

LANDGERICHT NÜRNBERG-FÜRTH

Geschäftsnummer: 10 O 12284/05

v. 11.7.06



Kopie an M.Jf. Stellungn.	WV:
EINGEGANGEN	
11. AUG. 2006	
Kratzer & Kollegen Rechtsanwälte	
Kopie an M.Jf. Kennzeichen	Kopie an M.Jf. Richter
Bund	ZdA

IM NAMEN DES VOLKES

Das Landgericht Nürnberg-Fürth, 10. Zivilkammer, erläßt durch den Richter am Landgericht Weiß, die Richterin Dr. Meinke und die Richterin am Landgericht Meynert

in Sachen

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Kratzer & Kollegen,
Theodorstraße 3, 90489 Nürnberg,
Gz.: 04/30029UH/ed, Gerichtsfach 130

gegen

Registra Securita Trust GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Eckhard Blauhut und Christian Schaarschmidt, Wöhlerstraße 10, 60323 Frankfurt,

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte TaylorWessing,
Senckenberganlage 20-22, 60325 Frankfurt
a.M., Gz.: 4000175/06-95-01-SB/cme,

wegen Festst. d. Unzul. d.
Zwangsvollstreckung

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 1.6.2006 folgendes

Endurteil

- I. Die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars Martin Kreßel, Nürnberg, URNr. 2748/00, vom 21.12.2000 und aus der Grundschuldbestellungsurkunde, URNr. 2749/00, vom 21.12.2000, in Verbindung mit der Feststellung und Vollstreckungsklausel des Notars Kreßel vom 16. November 2005 wird für unzulässig erklärt.

Die Beklagte wird verurteilt, die ihr erteilte vollstreckbare Ausfertigung der vorbezeichneten Grundschuldbestellungsurkunden an die Klagepartei herauszugeben.

- II. Es wird festgestellt, daß der Beklagten aus der Baufinanzierung mit der Darlehensnummer 5131995010 (bei der Rheinhyp unter der Kontonummer: 6705362500 geführt) keinerlei Ansprüche gegenüber dem Kläger mehr zustehen.
- III. Es wird festgestellt, daß die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger sämtliche, künftig noch entstehende Schäden zu ersetzen, die im Zusammenhang stehen mit dem Kauf der Eigentumswohnung Luitpoldstraße 24, Wohneinheit Nr. 1 in 95028 Hof, verzeichnet im Wohnungsgrundbuch des AG Hof, Blatt 19453 der Gemarkung Hof.
- IV. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreites.
- V. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert des Verfahrens wird für die Zeit bis zum 30.03.2006 auf 105.837,41 EUR (Klageantrag Ziffer I) und für die Zeit danach auf 115.837,41 EUR (für Klageantrag Ziffer II: 5.000 EUR und für Klageantrag Ziffer III: 5.000 EUR) festgesetzt.

Tatbestand

Mit notariellem Kaufvertrag vom 21.11.200, URNr. 2472, erwarb der Kläger vom Verkäufer Lothar Kleinert einen 193/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 1056, Luitpoldstraße 24 in 95028 Hof, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum, Aufteilungsplan je Nr. 1, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Hof, Blatt 19 453, zu einem Kaufpreis von 150.000 DM. Zur Finanzierung dieses Kaufes beantragte der Kläger am 19.12.2000 bei der Rheinischen Hypothekenbank ein Darlehen über einen Betrag von nominal 157.500,- DM, welches ihm mit Schreiben der Rheinischen Hypothekenbank vom 25.01.2001 auch zugesagt wurde. Zur Sicherheit wurden für die finanzierende Bank mit notariellen Urkunden vom 21.12.2000, URNr. 2748/00 und 2749/00, eine Grundschuld an dem Kaufobjekt in Hof über 157.000 DM sowie eine Buchgrundschuld über 50.000 DM an dem Grundstück des Bruders des Klägers, Flurstück 176/3, Blatt 1287, bestellt. Der Erwerb der Eigentumswohnung wurde dem Kläger durch einen Bekannten, Herrn Gerd Sörgel, vermittelt. Der Kläger hat die Eigentumswohnung vor dem Ankauf nicht persönlich besichtigt. Der tatsächliche Verkehrswert der erworbenen Immobilie in Hof hat zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den Kläger lediglich 26.500 EUR betragen.

Die finanzierende Rheinische Hypothekenbank wurde in der Folgezeit durch Verschmelzung zur Eurohypo AG. Die Eurohypo verkaufte die Forderung aus dem Darlehen an die Delphi I LLC, USA, welche die Beklagte als Treuhänderin bestimmte und die Forderungen und Sicherheiten an die Beklagte übertrug. Die Abtretung wurde am 18.02.2005 grundbuchamtlich vollzogen.

Mit einem Schreiben vom 27.12.2004 erklärte die Eurohypo AG dem Kläger die Kündigung seines Darlehen Nr. 5131995010 und forderte ihn zur sofortigen Rückzahlung auf.

Dem Kläger und seinem Bruder wurden am 28.11.2005 die Grundschuldbestellungsurkunden nebst Vollstreckungsklausel zugunsten der Beklagten zugestellt.

Der Kläger behauptet zum einen, daß ihm ein Schadensersatzanspruch zustehe, welchen er der Vollstreckung der Beklagten aus den Grundschuldbestellungsurkunden als Einwendung entgegengehalten könne.

Der Kläger trägt insoweit vor, daß die Beklagte wegen einer Aufklärungspflichtverletzung hafte, da die Beklagte bzw. deren Rechtsvorgängerin, die Rheinhyp, bei einem Vergleich von Kaufpreis und Wert des erworbenen Objektes in Hof von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Klägers durch den Vertragspartner hätten ausgehen müssen, da der tatsächliche Wert des Objektes nicht einmal die Hälfte des aufzuwendenden Kaufpreises betragen habe. Der Rechtsvorgängerin der Beklagten sei – im Gegensatz zum Kläger – auch bekannt gewesen, daß die Wohnung allenfalls einen Bruchteil des Kaufpreises wert gewesen sei bzw. sie habe vor den die Sittenwidrigkeit begründenden Umständen bewusst die Augen verschlossen. Die Bank müsse zwar nicht über die typischen Risiken aufklären, jedoch dann, wenn ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Wert des Objektes vorliege.

Daß es sich bei dem Objekt um eine Bruchbude handele, dränge sich einem sachkundigen Bewerter einer Bank bereits von außen auf. Eine Außenbesichtigung habe eindeutig erkennen lassen, daß das Beleihungsobjekt völlig marode ist und nicht annähernd den veranschlagten Kaufpreis wert war. Das Objekt sei sanierungs- und renovierungsbedürftig gewesen. Die Rechtsvorgängerin der Beklagten habe das Objekt auch vor Abschluss des Darlehensvertrages besichtigt und bewertet. Der Kläger bestreitet zudem, daß die Rechtsvorgängerin der Beklagten von einem Beleihungswert in Höhe von 138.000 DM ausgegangen sei. Es werde auch

bestritten, daß eine interne Bewertung der Rechtsvorgängerin der Beklagten allein auf die Auskünfte des Klägers gestützt worden sei, da diese Selbstauskünfte schon zeitlich nach dem Kreditantrag datieren würden. Auch auf die zum Zeitpunkt des Erwerbs auf dem Grundbesitz in Hof eingetragene Buchgrundschuld der Kreissparkasse Nürnberg über 135.000 DM könne sich die Beklagte für eine interne Bewertung nicht zurückziehen, da die Sparkasse zum damaligen Zeitpunkt davon ausgegangen sei, daß das Objekt im Rahmen eines Bauträgermodells noch saniert und renoviert werde. Schließlich deute die Einforderung einer Zusatzgrundschuld beim Bruder des Klägers als Drittsicherungsgeber, noch dazu in einer Höhe von 50.000 DM, eindeutig darauf hin, daß die Beklagte nicht an die Werthaltigkeit des Objektes in Hof glaubte.

Falls die Rechtsvorgängerin der Beklagten keinerlei eigene Prüfung des Objektes vorgenommen habe, könne sie zudem diese Leichtfertigkeit ebenfalls nicht exkulpieren. Die Rechtsvorgängerin der Beklagten treffe bereits als Hypothekenbank eine entsprechende Verpflichtung zur Einwertung der Beleihungsobjekte.

Die erzielbaren Mieteinnahmen hätten zudem nur etwa die Hälfte der angefallenen Darlehens- und sonstigen (Neben-) Kosten gedeckt. Angesichts des Zustandes des Kaufobjektes sei es für die finanzierende Bank als erfahrener Baufinanziererin auch offenkundig gewesen, daß von keinem nachhaltig erzielbaren Mietzins von monatlich 600 DM realistisch ausgegangen werden könne. Das Objekt stehe nunmehr seit knapp einem Jahr leer und könne auch nicht weitervermietet werden.

Schließlich trägt der Kläger weiter vor, daß die eine eigene Aufklärungspflicht auslösende Kenntnis einer Bank von einer arglistigen Täuschung durch den Verkäufer oder Vermittler widerleglich vermutet werde, wenn Verkäufer, die von ihm beauftragten Vermittler und die finanzierende Bank in institutionalisierter Art und Weise zusammenwirken, auch die Finanzierung der Kapitalanlage – wie vorliegend – vom Verkäufer oder Vermittler angeboten wurde und die Unrichtigkeit der Angaben des Verkäufers oder der für ihn tätigen Vermittler nach den Umständen des Falles evident sei, so daß sich aufdränge, die Bank habe sich der Kenntnis der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen. Der Kläger trägt insoweit vor, daß der Vermittler Sörgel den Kläger anlässlich mehrerer Beratungsgespräche arglistig über den

5

Zustand und den Wert der Wohnung sowie über die entstehenden Kosten getäuscht habe. Der Vermittler habe die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung als kernsanierten Altbau, top modernisiert und werthaltig vermietet beschrieben. Dem Kläger sei weiterhin vorgemacht worden, daß das Kaufobjekt Top - Mieteinnahmen erzielen könne und sich der Wohnungsmarkt in Hof positiv entwickeln werde, so daß durch die Mieteinnahmen die entstehenden Darlehenskosten problemlos gedeckt werden könnten. Nach einigen Jahren könne dann das Kaufobjekt gewinnbringend weiterverkauft werden. Dieses arglistige Handeln des Verkäufers Kleinert und des Vermittlers Sörgel sei der Beklagten bzw. deren Rechtsvorgängerin zuzurechnen; der Vermittler Sörgel sei unaufgefordert an den Kläger herangetreten und habe diesem den Wohnungserwerb kombiniert mit der Finanzierung durch die Rheinhyp präsentiert. Der Vermittler habe zudem auch die Finanzierung durch die finanzierende Rheinhyp mit erledigt und insofern gegenüber dem Kläger erklärt, daß dieser sich hinsichtlich der Finanzierung um nichts kümmern müsse und mit der Rheinhyp bereits alles abgesprochen sei. Der Vermittler Sörgel habe dem Kläger die Wohnung und die Finanzierung als Gesamtpaket angedient. Der Kläger müsse daher davon ausgehen, daß es bereits im Vorfeld zwischen der Bank und dem Vermittler bzw. dem Verkäufer entsprechende Absprachen gegeben habe. Der Vermittler Sörgel habe auch alle erforderlichen Kreditunterlagen der Bank in Besitz gehabt.

Bei ordnungsgemäßer Einwertung und Aufklärung des Klägers, hätte dieser vom Vertragsschluss abgesehen, jedenfalls hätte die Auszahlung der Darlehenssumme vermieden werden können. Die Beklagte habe deshalb den Kläger so zu stellen, als habe dieser die streitgegenständliche Kapitalanlage nicht getätigt.

Den Kläger treffe auch kein Mitverschulden, da er in Immobilien und Kapitalanlagendingen unerfahren gewesen sei und wegen gesundheitlicher Probleme nicht zur Wohnungsbesichtigung gefahren sei. Der Vermittler habe ihm auch zugesichert, daß er das Objekt kenne und der Kläger sich auf ihn insoweit verlassen könne. Der Kläger habe auch nicht aus der geforderten Zusatzsicherheit Schlüsse ziehen müssen; der Vermittler Sörgel habe dem Kläger damals erklärt, daß es sich hierbei um eine reine Formalität handele.

Letztendlich sei die Abtretung der Grundpfandrechte, einschließlich der Ansprüche aus der persönlichen Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungsunterwerfung, unwirksam. Die Eurohypo sei bereits ohne Zustimmung des Klägers nicht berechtigt gewesen, das Vertragsverhältnis zu verkaufen. Es werde auch bestritten, daß lediglich der Rückzahlungsanspruch aus einem gekündigten Darlehen an die Beklagte abgetreten worden sei. Die Kündigung des Darlehensvertrages habe zudem nicht den Voraussetzungen des § 498 BGB entsprochen. Im Übrigen sei eine Abtretung von Darlehensrückzahlungsforderungen an eine Nichtbank ausgeschlossen, da in der Vereinbarung einer Verschwiegenheitspflicht in der Form eines Bankgeheimnisses in der Regel ein stillschweigender Ausschluss der Abtretung der Darlehensrückzahlungsforderungen gemäß § 399 BGB enthalten sei. Die Beklagte sei damit weder Forderungsinhaberin noch Grundschuldinhaberin.

Der Bruder des Klägers, . . . habe sämtliche ihm im Zusammenhang mit der streitgegenständlichen Grundschuldbestellungsurkunde URNr. 2749/00 vom 21.12.2000 gegen die Beklagte zustehenden Ansprüche an den Kläger abgetreten und diesen ermächtigt, diese Ansprüche gerichtlich geltend zu machen. Das Interesse des Klägers an der gerichtlichen Geltendmachung der Forderung im eigenen Namen ergebe sich daraus, daß er den Ausgleichsansprüchen seines Bruders ausgesetzt wäre, wenn die Beklagte sich aus der streitgegenständlichen Grundschuld befriedige bzw. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen durchführen könne.

Der Kläger hat im Klageschriftsatz vom 28.12.2005 zunächst beantragt, die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars Martin Kreßel, Nürnberg, URNr. 2748/00, vom 21.12.2000 und aus der Grundschuldbestellungsurkunde, URNr. 2749/00, vom 21.12.2000, in Verbindung mit der Feststellung und Vollstreckungsklausel des Notars Kreßel vom 16. November 2005 für unzulässig zu erklären und die Beklagte zu verurteilen, die ihr erteilte vollstreckbare Ausfertigung der vorbezeichneten Grundschuldbestellungsurkunden an die Klagepartei herauszugeben. Mit Schriftsatz vom 24.03.2006, der Beklagtenpartei zugestellt am 31.03.2006, hat der Kläger seine Klage erweitert.

Der Kläger hat zuletzt beantragt zu erkennen:

Die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars Martin Kreßel, Nürnberg, URNr. 2748/00, vom 21.12.2000 und aus der Grundschuldbestellungsurkunde, URNr. 2749/00, vom 21.12.2000, in Verbindung mit der Feststellung und Vollstreckungsklausel des Notars Kreßel vom 16. November 2005 wird für unzulässig erklärt.

Die Beklagte wird verurteilt, die ihr erteilte vollstreckbare Ausfertigung der vorbezeichneten Grundschuldbestellungsurkunden an die Klagepartei herauszugeben.

Es wird festgestellt, daß der Beklagten aus der Baufinanzierung, mit der Darlehensnummer 5131995010 (bei der Rheinhyp unter der Kontonummer: 6705362500 geführt) keinerlei Ansprüche gegenüber dem Kläger mehr zustehen.

Es wird festgestellt, daß die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger sämtliche, künftig noch entstehende Schäden zu ersetzen, die im Zusammenhang stehen mit dem Kauf der Eigentumswohnung Luitpoldstraße 24, Wohneinheit Nr. 1 in 95028 Hof, verzeichnet im Wohnungsgrundbuch des AG Hof, Blatt 19453 der Gemarkung Hof.

Die Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagte trägt vor, daß die Zwangsvollstreckung aus den Grundschuldbestellungsurkunden vom 21.12.2000 und die hierzu am 16.11.2005 erteilten Vollstreckungsklauseln nicht unzulässig seien.

Dem Kläger stehe kein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte zu.

Die finanzierende Bank habe sich keiner Aufklärungspflichtverletzung schuldig gemacht, da sie in Bezug auf den Zustand und den Wert der erworbenen Eigentumswohnung keinen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer gehabt habe. Der finanzierenden Bank sei nicht bekannt gewesen, daß das Kaufobjekt nur einen Bruchteil des Kaufpreises wert gewesen sei. Die Beklagte bzw. ihre Rechtsvorgängerin hätten das Kaufobjekt nicht bewertet bzw. kein eigenes Verkehrswertgutachten erstellt. Zu einer Innenbesichtigung der Wohnung durch die Rheinhyp bzw. zu einer Besichtigung vor Auszahlung des Darlehens sei es nie gekommen. Im Übrigen würden Kenntnisse der Bank über den Zustand des finanzierenden Objektes regelmäßig keinen Wissensvorsprung über spezielle Risiken begründen, der zur Aufklärung des Kreditsuchenden verpflichten könne; die Bank dürfe davon ausgehen, daß der Kunde sich über den Zustand der Immobilie selbst ins Bild gesetzt habe. Mit einem so leichtsinnigen Verhalten des Klägers, die Eigentumswohnung unbesehen zu kaufen, habe die Rheinhyp nicht zu rechnen brauchen. Die kreditgebende Bank sei auch nicht verpflichtet, sich einen solchen Wissensvorsprung erst zu verschaffen.

Die kreditgebende Bank sei zudem davon ausgegangen, daß das Beleihungsobjekt in Hof einen Wert von 138.000 DM hatte. Die Rechtsvorgängerin der Beklagten habe sich dabei daran orientiert, daß die das Objekt zuvor finanzierende Kreissparkasse Nürnberg das Objekt mit einer Grundschuld in Höhe von 135.000 DM beliehen hatte. Grundlage der Darlehensgewährung seien zudem die Angaben in den abgegebenen Selbstauskünften des Klägers gewesen. Da das Objekt mit einer internen Bewertung von 138.000 DM nicht ausreichend werthaltig gewesen sei, um die gewünschte Kredithöhe zu sichern, sei die Zusatzsicherheit erforderlich geworden. Durch die Forderung einer zusätzlichen Drittsicherheit an dem Grundstück des Bruders des Klägers sei die finanzierende Bank auch gerade ihren Aufklärungspflichten nachgekommen, da sie durch diese Forderung kundgetan habe, daß das Kaufobjekt einen niedrigeren Verkehrswert habe als von den Beteiligten angenommen.

Die Bewertung des Grundstückes bei der Rechtsvorgängerin der Beklagten sei zu internen Zwecken im Hinblick auf interne Vorgänge wie beispielsweise ausreichende Kapitalhinterlegung erfolgt. Hierzu sei die Bank aus bankaufsichtsrechtlichen

Gründen verpflichtet. Diese Bewertungen hätten keine Auswirkungen für den Kunden und würden kein Wertgutachten ersetzen.

Im Übrigen sei die Beklagte tatsächlich davon ausgegangen, daß das Kaufobjekt einen Verkehrswert in Höhe des Kaufpreises hatte. Im Falle einer Zwangsvollstreckung sei es jedoch erfahrungsgemäß so, daß die erzielten Erlöse maximal nur zwei Drittel des vollen Grundstückspreises abdecken würden. Vor diesem Hintergrund forderte die Rechtsvorgängerin der Beklagten eine zweite Sicherheit. Dies sei normale Kreditsicherungspraxis der Bank.

Auch die Tatsache, daß die Mieteinnahmen nicht die Darlehensraten des Klägers abdecken würden, begründe keinen Wissensvorsprung der Bank. Die finanzierende Bank sei von erzielbaren 600,- DM an Mieteinnahmen ausgegangen.

Die Beklagte trägt des weiteren vor, daß der Vermittler Gerd Sörgel zu keinem Zeitpunkt für die Beklagte bzw. deren Rechtsvorgängerin tätig gewesen sei und die Beklagte sich deshalb den Inhalt der geführten Beratungsgespräche, von dem die Beklagte auch keine Kenntnis habe, nicht zurechnen lassen müsse. Die Beklagte habe keine Kenntnis über etwaig falsche Angaben des Vermittlers oder des Verkäufers gegenüber dem Beklagten. Die Rheinhyp habe keinerlei persönlichen oder geschäftlichen Kontakt mit den Beiden gehabt. Der Grundstückskaufvertrag und der Darlehensvertrag seien auch nicht als verbundenes Geschäft anzusehen. Die Rheinhyp habe sich lediglich auf ihre Rolle als Darlehensgeberin zur Finanzierung des Erwerbs der Eigentumswohnung beschränkt. Als kreditgebende Bank habe ihr kein Mehr an Wissen über das Beleihungsobjekt als dem Kläger zugestanden. Ein mögliches Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung schlage daher nicht auf den Darlehensvertrag durch.

Im Übrigen treffe den Kläger ein überwiegendes Mitverschulden, da er das Wohnungseigentum erworben habe, ohne dieses selbst besichtigt zu haben oder ein Verkehrswertgutachten erstellt zu haben.

Die Beklagte sei auch aktivlegitimiert, da an die Beklagte durch die Eurohypo AG lediglich der Rückzahlungsanspruch aus dem gekündigten Darlehensvertrag an die

Beklagte abgetreten worden sei und die Grundschulden übertragen worden seien. Der Kläger sei auch ordnungsgemäß vor der Kündigung gemahnt worden und auch die Kündigung selbst sei wirksam erfolgt. Es bestehe vorliegend auch kein Abtretungsverbot.

Es werde zudem bestritten, daß der Kläger auch die Rechte für seinen Bruder geltend machen könne. Hierzu reiche auch nicht aus, daß der Kläger später mit Rückgriffen seines Bruders rechnen müsse. Es sei auch nicht ersichtlich, worin die Schadensersatzansprüche des Bruders gegen die Beklagte oder den Kläger bestehen sollten.

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf sämtliche gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen und sonstigen Aktenteilen.

Entscheidungsgründe

I. Die Klage ist zulässig.

1.) Das Landgericht Nürnberg – Fürth ist für die Klage sachlich (§§ 23, 71 GVG) sowie örtlich (§§ 797 V, 800 III, 12, 13 ZPO) zuständig. Die Belegenheit der erworbenen und verliehenen Eigentumswohnung des Klägers in Hof steht der Zuständigkeit nicht entgegen, da der Kläger geltend macht, daß sich die Klage insofern ausschließlich gegen die persönliche Vollstreckung wendet. Diese Beschränkung auf die persönliche Zwangsvollstreckung ist auch nicht unzulässig.

2.) Der Kläger kann im Rahmen des Antrags auf Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung auch die Ansprüche seines Bruders im eigenen Namen geltend machen. Die Abtretung der Ansprüche wurde zwar bestritten. Eine Vorlage der Abtretungsvereinbarung durch den Kläger erfolgte daraufhin nicht. Der Kläger kann die Rechte seines Bruders jedoch bereits als gewillkürter Prozeßstandschafter geltend machen. Es liegt insofern auch ein eigenes schutzwürdiges Interesse des Ermächtigten an der Prozessführung vor. Hierfür ist erforderlich, daß die Entscheidung Einfluß auf die eigene Rechtslage des

Prozeßführungsbefugten hat. Auch ein wirtschaftliches Interesse kann hierfür genügen. Der Kläger hat insoweit vorgetragen, daß er im Falle der Durchführung der Vollstreckung Regreßansprüchen seines Bruders ausgesetzt sei. Dies reicht als Vortrag zum eigenen rechtlichen Interesse des Klägers an der Prozessführung auch aus, da das den Grundschuldbestellungen zugrunde liegende Darlehen allein dem Kläger gewährt worden ist und dieser insoweit gegebenenfalls Rückgriffsansprüchen des Drittsicherungsgebers ausgesetzt sein könnte, falls nunmehr eine Vollstreckung aus den Grundschuldbestellungsurkunden erfolgt. Zudem betreffen die gegen die Vollstreckung vorgebrachten Einwendungen des Klägers über Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte gleichermaßen die Vollstreckung aus der durch den Kläger unterzeichneten Grundschuldbestellungsurkunde als auch die Vollstreckung aus der durch [] unterzeichneten Grundschuldbestellungsurkunde. Die Beklagte wird durch diese Prozessführung auch nicht unzumutbar in ihren schutzwürdigen Belangen beeinträchtigt.

3.) Das Rechtsschutzbedürfnis für den Antrag auf Unzulässigkeitserklärung der Zwangsvollstreckung liegt vor. Das Rechtsschutzbedürfnis ist bereits dann gegeben, sobald eine Zwangsvollstreckung ernstlich droht. Vorliegend wurden dem Kläger und seinem Bruder [] bereits am 28.11.2005 die Grundschuldbestellungsurkunden nebst Vollstreckungsklausel zugunsten der Beklagten zugestellt.

II. Die Klage ist auch begründet.

1.) Die Zwangsvollstreckung aus den Grundschuldbestellungsurkunden vom 21.12.200, URNr. 2748/00 und 2749/00, ist unzulässig, da dem Kläger Einwendungen gegen die den notariellen Urkunden zugrunde liegenden Ansprüche zustehen (§ 767 ZPO).

a.) Entgegen den Ausführungen des Klägers kann der Zwangsvollstreckung durch die Beklagte jedoch nicht bereits der Einwand entgegengehalten werden, daß die Beklagte nicht aktivlegitimiert sei, da die den Grundschuldbestellungsurkunden zugrunde liegende Darlehensforderung nicht an die Beklagte hätte abgetreten bzw.

verkauft werden können und die Beklagte weder Forderungsinhaberin noch Grundschuldinhaberin geworden sei.

Der Kläger trägt insoweit zum einen vor, daß die Eurohypo ohne Zustimmung des Klägers nicht berechtigt gewesen sei, das Vertragsverhältnis zu verkaufen. Insoweit bestreitet der Kläger auch, daß lediglich ein Rückzahlungsanspruch aus einem gekündigten Darlehen an die Beklagte abgetreten worden sei.

Eine zustimmungsbedürftige Vertragsübernahme liegt jedoch nicht vor. Mit Schreiben der Eurohypo vom 27.12.2004 (Anlage K 10) wurde wegen anhaltendem Zahlungsverzug das Darlehen, Nr. 5131995010, gegenüber dem Kläger ordnungsgemäß gekündigt. Die Voraussetzungen des § 498 BGB bzw. § 12 VerbrKG finden entgegen dem Vortrag der Klagepartei schon keine Anwendung, da es sich vorliegend um ein Immobiliendarlehen handelte (§ 498 III BGB bzw. § 3 II Nr. 2 VerbrKG). Mit Schreiben vom 15.06.2005 (Anlage K 15) teilte die Eurohypo dem Kläger dann mit, daß die Eurohypo einen Teil ihrer notleidenden Kredite aus dem Privatkundenbereich und ein aus einer Vielzahl gleichgelagerter Forderungen gebildetes Portfolio an die Delphi I LLC, USA, verkauft habe und diese in der Folgezeit dann die Forderungen und Sicherheiten an die Beklagte übertragen habe. Hierzu gehöre auch das Darlehensengagement mit dem Kläger. Damit ist ausreichend nachgewiesen worden, daß die Beklagte Inhaberin des streitgegenständlichen Darlehensrückzahlungsanspruches gegen den Kläger geworden ist; die Forderungsabtretung eines Darlehensrückzahlungsanspruches unterliegt jedoch nicht der Zustimmungsbedürftigkeit des Schuldners.

Der Kläger trägt des weiteren vor, daß eine Abtretung von Darlehensrückzahlungsforderungen an eine Nichtbank ausgeschlossen sei, da in der Vereinbarung einer Verschwiegenheitspflicht in der Form eines Bankgeheimnisses in der Regel ein stillschweigender Ausschluss der Abtretung der Darlehensrückzahlungsforderungen gemäß § 399 BGB enthalten sei. Eine Abtretung von Darlehensforderungen, gleichgültig ob notleidend oder nicht, gleichgültig, ob aus Geschäfts- oder Verbraucherkreditverträgen resultierend, ist jedoch nicht wegen Verstoßes gegen das Bankgeheimnis oder gegen Datenschutzbestimmungen oder eines daraus gefolgerten stillschweigend vereinbarten Abtretungsausschlusses

nichtig. Dies folgt bereits daraus, daß § 399 Alt. 2 BGB einen Vertrag erfordert, in welchem sich die Vertragsparteien zumindest stillschweigend über den Ausschluss der Abtretung geeinigt haben. Das Bankgeheimnis beruht indes nicht auf einem Vertrag des Kunden mit dem Kreditinstitut, sondern hat seine Grundlage in dem unabhängig von wirksamen Willenserklärungen durch die Aufnahme geschäftlichen Kontakts entstandenen gesetzlichen Schuldverhältnis [vgl. Nobbe, WM 2005, 1537 (1540,1548)]. Die Abtretung des Darlehensrückzahlungsanspruches unterlag damit keinem Abtretungsverbot.

Schließlich ergibt sich aus dem Inhalt der Vollstreckungsklauseln vom 16.11.2005, daß die Grundschulden aus den Grundschuldbestellungsurkunden mit Zinsen gleichzeitig mit den Ansprüchen aus der persönlichen Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungsunterwerfung an die Beklagte abgetreten wurden und daß diese Abtretung am 08.02.2005 grundbuchamtlich vollzogen worden ist.

b.) Dem Kläger steht gegen die Beklagte jedoch ein Schadensersatzanspruch aus culpa in contrahendo wegen der Verletzung von Aufklärungspflichten zu, welchen er der Zwangsvollstreckung aus den Grundschuldbestellungsurkunden durch die Beklagte als Einwendung im Rahmen der Vollstreckungsabwehrklage entgegenhalten kann.

Eine kreditgebende Bank ist zwar nur unter ganz besonderen Voraussetzungen zu einer Risikoaufklärung über das zu finanzierende Geschäft verpflichtet. Sie darf vielmehr regelmäßig davon ausgehen, daß die Kunden entweder selbst über die notwendigen Erfahrungen und Kenntnisse verfügen oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedient haben. Nur ausnahmsweise können sich Aufklärungs- und Hinweispflichten aus den besonderen Umständen des Einzelfalles ergeben. Dies kann der Fall sein, wenn die Bank im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Projektes 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 der Kreditgewährung sowohl an den Bauträger als auch an die einzelnen 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 NJW 04, 154; NJW 04, 2378).

Ein solcher Wissensvorsprung der Bank darüber, daß der vom Erwerber zu zahlende Kaufpreis in keinem angemessenen Verhältnis zum Wert des zu erwerbenden Objekts steht, begründet grundsätzlich allerdings keine Aufklärungspflicht. Denn es gehört auch bei einem kreditfinanzierten Kauf zu den eigenen Aufgaben des Käufers, die Angemessenheit des Kaufpreises zu prüfen (BGH NJW 04, 154). Eine Aufklärungspflicht der Bank über die Unangemessenheit des Kaufpreises kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn die Bank bei einem Vergleich von Kaufpreis und Wert des Objekts von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muß. Nicht jedes, auch nicht jedes auffällige Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung führt zur Sittenwidrigkeit eines Rechtsgeschäftes. Vielmehr kann von einem besonders groben Missverhältnis, das eine Vermutung für die subjektiven Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit begründet, vielmehr erst ausgegangen werden, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (BGH NJW 04, 154; NJW 04, 2378).

Zwischen den Parteien ist unstreitig, daß die Wohnung zum Zeitpunkt des Erwerbes am 20.11.200 lediglich einen Wert von 26.500 EUR hatte und der gezahlte Kaufpreis von 150.000 DM (76.693,78 EUR) damit weit über dem tatsächlichen Wert der Wohnung lag. Damit bestand zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses zwischen der Leistung und der Gegenleistung ein besonders grobes Missverhältnis. Der gezahlte Kaufpreis betrug das 2,89 fache des tatsächlichen Wohnungswertes.

Die Beklagte trägt jedoch insofern vor, daß sie bzw. ihre Rechtsvorgängerin vom tatsächlichen Wohnungswert zum Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrages und von dem besonders groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung keine Kenntnis und damit auch keinen Wissensvorsprung gegenüber dem Kläger gehabt habe. Die Beklagte verweist insoweit auf eine interne Übersicht vom 25.01.2001 (Anlage B 8), aus welcher hervorgehe, daß die Rheinhyp von einem Beleihungswert von 138.000 DM ausgegangen sei. Die Beklagte beruft sich für ihre Wertermittlung unter anderem

darauf, daß zum Zeitpunkt des Erwerbs der Wohnung durch den Kläger am 21.11.2000 ebenfalls der erworbene Grundbesitz mit einer Buchschuld der Kreissparkasse Nürnberg über 135.000 DM belastet gewesen sei. Daraus gehe hervor, daß die Rechtsvorgängerin der Beklagten allenfalls von einer überhöhten Kaufpreiszahlung von ca. 19.000 DM ausgegangen sei. Eine solche Unangemessenheit zwischen Kaufpreis und Gegenleistung begründe jedoch noch keine Aufklärungspflicht der finanzierenden Bank. Da der beantragte Darlehensbetrag von 157.500 DM jedoch den geschätzten Wert der Wohnung um ca. 19.000 DM überstiegen habe, habe die Rheinhyp auf der Zusatzsicherheit durch Beleihung des Grundbesitzes des : bestanden. Im Übrigen habe die Rheinhyp vor Abschluss des Darlehensvertrages die Eigentumswohnung nicht besichtigt, sondern sich allein auf die Selbstauskünfte des Klägers verlassen. Auch im Rahmen der Besichtigung des Beleihungsobjektes in Hof durch einen Mitarbeiter der Rheinhyp am 16.03.2001 habe keine Innenbesichtigung stattgefunden.

Trotz dieser Einwendungen muß die Beklagte sich daran festhalten lassen, daß sie im vorliegenden Fall die sittenwidrige Übervorteilung des Klägers erkannt hat oder vor dieser Tatsache zumindest bewusst die Augen verschlossen hat und sich insofern einer Aufklärungspflichtverletzung schuldig gemacht hat. Hierfür maßgeblich ist, daß die Beklagte bzw. ihre Rechtsvorgängerin im Rahmen der Darlehensvertragsverhandlungen auf dem Abschluss einer persönlichen und dinglichen Zusatzsicherheit in Höhe von 50.000 DM an dem Grundbesitz des Bruders : bestanden hat. Das Einfordern einer dinglichen Zusatzsicherheit eines Dritten stellt entgegen den Angaben der Beklagten auch gerade keine „ganz normale Kreditsicherungspraxis“ dar, sondern einen Ausnahmefall, welcher eindeutig belegt, daß die Bank selbst davon ausgegangen ist, daß durch die Beleihung des Erwerbsobjektes selbst und sogar die Abtretungen der Lebensversicherungen eine ausreichende Sicherheit angesichts des Wertes des Beleihungsobjektes nicht annähernd erreicht werden kann und eine hohe Zusatzsicherheit von immerhin 50.000 DM (ca. ein Drittel des Darlehensbetrages) mindestens noch erforderlich ist. Die entsprechenden Grundschuldbestellungsurkunden wurden dann auch schon vor der Darlehenszusage am 21.12.2000 durch den Kläger und gezeichnet. Das Erfordernis der dinglichen Zusatzsicherheit am Grundbesitz des war zudem bereits im Darlehensantrag unter der Rubrik

„Besonderheiten“ vermerkt. Hinsichtlich des weiteren Einwandes der Bewertung allein anhand der Selbstauskünfte des Klägers und dessen Bruder fällt zudem auf, daß die Selbstauskünfte zu den Beleihungsobjekten erst vom 11.01. und vom 21.01.2001 datieren und damit zeitlich nach dem Darlehensantrag und den Bestellungen der Grundschulden am 21.12.00 liegen. Die vorgelegte interne Übersicht vom 25.01.2001 (Anlage B 8), aus welcher hervorgehen soll, daß die Rheinhyp von einem Beleihungswert von 138.000 DM ausgegangen ist, entlastet die Beklagte insoweit nicht. Diese Übersicht enthält lediglich die Ermittlung des Beleihungswertes anhand der Anforderungen aus § 12 Hypothekbankgesetz, durch welchen die Wertermittlungsanforderungen allein unter aufsichtsrechtlichen Gesichtspunkten bestimmt werden; bei der Feststellung des Wertes sind nach § 12 Hypothekbankgesetz zudem nur die dauernden Eigenschaften des Grundstückes und der nachhaltig erzielbare Ertrag zu berücksichtigen. Ein Wertgutachten stellt diese Einwertung nicht dar. Die Beklagte widerspricht sich zum anderen teilweise selbst, wenn sie zunächst vortragen läßt, daß die Beklagte tatsächlich davon ausgegangen sei, daß das Kaufobjekt einen Verkehrswert in Höhe des Kaufpreises hatte und im Rahmen der normalen Kreditsicherungspraxis eine Zusatzsicherheit vom Bruder des Klägers gefordert habe, da im Falle einer Zwangsvollstreckung es erfahrungsgemäß so sei, daß die erzielten Erlöse maximal nur zwei Drittel des vollen Grundstückspreises abdecken würden, andererseits nunmehr zur Begründung der verlangten Zusatzsicherheit aber gerade vorträgt, daß diese deshalb verlangt worden sei, weil die Bank nur von einem nicht ausreichenden Beleihungswert von 138.000 DM ausgegangen sei.

c.) Da bereits der Vollstreckung aus den Grundschuldbestellungsurkunden im Rahmen der Vollstreckungsabwehrklage als Einwendung ein Schadensersatzanspruch des Klägers aus culpa in contrahendo wegen Verletzung der Aufklärungspflicht aufgrund eines Wissensvorsprunges der Bank entgegengehalten werden kann, da die Bank bei einem Vergleich von Kaufpreis und Wert des Objekts von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen musste, kommt es auf die weitere Frage, ob ein Schadensersatzanspruch auch auf ein institutionalisiertes Zusammenwirken der Bank, des Vermittlers und des Verkäufers gestützt werden könnte, aufgrund dessen

eine arglistige Täuschung des Vermittlers der finanzierenden Bank zugerechnet werden müsste, nicht mehr an.

d.) Da insoweit die Vollstreckung aus den Grundschuldbestellungsurkunden aufgrund einer begründeten Einwendung eines Schadensersatzanspruches aus culpa in contrahendo für unzulässig zu erklären ist, ist damit auch der Anspruch auf Herausgabe der erteilten vollstreckbaren Ausfertigungen der Grundschuldbestellungsurkunden an die Klagepartei begründet.

2.) Aufgrund des festgestellten Schadensersatzanspruches wegen Verletzung einer Aufklärungspflicht aus culpa in contrahendo sind auch die mit den Klageanträgen Ziffer II und Ziffer III geltend gemachten Feststellungsanträge begründet. Aufgrund des Schadensersatzanspruches aus culpa in contrahendo kann der Kläger verlangen, so gestellt zu werden, wie er ohne das schädigende Verhalten des anderen Teils gestanden hätte, bzw. Ersatz sämtlicher unmittelbarer und mittelbarer Nachteile verlangen. Dem Kläger ist auch insoweit zu folgen als dieser – von der Beklagten nicht widerlegt - behauptet, daß er bei entsprechender Aufklärung den Darlehensvertrag nicht geschlossen hätte. Damit rechtfertigt sich zum einen der Antrag des Klägers auf Feststellung, daß der Beklagten aus der Finanzierung keinerlei Ansprüche mehr zustehen. Ebenfalls sind weitere künftig noch entstehende Schäden des Klägers denkbar, welche im Zusammenhang mit dem Kauf der Eigentumswohnung (und dessen Finanzierung) stehen, so daß auch insoweit eine Feststellung der Ersatzpflicht begründet ist.

3.) Die Beklagte kann den Ansprüchen des Klägers auch nicht den Einwand eines Mitverschuldens (§ 254 BGB) entgegenhalten. Soweit die Beklagte vorträgt, daß den Kläger ein überwiegendes Mitverschulden treffe, da er das Wohnungseigentum erworben habe, ohne dieses selbst besichtigt zu haben oder ein Verkehrswertgutachten erstellt zu haben, steht dieser Einwand gerade im Widerspruch zu dem Grundgedanken der Aufklärungspflicht der Beklagten bzw. deren Rechtsvorgängerin. Die wegen eines Wissensvorsprungs aufklärungspflichtige Beklagte kann dem Kläger gerade nicht im Wege des Einwandes des Mitverschuldens entgegenhalten, daß er sich selbst hätte ausreichend informieren („aufklären“) müssen.

III. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

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


Weiß

Richter am Landgericht

Dr. Meinke

Richterin


Meynert

Richterin am Landgericht

zugleich für die wegen
Urlaubs an der Unter-
schriftsleistung ver-
hinderte Richterin Dr.
Meinke


Wein

Verkündet am 31. Juli 2006
Die Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle


Schüller
Justizsekretärin