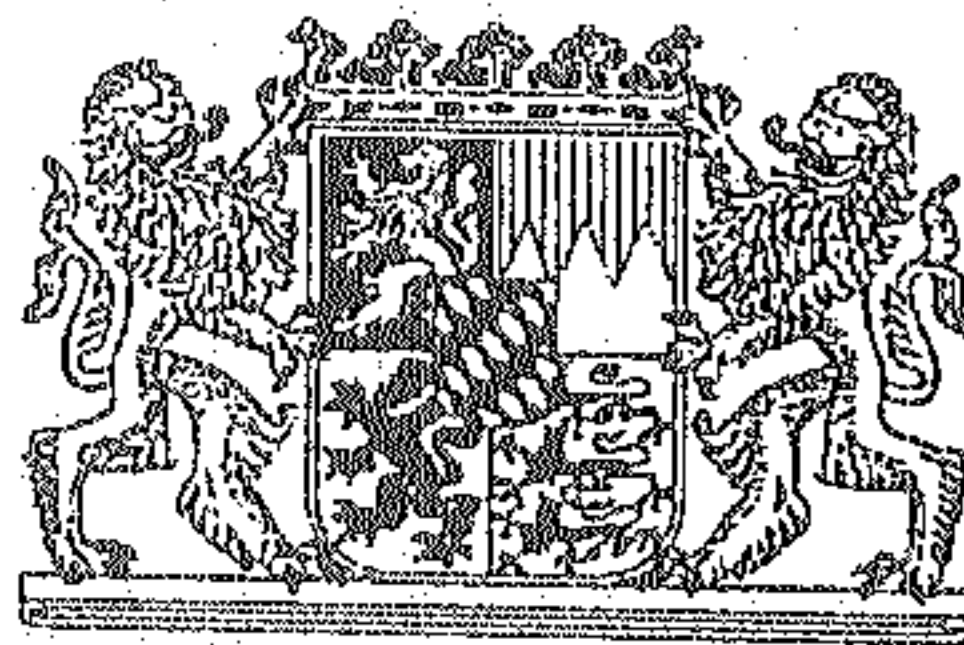


# Oberlandesgericht Nürnberg

Abschrift

Az.: 12 U 2164/05  
10 O 8701/04 LG Nürnberg-Fürth



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

1. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
- Klägerin und Berufungsklägerin zu 1 -
2. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
- Kläger und Berufungskläger zu 2 -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte Kratzer & Kollegen, Theodorstr. 3, 90489 Nürnberg, Gz.: 01/30358KK/ed, GF  
130

gegen

HypoVereinsbank AG, vertr.d.d. Vorstand Dr. Stefan Jentsch u.a., Am Tucherpark 12, 80538  
München

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte der Berufungsbeklagten:

Rechtsanwälte Sernetz & Schäfer, Karlsplatz 11, 80335 München, Gz.: Gr/ph 13564/04

wegen Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung

erlässt das Oberlandesgericht Nürnberg -12. Zivilsenat- durch Vorsitzenden Richter am Oberlan-  
desgericht von Ciriacy-Wantrup, Richterin am Oberlandesgericht Schoen und Richter am Ober-  
landesgericht Groß auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 28.02.2007 folgendes

## Endurteil

- I. Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 25.08.2005, Az. 10 O 8701/04, abgeändert.
- II. Die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars Freiherr von Korff, Duisburg, Urkunden Nr. 366/1993 vom 06.08.1993 wird für unzulässig erklärt, soweit sie in das persönliche Vermögen erfolgt.
- III. Die Hilfswiderklage wird abgewiesen.
- IV. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
- V. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Zwangsvollstreckung gegen eine Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden.
- VI. Die Revision gegen dieses Urteil wird zugelassen.

## Beschluss:

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 65.956,65 € festgesetzt.

## Gründe:

### I.

Die Parteien streiten um die Frage, ob die Zwangsvollstreckung der Beklagten aus einer im Zusammenhang mit dem Erwerb einer kreditfinanzierten Wohnung durch die Kläger im Jahr 1993 errichteten notariellen Grundschulbestellungs-Urkunde in das persönliche Vermögen der Kläger zulässig ist und ob der Beklagten gegen die Kläger aus dem in diesem Zusammenhang zwischen den Klägern und der Rechtsvorgängerin der Beklagten, der Bayerischen Vereinsbank AG (im Folgenden BV-Bank) zustande gekommenen Darlehensvertrag vom 28.10./05.11.1993 noch Ansprüche zustehen.

Hinsichtlich des unstreitigen Sachverhalts, sowie des Parteivortrags in erster Instanz und der dort gestellten Anträge, nimmt der Senat gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des Endurteils des Landgericht Nürnberg-Fürth vom 25.08.2005 (Seiten 3 und 4) Bezug.

Ergänzend hierzu hat der Senat festgestellt:

Der BV-Bank lagen zum Zeitpunkt der Kreditentscheidung der notarielle Kaufvertrag vom 30.03.1993 und ein Verkaufsprospekt vor, der Lichtbilder der Front- und Rückseite des Objekts, Planzeichnungen und einen Auszug aus dem Stadtplan von Duisburg enthielt. Das Objekt wurde u.a. wie folgt beschrieben:

*„Baujahr: 1952, renoviert*

*Sonstiges: Guter Zustand, von außen verklindert, Isolierverglasung, jede ETW hat Balkon, Ölzentralheizung“.*

In einem von der Filiale Roth der BV-Bank an die für die Bewilligung zuständige Filiale Schwabach gerichteten Kreditantrag für Baufinanzierungen vom 06.08.1993 wurde der Objektwert mit dem Kaufpreis gleichgesetzt und der Quadratmeterpreis mit 2.750,00 DM ausgewiesen (Anlage B 1).

Die BV-Bank legte den Klägern den Entwurf eines Darlehensvertrags vom 05.08.1993 vor, den diese unterzeichneten. Der Zins war mit 7,5 %, die Tilgung mit 1 % jährlich angegeben. Die monatliche Rate betrug 908,38 DM.

Am 02.09.1993 richtete die BV-Bank ein Schreiben an die Kläger, das auszugsweise wie folgt lautet:

...“Die Eigentumswohnung wurde nach Ihren Angaben 1952 erstellt. Renovierungsarbeiten wurden angabegemäß durchgeführt, die aber in genauerem Umfang nicht bekannt sind. Uns liegt zur Wertermittlung der Immobilie lediglich ein Exposé der Vertriebsfirma vor. Aufgrund des von uns ermittelten Verkehrswertes können wir der Finanzierung nur dann näher treten, wenn uns objektive Beleihungsunterlagen (aktuelles Lichtbild, Mietvertrag, Zustandsbericht der Raumverhältnisse sowie der Zeitpunkt der letzten Modernisierung, inklusive Kostenaufstellung) vorlegen.

Unabhängig vom Darlehensantrag, in welchem eine Tilgung von 1 % p.a. vereinbart wurde, müssen wir mit dem derzeitigen Informationsstand die Tilgung auf 5 % p.a. erhöhen. Dies würde eine Erhöhung der Belastung auf DM 1338,38 monatlich bedeuten.

Bis zur Vorlage der von uns benötigten Objektunterlagen und bis zu ihrer Entscheidung, ob sie mit der höheren Tilgung einverstanden sind, können wir das Darlehen nicht zusagen“... (Anlage K 16).

Mit Fax vom 05.10.1993 (Anlage K17) wandte sich der Zeuge Johannwiemann von der Vermittlerin BF-Finanz an die BV-Bank und teilte mit, dass die Kläger bereit seien, die Wohnung über diese zu finanzieren, wenn die Tilgung auf 1 % reduziert würde. Die mit einer 5 %-igen Tilgung verbundene Belastung könnten die Kläger nicht tragen. Da aus dem Kaufvertrag die Zwangsvollstreckung drohe werde darum gebeten, die Tilgung auf 1 % herabzusetzen, um die Eheleute nicht in finanzielle Schwierigkeiten zu bringen.

Am 28.10./05.11.1993 unterzeichneten die Parteien den Darlehensvertrag, der eine Tilgung von 3 % p.a. vorsah, bei sonst unveränderten Konditionen.

Als Sicherheit diene die Grundschuld vom 06.08.1993.

Der Verkehrswert der erworbenen Wohnung betrug am 30.03.1993 63.500,-- DM bezogen auf die tatsächliche Wohnfläche von 44,9 m<sup>2</sup>, was 1.470,00 DM/m<sup>2</sup> entspricht. Gegenüber dem mittleren Wert einer umgewandelten Eigentumswohnung aus der Baujahrsgruppe 1949 bis 1961 von 1.959,00 DM/m<sup>2</sup> sind Abzüge wegen der Lage an einer stark frequentierten Straße von 15 % und wegen des unterdurchschnittlichen Ausbaustandards von 10 % zu berücksichtigen.

Der Kaufpreis hat 2.750,00 DM/m<sup>2</sup> betragen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und im Wesentlichen ausgeführt, dass die Grundschuldbestellung mit Übernahme der persönlichen Haftung und die Unterwerfungserklärung wirksam seien.

Einwendungen aus dem Immobilienkauf selbst könnten die Kläger der Beklagten nicht entgegenhalten, weil die Regeln des verbundenen Geschäfts bei einem Immobilienkauf nicht anwendbar seien und ein Haftungsdurchgriff ausscheide.

Unmittelbare Ansprüche der Klägerin gegen die Beklagte bestünden nicht. Zwischen den Parteien sei kein Beratungsvertrag zustande gekommen, dessen Verletzung Schadensersatzansprüche auslösen könne.

Die Beklagte habe auch nicht eine Aufklärungspflicht verletzt. Zwar sei der Kaufpreis der Wohnung sittenwidrig überhöht gewesen. Die Kläger hätten jedoch nicht darstellen können, dass die Beklagte die Äquivalenzstörung gekannt habe oder diese sich ihr hätte aufdrängen müssen und sie davor die Augen verschlossen habe.

Pflichtverletzungen Dritter, insbesondere des Vertriebs seien der Beklagten nicht nach § 278 BGB zuzurechnen. Sie habe ihre Rolle als Kreditgeberin nicht überschritten.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe des landgerichtlichen Urteils (Seiten 8 ff) Bezug genommen.

Mit ihrer Berufung verfolgen die Kläger ihre Anträge aus erster Instanz weiter.

Sie rügen, dass es das Landgericht unterlassen habe, über ihre Behauptung Beweis zu erheben, zwischen ihnen und der BV sei ein Beratungsvertrag deshalb zu Stande gekommen, weil ihnen vom Sachbearbeiter der Bank wider besseren Wissens mitgeteilt worden sei, die von ihnen ausdrücklich gewünschte Rückabwicklung des Kaufvertrags und Ablehnung der Finanzierung sei nicht möglich. Die Bank habe erklärt, das Objekt sei über die Filiale in Duisburg geprüft und als werthaltig eingestuft worden, sodass der Kaufpreis gerechtfertigt sei. Wiederholt hätten die Kläger die Rechtsvorgänger der Beklagten hinsichtlich der Werthaltigkeit des Objekts um Auskunft gebeten und mehrfach sei ihnen die Werthaltigkeit des Objekts bestätigt worden. Die Beklagte hätte die von ihr erkannte fehlende Werthaltigkeit des Objekts deshalb offen legen müssen. Bei Kenntnis des wahren Werts hätten die Kläger den Darlehensvertrag nicht abgeschlossen. Sie hätten die Nichtigkeit und Anfechtbarkeit des Kaufvertrags erkannt und sich von diesem, ohne den Kaufpreis zu bezahlen, gelöst.

Eine Hinweispflicht der Beklagten habe sich auch daraus ergeben, dass es sich bei ihr um die damalige Hausbank der Kläger gehandelt habe. Zwischen den Parteien habe eine dauernde Bankverbindung bestanden, deren wesentliches Merkmal ein Vertrauensverhältnis gewesen sei. Deshalb hätte die Beklagte die von ihr vorgenommene Wertermittlung es sei unrichtig, dass eine solche nicht erfolgt sei offen legen müssen.

Das Landgericht habe des Weiteren die Beweislast zur Frage der Kenntnis der Beklagten vom Vorliegen einer sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung verkannt. Sei diese nachgewiesen, bestehe eine Vermutung für die Kenntnis und subjektiven Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit. Diese Vermutung wäre von der beklagten Bank zu widerlegen. Hierzu habe jedoch die Beklagte nicht substantiiert vorgetragen.

Nach dem Bekanntwerden der Entscheidungen des BGH zu den Haftungserleichterungen beim Vorliegen einer institutionalisierten Zusammenarbeit vom 16.05.2006 haben die Kläger ihren Sachvortrag ergänzt und behauptet, die Beklagte habe institutionalisierter Weise mit den Verkäufern/dem Vertrieb zusammen gearbeitet.

Die Kläger beantragen:

Unter Abänderung des am 25.08.2005 verkündeten Urteils des Landgerichts Nürnberg-Fürth, Az. 10 O 8701/04, wird die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuldbestellungsurkunde des Freiherr von Korff in Duisburg, Urk.Nr. 366/1993 vom 06.08.1993 für unzulässig erklärt, soweit sie in das persönliche Vermögen erfolgt.

Die Beklagte beantragt:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Hilfsweise:

Die Kläger werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Beklagte Euro 25.720,40 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit 17.07.2003 zu bezahlen.

Sie verteidigt das landgerichtliche Urteil und bestreitet, dass ihre Rechtsvorgängerin in institutionalisierter Weise mit dem Verkauf/Vertrieb der streitgegenständlichen Wohnung zusammengewirkt habe.

Des Weiteren hat sie die Richtigkeit des Sachvortrags der Kläger zum Zustandekommen eines Beratungsvertrags zwischen den Parteien bestritten.

Sie ist darüber hinaus der Ansicht, dass beim Vorliegen einer sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung eine Hinweispflicht der Bank nur bestehe, wenn sie von der sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung positiv Kenntnis habe, was von den Klägern zu beweisen sei.

Die objektive Sittenwidrigkeit des Kaufpreises begründe eine widerlegliche Vermutung für die Kenntnis hiervon lediglich bezüglich des Vertragspartners, nicht aber eines Dritten, wie der Bank. Nach der Rechtsprechung des BGH sei positive Kenntnis der Bank von der sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung erforderlich.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Parteivortrags nimmt der Senat auf die von den Parteien im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze Bezug.

Der Senat hat Beweis erhoben durch die uneidliche Vernehmung der Zeugen Wuckelt, Kellermann, Köhner, Johannwiemann und Großbeck. Insoweit wird auf die Sitzungsniederschriften vom 31.05.2006 und 08.11.2006 Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung hat Erfolg. Die Vollstreckungsgegenklage der Kläger ist begründet; die Hilfswiderklage der Beklagten ist unbegründet.

1. Die Kläger können dem Anspruch der Beklagten aus dem Darlehensvertrag und den hierfür bestellten Sicherheiten auf Grund der besonderen Umstände des Falles einen Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluss (c.i.c.) wegen Verletzung einer Aufklärungspflicht entgegenhalten.

a) Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH, der sich der Senat anschließt, ist eine kreditgebende Bank bei steuersparenden Bauherren, Bauträger und Erwerbmodellen zur Risikoaufklärung über das finanzierte Geschäft nur unter ganz besonderen Voraussetzungen verpflichtet.

Sie darf regelmäßig davon ausgehen, dass die Kunden entweder über die notwendigen Kenntnisse oder Erfahrungen verfügen oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedient haben. Aufklärungs- und Hinweispflichten bezüglich des finanzierten Geschäfts können sich daher nur aus dem besonderen Umständen des Einzelfalles ergeben (BGH Urteil vom 19.09.2006 XI ZR 204/04 m.w.N.). Einen solchen Ausnahmefall hat der BGH unter anderem dann angenommen, wenn die finanzierende Bank in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat und dies auch erkennen kann (BGH a.a.O.). In diesem Zusammenhang besteht eine Pflicht der Bank zur Aufklärung über die Unangemessenheit des Kaufpreises, die nicht einmal den Verkäufer trifft, nur ausnahmsweise, wenn es zu einer so wesentlichen Verschiebung des Verhältnisses zwischen Kaufpreis und Verkehrswert kommt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss. Dies ist nach ständiger Rechtsprechung erst dann der Fall, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (BGH a.a.O.).

b) Ein derartiger Ausnahmefall liegt hier vor.

aa) Der Kaufpreis der Wohnung überstieg den Verkehrswert um nahezu das Doppelte. Nach den Feststellungen des Landgerichts, die insoweit in der Berufung nicht mehr angegriffen werden, betrug der Wert der Wohnung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses 1.470,00 DM/m<sup>2</sup>.



