
Datum: 16.01.2002
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 13. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 13 U 161/00
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2002:0116.13U161.00.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 29 O 62/98

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 26. November 1998 - 29 O 62/98 - abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die gesamten Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund dieses Urteil gegen sie vollstreckbaren Kostenbetrages abwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Die Sicherheiten können auch durch die Prozessbürgschaft eines in der EU als Zoll- oder Steuerbürge zugelassenen Kreditinstituts erbracht werden.

Tatbestand

Die Klägerin, Eigentümerin des Grundstücks H.13 in G., wendet sich gegen die Zwangsvollstreckung der Beklagten - ehemals R.-W.-Kreditbank AG (RKB) - aus einer notariellen Grundschuldbestellungsurkunde vom 23.09.1994 (über 300.000 DM nebst 18% Jahreszinsen) und begehrt die Feststellung der Nichtigkeit des zu Grunde liegenden

1

2

Darlehensvertrages gleichen Datums (über 324.000,00 DM mit einem variablen Nominalzins von 12% und einer Bearbeitungsgebühr von 12.000 DM). Die Klägerin macht geltend, der Darlehensvertrag vom 23.09.1994 sei wegen Wuchers (§ 138 Abs.2 BGB) und Sittenwidrigkeit (§ 138 Abs.1 BGB) nichtig; diese Nichtigkeit umfasse auch die Grundschuldbestellung.

Mit Urteil vom 26.11.1998 hat das Landgericht der Klage, die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuld für unzulässig zu erklären und die Nichtigkeit des Darlehensvertrages festzustellen, stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten wurde zurückgewiesen (Urteil des OLG Köln vom 08.06.1999 - 15 U 159/98 -). Die Revision der Beklagten, mit der diese ihren Klageabweisungsantrag weiterverfolgt hat, führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht (Urteil des BGH vom 20.06.2000 - XI ZR 237/99 -). Wegen des zu Grunde liegenden Sachverhalts und seiner unterschiedlichen rechtlichen Beurteilung wird auf die genannten Urteile verwiesen. Aus dem erneuten Berufungsverfahren ist zum aktuellen Sach- und Streitstand ergänzend festzuhalten:

3

Im Zwangsversteigerungsverfahren 9 K 36/96 AG Gotha hat der vom Gericht mit der Verkehrswertermittlung beauftragte Sachverständige F. in seinem Gutachten vom 18./23.10.1996 (Bl. 344 ff. GA) den Verkehrswert des Grundstücks in G. zum Stichtag 24.09.1996 auf 800.000 DM eingeschätzt. Dem entspricht die vom LG Erfurt mit Beschluss vom 08.07.1999 (2 a T 41/99) bestätigte Wertfestsetzung des AG Gotha vom 13.10.1997 gemäß § 74 a Abs.5 ZVG (Bl. 203 ff./417 ff. BA). Ein von der Klägerin in Auftrag gegebenes Bewertungsgutachten des Dipl.-Ing. H.-J. L. vom 28.11.1996 kommt zum Stichtag 27.11.1996 auf einen Verkehrswert von 1.045.000 DM (Bl. 371 ff. GA).

4

In einer von der Klägerin im erneuten Berufungsverfahren vorgelegten Auskunft der Schufa N. vom 15.02.1995 ist gegen diese unter dem 27.01.1993, 01.09.1993 und 03.02.1994 ein Haftbefehl verzeichnet. Der Ehemann der Klägerin hatte die eidesstattliche Versicherung der Vermögenslosigkeit abgegeben. Aufgrund eines Anschreibens der H.D. Leasing- und Vermietungsgesellschaft mbH vom 11.02.1994 (Bl. 402 GA) anlässlich des Zwangsversteigerungsverfahrens hinsichtlich eines Grundstücks der Klägerin in L. kam es zu ersten Kontakten der Klägerin mit Herrn H.D., der seinerzeit geschäftsführender Alleingesellschafter sowohl dieser GmbH (im Folgenden: Leasing-GmbH), die selbst Kredite vergab, als auch der H.D. Gesellschaft für Finanzierungs- und Immobilienvermittlung mbH (im Folgenden: Finanzierungsvermittlungs-GmbH) war. Nachdem zunächst - alternativ - eine Kreditgewährung durch die Leasing-GmbH im Gespräch war, kam es in der Folgezeit auf der Grundlage eines der Finanzierungsvermittlungs-GmbH erteilten Kreditvermittlungsauftrags der Eheleute F. zu dem Darlehensvertrag vom 23.09.1994 mit der R., ferner im Zeitraum 1994/95 zu drei weiteren Finanzierungen - ebenfalls bei der R. - im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Modernisierung eines Objekts in G. durch die Klägerin. Im Rahmen der für sie entfalteten Kreditvermittlungstätigkeit des Herrn D. (namens der Finanzierungsvermittlungs-GmbH) trat die Klägerin auch Eigentümergrundschulden auf dem Objekt G. an Herrn D. ab.

5

Die Beklagte hält die Grundschuld von 300.000 DM auf dem Grundstück in G. für wertausschöpfend. Die höhere Bewertung der Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren werde dem baulichen Zustand des verschachtelten Anwesens und der tatsächlichen Wertentwicklung nicht gerecht. Das Grundstück in L. habe allenfalls einen Wert von 10.160 DM verkörpert. Bei der Berechnung des mit 15,32% angegebenen anfänglichen effektiven Jahreszinses sei eine taggenaue Laufzeit von 21 Monaten und 8 Tagen zu Grunde gelegt

6

worden. Bei einer zur Herstellung der Vergleichbarkeit mit den Zinsangaben in den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank für zweijährige Hypothekarkredite vorzunehmenden Hochrechnung der Laufzeit auf 24 Monate ergebe sich ein anfänglicher effektiver Jahreszins von 15,11%. Selbst bei einem Vergleich mit dem im Monatsbericht der Deutschen Bundesbank für Oktober 1994 ausgewiesenen Durchschnittszins von 7,86% für zweijährige Hypothekarkredite auf Wohngrundstücken zu Gleitzinsen sei kein auffälliges, erst recht kein besonders grobes Missverhältnis gegeben. Da die Vermittlung des Darlehens vom 23.09.1994 nur ein Teil der umfassenderen Kreditvermittlungstätigkeit der Finanzierungsvermittlungs-GmbH für die Klägerin und deren Ehemann gewesen sei, sei die Vermittlungsgebühr von 12.000 DM nicht in die Berechnung des effektiven Vertragszinses mit einzubeziehen. Die im Darlehensvertrag vorgesehenen Mietabtretungen seien tatsächlich nicht durchgeführt worden. Auch habe sie die Gewährung des Kredits nicht von dem Abschluss einer Kapitallebensversicherung abhängig gemacht.

Die Beklagte beantragt,

7

das Urteil des Landgerichts Köln vom 26.11.1998 - 29 O 62/98 - abzuändern und die Klage abzuweisen,

8

hilfsweise, der Beklagten Vollstreckungsschutz zu gewähren und ihr nachzulassen, eine ihr auferlegte Sicherheit auch durch schriftliche, selbstschuldnerische unwiderrufliche Prozessbürgschaft der Stadtparkasse K. oder eines als Zoll- oder Steuerbürge zugelassenen Kreditinstituts erbringen zu können.

9

Die Klägerin beantragt,

10

die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass sich die Unzulässigerklärung der Zwangsvollstreckung auf die in Abteilung III unter der laufenden Nummer 12 eingetragene Grundschuld beziehe.

11

Sie vertritt die Auffassung, in die Berechnung des anfänglichen effektiven Vertragszinses seien neben den in den Rückzahlungsraten enthaltenen Zinsen für die ersten 12 Monate (38.634,30 DM) und der Bearbeitungsgebühr (12.000,00 DM) sowohl die Kreditvermittlungsgebühr (12.000,00 DM) als auch das zur Absicherung der auf die Laufzeit des Kredits entfallenden Prämien zu hinterlegende Lebensversicherungsdeposit (10.400,32 DM) einzubeziehen. Hieraus ergebe sich ein anfänglicher effektiver Jahreszins von 22,544%. Herr D. habe stets seine besondere Nähe zu der RKB herausgestellt und die ungünstigen Kreditkonditionen mit der schlechten Bonität der Klägerin, insbesondere im Hinblick auf die negativen Schufa-Eintragungen, begründet. Vor der Kontaktaufnahme zu Herrn D. habe sie sich selbst bemüht, bei verschiedenen Banken Kredit zu bekommen. Sie habe jedoch keine Bank gefunden, die bereit gewesen sei, ihr einen Kredit zu bewilligen, obwohl sie eine erstrangige Absicherung auf dem damals bereits weitgehend ausgebauten Objekt G. angeboten habe (zur schnelleren Kreditabsicherung habe sie sich die später an Herrn D. abgetretenen Eigentümergrundschulden eintragen lassen). Auch Herr D. sei nicht in der Lage gewesen, ihr bei der RKB einen Kredit in der gewünschten Höhe von 600.000 DM und/oder mit einer längeren Laufzeit zu vermitteln. Angesichts des unmittelbar bevorstehenden Versteigerungstermins (30.09.1994) im Zwangsversteigerungsverfahren über das Grundstück L. habe sie keine andere Möglichkeit gesehen als die von Herrn D. angebotenen Konditionen der RKB zu akzeptieren. Mit Rücksicht auf die werthaltigen dinglichen Sicherungen (erstrangige Grundschuld von 300.000 DM auf dem Grundstück G. und Übernahme der erstrangigen Grundschuld von 30.000 DM der Sparkasse B.H. auf dem Grundstück L.) sieht die Klägerin in den vertraglich vereinbarten weiteren Sicherheiten (Abschluss und Abtretung

12

einer Kapitallebensversicherung über 300.000 DM; Abtretung der Mieteinnahmen, Übernahme der persönlichen Haftung durch beide Ehepartner) eine Übersicherung.

Der Senat hat Zeugenbeweis erhoben durch (wiederholte) Vernehmung des Kreditvermittlers H.D. sowie durch Vernehmung des Ehemannes (M. F.) und des ältesten Sohnes (P. F.) der Klägerin. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschriften vom 02.05.2001 (Bl. 422 ff. GA) und 12.12.2001 (Bl. 467 ff. GA), wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens im erneuten Berufungsverfahren auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 13

Verhandlungsgegenstand waren ferner die Akten des Zwangsversteigerungsverfahrens 9 K 36/96 AG G.. 14

Entscheidungsgründe 15 16

Die Berufung führt zur Abweisung der Klage. Auf der Grundlage des nach Durchführung des Revisionsverfahrens ergänzten Sach- und Streitstandes sowie des Ergebnisses der durchgeführten Beweisaufnahme lässt sich eine Nichtigkeit des Darlehensvertrages vom 23.09.1994 - sei es wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs.1 BGB oder Wuchers nach § 138 Abs.2 BGB - und damit auch eine Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung nicht feststellen. 17

1. Angesichts der Bewertung des Objekts G. nach Maßgabe des im Zwangsversteigerungsverfahren 9 K 36/96 AG G. eingeholten Verkehrswertgutachtens des Sachverständigen F. vom 18./23.10.1996 (Bl. 344 ff. GA) zum Bewertungsstichtag 24.09.1996 auf 800.000 DM und des weiteren Verkehrswertgutachtens des Privatgutachters L. (zum Bewertungsstichtag 27.11.1996) auf 1.045.000 DM (Bl. 371 ff. GA) kann kein ernsthafter Zweifel daran bestehen, dass der unter anderem durch eine erstrangige Grundschuld von 300.000 DM auf diesem Objekt besicherte Kredit der Beklagten über 324.000 DM bei Weitem nicht 80% des Verkehrswertes dieses Grundstücks ausschöpfte. Dass sich dies auch schon zum maßgeblichen Zeitpunkt des Darlehensvertrages vom 23.09.1994 so verhielt, erschließt sich indirekt bereits aus den Angaben in beiden Gutachten, wonach die Ausbauten bis 1994 erfolgt und die Wohnungen seit 1994 vermietet seien (Gutachten F. Bl. 348 GA unten mit Mieterliste Bl. 362; Gutachten L. Bl. 375 GA unten). Der Zeuge D. konnte denn auch aus seinen Unterlagen feststellen, dass bereits in einer Selbstauskunft der Klägerin aus März 1994 die Mietverträge und die Einzelmieten angegeben waren. Er war sich auch sicher, dass ihm die Mietverträge vorgelegt worden waren. Vor diesem Hintergrund erscheint auch die Aussage des Ehemannes der Klägerin glaubhaft, dass das Objekt G. bei Abschluss des Darlehensvertrages vom 23.09.1994 bereits im Wesentlichen den Ausbauzustand hatte, der Gegenstand der späteren Sachverständigenbewertungen war. 18

Die Erwägungen, aus denen die Beklagte dem Grundstück G. (per September 1994) nur einen Verkehrswert von maximal 300.000,00 DM beimisst (Bl. 408, 416f. GA), sind bereits in die zurückhaltende Verkehrswertermittlung des Sachverständigen F. eingeflossen, wie auch dessen ergänzende Stellungnahmen vom 14.01.1997 (Bl. 78 ff. BA) und 17.04.1997 (Bl. 150 ff. BA) verdeutlichen. Ob - wie die Beklagte meint - "1996 die nach der Wende aufgekommene Euphorie des Wertes von ‚O.-Immobilien‘ noch nicht abgeklungen war" und aus heutiger Sicht eine weitaus niedrigere Neubewertung erforderlich sei, ist für die hier vorzunehmende Prüfung der Wertverhältnisse am Maßstab des § 138 Abs.1 oder Abs.2 BGB 19

zum Zeitpunkt des Darlehensvertrages vom 23.09.1994 ohne Belang.

1. Es hat daher dabei zu verbleiben, dass als Vergleichsmaßstab auf die Zinsangaben der Bundesbank für Hypothekarkredite abzustellen ist, allerdings nach der Vorgabe des Bundesgerichtshofs (unter 2. b) des Revisionsurteils vom 20.06.2000) auf den Durchschnittszins für Kredite mit Gleitzinsen (= 7,86% bei zweijähriger Laufzeit). Der im Darlehensvertrag mit 15,32% ausgewiesene anfängliche effektive Jahreszins, dessen Berechnung sich aus der Anlage zum Schriftsatz vom 14.05.1999 ergibt (Bl. 191 - 193 GA; die Grundlagen des angewandten Computerprogramms sind so deutlich gemacht, dass eine Überprüfung möglich ist), übersteigt diesen marktüblichen Vergleichszins daher nicht um den "magischen Richtwert" von 100%. Das gilt selbst bei Zugrundelegung der von der Klägerin im Schriftsatz vom 05.03.2001 angestellten Berechnung (Bl. 395 f. GA). Bei Einbeziehung lediglich der Zinsen und der Bearbeitungsgebühr ergibt sich nach dieser Berechnung ein anfänglicher effektiver Jahreszins von 15,628%. 20
1. Anders wäre es allerdings dann, wenn die Vermittlungsgebühr von 12.000 DM, welche die Maklerfirma erhalten hat, in die Berechnung des effektiven Vertragszinses einzubeziehen wäre. Insoweit steht jedoch nunmehr fest, dass die Maklerfirma umfassend im Auftrag und Interesse der Klägerin und ihres Ehemannes tätig geworden ist und die Vermittlung des hier interessierenden Kredits nur ein Teil ihrer Tätigkeit für die Eheleute F. war. Der erste Kontakt der Eheleute F. zu dem Zeugen D. ist durch das Schreiben seiner Leasing-GmbH vom 11.02.1994 (Bl. 402 GA) zustande gekommen. Aus diesem Schreiben geht hervor, dass diese Firma von der Veröffentlichung der gegen die Klägerin betriebenen Zwangsversteigerung erfahren hatte (es handelte sich hier um das Zwangsversteigerungsverfahren K 47/93 AG Rotenburg a.d. Fulda betreffend das Grundstück in L.; betreibende Gläubigerin war die Sparkasse Bad H.-R. aus der später der Beklagten übertragenen erstrangigen Grundschuld von 30.000 DM) und sich der Klägerin als gewerblicher Helfer in der Not anbot ("Zwangsversteigerung muß nicht sein!!!"). Wie die weitere Korrespondenz zeigt (Schreiben vom 18.04.1994, Bl. 403 GA, und vom 26.04.1994, Bl. 404 GA), trat die Leasing-GmbH zunächst selbst als potentielle Kreditgeberin auf. Herr D. war auch nicht der einzige Kreditvermittler, zu dem die Eheleute F. Kontakt aufgenommen hatten. Bevor die Eheleute F. überhaupt bereit waren, sich einem Kreditvermittler anzuvertrauen, haben sie sich erklärtermaßen selbst bei mehreren Universalbanken - die Klägerin nennt die W. Bank, die Dresdner Bank K. und die Kreissparkasse G. - um einen Kredit bemüht. Obwohl das Objekt G., wie aufgezeigt, selbst bei einer Beleihungsgrenze von 60% des sorgfältig ermittelten Verkaufswertes, wie sie für Hypothekenbanken gilt (§§ 11, 12 Abs.1 HypBankG), eine geeignete Sicherheit auch für einen höheren als den von der RKB gewährten Kredit darstellte, scheiterten diese Bemühungen, wie die Klägerin erklärt und ihr Ehemann als Zeuge bestätigt, an der mangelnden Bonität der Eheleute. Die Kreditunwürdigkeit der Eheleute F. fand ihren Ausdruck im Niedergang des Bauunternehmens des Ehemannes, in hohen titulierten Schulden, in der Abgabe der eidesstattlichen Versicherung der Vermögenslosigkeit durch den Ehemann, in negativen Schufa-Eintragungen der Klägerin (3 Haftbefehle), in der Versteigerung des Grundstücks D. und in der anstehenden Versteigerung des Grundstücks L.. Die Eheleute F. waren daher auf Kreditgeber angewiesen, die sich auf derartige Risikofinanzierungen spezialisiert hatten und üblicherweise mit Kreditvermittlern zusammenarbeiten. Die Einschaltung von Kreditvermittlern erspart solchen Banken wie der ehemaligen RKB, die kein Zweigstellennetz unterhielt, zwar eigenen organisatorischen und finanziellen Aufwand für die Anwerbung und Überprüfung der Kunden, während für diese die Dienste des Vermittlers vielfach nicht als eine gesonderte Leistung in Erscheinung treten. Das Interesse der RKB an der 21

Vermittlungstätigkeit des Zeugen D. (handelnd für seine Finanzierungsvermittlungs-GmbH) dokumentiert sich denn auch darin, dass in der Bearbeitungsgebühr ein Provisionsanteil für dessen Kreditvermittlung enthalten war. Unter den vorliegenden Umständen trat die Vermittlungstätigkeit aus der Sicht der Klägerin und ihres Ehemannes jedoch trotz der - wie unterstellt werden kann - von dem Zeugen D. herausgestellten besonderen Nähe zur RKB (als handle es sich um "seine Bank", wie immer die Klägerin dies verstanden haben mag) als eine gesonderte Leistung in Erscheinung. Die Klägerin und ihr Ehemann wussten aufgrund ihrer gescheiterten eigenen Bemühungen, bei "normalen Banken" Kredit zu bekommen, dass sie wegen ihrer persönlichen Kreditunwürdigkeit auf solche Vermittlungsdienste angewiesen waren. Die Klägerin merkt hierzu im Schriftsatz vom 06.06.2001 selbst an: *"Es dürfte gerichtsbekannt sein, dass allein die Werthaltigkeit eines Objektes und das Vorhandensein von gewissen Erträgen aus einem Objekt nicht ausreicht, um einen Kredit zu erhalten. Es wurde der Nachweis von Einkommen aus selbständiger oder nicht selbständiger Arbeit verlangt. Entsprechende Nachweise konnten nicht geliefert werden. Eine Kreditaufnahme über das Objekt G. war somit nicht möglich."* Dass der Zeuge D. nicht wie ein Außendienstmitarbeiter oder gar Entscheidungsträger der Bank aufgetreten ist und sich seine Tätigkeit nicht lediglich als integrierter Bestandteil des erst mehr als ein halbes Jahr nach der Kontaktaufnahme zustande gekommenen ersten Darlehensgeschäfts mit der Beklagten darstellte, zeigt sich schon daran, dass zunächst eine eigene Darlehensgewährung der Leasing-GmbH im Gespräch war und erst später - nach eigener, insoweit allerdings nicht mit der Aussage ihres Ehemannes übereinstimmender Darstellung der Klägerin im Prozess sogar erst unmittelbar vor Abschluss des Darlehensvertrages vom 23.09.1994 (Bl. 148 GA) - die RKB als Kreditgeberin auftrat. Den Eheleuten F. war bewusst, dass sie aufgrund der angeführten, ihre persönliche Kreditunwürdigkeit begründenden Umstände mit besonders ungünstigen Konditionen zu rechnen hatten, wenn sich denn überhaupt eine Bank finden sollte, die ihnen noch Kredit gewährte. Demgemäß sah der Zeuge D. letztlich auch keine andere Möglichkeit als die Vermittlung eines Zwischenkredits der RKB, um die Zwangsversteigerung des Grundstücks L. abzuwenden und zu verhindern, dass auch das Objekt G. dem Gläubigerzugriff ausgesetzt wurde. Im Anschluss an diesen Zwischenkredit mochte sich dann ggf. im Hinblick auf die Werthaltigkeit des Objekts G. die Möglichkeit einer längerfristigen und günstigeren Weiterfinanzierung durch eine Hypothekenbank ergeben. Offenbar sahen die Klägerin und ihr Ehemann in dem Erwerb des Objekts G. zum Zwecke der Modernisierung und des Verkaufs der Eigentumswohnungen eine Möglichkeit, wirtschaftlich wieder "auf die Beine" zu kommen. Die weiteren Tätigkeiten des Zeugen D. für die Eheleute F. (neben der im Auftrag der Eheleute F. vermittelten Finanzierung des Objekts G. sollte sich der Zeuge D. erklärtermaßen auch um die Vermittlung des Verkaufs von Wohnungen bemühen), die zeitweise (im Jahre 1996) entfalteten bauhandwerklichen Tätigkeiten des Ehemannes der Klägerin (bzw. seines "Familienunternehmens") für den Zeugen D. (bzw. dessen Firmen) und die Abtretung der Eigentümergrundschulden der Klägerin an diesen Zeugen (sei es als Grundlage für weitere Finanzierungen, sei es zur Verhinderung des Pfändungszugriffs anderer Gläubiger) runden das Bild einer umfassenden, eigenständigen Betreuungstätigkeit des Zeugen D. als Vertrauter der Eheleute F. ab. Die Vermittlungskosten, welche die Eheleute F. an die Finanzierungsvermittlungs-GmbH des Zeugen D. zu zahlen hatten, sind daher nicht in die Berechnung des Vertragszinseszinses einzubeziehen. Erst recht gilt dies für die Unkosten, von denen der Zeuge D. - insoweit noch für die Leasing-GmbH als potentieller Kreditgeberin handelnd - die Besichtigung des Objekts G. zum Zwecke seiner Bewertung als Kreditgrundlage abhängig gemacht hat.

1. Erfolglos bleibt auch der Versuch der Klägerin, das Lebensversicherungsdeposit in Höhe 22 von 10.400,32 DM in die vertragliche Effektivzinsberechnung einzubeziehen. Mit diesem Deposit hat es folgende Bewandnis: Zu den von der Klägerin zu erbringenden Sicherheiten

gehörte auch die Abtretung der Ansprüche aus einer noch abzuschließenden Kapitallebensversicherung über 300.000 DM auf den Ehemann der Klägerin als Versicherten zu Gunsten der Klägerin. Für die Kreditlaufzeit von 21 Monaten und 8 Tagen waren die Versicherungsprämien vorab bei der Lebensversicherungsgesellschaft verzinslich auf einem Depositokonto zu hinterlegen, von dem die Prämien dann jeweils bei Fälligkeit abgebucht wurden (Bl. 158 GA). Diese Handhabung ist nicht mit den Fällen kombinierter Kredit- und Kapitallebensversicherungsverträge vergleichbar, in denen eine laufende Tilgung des Kredits nicht erfolgt, sondern erst am Ende der Kreditlaufzeit der Festkredit durch die angesparte Lebensversicherungssumme (nebst Überschussanteilen) getilgt wird. Die hier gewählte Handhabung erfüllte für beide Parteien einerseits die Funktion einer Restschuldversicherung für die Laufzeit des Kredits, ermöglichte andererseits der Klägerin und ihrem Ehemann, die Versicherung weiter zur Endfinanzierung einzusetzen und Sparanteile aufzubauen. Da die Vorteile der Lebensversicherung für die Kreditlaufzeit hier ähnlich wie bei einer typischen Restschuldversicherung beiden Parteien in etwa gleichem Umfang zugute kommen, sind die auf die Kreditlaufzeit entfallenden Kosten der Lebensversicherung beim Vertrags- wie beim Marktzins außer Betracht zu lassen (BGH NJW 1988, 1661; Gundlach in: Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechtshandbuch, 2. Aufl., § 82 Rdnr. 20 m.w.Nachw.).

1. Allerdings bleibt der Vertragszins auch dann, wenn man ihn zur Herstellung der genaueren Vergleichbarkeit auf eine Laufzeit von 2 Jahren (30.09.94 - 30.09.96) korrigiert - wie mit der Berechnung der Beklagten Bl. 194/193 GA geschehen (= 15,11%) - in einem "gefährdeten" Bereich von mehr als 90% über dem Vergleichszins. Da es sich bei dem Doppelten des Marktzinses als Kriterium für ein objektiv auffälliges Missverhältnis nicht um eine starre Grenze, sondern - wie der Bundesgerichtshof im Revisionsurteil vom 20.06.2000 erneut zum Ausdruck gebracht hat - nur um einen Richtwert handelt, kann auch eine relative Zinsüberschreitung zwischen 90% und 100% die Anwendung des § 138 Abs.1 BGB rechtfertigen, wenn sonstige den Kreditnehmer unbillig belastende Umstände hinzukommen und damit die Gesamtbelastung als untragbar erscheinen lassen (Gundlach, a.a.O., Rdnr. 29 ff. m.w.Nachw.). 23

1. Was im aufgehobenen Urteil des 15. Zivilsenats als solche den Kreditnehmer unbillig belastende Umstände angesehen wurde, hat der Bundesgerichtshof in seinem Revisionsurteil überwiegend verworfen. Hinsichtlich der zeitlich gestreckten, bis in den Februar 1995 andauernden Darlehensauszahlung hat er darauf verwiesen, dass diese nicht im Vertrag vorgesehen war, sondern sich aus den Dispositionen der Klägerin und ihres Mannes ergab. Insoweit haben sich im Rahmen der Beweisaufnahme, in der auch dieser Punkt angesprochen wurde, keine maßgeblichen anderweitigen Erkenntnisse ergeben. Zwar waren bereits vor Vertragsabschluss zeitlich gestreckte Auszahlungsmodalitäten im Gespräch. So heißt es in einem von dem Zeugen D. bei seiner erneuten Vernehmung vorgelegten Schreiben der Klägerin vom 14.06.94 hierzu: 24

"Die Auszahlungsmodalitäten für o.g. Darlehen sehe ich wie folgt: 25

1. Rate DM 150.000 sofort nach Vertrag, 26

2. Rate DM 130.000 binnen Wochenfrist nach Eingang der ersten zweimonatlichen Zahlungen direkt von den Mietern des Objektes, 27

3. Rate DM 20.000 zunächst als Rückstellung für evtl. Zahlungsausfälle und Auszahlung nach Klarheit über Kontinuität der Zahlungen in gemeinsamer Abstimmung jedoch noch in 1994." 28

Dass im Vorfeld des Vertrages von einer ratierlichen Auszahlung des Darlehens die Rede war, kommt auch in der Zeugenaussage des Ehemannes der Klägerin zum Ausdruck. Tatsache ist jedoch, dass dies ebenso wie die nach der Aussage dieses Zeugen in Aussicht gestellte einjährige Verlängerungsoption nicht Vertragsinhalt geworden ist. Die Auszahlung ist denn auch nicht so erfolgt, wie dies in dem vorgenannten Schreiben angesprochen war, sondern in erster Linie - mit den Worten des Zeugen D. - so, wie sich dies "automatisch aus den verschiedenen Verbindlichkeiten, die abzulösen waren", ergab. Dass die Klägerin den zur Auszahlung an sie verbleibenden Teil des Darlehens in zwei Raten per 17.10.94 mit 130.000 DM und per 21.02.95 mit 69.900 DM abgerufen hat, entsprach jedenfalls keiner vertraglichen Bindung und ist daher für die hier vorzunehmende Gesamtwürdigung des Darlehensvertrages ohne Belang.

1. Eine etwa übermäßige anfängliche Absicherung des Darlehens lässt sich ebenfalls nicht 30 feststellen. Geht man - wie aufgezeigt - von der vollen Werthaltigkeit der grundbuchlichen Absicherung der Beklagten auf den Grundstücken G. und L. aus, könnte sich allenfalls die Abtretung aller Mieteinnahmen als eine übermäßige Absicherung darstellen; denn die neu abzuschließende Kapitallebensversicherung konnte in der kurzen Laufzeit des Kredits noch keine wesentlichen Sparanteile erbringen und deckte daher praktisch nur das Todesfallrisiko des Ehemannes der Klägerin ab. Es lässt sich nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme schon nicht feststellen, dass die vertraglich vorgesehene Mietabtretung überhaupt umgesetzt worden ist. Im Übrigen stellt die zusätzliche Absicherung des Grundschuldgläubigers durch Abtretung der Mieten aus dem belasteten Objekt schon deshalb keine Übersicherung dar, weil sich bereits die Grundschuld nach §§ 1123, 1192 BGB auf die Mietforderungen erstreckt und deren zusätzliche Abtretung der Grundschuldgläubigerin keine wesentlich effektivere Sicherheit bieten kann (vgl. OLG Köln, OLGR 1996, 278 = WM 1997, 759). Auch bei einer "stillen" Sicherheitsabtretung der Mieten muss der Kreditgeber bis zur Offenlegung der Abtretung die befreiende Wirkung der Zahlungen der Mieter an den Grundstückseigentümer/Vermieter hinnehmen (§ 407 BGB). Dass es zu einer "offenen" Abtretung der Mietforderungen und "direkten" Zahlungen der Mieten an die Kreditgeberin - wie in dem obigen Schreiben vom 14.06.94 vorgesehen - gekommen sei, behauptet die Klägerin selbst nicht.
1. Beim Wertvergleich zur Feststellung eines auffälligen Missverhältnisses muss auch 31 berücksichtigt werden, welche Risiken von den Vertragspartnern übernommen werden. Die der Statistik zu entnehmenden Zinssätze beziehen sich auf Darlehen an Schuldner, die von den Banken als kreditwürdig eingeschätzt worden sind. Die Eheleute F. erhielten aber zur Zeit des Vertragsabschlusses wegen ihrer persönlichen Kreditunwürdigkeit von Universalbanken erklärtermaßen keinen Kredit mehr. Die RKB ging mit der Darlehensgewährung ein Risiko ein, das andere gewerbliche Kreditinstitute trotz Werthaltigkeit der angebotenen dinglichen Absicherung nicht übernehmen wollten. Zwar bedarf auch und gerade ein Darlehensnehmer, der von den allgemeinen Banken nicht mehr als kreditwürdig angesehen wird, des Schutzes des § 138 BGB. Die allgemeine Einschätzung des bei einem solchen Schuldner bestehenden besonderen Rückzahlungsrisikos darf aber bei der Feststellung eines auffälligen Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung nicht unberücksichtigt bleiben (vgl. BGH, NJW-RR 1990, 1199).
1. Es lässt sich auch nicht feststellen, dass sich die RKB bei Anbahnung und Abschluss des 32 Darlehensvertrages vom 23.09.1994 eine Zwangslage der Klägerin bewusst und in verwerflicher Weise zunutze gemacht hat. Dazu reicht die Kenntnis der bedrängten wirtschaftlichen Situation der Klägerin und ihres Ehemannes - wie oben unter 2. a) näher

aufgezeigt - nicht aus. Ein anderweitig nicht zu befriedigender Kreditbedarf begründet nicht in jedem Fall eine Zwangslage i.S.d. § 138 Abs.2 BGB (vgl. BGH, NJW 1994, 1275). Erklärtermaßen ging es den Eheleuten F. nicht lediglich um den - bei dem streitgegenständlichen Darlehen allerdings im Vordergrund stehenden - Erhalt der Grundstücke L. (dessen Versteigerung unmittelbar bevorstand) und G. (das nicht unmittelbar gefährdet war), sondern auch um die Verwirklichung von Zukunftsplänen, wie der mit den weiteren Finanzierungen durch die RKB bewerkstelligte Erwerb und Ausbau des Objekts G. zeigt. Von einer tatsächlichen Vermutung für das Vorliegen der subjektiven Voraussetzungen des Wuchertatbestandes darf - wie der Bundesgerichtshof im Revisionsurteil vom 20.06.2000 zum Ausdruck gebracht hat - nur ausgegangen werden, wenn nicht nur ein auffälliges, sondern ein besonders grobes Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung vorliegt. Dafür wird im Allgemeinen eine relative Marktzinsüberschreitung von etwa 200% gefordert (vgl. BGH NJW-RR 1990, 1199), wie sie selbst bei Einbeziehung der Vermittlungsgebühr und des Lebensversicherungs-Deposits nicht gegeben wäre. Im Hinblick auf die weit reichenden Folgen einer Nichtigkeit wegen Wuchers nach § 138 Abs.2 BGB - anders als bei Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs.1 BGB kann der Wucherer nicht einmal seinen Bereicherungsanspruch auf Rückzahlung des Darlehenskapitals aus ihm bestellten Sicherheiten befriedigen - sind gerade an die Feststellung der subjektiven Tatbestandsvoraussetzungen des § 138 Abs.2 BGB strenge Anforderungen zu stellen. Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, sind indessen schon die subjektiven Voraussetzungen des § 138 Abs.1 BGB nicht festzustellen. Erst recht hat sich nichts ergeben, was die Feststellung eines Wucherdarlehens begründen könnte.

Nach alledem ist die Klage in Abänderung des angefochtenen Urteils abzuweisen.	33
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs.1, 108, 708 Nr.10, 711 ZPO.	34
Streitwert des Berufungsverfahrens (unverändert) und Beschwer der Klägerin durch dieses Urteil: 300.000 DM.	35