger das auch in Ansehung des Zustands des Objekts, insbesondere bezüglich der behaupteten Mängel sowie der eingetretenen Bauverzögerung behaupten will, bleibt unklar. Dies ist indes auch unerheblich, da etwaige Kenntnisse des Kreditgebers über den Zustand des zu finanzierenden Objekts und über den ggf. nicht angemessenen Kaufpreis im Verhältnis zum Wert des Objekts grundsätzlich keine Aufklärungspflicht begründen (BGH NJW 2000, 2352, 2353; Nobbe, a.a.O., Rn. 468). In Ansehung des Zustandes des Objekts kann der Kreditgeber grundsätzlich davon ausgehen, dass der Kreditnehmer sich darüber im eigenen Interesse umfassend informiert hat. Im Hinblick auf einen unangemessenen Kaufpreis kommt eine Aufklärungspflicht allenfalls dann in Betracht, wenn der Kreditgeber von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Kreditnehmers durch den Verkäufer ausgehen muss. Dies kann etwa dann angenommen werden, wenn der Wert der Leistung fast doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (BGH a.a.O.). Vorliegend fehlt es dazu an jedweden Anhaltspunkten. Auch das im Verfahren vor dem LG L. eingeholte Sachverständigengutachten verhält sich nicht zum Verkehrswert der Wohnung. 50

Die Beklagte traf auch keine Aufklärungspflicht im Hinblick auf eine etwaige Unwirtschaftlichkeit des Kaufs der Eigentumswohnung durch den Kläger. In Ansehung der Beurteilung der Rentabilität und insbesondere der steuerlichen Auswirkungen verbleibt es bei dem allgemeinen Grundsatz, d. h. der Kreditnehmer muss dies selbst prüfen, dem Kreditgeber obliegt keine diesbezügliche Aufklärungspflicht (Senat WM 1999, 1817 f; Nobbe, a.a.O., Rn. 468). Das wirtschaftliche Risiko liegt allein beim Kreditnehmer. Eine Aufklärungspflicht des Kreditgebers setzt erst dann ein, wenn er weiß oder damit rechnet, dass das Vorhaben insgesamt scheitern wird oder z. B. bedeutsame Umstände durch Manipulation verschleiert werden. 51

Vorliegend ist bereits, wie oben dargelegt, zweifelhaft, ob das Geschäft überhaupt unrentabel bzw. wirtschaftlich unsinnig war. Legt man die vom Kläger selbst angegebene Steuerersparnis von 1.000,-- DM monatlich zugrunde und berücksichtigt den nunmehr nach Angaben des Klägers tatsächlich erzielten monatlichen Mietzins in Höhe von 800,-- DM, so ergibt sich eine Unterdeckung in Höhe von lediglich etwa 200,-- DM im Monat. Angesichts des zugleich mit dem Erwerb geschaffenen Vermögenswertes kann dies jedenfalls nicht als wirtschaftlich unsinnig ansehen werden. 52

Im übrigen bestehen dafür, dass die Beklagte um eine etwaige Unrentabilität aufgrund der Tatsache gewusst hat, dass lediglich ein geringerer als der der Berechnung zugrunde gelegte Mietzins zu erzielen sei, keine Anhaltspunkte. Soweit der Kläger lediglich pauschal angibt, die Beklagte hätte über sämtliche finanziellen Risiken des Immobiliengeschäfts Bescheid gewusst, ist dies nicht hinreichend bestimmt; soweit er geltend macht, es sei allgemein bekannt gewesen, dass in L. ein extrem hoher Leerstand an solchen Wohnungen geherrscht habe, so konnte die Beklagte, sofern ihr dies tatsächlich bekannt gewesen sein sollte, ohne weiteres davon ausgehen, dass auch dem Kläger dies bekannt war, so dass bereits aus diesem Grunde eine Aufklärungspflicht nicht bestand. Jedenfalls steht nicht fest, dass die 53

Beklagte gewusst hat, dass anstatt eines angenommenen Mietzinses von 1.000,00 DM monatlich lediglich ein solcher von 850,00 DM monatlich erzielbar war. Auch traf sie eine diesbezügliche Nachforschungspflicht nicht, jedenfalls nicht im Interesse des Klägers und im Verhältnis zu ihm.

d) 54

Eine Aufklärungspflicht ergibt sich schließlich nicht aus dem Gesichtspunkt einer etwaigen Überschreitung der Kreditgeberrolle. Dies käme nur dann in Betracht, wenn die Beklagte sich offen in die unternehmerische Planung, Werbung oder Durchführung dieses konkreten Projekts eingeschaltet und/oder typischerweise vom Veräußerer des Projekts wahrzunehmende Aufgaben übernommen hätte, so dass sie nach außen gleichsam als Partei des zu finanzierenden Erwerbsgeschäfts erschienen wäre (vgl. Siol, a.a.O., § 44 Rn. 28). 55

Anhaltspunkte für eine derartige Einbindung der Beklagten liegen nicht vor und werden auch vom Kläger nicht vorgetragen. Dieser beschränkt sich vielmehr darauf, zu behaupten, es bestehe eine enge Verbindung zwischen der H. und der Beklagten; deren Mitarbeiter stünden in ständigem Kontakt, die Beklagte sei über das Projekt informiert gewesen und habe noch 10 weitere Wohnungen in dem Objekt finanziert. Dieser Vortrag erfüllt jedoch nicht die vorgenannten Kriterien. Auch aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere dem Prospekt, ergibt sich keine Einbindung der Beklagten in dem genannten Sinne. In dem Prospekt ist die Beklagte nicht namentlich erwähnt und es findet sich dort nur der allgemeine Hinweis auf mehrere starke Finanzpartner. Die Beklagte hat insoweit vorgetragen, die Maßnahme weder (mit-) geplant noch gegründet noch gestaltet zu haben noch in irgendeiner Weise mit dem Vertrieb der Wohnungen beschäftigt gewesen zu sein. Umstände, die diesen Vortrag zu widerlegen geeignet sind, hat der Kläger nicht dargetan. 56

Ferner vermag schließlich auch allein die Tatsache, dass ggfls. der selbe Vermittler beim Abschluss des Kaufvertrages und beim Abschluss des Darlehensvertrages tätig geworden ist, auch aus der Sicht des Käufers und Kreditnehmers eine Einheit der verschiedenen Vertragspartner nicht zu begründen; selbst ein juristischer Laie weiß, dass er es mit zwei verschiedenen Vertragspartnern zu tun hat, die jeweils ihre eigenen Interessen verfolgen, und dass er mit diesen jeweils einen gesonderten Vertrag schließt (vgl. BGH NJW-RR 1987, 523; OLG Braunschweig WM 1998, 1223; OLG Hamm WM 1998, 1230, 1233). 57

3. 58

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 108 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 S. 1 ZPO. 59

Streitwert des Berufungsverfahrens und Wert der Beschwer des Klägers durch dieses Urteil: bis 280.000,-- DM. 60

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE