
Datum: 13.07.2016
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 13. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 13 U 140/15
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2016:0713.13U140.15.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 22 O 582/14

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 30.7.2015 verkündete Urteil des Landgerichts Köln (22 O 582/14) abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des vollstreckbaren Vertrages abwenden, sofern nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in Höhe von 120% des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird zugelassen.

Gründe:

1

I.

2

Die Klägerin, ein u.a. im Baurärgeschäft tätiges Unternehmen, ließ sich von der Beklagten im Zeitraum von 2007 bis 2009 vier Firmenkredite (Anlagen CBH 1 – 4, GA 6 ff.) zur Finanzierung von Bauvorhaben gewähren. Mit der Klage nimmt sie die Beklagte auf Rückzahlung von Bearbeitungsentgelten in Anspruch, die sie – aufgrund entsprechender Vereinbarungen in den streitgegenständlichen Darlehensverträgen – in der im Tatbestand der angefochtenen Entscheidung näher bezeichneten Höhe an die Beklagte gezahlt hat. Sie hält die jeweiligen Vereinbarungen für allgemeine Geschäftsbedingungen, die nach ihrer

3

Auffassung vor dem Hintergrund der Entscheidung des BGH vom 13.5.2014 (XI ZR 405/12) gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam seien.

Das Landgericht hat die Beklagte mit Urteil vom 30.7.2015, auf das wegen der Einzelheiten der Feststellungen zum erstinstanzlichen Parteivortrag, der in erster Instanz gestellten Anträge und der Entscheidungsgründe Bezug genommen wird (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO), dem erstinstanzlichen Antrag der Klägerin entsprechend verurteilt. Nach Auffassung der Kammer handelt es sich bei den jeweiligen Regelungen in den Kreditverträgen (dort jeweils S. 2; GA 7, 21, 37, 50) nicht um ausgehandelte, sondern um seitens der Beklagten gestellte Vertragsbedingungen, die demzufolge und deshalb, weil es sich um Preisnebenabreden handele, kontrollfähig seien. Der Bundesgerichtshof habe für Verbraucherdarlehen angenommen, dass sich aus der Bezeichnung der Vergütung als „Bearbeitungsentgelt“ (bzw. – was inhaltlich gleichbedeutend sei – als „Bearbeitungspreis“ wie im vorliegenden Fall) ergebe, dass das Entgelt den im Zusammenhang mit der Darlehensgewährung verbundenen Verwaltungsaufwand abdecke. Daraus wiederum folge, dass es sich bei den abgegoltenen Leistungen um solche handelt, die lediglich im eigenen Interesse der darlehensgewährenden Bank bzw. im Hinblick auf ihre eigenen Pflichten erbracht würden. Nichts anderes gelte – zumindest im gegebenen Fall – für die der Beklagten obliegenden Pflichten im Zusammenhang mit dem Umstand, dass die Klägerin als Bauträgerin tätig sei und die Darlehensgewährung der Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit diene. Der gesamte von der Beklagten vorgetragene Mehraufwand im Zusammenhang mit der Kosten- und Zahlungskontrolle hänge mit ihrem eigenen Sicherheitsinteresse zusammen. Nur darauf, nicht aber auf den Umfang des Aufwandes, komme es entscheidend an.

4

Die damit kontrollfähige Abrede benachteilige die Klägerin in unangemessener Weise, weil mit ihr Aufwand für Tätigkeiten auf den Kunden abgewälzt werde, zu denen der Verwender der AGB gesetzlich oder vertraglich verpflichtet sei oder die er überwiegend im eigenen Interesse erbringe. Zu den wesentlichen Grundgedanken des dispositiven Rechts gehöre es, dass jeder Rechtsunterworfenen solche Tätigkeiten zu erfüllen habe, ohne dafür ein gesondertes Entgelt verlangen zu können. Anders sei dies nur bei Bestehen einer gesetzlichen Erlaubnis, die es aber für die Erhebung von Bearbeitungsentgelten nicht gebe. Auch aus der gebotenen umfassenden Interessenabwägung folge kein anderes Ergebnis. In Fällen der vorliegenden Art werde zum einen das Bearbeitungsentgelt in der Regel mitkreditiert und dadurch eine weitere Zinsbelastung des Kunden ausgelöst.

5

Darlehensverträge der vorliegenden Art seien zudem dadurch gekennzeichnet, dass bei Abschluss des Vertrages nicht klar sei, ob und in welchem Umfang der Kunde den Kredit überhaupt in Anspruch nehme. Das führe vor allem in den Fällen einer vorzeitigen Vertragsbeendigung zu einer besonderen Unangemessenheit des Bearbeitungsentgeltes. Dass es sich bei der Klägerin nicht um einen Verbraucher, sondern um einen Unternehmer handele, sei unerheblich. Die Entscheidung des BGH vom 13. Mai 2014 sei zwar zu einem Verbraucherdarlehen ergangen, die in diesem Zusammenhang tragende Argumentation sei aber nicht verbraucher-spezifisch und auch auf die Fälle übertragbar, in denen es sich bei dem Darlehensnehmer um einen Unternehmer handele. Auch das Bestehen eines – von der Beklagten behaupteten – Handelsbrauchs führe zu keinem anderen Ergebnis. Schließlich sei die von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung nicht begründet, weil eine Klageerhebung in Ansehung der früheren, gegenteiligen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes erst ab dem Jahr 2011 zumutbar gewesen sei, wie der BGH für Rückforderungen aus Verbraucherdarlehen bereits entschieden habe. Für Darlehensverträge mit Unternehmen müsse dies erst recht gelten..

6

Dagegen richtet sich die zulässige Berufung der Beklagten. Sie beanstandet zunächst, dass das Landgericht – nach ihrer Auffassung wegen Verletzung der sich aus § 139 ZPO ergebenden Hinweispflicht verfahrensfehlerhaft – auf der Grundlage der bestrittenen Behauptung der Klägerin, dass es sich bei den fraglichen Vereinbarungen um formularmäßig verwendete Abreden gehandelt habe, entschieden habe. Wäre sie ausreichend darauf hingewiesen worden, dass das Landgericht ihren erstinstanzlichen Vortrag für nicht zureichend erachte, hätte sie schon im 1. Rechtszug vorgetragen, dass es bei ihren beiden mit den Bauträgermaßnahmen der Klägerin und deren Kreditierung befassten Mitarbeitern, den Zeugen L und A, zu ihrem routinemäßigen und auch in den Streitgegenständlichen Fällen praktizierten Vorgehen gehört habe, die Frage der Vergütung bereits zu Beginn der Gespräche mit dem Geschäftsführer der Klägerin aufzuwerfen. Der Geschäftsführer der Klägerin habe im Verlaufe der Verhandlungen mehrfach betont, dass er außer zur Beklagten auch noch zu anderen Kreditinstituten Geschäftsbeziehungen unterhalte. Vor diesem Hintergrund sei bei jedem der Streitgegenständlichen Verträge die Frage des Bearbeitungspreises mündlich ausgehandelt und geklärt worden. In einem Fall, nämlich hinsichtlich des im Mai 2009 geschlossenen Kreditvertrages, habe dies auch zu einer Reduzierung des Bearbeitungspreises um 0,4 % geführt.

Aber auch dann, wenn man vom Vorliegen von AGB ausgehe, könne dies die behaupteten Ansprüche nicht begründen, da das Landgericht zu Unrecht davon ausgegangen sei, dass die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Unzulässigkeit von Bearbeitungsentgelten auf den vorliegenden Fall übertragbar sei. Die Übertragung sei aber zum einen deshalb nicht möglich, weil es sich bei der Klägerin nicht um einen Verbraucher, sondern um einen Unternehmer handle, zum anderen aber auch deshalb, weil die von ihr im Rahmen der Finanzierung der Bauträgermaßnahmen übernommenen Tätigkeiten keineswegs allein ihren Verpflichtungen als Darlehensgeberin entsprochen hätten, sondern im Interesse beider Vertragsparteien erfolgt seien. Das Landgericht habe zudem verkannt, dass die Streitgegenständlichen Vereinbarungen jedenfalls in Ansehung der Handelsbräuche (§ 310 Abs. 1 S. 2 BGB) zulässig seien.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Landgerichts Köln vom 30.7.2015 (15 O 582/14) abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen

Sie verteidigt das angefochtene Urteil gegen die von der Beklagten dagegen geführten Angriffe unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags. Die Beurteilung des Vortrags der Beklagten zum Aushandeln der Streitgegenständlichen Vereinbarungen durch die Kammer sei prozessual und inhaltlich nicht zu beanstanden, weil sich die Situation bei Schluss der mündlichen Verhandlung so dargestellt habe, dass die Beklagte zu konkretem Vortrag außerstande gewesen sei. Im Übrigen sei das neue Vorbringen der Beklagten aber auch nicht erheblich, weil nach wie vor nicht behauptet werde, dass sich die Mitarbeiter der Beklagten gegenüber der Klägerin auf Verhandlungen hinsichtlich des Bearbeitungsentgeltes auch dem Grunde nach eingelassen hätten. Der Vortrag der Beklagten sei aber auch unglaubhaft, weil es dem Geschäftsführer der Klägerin auch nach ihrer Darstellung nur in einem Fall gelungen sei, eine geringfügige Ermäßigung des von der Beklagten vorgegebenen Preises zu erreichen. Die rechtlichen Ausführungen der Kammer im Zusammenhang mit der Vorschrift des § 307 BGB seien zutreffend und von der Beklagten

7

8

9

10

11

12

nicht plausibel widerlegt. Falsch sei auch die Darstellung zum Inhalt der maßgeblichen Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 13.5.2014 und deren Reichweite; bei richtigem Verständnis beanspruche die Entscheidung Geltung auch über den Bereich des Verbraucherkreditvertrages hinaus.

Wegen der weiteren Einzelheiten des zweitinstanzlichen Vorbringens wird auf den schriftsätzlichen Vortrag der Parteien und die von ihnen zu den Akten gereichten Urkunden Bezug genommen. 13

II. 14

Die zulässige Berufung der Beklagten führt zur Abänderung der angefochtenen Entscheidung des Landgerichts und zur Abweisung der Klage. 15

Dabei kann offenbleiben, ob die Behauptung der in diesem Zusammenhang darlegungs- und beweispflichtigen Beklagten zutrifft, dass die hinsichtlich ihrer Wirksamkeit streitige Regelung, bei der es sich dem äußeren Anschein nach um einen vorformulierten oder vervielfältigten Text handelt, im konkreten Fall nicht einbezogen, sondern ausgehandelt worden sind (zuletzt BGH NJW 2014, 1725). Selbst wenn sich insoweit die gegenteilige Behauptung der Klägerin als zutreffend erweisen sollte, handelt es sich um eine wirksam einbezogene allgemeine Geschäftsbedingung. Zumindest dann, wenn es sich – wie im vorliegenden Fall – bei dem einem gewerblichen Unternehmen gewährten Darlehen um einen sog. Bauträgerkredit handelt, greifen die vom Landgericht zur Grundlage seiner Entscheidung gemachten Wirksamkeitsbedenken nach Auffassung des Senats nicht durch. Im Einzelnen gilt das Folgende: 16

1. 17

Bei den in den streitgegenständlichen Darlehensverträgen vereinbarten „Bearbeitungspreisen“ handelt es sich nach Auffassung des Senats bereits nicht um kontrollfähige Preisnebenabreden, sondern um eine der Inhaltskontrolle entzogene Vergütung für von der Beklagten im vorwiegenden Interesse der Darlehensnehmerin erbrachte Sonderleistungen. 18

a. 19

§ 307 Abs. 3 S. 1 BGB beschränkt die Inhaltskontrolle auf solche Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. Hierunter fallen weder Bestimmungen über den Preis der vertraglichen Hauptleistung noch Klauseln über das Entgelt für eine rechtlich nicht geregelte, zusätzlich angebotene Sonderleistung. Preisnebenabreden, die keine echte (Gegen-)Leistung zum Gegenstand haben, sondern mit denen der Klauselverwender allgemeine Betriebskosten, Aufwand für die Erfüllung gesetzlich oder nebenvertraglich begründeter eigener Pflichten oder für sonstige Tätigkeiten auf den Kunden abwälzt, die der Verwender im eigenen Interesse erbringt, sind hingegen der Inhaltskontrolle unterworfen (BGH XI ZR 405/12, NJW 2014, 2420, juris-Tz. 24; XI ZR 454/14, WM 2016, 699, juris-Tz. 23). Ob eine Klausel nach diesen Grundsätzen eine kontrollfreie Preisabrede oder eine kontrollfähige Preisnebenabrede enthält, ist durch Auslegung zu ermitteln. Diese hat sich, ausgehend von den Verständnismöglichkeiten eines rechtlich nicht vorgebildeten Durchschnittskunden, nach dem objektiven Inhalt und typischen Sinn der in Rede stehenden Klausel einheitlich danach zu richten, wie ihr Wortlaut von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der regelmäßig beteiligten Verkehrskreise 20

verstanden wird. Zweifel bei der Auslegung gehen nach § 305 c Abs. 2 BGB zulasten des Verwenders. Außer Betracht bleiben nur solche Auslegungsmöglichkeiten, die zwar theoretisch denkbar, praktisch aber fernliegend und daher nicht ernstlich in Betracht zu ziehen sind.

b. 21

Danach spricht für ein Verständnis der streitigen Entgeltvereinbarungen als kontrollfähige Preisnebenabreden zwar, dass der Begriff in den streitgegenständlichen Darlehensverträgen nicht näher definiert ist und es demzufolge an einer weiteren Konkretisierung dessen, wofür der vereinbarte Betrag als Gegenleistung dienen soll, fehlt. Für die von der Kammer vorgenommene Auslegung mag auch die von der Beklagten selbst gewählte Bezeichnung als "Bearbeitungspreis" sprechen, die zwar nicht allein maßgeblich ist, der aber für die Auslegung eine nicht unerhebliche Bedeutung zukommt. Das dem angefochtenen Urteil zugrunde liegende Verständnis wird auch durch den allgemeinen Sprachgebrauch - wonach ein Bearbeitungsentgelt üblicherweise als Entgelt für die Bearbeitung eines Antrags verstanden wird - gestützt. Zudem ist im Darlehensrecht allgemein anerkannt, dass das Bearbeitungsentgelt regelmäßig eine einmalige, pauschale Vergütung darstellt, die der Abgeltung des Verwaltungsaufwandes der darlehensgebenden Bank bei der Kreditbearbeitung und -auszahlung dient (Bruchner/Krepold in Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch, 4. Aufl., § 78 Rdn. 116, 108). 22

Ungeachtet dieser Umstände vermag der Senat die Vereinbarung von Bearbeitungsentgelten jedenfalls bei – wie hier – Krediten an Bauträger nicht als kontrollfähige Preisnebenabrede anzusehen. Grund dafür sind die Besonderheiten der Finanzierung von Bauträgermaßnahmen, die einen Bauträgerkredit maßgeblich schon von sonstigen gewerblichen Darlehen, erst recht aber von Verbraucherdarlehen unterscheiden. Insoweit hat bereits die Beklagte darauf verwiesen, dass es sich bei den vereinbarten Bearbeitungspreisen mit Rücksicht auf die Besonderheiten der Kreditgewährung nicht um ein Entgelt für den Vertragsabschluss bzw. den im Zusammenhang mit der Darlehensgewährung entstandenen Verwaltungsaufwand gehandelt habe, sondern die Vergütung ein Entgelt für den Aufwand darstelle, der mit der Abwicklung der Bauträgermaßnahmen verbunden sei, deren Finanzierung die Darlehen dienen. Dieser übersteige den Aufwand, der im Fall eines „regulären“ Annuitätendarlehens erforderlich sei, bei weitem. 23

Dass der Beklagten ein im Zusammenhang mit den streitgegenständlichen Bauträgerkrediten ein derartiger, im Interesse der Klägerin zu erbringender Aufwand entsteht, ergibt sich – abgesehen davon, dass die Klägerin dem Vortrag nicht in ausreichender Weise entgegen getreten ist – aus den einschlägigen, für das Bauträgergeschäft geltenden Vorschriften. So ist Adressat der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer (MaBV) der Bauträger und nicht etwa die diesen finanzierende Bank (Lang/Schulz, WM 2015, 2173, 2180; Koch, WM 2016, 717, 724). Das Pflichtenprogramm der MaBV ist insbesondere in § 3 MaBV geregelt und sieht – und zwar zunächst im Interesse der bauwilligen Vertragspartner des Bauträgers – insbesondere vor, dass der Bauträger Vermögenswerte der Auftraggeber zur Ausführung des Auftrags erst unter bestimmten, in der Vorschrift näher geregelten Voraussetzungen entgegennehmen darf. Diese Voraussetzungen betreffen nicht nur die Überprüfung der Wirksamkeit der Verträge zwischen dem Bauträger und den jeweiligen Auftraggebern und die Sicherstellung der Freistellung des Vertragsobjektes von vorgehenden Grundpfandrechten (deren Sicherstellung wiederum in Zusammenhang steht mit der – bauabschnittsweisen – Zahlung der geschuldeten Vertragssumme durch den jeweiligen Auftraggeber steht). Die MaBV regelt ferner 24

Einzelheiten hinsichtlich der vom Baufortschritt abhängigen Berechtigung des Bauträgers zur Entgegennahme von Teilzahlungen sowie deren Überprüfung und Überwachung. In die Abwicklung dieser – wie ausgeführt öffentlich-rechtlichen, den Bauträger und nicht die Bank treffenden - Verpflichtungen ist der Darlehensgeber im Regelfall der Gewährung eines Bauträgerkredits in vielfältiger, von der Beklagten unwidersprochen dargestellter Weise involviert. Auch für den vorliegenden Fall gilt (nachdem die Klägerin den dahingehenden Vortrag der Beklagten nicht bestritten hat), dass die Beklagte - beispielsweise - im Rahmen der ihr obliegenden Kostenkontrolle separate Konten (Baukonten und Kaufpreissammelkonten) eingerichtet hat, auf denen eingehende und ausgehende Gelder kontokorrentmäßig verrechnet wurden. Dies führt im Übrigen regelmäßig zu einer für den Bauträger günstigen Zinsregelung, weil er nur den Kreditsaldo verzinsen muss (Koch, aaO, S. 725).

Es kommt hinzu, dass es zu dem bei Bauträgerkrediten normalen Procedere gehört, dass der Bauträger in der Errichtungsphase für die am Bau beteiligten Unternehmen Sicherungsbürgschaften und andererseits den Käufern Fertigstellungsbürgschaften zu stellen hat. Damit wird im Regelfall die finanzierende Bank beauftragt, die auch die nach Baufortschritt gestaffelte Bezahlung veranlasst und deren jeweilige Voraussetzungen überwacht. Von der rechtzeitigen, aber mit den Bestimmungen der MaBV übereinstimmenden Bezahlung hängt die rechtzeitige Fertigstellung ab und von dieser wiederum die Möglichkeit der Weiterveräußerung ab, die ihrerseits bestimmend dafür ist, ob die dem Bauträger eingeräumten Kredite länger oder kürzer in Anspruch genommen werden müssen (so mit Recht LG München, Urteil vom 22.8.2014, 22 O 21794/13, juris-Tz. 33). Dass sich dies unmittelbar auf die Kostenstruktur des Projekts und damit auf dessen im Interesse des Bauträgers liegende Rentabilität auswirkt, liegt auf der Hand. Insgesamt ergibt sich das Bild mannigfaltiger, komplexer und mit nicht unerheblichen Risiken behafteter Verpflichtungen auf Seiten der Bank im Spannungsfeld einerseits der den Bauträger treffenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen und andererseits der Sicherungsinteressen der Bank, bei dem in der Gesamtabwägung schon in Anbetracht der eklatanten Unterschiede zum Regelfall eines normalen gewerblichen Annuitätenkredites jedenfalls nicht davon ausgegangen werden kann, dass der erheblich größere Pflichtenumfang überwiegend oder auch nur gleichwertig im Interesse der Bank liegt. Nach Auffassung des Senats überwiegt das Interesse des um die Finanzierung nachsuchenden Bauträgers an den von der Bank übernommenen Tätigkeiten deren – bei jeder Art von Kreditgewährung bestehenden - Sicherungsinteresse deutlich. Auch die häufigen Zahlstellenklauseln in Bauträgerverträgen dienen zwar auch dem Sicherungsinteresse der Bank, sind aber in erster Linie zur zweckdienlichen Abwicklung erforderlich (BGH IV ZR 200/04, Beschluss vom 8.12.2005; Basty, Der Bauträgervertrag, 8. A. 2014, Rdn. 383) und werden daher im überwiegenden Interesse des Bauträgers vereinbart.

Die Klägerin hat den von der Beklagten vorgetragene – und sich aus dem Vorstehenden ergebende - Aufwand nicht bestritten, sondern ist dem Vorbringen der Beklagten lediglich mit Verweis auf die zusätzliche Bepreisung der Kontoführung „je Quartal und Konto“ (in Höhe von 24,54 € bzw. 25,50 €) entgegengetreten. In Anbetracht des regelmäßig im Rahmen von Bauträgermaßnahmen auf Seiten der beteiligten Banken entstehenden, den normalen Aufwand weit übersteigenden Bearbeitungsaufwandes und mit Rücksicht auf die von der Beklagten mit Recht zitierten weiteren Bestimmungen zur Kreditbereitstellung, aus denen sich weiterer Mehraufwand ergibt (etwa die Überwachung des Baufortschritts durch einen von ihr beauftragten Grundstückssachverständigen und die Freigabe von Geldbeträgen erst nach der Vorlage von Rechnungskopien oder nach Einreichung einer entsprechenden Kostenübersicht“ – vgl. beispielhaft S. 4 des Kreditangebots vom 07.02.2007; GA 9), vermag

das nach Auffassung des Senats nicht zu überzeugen. Die Vereinbarung einer Kontoführungsgebühr lässt keinen tragfähigen Schluss darauf zu, dass damit der vorstehend dargelegte Mehraufwand der Beklagten als abgegolten angesehen werden kann und dem Bearbeitungsentgelt deshalb keine Gegenleistung der Beklagten zugrunde liegt.

c. 27

Insgesamt ist daher festzuhalten: Im Bauträgergeschäft bedarf der Bauträger zum Zwecke der allgemeinen Abwicklung und der Kostenkontrolle der finanzierenden Bank in vielfacher Weise. Die Bank übernimmt konzeptionsgemäß wesentliche Aufgaben im Zusammenhang mit der Überwachung des Baufortschritts und der Abwicklung und Kontrolle der zu leistenden Zahlungen im Interesse des Bauträgers. Das Sicherheitsinteresse der Bank tritt hinsichtlich der angeführten Tätigkeiten demgegenüber zurück. Die Bank handelt vorwiegend in Interesse des Bauträgers. Daraus wiederum folgt, dass die Vereinbarung über den Bearbeitungspreis eine wirksame, nicht kontrollfähige Preisabrede darstellt. 28

2. 29

Aber auch dann, wenn man zu Gunsten der Klägerin von einer kontrollfähigen Preisnebenabrede ausginge, kann im Ergebnis nicht angenommen werden, dass die Klägerin dadurch unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB benachteiligt wird. 30

Die vorliegende Klausel weicht durch Festlegung einer laufzeitunabhängigen Bearbeitungsgebühr zwar von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung (§ 488 Abs. 1 BGB) ab – was grundsätzlich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners indiziert (BGH Urt. v. 18. Mai 1999 - XI ZR 219/98, BGHZ 141, 380, 390; Urt. v. 13. Mai 2014 - XI ZR 405/12, BGHZ 201, 168 Rn. 69). Diese Vermutung ist aber widerlegt, wenn die Klausel auf der Grundlage einer umfassenden Interessenabwägung den Kunden gleichwohl nicht unangemessen benachteiligt (BGH, Urt. v. vom 7. Mai 1996 - XI ZR 217/95 - BGHZ 133, 10, 15 f.; Urt. v. 28. Januar 2003 - XI ZR 156/02 - BGHZ 153, 344, 349; Urt. v. 14. Januar 2014 - XI ZR 355/12 - BGHZ 199, 355 Rn. 45; Urt. v. 16. Februar 2016 - XI ZR 454/14 – juris, Tz. 42 f. – betr. Förderdarlehen). Hiervon ist insbesondere auszugehen, wenn die Abweichung vom gesetzlichen Leitbild sachlich gerechtfertigt und der gesetzliche Schutzzweck auf andere Weise sichergestellt ist. 31

Die vorliegend im Falle einer Kontrollfähigkeit der Klauseln vorzunehmende Interessenabwägung führt zu dem Ergebnis, dass die Klägerin bei der gebotenen pauschalisierenden Gesamtbetrachtung durch die Bearbeitungsgebühr bei der Gewährung der Bauträgerkredite nicht entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt war. Insoweit gelten im Grundsatz die gleichen Gesichtspunkte, die den Senat dazu veranlasst haben, von einer kontrollfreien Preisabrede auszugehen. Von einer den (gewerblichen, als Bauträger tätigen) Kunden der Bank durch die Vereinbarung eines zusätzlichen Entgeltes entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligenden Regelung (§ 307 Absatz 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) kann nicht ausgegangen werden, wenn – wie im vorliegenden Fall – die Bank ihren Kunden in einer über ihre eigenen Sicherheitsinteressen weit hinausgehenden Weise im Zusammenhang mit der Überwachung des Baufortschritts und der Zahlungsabwicklung unterstützt. 32

3. 33

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 34

Der Senat hat die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtsfrage, ob die formularmäßige Vereinbarung von Bearbeitungsentgelten in Bauträgerkreditverträgen eine kontrollfähige Preisnebenabrede darstellt und – bejahendenfalls - den Darlehensnehmer unangemessen benachteiligt, gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO zugelassen.

35

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 62.207,42 € festgesetzt.

36