

Landgericht Chemnitz
Urteil vom 13.06.2014
7 O 28/13

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 3.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz p. a. seit dem 16.05.2012 zu zahlen.
2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 316,18 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 04.01.2013 zu zahlen.
3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
4. Von den Kosten des Rechtsstreits fallen der Klägerin $\frac{3}{4}$ und der Beklagten $\frac{1}{4}$ zur Last.
5. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung seitens der Beklagten durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils beizutreibenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Klägerin beansprucht von der Beklagten die Erstattung der Bearbeitungsprovision für einen Kredit sowie Schadensersatz für die Kosten der Neubestellung einer Grundschuld zur Sicherung des Darlehens.

Die Klägerin schloss mit der Beklagten am 27.01.2011 einen Darlehensvertrag zur Umschuldung einer Immobilienfinanzierung mit einem Nennbetrag von 1.567.000,00 €. In Ziff. 1.2 des Vertrages war eine Bearbeitungsprovision von 3.000,00 € vereinbart. In der Anlage zu Ziff. 3 des Vertrages findet sich die Abrede, dass die Klägerin als Sicherheit eine erstrangige Grundschuld an dem finanzierten Objekt stellt. In der Anlage zu Ziff. 2 des Vertrages heißt es, dass die Klägerin aktiv bei der Löschung der bislang zugunsten der XXX eingetragenen Grundpfandrechte mitwirken werde.

Die Klägerin meint, die Vereinbarung zur Bearbeitungsprovision in Höhe von 3.000,00 € sei eine Allgemeine Geschäftsbedingung und als solche wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam. Die Klausel sei nichtindividuell ausgehandelt worden, insbesondere habe die Beklagte nicht angeboten, unter Umständen ganz auf das Bearbeitungsentgelt zu verzichten. Des Weiteren habe die Klägerin den Darlehensvertrag als Verbraucherin abgeschlossen, nicht als Unternehmerin.

Die Klägerin behauptet ferner, die Beklagte habe bei einem Gespräch am 11.11.2010 zugesagt, dass die Sicherung ihrer Darlehensrückzahlungsansprüche durch Abtretung der bereits zugunsten der XXX bestellten Grundschuld erfolgen könne, um Kosten zu sparen. Kurz vor Abschluss des Darlehensvertrages habe die Beklagte

dann allerdings die Neubestellung einer Grundschuld verlangt. Der Verhandlungsführer der Klägerin, der Zeuge XXX, habe deshalb den Zeugen XXX von der Beklagten angerufen. Dieser habe erklärt, die Neueintragung einer Grundschuld verursache gegenüber der Abtretung der bereits bestellten Grundschuld nur etwa 300,00 € Mehrkosten. Dies sei falsch gewesen. Für die Neubestellung der Grundschuld seien Kosten in Höhe von 8.295,13 € angefallen, die die Klägerin neben der Rückerstattung der Bearbeitungsprovision in Höhe von 3.000,00 € als Schadensersatz wegen Falschberatung beansprucht.

Die Klägerin beantragt,

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 11.295,13 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 16.05.2012 zu zahlen.
2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 837,52 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtsanhängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hält die Vereinbarung der Bearbeitungsprovision für wirksam. Diese sei zwischen den Parteien im Einzelnen ausgehandelt worden und mithin keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Die Beklagte habe im Ergebnis der Verhandlungen von dem, was sie üblicherweise als Bearbeitungsentgelt fordere, einen erheblichen Teil nachgelassen. Sie habe auch angeboten, ganz auf die Bearbeitungsprovision zu verzichten, wobei dann der Nominalzins hätte erhöht werden müssen. Darüber hinaus könne die Forderung eines Bearbeitungsentgelts nur bei einem Verbraucherdarlehen als unangemessene Benachteiligung angesehen werden. Die Klägerin sei aber als Unternehmerin tätig geworden.

Die Kosten für die Neubestellung der Grundschuld habe die Klägerin letztlich hingenommen, wie der Darlehensvertrag vom 27.01.2011 zeige. Es habe auch keine Verpflichtung gegeben, die Abtretung der vorhandenen Grundschuld als Sicherheit zu akzeptieren. Unzutreffend sei, dass der Zeuge XXX dem Zeugen XXX erklärt habe, die Neubestellung der Grundschuld führe nur zu rund 300,00 € Mehrkosten gegenüber der Abtretung der vorhandenen Grundschuld.

Wegen des Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Die Kammer hat durch Einvernahme der Zeugen XXX, XXX und XXX Beweis erhoben. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsprotokolle vom 06.11.2013 und 02.04.2014 verwiesen.

Entscheidungsgründe

A

Die zulässige Klage hat in der Sache teilweise Erfolg.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte aus § 812 Abs. 1 BGB i. V. m. §§ 307, 305 c Abs. 2 BGB Anspruch auf Rückzahlung des Bearbeitungsprovision in Höhe von 3.000,00 € aus dem Darlehensvertrag vom 27.01.2011 (nachst. Nr. I). Ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Neueintragung der Grundschuld besteht dagegen nicht, insbesondere nicht aus dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes wegen der Verletzung einer vertraglichen Vereinbarung gem. § 280 Abs. 1 BGB in Gestalt einer Zusage, als Sicherheit die Abtretung einer bereits vorhandenen Grundschuld zu akzeptieren (nachst. Nr. II. 1.) und ebenso nicht wegen der Verletzung vorvertraglicher Pflichten gem. § 280 Abs. 1 BGB i. V. m. §§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB aufgrund einer fehlerhaften Auskunft zu den Mehrkosten der Neubestellung einer Grundschuld (nachst. Nr. II. 2.).

Ansprüche der Klägerin ergeben sich auch nicht aus einer Verpflichtung der Beklagten, dafür zu sorgen, dass die Sicherung ihrer Ansprüche für die Klägerin möglichst billig wird. Dafür gibt es keine Grundlage. Die Klägerin mag während der Vertragsverhandlungen gefordert haben, dass die Umschuldung möglichst kostengünstig vonstatten geht. Da ist aber lediglich als Verhandlungsziel anzusehen und hat keine Rechtspflicht der Beklagten begründet, wenn sich diese auf eine Verhandlung über die Forderung der Klägerin eingelassen hat. Die Annahme, eines besonderen Beratungsvertrages dürfte bereits daran scheitern, dass die Verhandlungen der Parteien im Wesentlichen auf den Abschluss des Darlehensvertrages vom 27.01.2011 beschränkt waren. Jedenfalls lässt sich in einen solchen Vertrag keine Verpflichtung der Beklagten hineininterpretieren, unter allen Umständen aus Kostengründen eine bestimmte Art der Sicherung ihrer Ansprüche herbeizuführen.

I.

1. Bei der Vereinbarung der Bearbeitungsprovision in Ziff. 1.2 des Darlehensvertrages vom 27.01.2011 handelt es sich prima facie um eine Allgemeine Geschäftsbedingung i. S. d. § 305 Abs. 1 BGB. Dass eine solche einmalige Bearbeitungsprovision erhoben wird, ist formularmäßig vorgedruckt (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 73. Aufl., § 305 Rn 23 m. w. N.). Darauf kommt es an. Dass der Vordruck die Höhe offen lässt, ist unerheblich. Werden ergänzungsbedürftige Formulare im Verlauf der Vertragsverhandlungen ausgefüllt, so lässt dies den AGB-Charakter der fraglichen Vertragsbedingungen unberührt, soweit es sich um unselbständige Ergänzungen handelt, die den sachlichen Gehalt der Regelungen nicht beeinflussen (vgl. BGH, Urteil vom 18.05.1983, VII ZR 20/82, juris-Dokument Rn 10; Ullmer/Habersack in: Ullmer/Brandner/Hensen, AGB-Recht, 11. Auf., § 305 BGB Rn 56 m. w. N.). Um einen solchen Fall handelt es sich hier: Die Höhe der Bearbeitungsprovision ist nur eine unselbständige Ergänzung. Der sachliche Gehalt der Regelung wird dadurch geprägt, dass ein Bearbeitungsentgelt vereinbart ist, in welche Höhe auch immer.
2. Eine Allgemeine Geschäftsbedingung ist nicht deshalb zu verneinen, weil die Klausel zwischen den Parteien im Einzelnen ausgehandelt worden sei, § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB. Die Beklagte hat den insoweit ihr obliegenden Beweis (vgl. Palandt/Grüneberg, a. a. O.) nicht geführt. Aushandeln bedeutet, dass der Verwender den Kerngehalt der Klausel ernsthaft zur Disposition stellt (vgl. a. a. O., Rn 20). Dafür hätte im Streitfall die Bearbeitungsprovision insgesamt und nicht der Höhe verhandelbar sein müssen. Denn die bloße Verhandelbarkeit der Höhe hätte den gesetzesfremden Kern der

Klausel – die Provision an sich – (vgl. dazu nachst. Nr. 3 b) nicht zur Disposition gestellt.

Der Vortrag der Beklagten genügt diesen Anforderungen. Sie behauptet, dass sie erklärt habe, auf die Bearbeitungsprovision verzichten zu können, dann würde aber der Nominalzins erhöht. Im Ergebnis der Beweisaufnahme steht das allerdings nicht fest:

Der Zeuge XXX, Abteilungsleiter bei der Beklagten, hat einerseits ausgesagt, er könne sich nicht mehr erinnern, ob es bei dem maßgeblichen Gespräch am 11.11.2010 überhaupt um die Bearbeitungsgebühr gegangen sei. Andererseits hat er erklärt, dass in einem Fall wie hier davon auszugehen sei, dass mit dem Verhandlungsführer der Klägerin, dem Zeugen XXX, darüber gesprochen worden sein müsse, dass die Option bestanden habe, die Bearbeitungsgebühr auf den Zins umzulegen.

Die Zeugin XXX, Sachbearbeiterin der Beklagten für den umstrittenen Kredit, hat angegeben, dass man im Verlauf der Verhandlungen die Bearbeitungsgebühr auf 3.000,00 € reduziert habe. Ob über diese im Termin vom 11.11.2010 nochmals gesprochen wurde, könne sie nicht mehr sagen. Die Option, auf die Bearbeitungsgebühr vollständig zu verzichten und diese auf den Nominalzins umzulegen, habe es gegeben. Die Beklagte habe davon aber keinen Gebrauch gemacht.

Damit steht bereits nach den Aussagen der Zeugen der Beklagten nicht fest, dass man der Klägerin angeboten hat, auf die Bearbeitungsgebühren ganz zu verzichten und dafür den Nominalzins zu erhöhen. Das hätte ein ausdrückliches Angebot diese Inhalt gegenüber dem Verhandlungsführer der Klägerin erfordert. Ein solches ist den Zeugenaussagen XXX und XXX nicht zu entnehmen. Dass es die Option gegeben hätte, die Bearbeitungsprovision auf den Nominalzins umzulegen, ist unerheblich, wenn diese Option der Klägerin nicht offeriert worden ist.

Hinzu kommt noch, dass der Zeuge XXX, der Verhandlungsführer der Klägerin kategorisch in Abrede gestellt hat, dass ihm angeboten worden sei, man könne auf die Bearbeitungsprovision verzichten und diese auf den Nominalzins umlegen. Die 3.000,00 € hätten vielmehr festgestanden.

3. Die umstrittene Klausel stellt eine unangemessene Benachteiligung dar und ist deshalb unwirksam, § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.
 - a. Die Klausel unterliegt als sogenannte Preisnebenabrede er Inhaltskontrolle nach § 307 BGB (vgl. OLG Dresden, Urteil vom 29.09.2011, 8 U 562/11, juris-Dokument Rn 14 ff.).
 - b. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung sind Entgelte in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, denen keine vertragliche Gegenleistung des Verwenders zugrunde liegt, dann mit wesentlichen Grundsätzen es dispositiven Rechts unvereinbar, wenn der Verwender damit Aufwendungen für Tätigkeiten auf den Kunden abwälzt, zu denen er gesetzlich oder aufgrund einer vertraglichen Nebenpflicht verpflichtet ist oder die er vorwiegend im eigenen Interesse vornimmt (vgl. etwa BGH, Urteil vom 07.12.2010, XI ZR 3/10, juris-Dokument Rn 43 m. w. N.). Das ist bei einem Bearbeitungsentgelt für einen Kredit zu bejahen (OLG Dresden, a. a. O., Rn 23 ff. m. w. N.). Dieses stellt eine Vergütung für eine Leistung dar, die die Beklagte auch ohne gesondertes Entgelt zu erbringen hätte und die sie zudem auch überwiegend im eigenen Interesse erbringt (vgl. OLG Dresden, a. a. O., Rn 25).

4. Die Unwirksamkeit ist auch dann gegeben, wenn die Klägerin vorliegend als Unternehmerin tätig geworden ist (§ 14 BGB). Der Streit der Parteien darüber kann folglich dahinstehen.

§ 307 BGB gilt auch für die Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen gegenüber Unternehmern, wie sich aus § 310 BGB ergibt.

Bei der Inhaltskontrolle gilt allerdings, dass der geschäftserfahrene Unternehmer, auf den generalisierend abzustellen ist, nicht in gleichem Maße schutzbedürftig ist, wie ein Verbraucher. Dies gilt insbesondere, wenn er Geschäfte der betreffenden Art häufig abschließt und damit mit den Risiken des Geschäfts besser vertraut ist (vgl. BGH, Urteil vom 06.04.2005, XII ZR 308/02, juris-Dokument Rn 30). Nach diesen Grundsätzen ergibt sich vorliegend für Unternehmer keine geringere Schutzbedürftigkeit. Die Aufnahme von Bankgeschäften wie hier, insbesondere für die Finanzierung des Erwerbs der Betriebsstätte, ist für einen Unternehmer kein häufig vorkommendes Geschäft.

5. Die Unwirksamkeit der streitgegenständlichen Klausel ergibt sich daneben auch aus der Unklarheitsregel des § 305 c Abs. 2 BGB.

Nach Nr. 17 Abs. 4 ihrer eigenen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (= § 17 Abs. 4 AGB Sparkassen, Fassung Oktober 2009) hat sich die Beklagte verpflichtet, für Tätigkeiten, zu deren Erbringung sie bereits gesetzlich oder aufgrund einer vertraglichen Nebenpflicht verpflichtet ist oder die sie im eigenen Interesse erbringt, kein Entgelt zu berechnen. Diese Verpflichtung gilt nach der Systematik der Nr. 17 der AGB sowohl für den Geschäftsverkehr mit Verbrauchern (Nr. 17 Abs. 1) als auch außerhalb des Geschäftsverkehrs mit Verbrauchern (Nr. 17 Abs. 2). Wäre die Regelung auf Verbrauchergeschäfte beschränkt, hätte sie in Nr. 17 Abs. 1 eingestellt werden müssen und keinen eigenen Absatz erhalten dürfen.

Die streitgegenständliche Bearbeitungsprovision wird für Tätigkeiten erhoben, die die Beklagte ohnehin schuldet und die zudem überwiegend ihren eigenen Interessen dienen (vgl. vorst. Nr. 3.).

Das bedeutet, dass die Beklagte nach Nr. 17 Abs. 4 ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, der auch gegenüber Unternehmen gilt (s. o.), nicht berechtigt war, die streitgegenständliche Bearbeitungsgebühr zu erheben. Damit steht Nr. 17 Abs. 4 der AGB im Widerspruch zur AGB-Regelung über die Erhebung einer Bearbeitungsprovision gem. Ziff. 1.2 des Darlehensvertrages. Dieser Widerspruch ist dahin aufzulösen, dass diejenige Klausel unbeachtlich ist, die sich für den Kunden ungünstiger auswirkt (vgl. BGH, Urteil vom 21.03.2002, VII ZR 493/00, juris-Dokument Rn 29; Ullmer/Schäfer in: Ullmer/Brander/Hensen, a. a. O., § 305 c BGB Rn 88 m. w. N.). Das ist vorliegend fraglos die in Ziff. 1.2 des Kreditvertrages vereinbarte Bearbeitungsprovision.

Ob sich dieses Ergebnis nicht bereits unmittelbar aus der Auslegung der Nr. 17 Abs. 4 der AGB der Beklagten ergibt, kann nach alledem dahinstehen.

II.

1. Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 BGB wegen Verletzung einer vertraglich übernommenen Verpflichtung, zur Sicherung ihres Darlehensrückzahlungsanspruchs die Übertragung einer bereits bestellten

Grundschuld zu akzeptieren. Es fehlt hierzu bereits an schlüssigem Vortrag.

Die Klägerin behauptet, bei der Beratung am 11.11.2010 sei ihr von Seiten der Beklagten zugesagt worden, dass zur Sicherung ihrer Ansprüche die bereits zugunsten der Sächsischen Aufbaubank bestellte Grundschuld an die Beklagte abgetreten werden könne. Hierdurch habe man Kosten sparen wollen. Zwei Tage vor Abschluss des Darlehensvertrages habe die Beklagte allerdings die Neubestellung einer Grundschuld gefordert

Am 27.01.2011 hat die Klägerin dann den Darlehensvertrag unterzeichnet. Sie hat sich dort unter Ziff. 3 i. V. m. der Anlage zum Vertrag verpflichtet, als Sicherheit eine erstrangige Grundschuld am finanzierten Objekt zu stellen. Unter Ziff. 2 i. V. m. der Anlage zum Vertrag (dort letzter Absatz) hat sich die Klägerin zur aktiven Mitwirkung bei der Löschung der bislang zugunsten der Sächsischen Aufbaubank eingetragenen Grundpfandrechte verpflichtet.

Spätestens durch diese Erklärung ist eine etwa erfolgte vertraglich Vereinbarung der Parteien, die Ansprüche der Beklagten durch Abtretung der Grundschuld zugunsten der Sächsischen Aufbaubank zu sichern, wieder aufgehoben worden. Durch Erklärung der Klägerin im Vertrag vom 27.01.2011, eine neue Grundschuld zu bestellen und an der Löschung der alten Grundschuld mitzuwirken, ergibt sich nach dem maßgeblichen Empfängerhorizont der Beklagten, dass auch die Klägerin nicht mehr daran festhalte, dass als Sicherheit die zugunsten der Sächsischen Aufbaubank begründete Grundschuld abgetreten werden solle. Dabei ist unerheblich, warum die Klägerin diese Erklärung abgegeben hat. Deren Wirkung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

2. Die Klägerin hat gegen die Beklagte auch keinen Schadensersatzanspruch insbesondere aus dem Gesichtspunkt der Verletzung vorvertraglicher Pflichten gem. § 280 Abs. 1 BGB i. V. m. §§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB, weil diese jener vor Abschluss des Darlehensvertrages die unzutreffende Auskunft erteilt habe, bei einer Neubestellung der Grundschuld fielen gegenüber der Übertragung der vorhandenen Grundschuld nur Mehrkosten von rund 300,00 € an. Diese Behauptung hat die Klägerin nicht beweisen können.

Der Zeuge XXX, der Verhandlungsführer der Klägerin, hat zwar bestätigt, dass ihm der Zeuge XXX telefonisch eine solche Auskunft erteilt habe. Der Zeuge XXX hat das allerdings kategorisch in Abrede gestellt. Er hat angegeben, mit dem Zeugen XXX stets nur persönlich gesprochen und nie telefoniert zu haben. Die Zeugin XXX konnte zu der Angelegenheit keine Angaben machen. Gründe dafür, den Zeugen XXX als glaubwürdiger anzusehen als den Zeugen XXX, sind nicht ersichtlich. Insbesondere stehen bei Zeugen einer der Parteien nahe. Damit steht nicht fest, dass der Zeuge XXX die behauptete Auskunft erteilt hat (non liquet). Das geht zu Lasten der für eine Pflichtverletzung beweisbelasteten Klägerin (vgl. Palandt/Grüneberg, a. a. O., § 280 Rn 34).

B

Der Anspruch auf die Verzugszinsen für die Hauptforderung folgt aus §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB.

Der Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten ergibt sich dem Grunde nach aus § 280 Abs. 1, 2 BGB i. V. m. § 286 BGB. Der Höhe nach beläuft sich der Anspruch auf eine 1,3er Gebühr gem. RVG auf 3.000,00 € zzgl. Auslagenpauschale und

Umsatzsteuer. Dass die Beklagte die Bezahlung der geltend gemachten Kosten an den Klägervorteiler bestreitet, ist unerheblich, weil der Schaden der Klägerin bereits in der Begründung der Verbindlichkeit besteht.

Der Zinsauspruch für die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten folgt aus §§ 291, 288 Abs. 1 Satz BGB.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1, 92 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht für die Klägerin auf § 709 Satz 1 und 2 ZPO und für die Beklagte auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Den Streitwert hat die Kammer bereits durch Beschluss vom 05.06.2013 festgesetzt (Bl. 70 d. A.).

