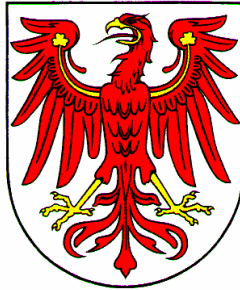


Dokumentnummer: 4u79_06
letzte Aktualisierung: 21.3.2007

OLG Brandenburg, 21.3.2007 - 4 U 79/06

BGB § 358 Abs. III

Voraussetzungen eines verbundenen Geschäfts bei Darlehen für Grundstückskauf



Anlage zum Protokoll vom 21.03.2007

Verkündet am 21.03.2007

...
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Brandenburgisches Oberlandesgericht

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. des Herrn W... S...,

2. der Frau M... S...,

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ...

g e g e n

die Bankhaus M... AG,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter: ...

hat der 4. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts in Brandenburg auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 25. Oktober 2006

durch

die Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht Dr. Chwolik-Lanfermann,

die Richterin am Oberlandesgericht Dr. Schäfer und
den Richter am Oberlandesgericht Kuhlig

für **R e c h t** erkannt:

Die Berufung der Kläger gegen das am 3. Mai 2006 verkündete Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens haben die Kläger zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe

I.

Die Kläger begehren die Erklärung der Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung aus einer notariellen Urkunde über die Bestellung einer Briefgrundschuld mit Übernahme der persönlichen Haftung und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.

Wegen der Feststellungen wird auf das Urteil des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 3.5.2006 Bezug genommen (§ 540 I Nr. 1 ZPO).

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Zur Begründung hat es ausgeführt, die Zwangsvollstreckung sei nicht unzulässig.

Der Darlehensvertrag habe durch die Kläger nicht mehr wirksam widerrufen werden können, weil die Widerrufsfrist abgelaufen gewesen sei. Bei einem Immobilienkauf wisse auch der geschäftsunerfahrene Laie, dass Kreditgeber und Verkäufer verschiedene Personen seien. Die Voraussetzungen für die Annahme eines Verbundgeschäftes nach § 358 III 3 BGB lägen nicht vor.

Die Beklagte als Kreditgeber habe das Recht am Grundstück nicht verschafft, sondern nur Herr I... als Eigentümer. Die Grundstücksvertragsparteien hätten als Verbraucher gehandelt; auch Herr I..., der nicht als Vorstand für die Beklagte aufgetreten sei. Ob Herr I... zugleich Treuhänder der B...-Treuhand GmbH gewesen sei, könne dahinstehen. Auch insoweit habe

nicht die Beklagte das Grundstück verschafft. Die B... Treuhand GmbH sei keine Tochtergesellschaft der Beklagten, sondern mit der G... Gruppe verflochten.

Die Beklagte als Kreditgeber habe den Grundstückserwerb über die Zur-Verfügung-Stellung von Darlehen hinaus nicht durch Zusammenwirken mit dem Unternehmer gefördert. Herr I... sei bereits kein Unternehmer. Unabhängig davon läge keine der drei Möglichkeiten vor, bei denen eine wirtschaftliche Einheit angenommen werden könne.

Gegen dieses Urteil wenden sich die Kläger mit der Berufung, mit der sie die Erklärung der Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde erreichen wollen.

Die Kläger sind der Auffassung, sie hätten den Darlehensvertrag wirksam widerrufen, weil sie im Hinblick auf das Verbundgeschäft nicht ordnungsgemäß belehrt worden seien.

Die Beklagte habe den Klägern das Recht am Grundstück verschafft i.S.d. § 358 III 3 Alt. 1 BGB. Ein Näheverhältnis zwischen Darlehensgeber und Verkäufer wie hier im Fall der Identität des Handelnden einmal als Privatperson und einmal als Organ reiche aus. Außerdem habe die Beklagte das Grundstück auch deshalb verschafft, weil ihr Vorstand als Treuhänder für einen Dritten aufgetreten sei.

Die Voraussetzungen für ein verbundenes Geschäft gemäß § 358 III 3 Alt. 2 BGB lägen ebenfalls vor.

Der Verkäufer müsse nicht Unternehmer sein. Zudem sei Herr I... nur als Treuhänder für die B...-Treuhand GmbH aufgetreten und habe auf deren Rechnung gehandelt.

Die Beklagte habe sich auch die Veräußerungsinteressen des Unternehmers zu Eigen gemacht. Das ergebe sich aus dem Umstand, dass Veräußerer der eigene Vorstand der Bank war. Die Bank habe natürlich im Interesse ihres Vorstands gehandelt. Der zuständige Sachbearbeiter habe sich am Willen seiner Vorgesetzten, letztlich seines Vorstands orientiert. Zudem habe Herr I... lediglich als Treuhänder der B...-Treuhand GmbH gehandelt.

Schließlich habe die Beklagte den Veräußerer auch dadurch einseitig begünstigt, dass sie den Verkauf gefördert habe, obwohl sie gewusst habe, dass der Kauf nur auf Grund der geplanten beruflichen Tätigkeit des Klägers erfolgt und diese Tätigkeit keineswegs gesichert gewesen sei. Ohne dass es auf anderes angekommen wäre, hätte es ausgereicht, wenn die Beklagte

darauf hingewiesen hätte, dass ein weiterer Kreditantrag der Klinik F... GmbH i.G. über 273.839 € zur Deckung eines Liquiditätsengpasses im Jahr 2004 gestellt gewesen sei und sie sich zu diesem Zeitpunkt nicht in der Lage gesehen hätte, diesen Kredit zu bewilligen. Insoweit habe die Beklagte einen Wissensvorsprung gehabt, den sie nicht habe verschweigen dürfen.

Die Entscheidung der Gesellschafter der Klinik F... GmbH i.G. vom 30.3.2004, dass eine Insolvenz wegen der Bürgschaften der Gesellschafter und der im Übrigen nicht feststehenden stillen Reserven nicht in Betracht komme, sei eine Folge des gemeinsamen Vorgehens der Bank, ihres Vorstands und der B...-Treuhand GmbH gewesen. Der Grundstücksverkauf am 26.3.2004 sei für die Herren G... und I... die letzte Gelegenheit gewesen, den Klägern das Hausgrundstück zu verkaufen, weil sie gewusst hätten, dass die Kläger es nicht mehr kaufen würden, wenn sie von der wirklichen Lage der Klinik erfahren würden. Deshalb seien der Grundstückskaufvertrag am 26.3.2004 und der Darlehensvertrag am 29.3.2004 entsprechend überstürzt abgeschlossen worden, bevor am 30.3.2004 die Informationen über eine drohende Insolvenz der Klinik F... GmbH i.G. hätten erteilt werden müssen. Der Kläger zu 1) habe am 30.3.2004 die Brisanz der Informationen nicht erkannt und zu diesem Zeitpunkt noch auf seine Partner vertraut.

Das Vorgehen der Beklagten mit der „Kreditgewährung“ vom 14.4.2003 und der Verweigerung eines weiteren Kredites sei nur eine Rettungsaktion in eigener Sache vor Einstellung des Projektes gewesen.

Die Kläger sind außerdem der Auffassung, sie hätten auch Schadensersatzansprüche aus dem rechtlichen Gesichtspunkt der culpa in contrahendo gegen die Beklagte. Für diese sei die ungesicherte Finanzierung der Klinik erkennbar gewesen. Sie sei nicht bereit gewesen, die notwendige Finanzierungszusage zu geben. Dies hätte sie ihnen, den Klägern, nicht verheimlichen dürfen. Die Beklagte habe ihre Rolle als Kreditgeberin weit überschritten.

Die Kläger beantragen,

unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 3.5.2006, GeschZ. 14 O 264/05, die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde des Notars ..., Notariat III T..., UR-Nr. III 521/2004, vom 23.4.2004 für unzulässig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil. Sie weist ergänzend darauf hin, dass über die Kreditvergabe zur Deckung eines Liquiditätsengpasses im Jahr 2004 nur noch nicht endgültig entschieden worden sei, weil dies auch noch nicht als notwendig erschienen sei. Dies sei auch nicht der Grund für die Nichteröffnung der Klinik gewesen. Vielmehr sei die Klinik allein deswegen nicht eröffnet worden, weil das entsprechende Klinikkonzept nach der Ablehnung durch die BfA und durch die LVA B... nicht mehr tragfähig gewesen sei. Der Betriebsmittelkredit zugunsten der Klinik bestehe demgegenüber bis heute ungekündigt fort.

II.

Die – zulässige - Berufung ist unbegründet.

Zu Recht hat das Landgericht die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde des Notars ... Notariat III T... – UR-Nr. III 521/2004 als zulässig angesehen. Die Einwendungen der Kläger gegen den dem Titel zu Grunde liegenden Anspruch greifen nicht durch.

1. Die von den Klägern erteilte Unterwerfungsklausel ist nicht gemäß § 812 II BGB kondizierbar. Die Kläger haben den Darlehensvertrag der Parteien nicht wirksam widerrufen. Den Klägern stand das Widerrufsrecht im Zeitpunkt des erklärten Widerrufs, der frühestens mit Schriftsatz vom 11.9.2004 erklärt worden ist, nicht mehr zu.

Die den Klägern von der Beklagten am 5.4.2004 erteilte Belehrung über das Widerrufsrecht hat die Widerrufsfrist von zwei Wochen in Gang gesetzt. Die Widerrufsbelehrung war ordnungsgemäß. Die Kläger sind vollständig über alle ihre Rechte belehrt worden (§ 355 II, III 2 BGB). Dem steht nicht entgegen, dass die Kläger nicht darüber belehrt worden sind, dass sie bei Widerruf des Darlehensvertrages nicht an das finanzierte Grundstücksgeschäft gebunden wären. Darüber waren die Kläger nicht zu belehren.

Eine solche Belehrung wäre nur dann erforderlich gewesen, wenn sowohl das Finanzierungsgeschäft als auch das finanzierte Geschäft als Verbraucherverträge eine wirtschaftliche Einheit gebildet hätten (§ 358 III 3 BGB; MüKo-Habersack, a.a.O., Rn. 51 zu § 358). Das kann hier indes nicht festgestellt werden.

Allerdings haben die Kläger als Verbraucher i.S.d. § 13 BGB einen Verbraucherdarlehensvertrag abgeschlossen. Die Gesellschafterstellung des Klägers zu 1) und der Grundstückserwerb im Hinblick auf seine neue berufliche Tätigkeit in der Klinik F... ändern daran nichts. Dementsprechend sind die Kläger auch gemäß §§ 495, 312 II, 355 BGB belehrt worden.

Dem Widerrufsrecht nach § 495 I BGB steht auch nicht § 495 II BGB entgegen. Danach besteht für den Darlehensnehmer bei den in § 493 I 1 BGB genannten Verbraucherdarlehensverträgen ein Widerrufsrecht nicht. Dies betrifft jedoch nur Überziehungskredite bei laufenden Konten. Zwar haben die Parteien einen Kontokorrentkredit vereinbart. Jedoch handelte es sich um kein laufendes Konto i.S.d. § 493 I 1 BGB, weil die – einmalige – Auszahlung einem bestimmten Auszahlungszweck diene (Palandt-Putzo, BGB, 66. Aufl., Rn. 6 zu § 493).

Die streitige Frage, ob der Grundstückskaufvertrag zwischen Herrn I... und den Klägern ein Verbrauchervertrag gemäß § 310 III 1 BGB ist, kann offen bleiben.

Jedenfalls waren der Darlehensvertrag und das Grundstücksgeschäft kein verbundenes Geschäft. Beim finanzierten Erwerb eines Grundstückes liegt ein verbundenes Geschäft in Einschränkung des allgemeinen Tatbestandes der wirtschaftlichen Einheit nur unter den besonderen Voraussetzungen des § 358 III 3 BGB vor (vgl. MüKo-Habersack, BGB, 4. A., Rn. 50 zu § 358). Diese sind hier nicht gegeben.

a) Die Beklagte als Darlehensgeber hat nicht selbst das Grundstück den Klägern „verschafft“ i.S.v. § 358 III 3 Alt. 1 BGB.

Dieses Merkmal betrifft lediglich den Fall, dass der Darlehensgeber mit dem Grundstücksverkäufer identisch ist und dem Käufer auf der Grundlage des Grundstückskaufvertrages das Eigentum am Grundstück einräumt (so auch MüKo-Habersack,

a.a.O., Rn. 52 zu § 358; Staudinger/Kessal-Wulf, BGB, 2004, Rn. 51 zu § 358). Diese enge Auslegung orientiert sich am Wortlaut. Sie entspricht auch der Intention des Gesetzgebers. § 358 III 3 BGB ist auf Initiative des BT-Rechtsausschusses durch das OLG-VertrÄndG dem § 358 III BGB a.F. angefügt worden. Geschaffen werden sollte danach eine zu § 358 III 2 Alt. 1 BGB parallele Regelung, wonach Unternehmer und Darlehensgeber personenidentisch sind. Übertragen auf den Immobiliendarlehensvertrag heißt das, dass Darlehensgeber und Grundstücksverkäufer personenidentisch sein müssen.

Mit dieser Auslegung wird dem Anliegen des Gesetzgebers Rechnung getragen, die Voraussetzungen, unter denen bei Immobiliendarlehensverträgen eine wirtschaftliche Einheit mit dem Grundstücksvertrag angenommen wird, enger zu fassen. Es besteht auch keine Notwendigkeit, über eine erweiternde Auslegung des Begriffes „Verschaffen“ den Anwendungsbereich der Norm auszudehnen, weil in der weiteren Konkretisierung der Absatzförderung allgemein das Fördern des Grundstückserwerbs im Zusammenwirken mit dem Unternehmer über die Zuverfügungstellung des Darlehens hinaus die Annahme einer wirtschaftlichen Einheit rechtfertigt. Die Intention des Gesetzgebers zur engeren Fassung der Voraussetzungen einer wirtschaftlichen Einheit bei Immobiliendarlehensverträgen zeigt sich auch hier daran, dass diese Alternative nur in drei enumerativ aufgeführten Konkretisierungen der Absatzförderung vorliegt.

b) Die Beklagte hat nicht über die Zuverfügungstellung des Darlehens hinaus den Erwerb des Grundstücks durch Zusammenwirken mit dem Verkäufer I... gefördert (§ 358 III Alt. 2 BGB).

aa) Die Beklagte hat sich nicht die Interessen des Verkäufers I... oder der B...-Treuhand GmbH als unterstellter Treugeberin ganz oder teilweise zu Eigen gemacht. Diese Voraussetzung liegt nicht etwa deshalb vor, weil Herr I... als privater Veräußerer Vorstand der finanzierenden Bank ist.

Es gibt keinen Erfahrungssatz dahin, dass die Bank immer im privaten Interesse des Vorstandes handelt. Der Vorstand handelt bei der Veräußerung seines Grundstücks im privaten Interesse. Die Bank verfolgt naturgemäß bei Finanzierungen ihr eigenes Interesse. In objektiver und typisierender Betrachtung ist dabei zu beurteilen, welchen Eindruck die Beklagte als Bank bei den Klägern als Verbraucher hervorgerufen hat (vgl. MüKo-Habersack,

a.a.O., Rn. 55 zu § 358). Allein der Umstand, dass der Vorstand als privater Verkäufer auftritt, kann nicht den begründeten Eindruck hervorrufen, dass die Bank sich das Interesse des Verkäufers I... zu Eigen gemacht hat. Davon kann allenfalls dann ausgegangen werden, wenn der Verkäufer zugleich bei der Kreditvergabe als Vertreter der finanzierenden Bank in Erscheinung tritt.

Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Die Führung von Verhandlungen über das Grundstücksgeschäft im Dienstzimmer des Herrn I... reicht dafür nicht aus; sie betreffen nicht den Darlehensvertrag. Auch der Umstand, dass der weitere Mitarbeiter der Beklagten Sch..., zugleich Schwiegersohn des Verkäufers I..., als zuständiger Kreditsachbearbeiter in Erscheinung getreten ist, reicht für eine solche Annahme nicht aus. Denn Herr Sch... hat nicht über den Kredit entschieden. Den Kreditvertrag hat vielmehr der weitere Vorstand K... der Beklagten als deren weiterer oberster Repräsentant und gesetzlicher Vertreter unterzeichnet.

Auch in diesem Zusammenhang kommt es nicht darauf an, ob Herr I... als Treuhänder der B...-Treuhand GmbH gehandelt hat. Nach dem zuvor Ausgeführten kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Beklagte sich Veräußererinteressen – seien es die des Herrn I... oder der B...-Treuhand GmbH – zu Eigen gemacht hätte, zumal nichts dafür ersichtlich ist, dass die Beklagte von der – behaupteten – Treuhänderstellung des Herrn I... gewusst hat.

bb) Die Beklagte hat nicht bei der Planung, Werbung oder Durchführung des Projekts Funktionen des Veräußerers übernommen. Solches wird von den Klägern auch nicht geltend gemacht.

cc) Die Beklagte hat schließlich den Veräußerer I... – bzw. die B...-Treuhand GmbH als unterstellte Treugeberin – nicht einseitig begünstigt.

Die Kläger machen vergeblich hierfür geltend, die Beklagte habe den Verkauf gefördert, obwohl sie gewusst habe, dass der Kauf nur auf Grund der geplanten beruflichen Tätigkeit des Klägers zu 1) erfolgte und diese Tätigkeit keineswegs gesichert gewesen sei. Es mag zutreffen, dass der Beklagten aus den Finanzierungsunterlagen bekannt war, dass sich der Kauf nur aus dem Einkommen des Klägers zu 1) als ärztlicher Direktor finanzieren ließ. Dass die Klinik noch nicht eröffnet war, sprach nicht gegen die Kreditvergabe. Dies gilt schon deshalb, weil die Beklagte auch die Klinik F... – obwohl noch nicht eröffnet – finanzierte.

Einen Dienstvertrag hatte der Kläger zu 1) bereits einige Monate zuvor geschlossen und auf Grund dessen sein Gehalt auch schon für einige Monate erhalten. Zudem war es Sache der Kläger, vor Darlehensvertragsabschluss das bis zur Klinikeröffnung bestehende Risiko abzuschätzen, dass die weitere berufliche Tätigkeit des Klägers zu 1) als Ärztlicher Direktor noch nicht endgültig gesichert war. Das gilt umso mehr, als der Kläger zu 1) zu einem erheblichen Anteil von 26 % an der die Klinik betreibenden Gesellschaft beteiligt und zudem bereits als Ärztlicher Direktor der Klinik eingesetzt war. Es war auch die Entscheidung der Kläger, das trotz heruntergehandelten Preises immer noch hochpreisige Grundstück bereits vor Klinikeröffnung zu kaufen, statt entweder zunächst die Mietwohnung in Fr... zu behalten oder eine neue Wohnung, gegebenenfalls am Arbeitsort des Klägers zu 1), anzumieten.

Die Beklagte hat den Verkäufer I... – oder die B...-Treuhand GmbH – auch nicht dadurch einseitig begünstigt, dass sie den Kläger nicht darüber aufgeklärt hat, dass die Klinik F... GmbH i.G. einen weiteren Kreditantrag über 273.839 € für Betriebsmittel zur Deckung eines Liquiditätsengpasses im Jahr 2004 gestellt und die Beklagte die Entscheidung hierüber zurückgestellt hatte.

Eine Aufklärungspflicht besteht nur dann, wenn der andere Teil redlicherweise Aufklärung verlangen kann. Grundsätzlich ist es Sache jeder Partei, ihre eigenen Interessen wahrzunehmen (Palandt-Heinrichs, a.a.O., Rn. 5 zu § 123). Eine Aufklärungspflicht der Beklagten bestand schon deshalb nicht, weil sie zu Recht davon ausgehen durfte, die Kläger seien informiert. Der Kläger zu 1) war schließlich zu 26 % als Gesellschafter an der Klinik GmbH i.G. beteiligt. Zudem betrifft die von den Klägern geltend gemachte fehlende Aufklärung über den weiteren Kreditantrag der Klinik F... GmbH i.G. und die Zurückstellung der Entscheidung hierüber durch die Beklagte nicht das finanzierte Geschäft selbst bzw. den Kaufgegenstand, das Grundstück, sondern die Kreditwürdigkeit der Kläger. Außerdem könnte eine Aufklärungspflicht der Beklagten insoweit allenfalls dann angenommen werden, wenn dieser Umstand zum Scheitern des Klinikprojektes und zur Insolvenz der Klinik F... GmbH i.G. hätte führen müssen. Das ist aber nicht der Fall, wie sich aus Nachstehendem ergibt.

Eine Aufklärungspflicht der Beklagten wegen einer bevorstehenden Insolvenz der Klinik F... GmbH i.G. hat schon deshalb nicht bestanden, weil nicht festgestellt werden kann, dass die Beklagte im Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses mit einer solchen Insolvenz rechnete. Zu Recht wies bereits das Landgericht darauf hin, dass davon nicht einmal die

Gesellschafter einschließlich des Klägers zu 1) am 30.3.2004 ausgingen. Dass nach der Zurückstellung der Entscheidung über den Betriebsmittelkredit über 273.839 € klar war, dass die Anschubfinanzierung scheiterte, der Liquiditätsengpass nicht zu überwinden war und daher eine Aufnahme der Tätigkeit der Klinik nicht in Betracht kam, kann nicht angenommen werden. Es handelte sich um eine Zurückstellung der Entscheidung über den Betriebsmittelkreditantrag, die zudem keine unmittelbaren Folgen hatte, wie durch den weiteren zeitlichen Ablauf bestätigt wird. Die Klinik F... GmbH i.G. ist schließlich nicht insolvent geworden, sondern liquidiert worden. Die Mitteilung der Beklagten vom 25.5.2004 an die Klinik F... GmbH i.G. über die Kontoüberziehung verbunden mit dem Hinweis, dass keine Überweisungen mehr ausgeführt werden, liegt zum einen zeitlich nach dem Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Einstellung der Tätigkeit der Gesellschaft und kann daher dafür nicht maßgeblich gewesen sein. Zum anderen wird auch in diesem Schreiben eine Kreditaufstockung nicht von vornherein abgelehnt.

2. Den Klägern steht auch ein Schadensersatzanspruch aus dem rechtlichen Gesichtspunkt der culpa in contrahendo nicht zu.

Die Beklagte hat eine Pflichtverletzung nicht dadurch begangen, dass sie die Kläger nicht darüber aufgeklärt hat, dass die Finanzierung der Klinik ungesichert und sie nicht bereit war, die notwendige Finanzierungszusage zu geben. Ebenso wenig hat die Beklagte ihre Rolle als Kreditgeberin dadurch weit überschritten, dass Verkäufer des Grundstücks ihr Vorstand I... war, der nach der Behauptung der Kläger als Treuhänder der B...-Treuhand GmbH gehandelt hat. Zur Begründung wird auf das zuvor Ausgeführte verwiesen.

III.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 I, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision wird nicht zugelassen, weil die Sache weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern (§ 543 II Nr. 1 und 2 ZPO).

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 150.000 € festgesetzt.

Dr. Chwolik-Lanfermann

Dr. Schäfer

Kuhlig