

OLG Stuttgart 9. Zivilsenat

21.03.2001

9 U 204/00

Urteil

Kreditfinanzierung eines Grundstückskaufvertrages: Aufklärungspflichten der Bank zur Leistungsfähigkeit des Kreditnehmers und unter dem Aspekt des Wissensvorsprungs über die Werthaltigkeit der Immobilie

Leitsatz

1. Eine Bank ist grundsätzlich nicht verpflichtet, dem künftigen Kreditnehmer die Grenzen seiner eigenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit aufzuzeigen.
2. Die Überprüfung der Werthaltigkeit einer zu erwerbenden Immobilie durch die Bank erfolgt in deren eigenem Interesse und beinhaltet keine Verpflichtung gegenüber dem Kreditinteressenten, bestimmte Sorgfaltsmaßstäbe zu beachten.
3. Eine Aufklärungspflicht aus dem Gesichtspunkt des Wissensvorsprungs setzt einen konkreten Wissensvorsprung der Bank über spezielle Risiken des Projekts voraus, nicht über allgemeine, dem Kreditnehmer jederzeit erkennbare. Dazu gehört ein positives Wissen der Bank hinsichtlich der aufklärungspflichtigen Umstände und die Erkennbarkeit des Wissensvorsprungs.

Tenor

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Ellwangen vom 29.9.2001 wird zurückgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung (wegen der Kosten) abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 25.000,- DM, sofern nicht die Beklagte vor Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe erbringt.

Streitwert der Berufung und Beschwer des Klägers: jeweils 480.000,- DM.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt festzustellen, dass der beklagten Bank aus drei gekündigten Darlehen keine weiteren Forderungen gegen den Kläger zustehen.

2

Am 24.5.1994 schlossen die Parteien drei Darlehensverträge über insgesamt 996.000,- DM. Zwei Annuitätendarlehen (2017184/41 und 201784/40) über je 450.000,- DM enthielten eine Zinsfestschreibung auf 10 bzw. 5 Jahre. Ein weiteres Darlehen über 96.000,- DM (2017184/00) sollte ursprünglich binnen eines Jahres durch Eigenmittel getilgt werden und wies deshalb nur eine Laufzeit von einem Jahr aus. Am 25./26.7.1995 wurde dieser Kredit, nachdem Eigenmittel nicht zur Verfügung gestellt wurden, durch ein Tilgungsprivatdarlehen abgelöst. Das Gesamtdarlehen diente dem Erwerb einer Pension in O durch den Kläger. Besichert wurden die Darlehen durch eine Grundschuld in Höhe von 900.000,- DM zu Lasten des Grundstücks in durch Abtretung weiterer Grundschulden in Höhe von 245.000,- DM zulasten eines Hausgrundstücks des Vaters des Klägers und durch Übernahme einer Höchstbetragsbürgschaft bis 200.000,- DM durch den Vater des Klägers. Die anfängliche monatliche Belastung des Klägers belief sich auf 7.206,42 DM monatlich. Dieser Betrag hätte sich, im Falle der Rückführung des Darlehens über 96.000,- DM nach einem Jahr auf 6.526,42 DM reduzieren sollen.

3

Den Parteien war bei Vertragsschluß bewußt, dass der Kläger bis dahin keine zur Erfüllung der übernommenen Zahlungsverpflichtungen ausreichenden Einkünfte erzielte. Die vom Kläger am 2.5.1994 der Beklagten vorgelegte Selbstauskunft (K 2) wies monatliche Nettoeinkünfte des Klägers von 3.440,- DM aus, denen der Kläger Lebenshaltungskosten und sonstige Aufwendungen in Höhe von monatlich 3.350,- DM gegenüberstellte. Vor Abschluß des Grundstückskaufvertrages und der Darlehensverträge vermochte der Kläger keine Bilanzen oder sonstige aussagefähige Betriebsunterlagen vom Vorbetreiber und Verkäufer der Pension zu erlangen. Die Beklagte beschränkte ihre Kredit und Sicherheitenprüfung im Ergebnis deshalb darauf, vor Abschluß des Darlehensvertrages beim Fremdenverkehrsverein O Erkundigungen über die zu erwerbende Pension einzuziehen.

4

Der Kläger vermochte aus dem Betrieb der Pension, den er im Rahmen eines Pachtverhältnisses seiner Ehefrau übertrug, nicht die Umsätze und Erlöse zu erwirtschaften, die zur laufenden Bedienung der eingegangenen Darlehensverpflichtungen erforderlich waren. Er geriet deshalb mit der Entrichtung der monatlichen Darlehensraten in Rückstand. Die Beklagte kündigte nach vergeblicher Abmahnung schließlich die drei Kreditverträge nacheinander, nämlich am 21.11.1996, am 27.12.1996 und am 4.4.1997 (K 4, K 5, K 6 Beiakte), wobei sich die offene Gesamtverbindlichkeit des Klägers auf etwa 1.030.000,DM belief. Ein zur Vorbereitung der Sicherheitenverwertung am 13.12.1996 von dem Sachverständigen B erstattetes Gutachten über das Pensionsgrundstück gelangte zu einem Ertragswert von 1,176 Mio. DM und zu einem Verkehrswert von 1,08 Mio. DM. Die Parteien verständigten sich auf eine freihändige Veräußerung und Überlassung des Veräußerungserlöses an die Beklagte. Ein Käufer, der auch nur annähernd den Schätzwert zu zahlen bereit war, konnte nicht gefunden werden. Der Verkauf der Pension gelang erst 1999, hieraus konnten schließlich 700.000,- DM der Beklagten zugewendet werden. Weitere 10.000,- DM wurden durch Verkauf des Inventars erlöst. Der Vater des Klägers steuerte weitere 40.000,- DM bei. Nach Verrechnung belief

sich die Restforderung der Beklagten im Oktober 1999 noch auf ungefähr 480.000,- DM.

5

Der Kläger hat die Auffassung vertreten,

6

die Beklagte könne weitere Zahlungen nicht verlangen, weil sie bei Vertragsanbahnung ihr obliegende Pflichten verletzt habe und deshalb ihrerseits dem Kläger Schadensersatz schulde. Die Beklagte habe mangels Unterlagen über das zu erwerbende Objekt keine seriösen Feststellungen zur Leistungsfähigkeit des Klägers treffen können. Sie habe auch gewußt, dass es sich bei der Pension um keinen etablierten Betrieb gehandelt habe, weil dieser nur kurze Zeit als Pension genutzt worden sei und vorübergehend auch als Asylbewerberheim der Gemeinde gedient habe. Im Hinblick auf die geschäftliche Unerfahrenheit des Klägers habe die Beklagte weitere Nachforschungen anstellen müssen und insbesondere den Kläger warnen müssen, da sie mit einem Scheitern des Projekts habe rechnen müssen. Soweit die Beklagte eine Kalkulation der zu erwartenden Umsätze und Erlöse angestellt habe, sei diese grob fehlerhaft gewesen.

7

Der Kläger hat beantragt:

8

Es wird festgestellt, dass der Beklagten aus den Darlehensverträgen vom 24.5.1994, CB-1317 I, CB-BF I und CB-BF III, geführt auf den Konten der Beklagten mit der Nummer 2017184/00, 2017184/40, 2017184/41 keine weiteren Forderungen zustehen.

9

Die Beklagte hat beantragt,

10

die Klage abzuweisen.

11

Die Beklagte hat eingewandt,

12

die von ihr eingeholten Auskünfte hätten ergeben, dass durch das Betreiben der Pension die Zins- und Tilgungsleistungen ohne weiteres zu erwirtschaften waren. Ihr Sachbearbeiter W habe vom Fremdenverkehrsverein die Auskunft erhalten, die Pension sei in einem einwandfreien Zustand, die durchschnittliche Belegung betrage 60 bis 70 %, der Übernachtungspreis von 40,DM bewege sich an der unteren Grenze.

Der Vater des Klägers habe mitgeteilt, ein benachbartes Hotel werde bei Kapazitätsengpässen Gäste an die Pension verweisen. W habe schließlich Erkundigungen bei einem Immobilienmakler eingeholt über Boden- und Bauwert und die Pensionsauslastung. W habe auf dieser Grundlage einen Sachwert der Immobilie von 757.000,- DM und einen Ertragswert von 1,067 Mio. DM errechnet. Eine vorsichtige Kalkulation habe ausgehend von einer möglichen Belegung an 260 Tagen, das sind bei 24 Betten insgesamt 6.240 Übernachtungen jährlich, bei nur hälftiger Auslastung einen jährlichen Umsatz von 124.800,- DM ergeben, sonach einen deutlichen Überschuß über die Darlehensbelastung von 86.460,- DM jährlich. Die Einkünfte des Klägers und absehbare monatliche Steuervorteile von weiteren 1.000,- DM seien zusätzlich zu berücksichtigen gewesen. Die Beklagte habe keine Kenntnis von einem nur kurzzeitigen Pensionsbetrieb und von einer vorübergehenden Nutzung für Asylbewerber gehabt und sonach insgesamt unter keinem denkbaren Gesichtspunkt Aufklärungspflichten gegenüber dem Kläger bei Vertragsanbahnung verletzt.

13

Das Landgericht hat mit dem am 29.9.2000 verkündeten Urteil die Klage abgewiesen, weil die Beklagte Aufklärungspflichten nicht verletzt habe und dem Kläger Schadensersatzansprüche somit nicht zustünden. Wegen der Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils verwiesen. Gegen dieses am 6.10.2000 zugestellte Urteil richtet sich die am 6.11.2000 bei Gericht eingegangene und innerhalb verlängerter Frist mit einer Begründung versehene Berufung des Klägers.

14

Der Kläger wiederholt im wesentlichen sein erstinstanzliches Vorbringen. Er meint insbesondere, hinsichtlich der aus dem Projekt zu erwirtschaftenden Rendite hätten so unterschiedliche Erkenntnismöglichkeiten der Parteien bestanden, dass von einem eklatanten Wissensvorsprung der Beklagten auszugehen sei. Die Beklagte habe ihn, den Kläger, zudem durch die Vorlage der fehlerhaften Ertragskalkulation zum Abschluß der Darlehensverträge veranlaßt.

15

Der Kläger beantragt:

16

In Abänderung des Urteils des Landgerichts Ellwangen vom 29.9.2000 - 2 O 60/00 - wird festgestellt, dass der Beklagten aus den Darlehensverträgen vom 24.5.1994 CB-BF 1, CB-BF 1 und CB-BF 3, geführt auf den Konten der Beklagten mit den Nummern 2017184/00, 20170184/40, 2017184/41 keine weiteren Forderungen zustehen.

17

Die Beklagte beantragt,

18

die Berufung kostenpflichtig zurückzuweisen.

19

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil.

20

Unterschiedliche Erkenntnismöglichkeiten hätten nicht bestanden. Der Kläger habe sich jederzeit von seinem Steuerberater eine Wirtschaftlichkeitsberechnung fertigen oder Auskünfte beim Gastronomieverband einholen können. Es sei jedenfalls nicht ihre Aufgabe gewesen, die Wirtschaftlichkeit des zu finanzierenden Projektes zu beurteilen.

21

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Inhalt der von den Parteien in beiden Rechtszügen gewechselten Schriftsätze und die vorgelegten Unterlagen Bezug genommen. Beigezogen waren zu Informationszwecken in beiden Rechtszügen die Akten des Landgerichts Ellwangen 2 O 341/99 betreffend den vorausgegangenen Rechtsstreit der Beklagten gegen den Vater des Klägers als Bürgen.

Entscheidungsgründe

22

Die zulässige Berufung des Klägers ist nicht begründet. Zutreffend hat das Landgericht die begehrten Feststellungen abgelehnt. Es ist nicht ersichtlich, dass die Rückzahlungsverpflichtung des Klägers aus den streitgegenständlichen Darlehensverträgen erloschen wäre oder dass ihnen Schadensersatzansprüche entgegengehalten werden könnten. In Übereinstimmung mit dem Landgericht vermag auch der Senat eine Verletzung von Aufklärungspflichten durch die Beklagte nicht zu erkennen.

23

Das Vorbringen des Klägers bietet - jedenfalls im Zusammenhang mit den senatsbekannten Angaben, die der Kläger als Zeuge im Vorprozeß gemacht hat - keine ausreichende Grundlage für die Annahme, die Beklagte habe sich im Hinblick auf das Projekt des Klägers über die Kreditgewährung hinaus auch beratend betätigt oder habe zumindest unzutreffende Auskünfte mit Haftungsfolgen erteilt.

24

Soweit der Kläger darauf abheben will, er sei durch Vorlage einer unrichtigen Ertragskalkulation der Beklagten veranlaßt worden, Darlehensverträge und das zu finanzierende Kaufgeschäft abzuschließen, soll offenbar der stillschweigende Abschluß eines Beratungsvertrages oder zumindest eines Auskunftsvertrages dargetan werden. Solche Vertragsverhältnisse können in der Tat konkludent zustande kommen,

wenn eine angetragene Beratungstätigkeit entfaltet oder Auskünfte erteilt werden, die für die Anlageentscheidung des Kunden erkennbar von erheblicher Bedeutung und Grundlage wesentlicher Vermögensdispositionen sein können, sofern die Bank als Auskunftgeberin Sachkunde in Anspruch nimmt oder eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt. Dass die Beklagte hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der beabsichtigten Übernahme eines Pensionsbetriebes beratend tätig geworden wäre oder zu Renditeaussichten zumindest wesentliche Auskünfte erteilt hätte, kann aber tatsächlich nicht festgestellt werden. Hier ist auf die senatsbekannte Aussage des Beklagten abzuheben, die dieser am 16.2.2000 als Zeuge im Vorprozeß gemacht hat. Damals bekundete der Beklagte ausdrücklich: "In unserem Beisein hat Herr W keinerlei Ertragsvorschau oder eine Rentabilitätsberechnung vorgenommen. Auch hat er in unserem Beisein nicht vorgerechnet, ob wir zur Erbringung der monatlichen Raten überhaupt in der Lage sind. Im übrigen weiß ich aber nicht, ob er eine solche Berechnung vorgenommen hat, in unserem Beisein jedenfalls nicht." Im Hinblick auf diese eindeutigen Bekundungen des Klägers kann seine zuletzt gegebene, zudem wenig substantiierte Darstellung nicht Grundlage der vorliegenden Entscheidung sein.

25

Dass angebliche Auskünfte über die Rentabilität des Pensionsbetriebes nicht Grundlage der Kaufentschließung des Klägers waren, ergibt sich hinreichend deutlich ebenfalls aus seiner eigenen Zeugenaussage. Danach war der Kläger durch die Zeitungsanzeige eines Immobilienmaklers aufmerksam geworden, hatte von diesem ein Exposé und eine Beschreibung des Hauses erhalten. Der Kläger hat insoweit bekundet: "Mit dem Exposé und dem Faltblatt waren wir dann bei Herrn W. Da stand der Notartermin schon, weil der Verkäufer bzw. der Makler natürlich auch auf einen raschen Verkauf gedrängt hatten".

26

Soweit die Beklagte intern eine Kreditprüfung anstellte, sonach die Leistungsfähigkeit des Beklagten als künftigen Kreditnehmers und die Werthaltigkeit der zu erwerbenden Immobilie als künftige Kreditsicherheit zu beurteilen versuchte, kann dahingestellt bleiben, ob diese Prüfung ausreichend war, ob insbesondere bankübliche Standards und die Vorgaben des [§ 18 KWG](#) beachtet wurden. Gegenwärtige und künftige Einkommens- und Vermögensverhältnisse eines Darlehensinteressenten prüft eine kreditgebende Bank grundsätzlich im eigenen Interesse. Sie will dadurch die aus der Kreditgewährung folgenden Risiken begrenzen. Die Kreditprüfung erfolgt daher nicht in Erfüllung einer Verpflichtung gegenüber dem Kreditinteressenten. Es besteht insoweit auch keine Verpflichtung, dem künftigen Kreditnehmer die Grenzen seiner eigenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit aufzuzeigen. [§ 18 KWG](#) erfüllt ausschließlich ordnungspolitische Zwecke im Verhältnis zwischen den Kreditinstituten und dem Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen. Die Vorschrift enthält keine Schutzbestimmung zu Gunsten von Darlehensnehmern. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus einer Überprüfung der Werthaltigkeit einer zu erwerbenden Immobilie. Diese erfolgt aus dem eigenen Interesse der Bank und beinhaltet insbesondere keine Verpflichtung gegenüber dem Kreditinteressenten bei der genannten Prüfung bestimmte Sorgfaltsmaßstäbe zu beachten.

27

Dass eine Bank, die sich auf ihre Rolle als Kreditgeberin beschränkt, bei Anbahnung des Kreditverhältnisses grundsätzlich keine Aufklärungspflichten im Hinblick auf das zu finanzierende Projekt dem Kreditnehmer gegenüber zu erfüllen hat, hat das Landgericht bereits zutreffend ausgeführt. Hierauf wird zur Vermeidung von Wiederholungen gem. [§ 543 Abs. 1 ZPO](#) Bezug genommen. Nur in begrenzten Ausnahmefällen kann nach den Umständen des Einzelfalles eine Aufklärung erwartet werden. Für den vorliegenden Fall ist offensichtlich, dass die Beklagte sich nicht in aufklärungspflichtige Interessenkonflikte verwickelt hatte und dass sie über allgemeine wirtschaftliche Risiken des Pensionsvorhabens hinausgehende spezielle Gefährdungen der wirtschaftlichen Interessen des Klägers nicht verursacht oder begünstigt hatte. Offensichtlich ist schließlich, dass die Beklagte über ihre Rolle als Kreditgeberin nicht hinausgegangen war.

28

Soweit der Kläger Aufklärungspflichten verletzt sieht unter dem Gesichtspunkt eines Wissensvorsprungs der Beklagten, ist ihm das Landgericht zutreffend nicht gefolgt. Aufklärungspflichten setzen insoweit einen konkreten Wissensvorsprung über spezielle Risiken des Projekts, sonach nicht über allgemeine, auch für den Kreditinteressenten jederzeit erkennbare Risiken voraus, was positives Wissen der Bank hinsichtlich aufklärungsbedürftiger Umstände und Erkennbarkeit dieses Wissensvorsprungs voraussetzt. Insoweit kann nicht auf den Umstand abgehoben werden, dass zumindest einige Zimmer der Pension in der Vergangenheit vorübergehend als Unterkunft für Asylbewerber benutzt worden waren. Dieser Umstand war dem Kläger bekannt, wie er auch bei seiner Zeugenvernehmung im Vorprozeß ausdrücklich eingeräumt hat (Bl. 68, 69 BA). Es kann dahingestellt bleiben, ob die Beklagte, bzw. deren Mitarbeiter W, hiervon ebenfalls wußten, da jedenfalls ein Wissensvorsprung ausgeschlossen werden kann. Eine überlegene Kenntnis kann auch nicht festgestellt werden hinsichtlich der Zeitdauer, während welcher der Pensionsbetrieb vor Abschluß des Kaufvertrages durch den Kläger bestand. Ohnehin würde die Dauer der Vornutzung und der damit verbundene Umfang eines Kundenstammes kein spezielles Anlagerisiko, sondern ein allgemeines Risiko kennzeichnen, bei dem eine Bank voraussetzen kann, dass ein Kreditinteressent die erforderlichen Informationen selbst eingeholt hat.

29

Die Nebenentscheidungen beruhen auf [§§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO](#).

30

Die Streitwertbemessung orientiert sich an dem Umfang der noch offenen Kreditrestforderung der Beklagten den die Parteien auf Befragen in der mündlichen Verhandlung bestätigt haben.