

Abschrift



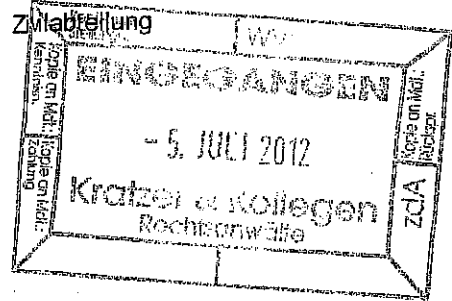
Oberlandesgericht
Dresden

Aktenzeichen: **9 U 1758/11**
Landgericht Zwickau 5 O 295/09

Verkündet am: 28.06.2012

Bräunig

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle



IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

- Kläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Kratzer & Kollegen**, Theodorstraße 3, 90489 Nürnberg, Gz.: 09/30177-MH

gegen

Paratus AMC GmbH, Abraham-Lincoln-Straße 21, 65189 Wiesbaden
vertreten durch den Geschäftsführer

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Schmalz**, Hansaallee 30-32, 60322 Frankfurt, Gz.: 4626/09

wegen Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung

hat der 9. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Bastius,
Richter am Oberlandesgericht Rein und
Richterin am Oberlandesgericht Lückhoff-Sehmsdorf

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 29.05.2012 am 26.06.2012

für Recht erkannt:

- I. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteils des Landgerichts Zwickau, Außenkammern Plauen, vom 13.10.2011, Az. 5 O 295/09, abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschildbestellungsurkunde des Notars Klaus Stuart, Limburg/Lah, UR-Nr. 855/2005, vom ~~24.11.2005, wird sowohl gegenüber dem Kläger als auch gegenüber~~
für unzulässig erklärt.

- II. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, sofern nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss:

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 190.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Kläger wendet sich aus eigenem und an ihn abgetretenem Recht seiner Ehefrau gegen die Vollstreckung der Beklagten aus einer Grundschuld (Urkundenrolle 855/2005) des Notars Klaus Stuart vom 24.11.2005 und persönlichen Haftungsübernahme im Zusammenhang mit einem von der Beklagten finanzierten Erwerb einer Eigentumswohnung im Objekt Kaiserstraße 2 in Plauen.

Mit notarieller Urkunde vom 26.10.2005 (Anlage K 3) unterbreitete der Kläger der G.I.H. mbH (fortan: Verkäuferin) ein Angebot zum Kauf der oben genannten Eigentumswohnung und des zugehörigen Miteigentumsanteils zu einem Preis von 190.000,00 EUR.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 14.11.2005 (Bl. 207 ff. d.A.) erwarb die Verkäuferin ihrerseits das in Rede stehende Kaufobjekt von einem Herrn Alexander Messner. Ausweislich § 3 jenes Vertrages sollte der von der Verkäuferin zu leistende Kaufpreis 95.000,00 EUR betragen.

Mit notarieller Erklärung vom 22.11.2005 (Anlage K 4) nahm die Verkäuferin das auf den Abschluss eines Kaufvertrages gerichtete notarielle Angebot des Klägers vom 26.10.2005 an.

Zur Finanzierung des Kaufpreises nahmen der Kläger und seine Ehefrau bei der GMAC-RFC Bank GmbH ein Darlehen über 190.000,00 EUR netto auf. Vor Abschluss des als Anlage B 2 vorgelegten Darlehensvertrages vom 22.11.2005, auf den der Senat wegen seiner Einzelheiten Bezug nimmt, ließ die Bank das Objekt am 08.11.2005 durch einen ihrer Mitarbeiter besichtigen und errechnete anhand des als Anlage B 6 vorgelegten Ausdruckes den Sachwert der Wohnung mit 187.200,00 EUR.

Mit notarieller Urkunde vom 24.11.2005 (Anlagenkonvolut K 2, Bl. 5 ff. des Anlagenbandes der Klägerin) bestellte der Kläger der GMAC-RFC Bank GmbH eine Grundschuld über 190.000,00 EUR und unterwarf sich in Ziffer 1.3 der Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Mit notarieller Erklärung vom 29.11.2005 (Anlage K 5) übernahm die Ehefrau des Klägers, die persönliche Haftung und unterwarf sich wegen dieser Zahlungsver-

pflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

Nachdem der Kläger und seine Ehefrau die Zahlungen auf das Darlehen eingestellt hatten, begann die GMAC-RFC Servicing GmbH, auf die die Klausel in dinglicher Hinsicht wegen angeblicher Umfirmierung der GMAC-RFC Bank GmbH mit notarieller Erklärung vom 16.04.2009 umgeschrieben war (Anlage K 2), mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen:

Wegen der Einzelheiten des streitigen Sachvortrages und der Antragstellung der Parteien in erster Instanz nimmt der Senat gemäß § 540 Abs. 1 ZPO Bezug auf die Feststellungen des angegriffenen Urteils und führt ergänzend Folgendes aus: Der Kläger hat behauptet, von dem Vermittler Siebrand arglistig über die Werthaltigkeit der Immobilie getäuscht worden zu sein. Er hat dazu die Ansicht vertreten, die Beklagte müsse sich dies zurechnen lassen, da sie nicht nur alle weiteren Wohnungskäufe in diesem Objekt, sondern auch andere Verkäufe der Verkäuferin finanziert hat. Die Beklagte hat bestritten, dass der in dem vom Kläger vorgelegten notariellen Kaufvertrag vom 14.11.2005 erwähnte Kaufpreis von 95.000,00 EUR dem tatsächlich gezahlten entspreche.

Das Landgericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Gutachtens des Sachverständigen Dipl. Ing. Krell vom 18.10.2010 (Bl. 115 ff. d.A.) und durch mündliche Anhörung des Sachverständigen am 28.06.2011 (Bl. 201 ff. d.A.). Nach Beendigung der mündlichen Anhörung des Sachverständigen haben die Parteien ihre Zustimmung zu einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren erteilt. Das Landgericht hat sodann am Ende der mündlichen Verhandlung vom 28.06.2011 beschlossen, dass mit Zustimmung beider Parteien gemäß § 128 Abs. 2 ZPO in das schriftliche Verfahren übergeleitet werde, beide Parteivertreter die Möglichkeiten haben, zum Ergebnis der Beweisaufnahme vorzutragen bis einschließlich 30.07.2011 und dass dieser Termin gleichzeitig als Schluss der letzten mündlichen Verhandlung anzusehen sei. Es hat sodann Termin zur Verkündung einer Entscheidung bestimmt auf Donnerstag, den 13.10.2011.

Mit dem angegriffenen, am 13.10.2011 verkündeten Urteil, das ausweislich seines Einganges "aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 28.06.2011" ergangen ist, hat es die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, der Kläger könne zunächst eine vermeintliche Unzulässigkeit der Vollstreckungsklausel nicht im Wege der Vollstreckungsabwehrklage geltend machen. Vielmehr sei er in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der Klauselerinnerung zu verweisen, § 732 BGB. Aber auch seine materiell-rechtlichen Einwendungen

könnten der Klage nicht zum Erfolg verhelfen. Denn Voraussetzung all seiner Behauptungen sei, dass der von ihm gezahlte Kaufpreis sittenwidrig überhöht gewesen sei. Dies habe aber der Sachverständige Krell im Rahmen des von ihm erstellten Verkehrswertermittlungsgutachtens nicht bestätigen können. Vielmehr habe er ausgeführt, dass das Objekt im Zeitpunkt des Käuferwerbes durch den Kläger einen Wert von ca. 106.000,00 EUR gehabt habe. Dabei habe sich der Gutachter zwar -entgegen der in Fällen wie diesen üblichen Vergleichswertmethode- auf das Ertragswertverfahren gestützt. Dies sei vorliegend aber ausnahmesweise deshalb zutreffend gewesen, weil vergleichbare Objekte nicht vorhanden gewesen seien, da vorliegend eine ungewöhnlich starke Diskrepanz zwischen der höherwertigen Ausstattung der Wohnung und der ansonsten der einfachen Wohnlage bestehe.

Die Zwangsvollstreckung aus einer formularmäßigen Unterwerfungserklärung sei auch zulässig. Dies habe der Bundesgerichtshof im Jahr 2010 entschieden. Soweit die Umschreibung des Vollstreckungstitels auf den neuen Grundschuldgläubiger dessen Eintritt in den Sicherungsvertrag erfordere, sei das vorliegend deshalb ohne Bedeutung, weil es sich bei der Beklagten nicht um einen neuen Grundschuldgläubiger, sondern um die unfirmierte, ursprüngliche Vertragspartnerin handele.

Gegen das dem Kläger am 21.10.2011 zugestellte Urteil richtet sich die nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist mit richterlicher Verfügung vom 22.12.2011 bis zum 23.01.2012 und mit richterlicher Verfügung vom 17.01.2012 bis zum 23.02.2012 am selben Tag per Fax beim Oberlandesgericht Dresden eingegangene Berufung des Klägers, die er mit einer einstweiligen Anordnung nach § 769 Abs. 1 ZPO verbunden und im Übrigen wie folgt begründet hat: Entgegen der vom Landgericht vertretenen Ansicht sei der Kaufpreis von 190.000,00 EUR sittenwidrig überhöht gewesen. Denn das Landgericht habe insoweit unberücksichtigt gelassen, dass der Sachverständige Krell anlässlich seiner Anhörung in der mündlichen Verhandlung vom 28.06.2011 auf Nachfrage seines -des Klägers- Prozessbevollmächtigten eingeräumt habe, dass der Wert der Wohnung zum Stichtag auch ca. 97.000,00 EUR habe betragen können, weil es durchaus sachgerecht sei, auch einen anderen, als von ihm - dem Sachverständigen - dem schriftlichen Gutachten zugrundegelegten Liegenschaftszins anzunehmen. Bei Annahme eines Verkehrswertes von 97.000,00 EUR sei der mit 190.000,00 EUR gezahlte Kaufpreis aber um 96 % überteuert, was unschwer eine Sittenwidrigkeit des Kaufpreises zur Folge hätte. Mithin wäre das Landgericht gehalten gewesen, die widersprüchlichen, vom Sachverständigen Krell ermittelten Verkehrswerte durch Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens aufzuklären.

Darüber hinaus weise das Gutachten des Sachverständigen Krell weitere Mängel auf, die er - der Kläger - bereits erstinstanzlich gerügt habe und auf die das Landgericht nicht eingegangen sei. So habe er als Anlage K 15 ein Privatgutachten des ortsansässigen Sachverständigen Dipl. Ing. Hering vorgelegt, das belege, dass die vier weiteren, im Objekt gelegenen Wohnungen nicht zu der selben Zeit wie die in Streit stehende Wohnung zu m²-Preisen von ca. 1.200,00 bis 1.300,00 EUR veräußert worden seien.

Ferner habe das Landgericht unberücksichtigt gelassen, dass er durch Vorlage entsprechender Notarverträge dargetan habe, dass die Verkäuferin die Wohnung selbst erst am 14.11.2005 - und damit nach Abgabe seines notariell beglaubigten Kaufvertragsangebotes vom 26.10.2005 - von Herrn Alexander Messner zu einem Kaufpreis in Höhe von 95.000,00 EUR gekauft habe. Damit habe durchaus ein Markt für vergleichbare Wohnungen bestanden.

Ebenfalls verkenne das Landgericht, dass der Kaufpreis von 190.000,00 EUR selbst unter Berücksichtigung des anhand eines künstlichen Marktes errechneten Verkehrswertes von ~~106.000,00 EUR um rund 80 % überhöht gewesen sei, was unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles für die Annahme eines in sittenwidriger Weise überhöhten Kaufpreises belege.~~ Dies gelte vorliegend umso mehr, als der Sachverständige Krell in seinem Gutachten verkannt habe, dass sich das Objekt als Kapitalanlage nicht allein durch Steuervorteile und Mieteinnahmen werde realisieren können, sondern nur durch einen Weiterverkauf zu einem späteren Zeitpunkt. Die insoweit von der Verkäuferin abgegebene Rückkaufsverpflichtung für das Jahr 2017 sei aber unwirksam, da nicht notariell beurkundet. Dies müsse sich die Beklagte unter dem Gesichtspunkt des institutionalisierten Zusammenwirkens zurechnen lassen.

Darüber hinaus liege auch ein Verstoß gegen § 128 Abs. 2 Satz 3 ZPO vor. Denn weil das Urteil erst am 13.10.2011 verkündet worden sei, habe das Landgericht die in vorgenannter Vorschrift angeordnete Dreimonatsfrist überschritten. Damit liege ein Verstoß gegen den Grundsatz der Mündlichkeit, mithin ein wesentlicher Verfahrensmangel i.S.d. § 538 Abs. 2 Nr. 1 ZPO vor.

Schließlich verkenne das Landgericht, dass die Beklagte gerade nicht umfirmiert habe. Dies würde nämlich voraussetzen, dass die Rechtsstruktur und/oder Rechtsform des Unternehmens nicht verändert worden sei. Tatsächlich betreibe die Beklagte ein völlig anderes Geschäftsfeld als die GMAC-RFC Bank GmbH, was schon daraus folge, dass letztgenannte ihre Banklizenz zurückgegeben habe und die jetzige Beklagte keine Banklizenz besitze. Wegen dieser möglichen Abtretung an beliebige, nicht notwendigerweise aus dem Bankgeschäft stammender Dritter stelle die formularmäßige Unterwerfung und/oder die sofortige Zwangs-

vollstreckung in der Grundschuldbestellungsurkunde eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 Abs. 1 Nr. 1 BGB dar.

Der Kläger beantragt,

das am 13.10.2011 verkündete Urteil des Landgerichts Zwickau, Az. 5 O 295/09, ab zuändern und die Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars Klaus Stuart, Limburg/Lahn, UR-Nr. 855/2005, vom 24.11.2005, sowohl ihm gegenüber als auch gegenüber
für unzulässig zu erklären.

Hilfsweise beantragt der Kläger,

das Urteil des Landgerichts Zwickau vom 13.10.2011, Az. 5 O 295/09, einschließlich des zugrunde liegenden Verfahrens, aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Berufung, an das Langericht Zwickau zurückverweisen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das erstinstanzliche Urteil, stellt eine sittenwidrige Überhöhung des Kaufpreises in Abrede und behauptet, von den "Vorkäufen" der Verkäuferin keine Kenntnis gehabt zu haben. Ferner vertritt sie die Ansicht, eine sittenwidrige Überteuerung des Kaufpreises hätte jedenfalls keine Auswirkungen auf das die Parteien des Rechtsstreites verbindende Vertragsverhältnis. Gleichermaßen liege keine arglistige Täuschung des Klägers durch die Verkäuferin oder den Vermittler vor. Jedenfalls müsse sie sich eine solche nicht zurechnen lassen, da die Voraussetzungen eines institutionalisierten Zusammenwirkens nicht dargetan seien.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes nimmt der Senat auf den gesamten Akteninhalt Bezug.

II.

Die zulässige Berufung ist vollumfänglich begründet. Dem Kläger steht gegen die Beklagte ein Anspruch darauf zu, dass die Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars Klaus Stuart, Limburg/Lahn, UR-Nr. 855/2005, vom 24.11.2005, sowohl ihm gegenüber als auch gegenüber

, unzulässig ist.

1.

Bedenken in Bezug auf die Prozessführungsbefugnis des Klägers hinsichtlich der Ansprüche seiner Ehefrau bestehen nicht.

Zwar wird er insoweit nicht allein aus abgetretenem Recht vorgehen können, weil nach § 398 BGB nur Forderungen abgetreten werden können. Bei der vorliegenden Vollstreckungsgegenklage handelt es sich aber um eine prozessuale Gestaltungsklage (Stöber/Herget in Zöller, ZPO, 29. Aufl., § 767 Rdn. 1).

Dies ist vorliegend aber deshalb unschädlich, weil der Kläger den Anspruch seiner Ehefrau im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft geltend machen kann. Deren Zulässigkeitsvoraussetzungen (vgl. hierzu OLG Nürnberg, Urteil vom 29.12.2006, Az. 12 U 104/05; zitiert nach juris), liegen vor und werden wohl auch von der Beklagten nicht ernsthaft in Zweifel gezogen.

2.

Entgegen der von dem Kläger vertretenen Ansicht folgt die Begründetheit seiner Berufung allerdings nicht bereits daraus, dass das Landgericht bei seiner Entscheidung im schriftlichen Verfahren nach § 128 Abs. 2 ZPO unberücksichtigt gelassen hat, dass eine solche unzulässig ist, wenn seit der Zustimmung der Parteien mehr als drei Monate verstrichen sind. Denn tatsächlich ist das angegriffene Urteil, wie sich aus seinem Eingang ergibt, nicht im schriftlichen Verfahren, sondern aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 28.06.2011 verkündet worden. Das mag angesichts der dort angeordneten Entscheidung im schriftlichen Verfahren einen Verfahrensfehler darstellen; unwirksam macht es das Urteil indes nicht. Im Übrigen würde auch die Fristüberschreitung lediglich als ein Verfahrensfehler zu werten sein.

3.

Ebenso wenig kann der Kläger seine Berufung mit Erfolg auf den Vorwurf stützen, es fehle an einer wirksamen Klausel, da diese lediglich in dinglicher Hinsicht ungeschrieben sei und dies nicht einmal auf eine Bank. Zu Recht hat das Landgericht in diesem Zusammenhang nämlich die Ansicht vertreten, dass die Vollstreckungsgegenklage der falsche Rechtsbehelf wegen eines Verstoßes gegen § 750 ZPO darstellt. Dies wäre vielmehr die Erinnerung nach § 766 ZPO (Stöber in Zöller, a.a.O., § 750 Rdn. 24). Denn mit der Vollstreckungsgegenklage nach § 767 Abs. 1 ZPO können nur Einwendungen geltend gemacht werden, die den festgestellten Anspruch selbst betreffen (Stöber/Herget, a.a.O., Rdnr. 1).

4.

Auch hat das Landgericht in dem angegriffenen Urteil zu Recht die Ansicht vertreten, dass eine formularmäßige Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung keine unangemessene Benachteiligung des Kreditnehmers darstelle und deshalb nicht nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam sei, und zwar selbst dann, wenn die Bank die Kreditforderung und die sichernde Grundschuld an einen beliebigen Dritten abtreten kann. Dabei verkennt der Senat nicht, dass in der landgerichtlichen Rechtsprechung und in Teilen der Literatur eine hierauf gerichtete, abweichende Ansicht vertreten wird (vgl. LG Hamburg, Beschluss vom 09.07.2008, Az. 318 T 183/07; LG München, Beschluss vom 28.10.2008, Az. 4 O 18517/08; jeweils zitiert nach juris; Schimanski, WM 2008, 1049 ff.).

Diese hat aber in der höchstrichterlichen Rechtsprechung keine Zustimmung erfahren. Der Bundesgerichtshof ist der vorgenannten Ansicht mit Versäumnisurteil vom 30.03.2010, Az. XI ZR 200/09 (zitiert nach juris), im Gegenteil ausdrücklich entgegengetreten. Dem hat sich die obergerichtliche Rechtsprechung -jedenfalls weitestgehend- angeschlossen (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 07.09.2009, Az. 5 U 42/09; OLG Celle, Urteil vom 27.05.2009, Az. 3 U 292/08; jeweils zitiert nach juris). Auch der Senat sieht keine Veranlassung, hiervon abzuweichen.

5.

Allerdings ist die Berufung deshalb begründet, weil die Beklagte aus Aufklärungsverschulden unter dem Gesichtspunkt eines Wissensvorsprunges hinsichtlich der sittenwidrigen Übertreibung des Kaufpreises haftet, was ihre Zwangsvollstreckung aus der in Streit stehenden nota-

riellen Urkunde unzulässig macht.

a)

Dabei verkennt der Senat nicht, dass nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes eine finanzierende Bank bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbmodel- len nicht verpflichtet ist, 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 (BGH, Urteil vom 02.12.2003, Az.: XI ZR 53/02; zitiert nach juris).

b)

Dies gilt indes nicht uneingeschränkt. Vielmehr kann ausnahmsweise eine Aufklärungs- und Beratungspflicht der kreditgebenden Bank in Betracht kommen, wenn sie 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 hinzutreten- den besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehung be- günstigt, wenn sie sich im Zusammenhang mit der Kreditgewährung sowohl an den Bauträger als auch 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, Urteil vom 29.04.2008, Az.: XI ZR 221/07, zitiert nach juris; BGH, a.a.O.; jeweils m.w.N.).

So liegt der Fall hier. Vorliegend bestand eine Aufklärungspflicht der Beklagten über die Unan- gemessenheit des Kaufpreises unter dem rechtlichen Gesichtspunkt eines Wissensvor- sprunges deshalb, weil eine so wesentliche Verschiebung der Relation zwischen dem von dem Kläger gezahlten Kaufpreis und Verkehrswert vorliegt, dass die Beklagte von einer sitten- widrigen Übervorteilung des Klägers durch den Verkäufer ausgehen musste (BGH, Urteil vom 29.04.2008, Az.: XI ZR 221/07, m.w.N., zitiert nach juris).

Entgegen der vom Langericht vertretenen Ansicht war der Kaufpreis, den der Kläger für die in Rede stehende Wohnung gezahlt hat, in sittenwidriger Weise überteuert. Dieser betrug 190.000,00 EUR. Anders, als die Beklagte meint, sind von dem Preis nicht die von dem Ver- mittler an den Kläger zurückgezahlten Kosten für Notarkosten und Grunderwerbssteuer in Hö- he von angeblich 11.400,00 EUR abzuziehen. Diese stellen Kaufnebenkosten dar und bestim-

men den Kaufpreis nicht.

Dem steht im Ergebnis der vom Landgericht durchgeführten Beweisaufnahme ein - im für den Kläger ungünstigsten Fall - Verkehrswert von 106.000,00 EUR gegenüber. Dies entnimmt der Senat den Feststellungen des Sachverständigen Krell in seinem schriftlichen Gutachten vom 18.10.2010, dort insbesondere Seite 44 (Bl. 153 d.A.).

Zwar würde der Kaufpreis der Wohnung dann - anders als bei Zugrundelegung des vom Sachverständigen Krell anlässlich seiner mündlichen Anhörung am 28.06.2011 auch für realistisch gehaltenen Verkehrswert von ungefähr 97.000,00 EUR (vgl. Seite 5 des Protokolls, Bl. 205 d.A.) - nicht knapp doppelt so hoch liegen wie der Wert der Gegenleistung, was regelmäßig die Annahme einer sittenwidrigen Überbetuerung begründet (BGH, Urteil vom 26.02.2008, Az.: XI ZR 74/06; zitiert nach juris). Dies ist vorliegend aber deshalb unschädlich, weil hier weitere Umstände hinzutreten, die eine Verkehrswertüberschreitung des Kaufpreises von jedenfalls 79,3% als ausreichend erscheinen lassen, um die Sittenwidrigkeit zu belegen.

In das Verhältnis zu der Beklagten nicht einfließen lässt der Senat den Umstand, dass die Verkäuferin ihrerseits die in Streit stehende Wohnung in unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang und zu einem Kaufpreis i.H.v. 95.000,00 EUR erworben haben soll. Zwar wird dies durch den vom Kläger vorgelegten, notariellen Kaufvertrag vom 14.11.2005 (Anlage zum Protokoll vom 28.06.2011, Bl. 207 ff. d.A.) belegt. Der Senat hat aber keine Erkenntnisse darüber, dass der Beklagten dieser Kaufvertrag bekannt gewesen wäre.

Maßgeblich zu berücksichtigen ist aber, dass der Kläger den Kaufpreis vollfinanziert hat. Die Beklagte hat es damit aus der Sicht des Klägers und für sie erkennbar übernommen, dass die Darlehenssumme und der ihr in der Höhe entsprechende Kaufpreis in einem Äquivalenzverhältnis stehen. Das Absehen von einem bankenüblichen Abschlag auf den durch den Kaufpreis ausgelösten Finanzierungsbedarf in einer Größenordnung, die bei nicht weniger als 20% liegt, darf der Kunde als Beleg dafür werten, dass die regelmäßig auf Sicherheit bedachte Bank die Einschätzung des Kaufpreises als angemessen teilt. Das zieht dann aber auch die Verpflichtung der Bank und hier der Beklagten nach sich, die Angemessenheit vor Kreditierung eigenverantwortlich zu prüfen.

Hinzu kommt, dass die Beklagte mit Schreiben vom 16.11.2005 (Anlage B 4) an den Kläger und seine Ehefrau erklärt hat, dass das von ihr abgegebene Finanzierungsangebot unter dem Vorbehalt eines positiven Besichtigungsergebnisses, welches ein wesentlicher Bestandteil der Beleihungsprüfung sei, stehe. Damit hat sie gegenüber dem Kläger und seiner Ehefrau er-

klärt, 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 präsenten Wissen im Sinne einer positiven Kenntnis von der sittenwidrigen Überteuerung des Kaufobjektes zu offenbaren (BGH, Urteil vom 29.04.2008, Az.: XI ZR 221/07, m.w.N.; zitiert nach juris).

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 nicht erfolgt. 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 der Sittenwidrigkeit gleichsteht (BGH a.a.O.).

Denn sittenwidrig hoch war der Kaufpreis, obwohl er mit 179% um einiges weniger als das knapp Doppelte des gerechtfertigten Preises ausmacht. Es handelt sich insoweit nämlich nicht um eine starre Grenze, sondern um eine solche, bei deren Erreichen eine Vermutung für Sittenwidrigkeit Platz greift. Bei Hinzutreten weiterer Umstände kann auch eine geringere Preisdifferenz die Feststellung der Sittenwidrigkeit tragen. So verhält es sich angesichts der besonderen Prüfpflichten der Bank, von denen der Senat nach dem oben Gesagten ausgeht, hier.

Zur Überzeugung des Senats hätte sich die sittenwidrige Überteuerung der Wohnung dem zuständigen Bankmitarbeiter aufdrängen müssen, wenn die Überprüfung durch ihn mit der gebotenen Sorgfalt erfolgt wäre. Es ist kein Grund dafür ersichtlich, warum die Bank nicht die Erkenntnisse hätte erlangen können und müssen, wie sie sich aus dem Gutachten des gerichtlich bestellten Sachverständigen ergeben. Den in Anlage B 7 niedergelegten Erhebungen kann ein solcher Grund jedenfalls nicht entnommen werden. Die dort niedergelegten Details mögen zutreffend oder doch jedenfalls vertretbar festgestellt worden sein. Sie machen aber nicht verstehbar, wie aus ihnen auf einen Wert von 187.000 EUR zu schließen sein soll, wie er in Anlage B 6 angenommen ist.

6.

Die Ausführungen der Beklagten im Schriftsatz ihrer Prozesbevollmächtigten vom 19.06.2012 geben dem Senat keinen Anlass, die mündliche Verhandlung nach § 156 ZPO wiederzueröffnen. Sie enthalten keine neuen, entscheidungserheblichen Gesichtspunkte.

III.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 91 ZPO.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Gründe, die es erforderlich gemacht hätten, nach § 543 Abs. 2 ZPO die Revision zuzulassen, liegen nicht vor. Der Sachverhalt ist durch die sich aus dem Schreiben in Anlage B 4 ergebenden Besonderheiten gekennzeichnet, die bereits für sich gesehen eine Mithaftung der Beklagten für den Wert der Immobilie nach sich ziehen.

Bastius
Vorsitzender Richter am
Oberlandesgericht

Bastius, für den erkrankten
Richter am Oberlandesge-
richt Rein

Lückhoff-Sehmsdorf
Richterin am Oberlandesge-
richt