

Landgericht Kassel

Aktenzeichen: 7 O 1103/09

Es wird gebeten, bei allen Eingaben das
vorstehende Aktenzeichen anzugeben

Verkündet am: 14.06.2013

Schwarz, JA

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Im Namen des Volkes Urteil

In dem Rechtsstreit

Kläger

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanw. Kratzer u. Koll.
Theodorstraße 3, 90489 Nürnberg,

gegen

Paratus AMC GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Constantine M. Dakolias, James K. Noble III, Philipp Meinecke, Hohenstaufenstr. 7, 65189 Wiesbaden,

Beklagte

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanw. Schmalz u. Koll.
Hansaallee 30 - 32, 60322 Frankfurt,

hat die 7. Zivilkammer des Landgerichts Kassel durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Prietz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 14.06.2013

für Recht erkannt:

Die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars Bensch, Nürnberg, UR-Nr. 846B/2005 vom 01.03.2005, wird für unzulässig erklärt.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,00 Euro vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Der Kläger möchte im Wege der Vollstreckungsgegenklage die Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung aus einer Grundschuldbestellungsurkunde erreichen. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Kläger erwarb mit notariellen Urkunden der Notare Porath, München, UR-Nr. 150/2005 vom 21.01.2005 (Angebot) und Bensch, Nürnberg, UR-Nr. 717B/2005 vom 22.02.2005 (Annahme) von der Profundas Gesellschaft für Wohneigentum und Grundvermögen mbH & Co. Projektentwicklungs-KG mit Sitz in Gräflingen (nachfolgend: Profundas KG) die Eigentumswohnung Nr. 13 des Aufteilungsplanes im Bau-trägermodell Kassel, Naumburger Straße 20 a, zu einem Kaufpreis in Höhe von 79.730,00 Euro. Im Kaufvertragsangebot vom 21.01.2005 heißt es zu Ziffer III (Seite 6 der Vertragsurkunde):

„In diesem Kaufpreis sind enthalten:
Sämtliche anfallenden Notar- und Gerichtskosten, die Kosten etwaiger zum Zweck der Kaufpreisfinanzierung bestellter oder zu bestellender Grundpfandrechte am Vertragsgegenstand einschließlich der Eintragung im Grundbuch, Kosten einer etwaigen Finanzierungsvermittlung, die mit 2% veranschlagt werden, gegebenenfalls Vermietungsgarantie von vier Monatsmieten und die anfallende Grunderwerbssteuer von 3,5%.“

Finanziert wurde der Erwerb über die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die GMAC-RFC Bank GmbH. Diese schloss mit dem Kläger unter dem 17.02. / 24.02.2005 den als Anlage K4 in Kopie vorliegenden Darlehensvertrag (Finanzprojekt-Nr.: 2003529) über nominal insgesamt 75.100,00 Euro. In dem Vertragstext heißt es einleitend:

„Das/Die Darlehen wird/werden erst dann ausgezahlt, wenn die unter Ziffer 2 dieses Vertrages sowie Nr. 1 der Darlehensbedingungen aufgeführten Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.“

Zu Ziffer 2.) des Vertrages (Auszahlungsbedingungen) heißt es unter anderem:

„Neben den unter Nr. 1 der Darlehensbedingungen aufgeführten Auszahlungsvoraussetzungen sind folgende weitere Bedingungen zu erfüllen bzw. folgende Unterlagen von ihnen vorzulegen:

- ...
-
- Besichtigungsbericht (Außen + Innen) – wird durch Bank veranlasst
-
- Grundschuldbestellungsurkunde vollstreckbar

...
 - Grundsschuldbrief mind. in Höhe der Summe aller Darlehensbeträge
 - ...
 ..."

Ferner heißt es zu Ziffer 4 (Sicherheiten):

„4.1 Grundschild(en)

Das/Die Darlehen wird/werden gesichert durch das/die folgende(n) Grundpfandrechte in Höhe der Summe aller Darlehensbeträge zzgl. jährlich 15,00% Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10,00% zugunsten der GMAC-RFC Bank GmbH, ... an dem/den folgenden Beleihungsobjekt(en): Objektadresse: Naumburger Str. 20a, ETW 13, 34127 Kassel ...

4. 2 Abstraktes Schuldversprechen

Ferner hat der Darlehensnehmer die persönliche Haftung für die Zahlung eines Geldbetrages, dessen Höhe der vereinbarten Grundschild (Kapital, Zinsen, Nebenleistung) entspricht, zu übernehmen, und sich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Die Kosten hierfür trägt der Darlehensnehmer.“

Wegen der weitergehenden Einzelheiten des Darlehensvertrages wird auf die Anlage K 4 Bezug genommen.

Der Kläger bestellte zur notariellen Urkunde des Notars Dieter Bensch in Nürnberg sodann am 01.03.2005 zu Gunsten der Bank eine Grundschild in Höhe von 75.100 €. Für die Zahlung des Geldbetrages übernahm er die persönliche Haftung und unterwarf sich wegen dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung.

Die Rechtsvorgängerin der Beklagten, nunmehr firmierend unter GMAC-RFC Servicing GmbH, erteilte am 16.03.2009 wegen eines Teilbetrages in Höhe von 1.000,00 Euro den Auftrag zur Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Der Kläger ist der Ansicht, dies sei unzulässig, zumal die Grundschild zugunsten der „GMAC-RFC Bank GmbH“ und nicht einer „GMAC-RFC Servicing GmbH“ bestellt worden sei.

Weiterhin stelle die in der Grundschildbestellungsurkunde enthaltene formularmäßige Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung eine unangemessene Benachteiligung des Klägers im Sinn des § 307 Abs.1 Nr.1 BGB dar und sei somit unwirksam.

Ungeachtet dessen, so trägt der Kläger vor, sei die Beklagte ihm wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten zum Schadensersatz verpflichtet. In diesem Zusammenhang behauptet er, er habe die Eigentumswohnung zum Zwecke der Kapitalanlage als Altersvorsorge erwerben wollen. Durch den Mitarbeiter der Profundus KG, dem Zeugen Teindl, sei ihm versichert worden, dass der Kaufpreis in Höhe von 79.730,00 Euro dem Verkehrswert der Immobilie entspreche, was aufgrund einer entsprechenden Prüfung auch durch die GMAC-RFC Bank GmbH feststehe. Aufgrund des hervorragenden Immobilienmarktes in der Stadt Kassel sei nach Ausschöpfung der steuerlichen Vorteile das Objekt nach 10 Jahren mit einem „steuerfreien Gewinn“ in Höhe von 33.000,00 Euro weiter zu veräußern. Überdies sei ein Nettomietbetrag, bei dem sämtliche Bewirtschaftungskosten bereits berücksichtigt worden sind, in Höhe von 4,00 Euro nachhaltig zu erzielen. Diese Zusicherung sei indes unzutreffend gewesen. Bei dem streitgegenständlichen Objekt handele es sich um einen nahezu unsanierten Altbau in äußerst schlechter Lage und Zustand. Der tatsächliche Wert der Immobilie habe zum Stichtag 21.01.2005 maximal 31.700,00 Euro betragen. Dieser Wert ergebe sich aus den Feststellungen der von ihm beauftragten Sachverständigen Mäckler vom 18.03.2008 (in Kopie vorliegend als Anlage K 7). Für die Wohnung Nr. 17 in dem streitgegenständlichen Objekt sei in einem Verfahren vor dem AG Kassel zum Aktenzeichen 800 C 353/08 ebenfalls ein Verkehrswertgutachten eingeholt worden und zwar zum Stichtag 07.04.2005. Der dort zum Sachverständigen bestellte Dipl. Ing. B. Upmeyer sei in seinem Gutachten vom 11.12.2009 zu dem Ergebnis gekommen, das der Kaufpreis für die von ihm zu bewertende Wohnung wenigstens um 100% über dem Marktpreis gelegen habe. Der Kläger behauptet, das Gutachten (in Kopie als Bd. I Bl. 220 ff d. A. vorliegend), sei auf seine Immobilie übertragbar. Der tatsächliche Wert der Immobilie sei der Profundus KG bekannt gewesen. Diese habe nämlich das gesamte Objekt mit einer Fläche von 4,44 ar zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von 326.000,00 Euro erworben. Umgelegt auf den durch ihn, den Kläger, erworbenen Miteigentumsanteil von 64/1.000stel ergebe sich danach ein Einzelwert von 20.864,00 Euro. Auch habe der nachhaltig zu erzielende Mietbetrag zum Erwerbszeitpunkt lediglich maximal 2,57 Euro betragen. All diese Umstände seien der Rechtsvorgängerin der Beklagten, die auch andere Erwerber von Eigentumswohnungen in der streitgegenständlichen Immobilie finanziert habe, bekannt gewesen. Diese habe eine umfängliche Besichtigung der Wohnung vorgenommen. Nach dieser Besichtigung habe sich ihr die Sittenwidrigkeit des Kaufpreises aufdrängen müssen, zumal die Beklagte für das Objekt

in Kassel bereits im Vorfeld eine generelle Einwertung durchgeführt habe. Ungeachtet dessen sei Kenntnis der Beklagten aufgrund eines institutionalisierten Zusammenwirkens mit der Profundas KG zu vermuten. Mit der Profundas KG hätten Vertriebsvereinbarungen und konkrete Vertriebsabsprachen bestanden. So sei es auch der Zeuge Teindl gewesen, der die gesamte finanzierte Immobilienkapitalanlage vermittelt und abgewickelt habe. Profundas KG und WBS Wirtschaftsberatungsservice GmbH seien Personenidentisch. Zum maßgeblichen Zeitpunkt der Vertragsanbahnung sei die Profundas KG Komplementärin der WBS Wirtschaftsberatungsservice für Immobilien GmbH & Co. Kapitalanlage KG gewesen. Aufgrund ihrer Kenntnis hätte die Beklagte, so meint der Kläger, ihn auf den massiv überhöhten Kaufpreis und damit auf die Sittenwidrigkeit des Kaufpreises hinweisen müssen; ebenso darauf, dass der zugesicherte Nettomietbetrag tatsächlich nicht zu erzielen sei. Die arglistige Täuschung verpflichte zum Schadensersatz und in der Konsequenz zur Rückabwicklung des Darlehensgeschäfts. Der Grundschuldbestellung liege im Ergebnis keine rechtmäßige Forderung aus dem Darlehensvertrag zugrunde.

Der Kläger beantragt,

die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars Bensch, Nürnberg, UR-Nr. 846B/2005 vom 01.03.2005 für unzulässig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben.

Dessen ungeachtet ist sie der Ansicht, die Zwangsvollstreckung sei zulässig, da es sich bei der Namensänderung in GMAC-RFC Servicing GmbH um eine bloße Umfirmierung handele, die keine Umschreibung der Vollstreckungsklausel erfordere. Die Identität zwischen GMAC-RFC Servicing GmbH und GMAC-RFC Bank GmbH weise

das Handelsregister aus (Kopie des HR-Auszuges = Bd. I Bl. 102 d. A.): Die Rückgabe der Banklizenz und die damit einhergehende Umbenennung sei dem Kläger mit Schreiben vom 19.11.2008 (Anlage B 24 = Bd. I Bl. 181 d. A.) mitgeteilt worden. Zudem sei die Umfirmierung auch bei der Erteilung des Zwangsvollstreckungsauftrages am 16.03.2009 durch Vorlage einer Ablichtung des Handelsregistrauszuges angezeigt worden. Im Wege der Vollstreckungsabwehrklage könnten auch nur materiellrechtliche Einwendungen gegen den vollstreckbaren Anspruch geltend gemacht werden. Auch die formularmäßige Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung sei zulässig. Der Darlehensantrag des Klägers sei ihr über die Creditweb Deutschland GmbH (Creditweb) vorgelegt worden (Anlage B 2 = Bd. I Bl. 105 d. A.). Erst durch diese Darlehensanfrage habe sie von dem Finanzierungsvorhaben des Klägers Kenntnis erlangt. Sie habe den Darlehensantrag des Klägers auf dessen Bonität hin geprüft. Zudem habe sie auch den Wert des Beleihungsobjektes vor Auszahlung des Darlehens geprüft. Bei der Wertermittlung habe sie sich der sogenannten HVB-Expertise bedient, einem Immobilienmarkt-Informationsservice der Hypo-Vereinsbank AG, mit dem nach Postleitzahlgebieten jeweils eine Preisspanne für Immobilien ermittelt werden konnte. Überdies habe sie nach Abschluss des Darlehensvertrages die HSG Technischer Service GmbH mit der Besichtigung des Beleihungsobjektes beauftragt. Deren Mitarbeiter Reinhard Gut habe die streitgegenständliche Wohnung am 15.03.2005 besichtigt und ein Besichtigungsprotokoll gefertigt (in Kopie als Anlage B 10 = Bl. 141 ff. d. A. vorliegend), mit dem er dem Beleihungsobjekt eine gute Ausstattung und einen mittleren Allgemeinzustand bescheinigt habe. Wesentliche Mängel habe er nicht festgestellt. Aufgrund des Besichtigungsberichts sei die Eigentumswohnung des Klägers am 16.03.2005 intern nochmals eingewertet worden. Es sei hierbei ein Verkehrswert von 73.700,00 Euro und ein Beleihungswert nach Abzug eines Abschlages von 15% mit 62.645,00 Euro festgestellt worden (Anlage B 11 = Bl. 144 Bd. I d. A.). Aufgrund dessen sei sie, die Beklagte, davon ausgegangen, dass die Immobilie werthaltig sei. Infolgedessen sei für sie wesentliches Sicherungsmittel des gewährten Darlehens die auf dem Objekt zu bestellende Grundschuld gewesen. Wäre sie selbst von einem weit unterhalb des Kaufpreises liegenden Wert ausgegangen, hätte sie im eigenen Interesse nur ein geringeres Darlehen gewährt oder die Stellung weiterer Sicherheiten verlangt. Auch über eine angebliche Täuschung über den Verkehrswert der Immobilie habe sie keine Kenntnis gehabt.

Das Gericht hat zur Frage des Verkehrswertes der streitgegenständlichen Immobilie – bezogen auf den Stichtag 21.01.2005 – Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das schriftliche Gutachten der Sachverständigen Dipl. Ing. Sylvia Reintjes vom 16. Juli 2012 sowie auf deren ergänzende Stellungnahme vom 30.11.2012 Bezug genommen.

Wegen der weitergehenden Einzelheiten zum Sach- und Streitstand wird auf den Inhalt der wechselseitigen Schriftsätze der Parteien und der von ihnen überreichten Urkunden Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig aber unbegründet.

Die Begründetheit der Klage folgt zwar nicht schon daraus, dass es, wie der Kläger meint, an einer wirksamen Klausel fehle, da die Grundschild zugunsten der „GMAC-RFC Bank GmbH“ und nicht einer „GMAC-RFC Servicing GmbH“ bestellt worden sei. Insoweit verkennt der Kläger, dass die Vollstreckungsgegenklage der falsche Rechtsbehelf wegen eines Verstoßes gegen § 750 ZPO darstellt. Dies wäre vielmehr die Erinnerung nach §§ 732, 766 ZPO. Mit der Vollstreckungsgegenklage nach § 767 Abs.1 ZPO (hier in Verbindung mit § 794 Abs.1 Nr.5 ZPO) können nur Einwendungen geltend gemacht werden, die den festgestellten Anspruch selbst betreffen.

Ebenso wenig kann dem Kläger in seiner Ansicht gefolgt werden, dass die formularmäßige Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung eine unangemessene Benachteiligung des Klägers im Sinne von § 307 Abs.1 Nr.1 BGB darstellt und damit unwirksam wäre. Insoweit ist vorliegend bereits zweifelhaft, ob die in der notariellen Urkunde des Notars Dieter Bensch vom 1.3.2005 enthaltenen Regelungen überhaupt als allgemeine Geschäftsbedingungen angesehen werden können. Jedenfalls aber steht einer unangemessenen Benachteiligung des Klägers hier entgegen, dass sich die Parteien bereits in dem vorangegangenen Darlehensvertrag vom 17.02. / 24.02.2005 auf die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung geeinigt haben.

Dennoch ist die Klage begründet, weil die Beklagte aus Aufklärungsverschulden unter dem Gesichtspunkt eines Wissensvorsprunges hinsichtlich der sittenwidrigen Überteuerung des Kaufpreises haftet, was ihre Zwangsvollstreckung aus der streitgegenständlichen notariellen Urkunde unzulässig macht. Dies beruht auf folgenden Erwägungen:

Eine Sicherungsgrundschuld ist nicht akzessorisch. Ihr Bestand ist deshalb nicht vom Bestehen einer bestimmten Forderung oder auch nur von der Wirksamkeit eines Grundgeschäfts abhängig. Rechtsgrund der Sicherungsgrundschuld ist vielmehr einzig und allein der schuldrechtliche Sicherungsvertrag (BGH NJW 1989, 1732).

Bekämpft der Zwangsvollstreckungsgegenkläger die Zulässigkeit der Vollstreckung aus einer Grundschuld, so hat er wegen deren abstrakten Charakters die gegen die Zulässigkeit der Vollstreckung sprechenden Tatsachen und Umstände darzulegen und zu beweisen (BGH NJW 1991, 1746).

Der Kläger legt im vorliegenden Verfahren nach § 767 ZPO dar, dass ihm Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte zustehen. Er setzt der Vollstreckung den Grundsatz der Naturalrestitution mit der Begründung entgegen, die Beklagte müsse ihn letztlich so stellen, wie er stünde, wenn die Kapitalanlage nicht getätigt worden sei, weil dann auch der allein streitgegenständliche Titel nicht existieren würde.

Nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme ist davon auszugehen, dass dem Kläger ein solcher Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten zusteht (§ 280 BGB). Die Beklagte hat es pflichtwidrig unterlassen, den Kläger von der sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung in Kenntnis zu setzen.

Zwar ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine finanzierende Bank bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbmodellen im Grundsatz nicht verpflichtet, einen Darlehensnehmer über die Risiken eines Darlehens aufzuklären und vor dem Vertragsschluss zu warnen. Insoweit darf sie regelmäßig davon ausgehen, dass der Kunde entweder selbst über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügt oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedient hat.

Aufklärungs- und Hinweispflichten bezüglich des finanzierten Geschäfts können sich aber aus den besonderen Umständen des konkreten Einzelfalls ergeben. Dies kann der Fall sein, wenn die Bank im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Projekts über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgeht, wenn sie einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehung begünstigt, wenn sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen sowohl an den Bauträger als auch an einzelne Erwerber in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt oder wenn sie in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat und dies auch erkennen kann (BGH, Urteil vom 29.04.2008, Az.: XI ZR 221/07, Rdn. 14, zitiert nach juris).

Hier kommt die zuletzt genannte Fallgruppe, nämlich das Vorliegen eines konkreten Wissensvorsprungs der kreditgebenden Bank als haftungsbegründender Tatbestand zum Tragen.

Eine Aufklärungspflicht der Bank über die Unangemessenheit des Kaufpreises unter dem rechtlichen Gesichtspunkt eines Wissensvorsprungs ist ausnahmsweise dann anzunehmen, wenn eine so wesentliche Verschiebung der Relation zwischen Kaufpreis und Verkehrswert vorliegt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss (BGH a.a.O.). Von einer solchen sittenwidrigen Übervorteilung ist auszugehen, wenn der Verkaufspreis knapp doppelt so hoch ist wie der Verkehrswert der Wohnung (BGH a.a.O.).

Nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme ist vorliegend davon auszugehen, dass der vom Kläger geleistete Kaufpreis für den Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.13 in Höhe von 79.730,00 Euro mehr als doppelt so hoch ist wie der Verkehrswert der Wohnung.

Die vom Gericht beauftragte öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Dipl. Ing. Reintjes hat in ihrem schriftlichen Gutachten vom 16.07. 2012 dargelegt, dass der Verkehrswert des Objekts zum Erwerbszeitpunkt demgegenüber lediglich mit 32.000,00 Euro zu bemessen ist. Die Ausstattung der Wohnung, so die Sachverständige, die sich in einem etwa 51 Jahre alten Gebäude befindet, sei als mäßig und nicht den Anforderungen entsprechend zu bezeichnen (Seite 13 des Gutachtens).

Insbesondere die Heizungsmöglichkeiten bezeichnet die Sachverständige als nicht zeitgemäß. Die Innenausstattung, insbesondere Bodenbeläge, Sanitärausstattungen und Elektroinstallation, sei überaltert. Die Lage der Wohnung in dem Stadtteil Rothenditmoor, so die weitere Beurteilung der Sachverständigen, sei einfach und wenig nachgefragt. Nach den Merkmalen des IVD-Immobilienpreisspiegels sei die Wohnung zwischen den Kategorien „einfacher und mittlerer Wohnwert“ einzustufen.

Das Gericht hatte keinen Anlass, die Ausführungen der Sachverständigen in Frage zu stellen. Sie sind schlüssig und in jeder Hinsicht nachvollziehbar, zumal auch mit Fotografien unterlegt. Den Einwendungen der Beklagten gegen das Gutachten ist die Sachverständige in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 30.11.2012 mit überzeugenden Argumenten entgegengetreten. Das Gericht ist deshalb davon überzeugt, dass die Sachverständige den Verkehrswert des streitgegenständlichen Objekts zutreffend ermittelt hat.

Berücksichtigt man, dass in dem vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 79.730,00 Euro sämtliche anfallenden Notar- und Gerichtskosten, die Kosten etwaiger zum Zweck der Kaufpreisfinanzierung bestellter oder zu bestellender Grundpfandrechte am Vertragsgegenstand einschließlich der Eintragung im Grundbuch, Kosten einer etwaigen Finanzierungsvermittlung, die mit 2% veranschlagt werden, gegebenenfalls Vermietungsgarantie von vier Monatsmieten und die anfallende Grunderwerbssteuer von 3,5% enthalten sein sollten, rechtfertigt sich ein Abzug von 10%, wie ihn der Kläger vornimmt (Bl. 240 Bd. II d. A.), sodass hier letztlich von einem Nettokaufpreis von 71.757,00 Euro auszugehen ist. Aus der Gegenüberstellung dieses Betrages zum ermittelten Verkehrswert folgt eine Überhöhung des Kaufpreises um etwa 124%. Sie ist ausreichend um ein objektives Missverhältnis i.S.v. § 138 BGB zu begründen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann von einem besonders groben Missverhältnis, das eine Vermutung für die subjektiven Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit begründet, bereits ausgegangen werden, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung.

Die Beklagte musste den Kläger über die Unangemessenheit des Kaufpreises aufklären.

Dagegen spricht nicht, dass Kreditinstitute den Wert der ihnen gestellten Sicherheiten grundsätzlich nur im eigenen Interesse sowie im Interesse der Sicherheit des Bankensystems, nicht dagegen im Kundeninteresse prüfen, sodass die Bank wegen eines übersteuerten Kaufpreises zwar im Grundsatz keine Aufklärungspflicht wegen eines für sie erkennbaren Wissensvorsprungs trifft.

Eine Aufklärungspflicht der Bank über die Unangemessenheit des Kaufpreises ist, wenn sonstige einen Wissensvorsprung begründende Umstände nicht vorliegen, ausnahmsweise dann jedoch anzunehmen, wenn es zu einer so wesentlichen Verschiebung der Relation zwischen Kaufpreis und Verkehrswert kommt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss, wobei ein Kreditinstitut allerdings regelmäßig nur das ihm präsente Wissen offenbaren muss (BGH, Urt. v. 29.04.2008, Az. XI ZR 221/07, Rdn. 14, zitiert nach juris). Dabei ist grundsätzlich positive Kenntnis der Bank von der sittenwidrigen Übersteuerung des Kaufobjektes erforderlich. Der positiven Kenntnis steht jedoch gleich, wenn die Bank vor der Erkenntnis der sittenwidrigen Übersteuerung der Wohnung bewusst die Augen verschlossen hat (BGH a.a.O. Rdn.17). Zumindest davon ist vorliegend nach den besonderen Umständen des Falles auszugehen.

Zu berücksichtigen ist nämlich, dass der Kläger den Kaufpreis nahezu vollfinanziert hat. Das bei der Beklagten aufgenommene Darlehen betrug nominal 75.100,00 Euro. Die Beklagte hat es damit aus der Sicht des Klägers und für sie erkennbar übernommen, dass die Darlehenssumme und der ihr in der Höhe nahezu entsprechende Kaufpreis in einem Äquivalenzverhältnis stehen. Auch hat die Beklagte von einem Abschlag auf den Sachwert im Umfang von 15% abgesehen, wie ihn der Wertfestsetzungsvermerk vom 16.03.2005 (Anlage B 11 = Bl. 144 Bd. I d. A.) vorgab. Das Absehen von einem bankenüblichen Abschlag auf den durch den Kaufpreis ausgelösten Finanzierungsbedarf in einer solchen Größenordnung darf der Kunde als Beleg dafür werten, dass die regelmäßig auf Sicherheit bedachte Bank die Einschätzung des Kaufpreises als angemessen teilt (vgl. zu einem nicht vorgenommenen Abschlag von 20% OLG Dresden, Urt. v. 28.06.2012, Rdn.43, zitiert nach juris). Das zieht dann aber auch die Verpflichtung der Bank und hier der Beklagten nach sich, die Angemessenheit vor Kreditierung eigenverantwortlich zu prüfen (so auch OLG Dresden a.a.O.). Hinzu kommt, dass nach den Regelungen des streitgegenständlichen Darlehensvertrages die Auszahlung des Darlehens unter anderem auch unter

dem Vorbehalt eines durch die Beklagte zu veranlassenden Besichtigungsberichts stand. Selbst wenn die Beklagte dem Kläger von dem Ergebnis des Besichtigungsberichts keine Mitteilung gemacht haben sollte, durfte der Kläger aufgrund des Umstandes, dass ihm das Darlehen ausgezahlt worden ist, von einem positiven Besichtigungsergebnisse ausgehen. Damit hat die Beklagte gegenüber dem Kläger zumindest konkludent erklärt, dass der Abschluss des Kreditvertrages und die Auszahlung des Kredites die Werthaltigkeit der Immobilie belegen.

Vor diesem Hintergrund durfte sich die Beklagte nicht darauf beschränken, nur präsentenes Wissen im Sinne einer positiven Kenntnis von der sittenwidrigen Überteuerung des Kaufobjektes zu offenbaren (so auch OLG Dresden a.a.O.). Vielmehr war die Beklagte gehalten, eine ernsthafte Prüfung des Wertes der Immobilie vorzunehmen und dies nicht nur aus ihrem eigenen Interesse und im Interesse des Bankensystems. Eine solche ernsthafte Prüfung ist offenkundig aber nicht erfolgt. Es ist nämlich kein Grund dafür ersichtlich, warum die Bank nicht die Erkenntnisse hätte erlangen können und müssen, wie sie sich aus dem Gutachten der gerichtlich bestellten Sachverständigen ergeben. Die Erhebungen der Beklagten, mögen sie zutreffend oder doch jedenfalls vertretbar festgestellt worden sein, lassen die Abweichung in der Wertermittlung der Beklagten mit 73.700,00 Euro zur Wertermittlung der vom Gericht bestellten Sachverständigen mit 32.000,00 Euro nicht nachvollziehen.

Das lässt den Schluss zu, dass die mit der Bewilligung des Darlehens befassten Mitarbeiter der Beklagten ihre Augen vor der Erkenntnis der sittenwidrigen Überteuerung der Wohnung bewusst verschlossen haben, was einer positiven Kenntnis, wie bereits dargelegt, der Sittenwidrigkeit gleichsteht.

Der damit gegebene Schadensersatzanspruch des Klägers ist auch nicht verjährt. Die dreijährige Verjährungsfrist des § 195 BGB beginnt gemäß § 199 Abs.1 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger, hier der Kläger, von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Indes hat die Beklagte den Nachweis dafür, dass diese Voraussetzungen hier in unverjährter Zeit vorlagen, nicht erbracht. Sie stützt die Einrede der Verjährung lediglich auf die pauschale und von dem Kläger bestrittene Behauptung, der Kläger habe bereits im Jahre 2005 Kenntnis von der angeblichen sittenwidrigen Überteuerung des

Kaufpreises gehabt. Worauf diese Kenntnis zurückgehen soll, wird nicht vorgetragen.
Beweismittel werden ebenfalls nicht bezeichnet.

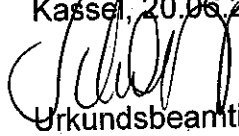
Nach alledem war der Klage daher im Ergebnis mit der Kostenfolge des § 91 ZPO
stattzugeben.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

Prietz

Ausgefertigt

Kassel, 20.06.2013



Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

