



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

XI ZR 188/02

Verkündet am:  
18. März 2003  
Herrwerth,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

---

RBerG Art. 1 § 1 Abs. 1; BGB a.F. § 278

- a) Ist der im Rahmen eines steuersparenden Bauherren- und Erwerbermodells abgeschlossene Treuhändervertrag wegen eines Verstoßes gegen Art. 1 § 1 Abs. 1 RBerG nichtig, so erfaßt die Nichtigkeit auch die dem Treuhänder erteilte Vollmacht.
- b) Bei steuersparenden Bauherren- und Erwerbermodellen muß sich das in den Vertrieb nicht eingeschaltete finanzierende Kreditinstitut Erklärungen des Vermittlers zu Wert und Rentabilität des Kaufobjekts nicht zurechnen lassen. Sie betreffen nicht das Kreditgeschäft, sondern das zu finanzierende Geschäft und liegen damit außerhalb des Pflichtenkreises der Bank.

BGH, Urteil vom 18. März 2003 - XI ZR 188/02 - OLG Hamm  
LG Siegen

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. März 2003 durch den Vorsitzenden Richter Nobbe, die Richter Dr. Müller, Dr. Joeres, Dr. Wassermann und die Richterin Mayen

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 31. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 13. März 2002 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die klagende Sparkasse verlangt von den Beklagten die Rückzahlung zweier Darlehen, die sie ihnen zur Finanzierung des Kaufpreises einer Eigentumswohnung gewährt hat. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Im August 1990 suchte der damals für die K. und später für die G. (im folgenden: Verkäuferin) tätige U. C. To. die Beklagten mehrfach zu Hause auf und bot ihnen eine Eigentumswohnung zum Kauf an. Im Anschluß an ein Gespräch in den Räumen der Verkäuferin erteilten die Beklagten der CO. Steuerberatungsgesellschaft mbH (im folgenden: Treuhänderin) am 20. Dezember 1990 einen notariellen Treuhandauftrag zum Erwerb einer dort im einzelnen bezeichneten Eigentumswohnung, die die

Verkäuferin ihrerseits im Oktober 1990 erworben hatte. Gleichzeitig bevollmächtigten sie die Treuhänderin zur "Vornahme aller Maßnahmen und Rechtshandlungen" sowie zur "Abgabe und Entgegennahme aller Willenserklärungen", die für den Eigentumserwerb und dessen Finanzierung "erforderlich sind". Die Treuhänderin nahm das Angebot mit notarieller Erklärung vom 23. Dezember 1990 an und schloß gleichzeitig namens der Beklagten mit der Verkäuferin einen notariellen Kaufvertrag über die Eigentumswohnung. Zur Finanzierung des Kaufpreises von 154.484 DM sowie der Nebenkosten nahm sie für die Beklagten bei der Klägerin zwei Darlehen über 125.500 DM und 64.000 DM auf, die durch eine Grundschuld abgesichert wurden. Eine Widerrufsbelehrung nach dem Haustürwiderrufsgesetz wurde den Beklagten nicht erteilt.

Seit Juni 1998 bedienen die Beklagten die aufgenommenen Darlehen nicht mehr. Die Klägerin kündigte die Verträge daraufhin fristlos. Mit der Klage verlangt sie von den Beklagten die Rückzahlung des noch offenen Restbetrages von 46.984,87 € zuzüglich Zinsen.

Diese verweigern die Zahlung unter anderem mit der Begründung, der Treuhandvertrag und die mit ihm verbundene Vollmacht seien wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nichtig. Zudem hätten sie ihre auf den Abschluß des Treuhandvertrages und der Darlehensverträge gerichteten Willenserklärungen gemäß § 1 HWiG in der bis zum 30. September 2000 geltenden Fassung (im folgenden: a.F.) wirksam widerrufen. Schließlich treffe die Klägerin ein Aufklärungsverschulden. Insbesondere habe sie es pflichtwidrig unterlassen, darauf hinzuweisen, daß die Wohnungen, die die Verkäuferin selbst zu einem wesentlich niedrigeren Preis erworben habe, weit überteuert seien. Ein schwerwie-

gender Interessenkonflikt der Klägerin ergebe sich daraus, daß sie der Verkäuferin einen ungesicherten Kredit in Höhe von 900.000 DM gewährt habe.

Das Landgericht hat der Klage von einem Teil des Zinsanspruchs abgesehen stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der - zugelassenen - Revision verfolgen sie ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten ist nicht begründet.

I.

Das Berufungsgericht hat im wesentlichen ausgeführt:

Die Darlehensverträge seien wirksam. Zwar seien der Treuhandauftrag und die damit verbundene Vollmacht wegen Verstoßes gegen Art. 1 § 1 des Rechtsberatungsgesetzes nichtig. Die Klägerin könne sich aber mit Erfolg auf § 172 BGB berufen, da ihr bei Abschluß der Darlehensverträge die der Treuhänderin erteilte notarielle Vollmacht vorgelegen habe. Ein Widerruf gemäß § 1 HWiG a.F. scheidet aus, da bei Erteilung des Treuhandauftrags eine zum Widerruf berechtigende Haustürsituation im Sinne des § 1 HWiG a.F. nicht mehr vorgelegen habe. Schließlich sei auch ein Schadensersatzanspruch der Beklagten wegen

Verletzung einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht nicht gegeben. Es stehe weder fest, daß die Klägerin in bezug auf die speziellen Risiken des Objekts einen konkreten Wissensvorsprung gegenüber den Beklagten gehabt habe, noch hätten sich hinreichende Anhaltspunkte für einen schwerwiegenden Interessenkonflikt oder die Schaffung eines Gefährdungstatbestandes ergeben. Ein etwaiges Fehlverhalten der Vermittler müsse sich die Klägerin nicht über § 278 BGB zurechnen lassen.

## II.

Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Überprüfung stand.

1. Das Berufungsgericht ist in rechtlich nicht zu beanstandender Weise zu dem Ergebnis gelangt, daß die notarielle Vollmacht, von der die Treuhänderin bei Abschluß der Darlehensverträge Gebrauch gemacht hat, der Klägerin gegenüber aus Rechtsscheingesichtspunkten als wirksam zu behandeln ist.

a) Allerdings war der Treuhandvertrag - wie das Berufungsgericht zutreffend festgestellt hat - wegen Verstoßes gegen Art. 1 § 1 Abs. 1 Satz 1 RBerG nichtig (§ 134 BGB). Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bedarf derjenige, der ausschließlich oder hauptsächlich die rechtliche Abwicklung eines Grundstückserwerbs im Rahmen eines Bauträgermodells für den Erwerber besorgt, der Erlaubnis nach Art. 1 § 1 RBerG. Ein ohne diese Erlaubnis abgeschlossener Geschäftsbesorgungsvertrag ist nichtig (BGHZ 145, 265, 269 ff.; Senatsurteile vom 18. September 2001 - XI ZR 321/00, WM 2001, 2113, 2114 f.

und vom 14. Mai 2002 - XI ZR 155/01, WM 2002, 1273, 1274; BGH, Urteil vom 11. Oktober 2001 - III ZR 182/00, WM 2001, 2260, 2261). Danach erweist sich auch der hier in Rede stehende Treuhandvertrag als unwirksam, da die Treuhänderin eine umfassende Rechtsbetreuung im Zusammenhang mit dem Erwerb der Eigentumswohnung zu erbringen hatte. Es ging hierbei nicht primär um die Wahrnehmung wirtschaftlicher Belange der Käufer, sondern ganz überwiegend um rechtsbesorgende Tätigkeiten von Gewicht.

b) Die Nichtigkeit des Treuhandvertrags erfaßt - wie das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht angenommen hat - auch die der Treuhänderin zur Ausführung des Vertrags erteilte Abschlußvollmacht. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt es hierfür nicht entscheidend darauf an, ob Vollmacht und Grundgeschäft zu einem einheitlichen Rechtsgeschäft gemäß § 139 BGB verbunden sind.

Welche Auswirkungen die Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrags auf die dem Geschäftsbesorger zum Zwecke der umfassenden Geschäftsbesorgung erteilte Vollmacht hat, ist streitig. Nach der - dem Berufungsurteil zugrundeliegenden - Auffassung kann der Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz nur dann - mittelbar - auch zur Nichtigkeit der Vollmacht führen, wenn die Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrags gemäß § 139 BGB auf die Vollmacht durchschlägt (Edelmann DB 2001, 687, 688; Ganter WM 2001, 195; Sommer NotBZ 2001, 28, 29). Dies wird damit begründet, daß sich das Verbot des Art. 1 § 1 RBerG nur gegen den Rechtsberater richte und mithin nicht zur Nichtigkeit der Vollmacht führen könne, die als einseitiges Rechtsgeschäft durch den Vertragspartner des Rechtsberaters erteilt werde. Nach Auffassung des

III. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 11. Oktober 2001 - III ZR 182/00, WM 2001, 2260, 2261 f.) führt der Verstoß gegen Art. 1 § 1 RBerG i.V. mit § 134 BGB demgegenüber unmittelbar und ohne weiteres auch zur Nichtigkeit der Vollmacht (so auch Reiter/Methner VuR 2001, 193, 196 ff.). Zur Begründung hat der III. Zivilsenat auf den Schutzzweck des Rechtsberatungsgesetzes abgestellt. Art. 1 § 1 RBerG diene dem Schutz der Rechtssuchenden vor unsachgemäßer Beratung und Vertretung sowie deren häufig nachteiligen rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen. Dieser sei nur dann zu erreichen, wenn auch die Vollmacht, die die Vertretung ermögliche, für unwirksam erachtet werde. Der erkennende Senat hat bereits in seinem Urteil vom 14. Mai 2002 (XI ZR 155/01, WM 2002, 1273, 1274) zum Ausdruck gebracht, daß er mit Rücksicht auf die Zweckrichtung des Rechtsberatungsgesetzes der vom III. Zivilsenat vertretenen Auffassung zuneigt und schließt sich dieser nunmehr an (ebenso BGH, Urteil vom 16. Dezember 2002 - II ZR 109/01, WM 2003, 247, 249, zum Abdruck in BGHZ vorgesehen).

Zwar erfolgt die Vollmachtserteilung durch einseitige Willenserklärung des Vertretenen (siehe z.B. Soergel/Leptien, BGB 13. Aufl. § 167 Rdn. 4; MünchKomm/Schramm, BGB 4. Aufl. § 167 Rdn. 4; differenzierend Müller-Freienfels, Die Vertretung beim Rechtsgeschäft S. 243 ff.). Dies schließt es aber nicht aus, die Wirksamkeit der Vollmacht nach dem Schutzzweck des Art. 1 § 1 RBerG zu beurteilen. Die gegenteilige Ansicht berücksichtigt nicht hinreichend, daß die Bevollmächtigung in Fällen der vorliegenden Art fester Bestandteil der von dem Rechtsbesorger einseitig vorgegebenen Vertragsbedingungen ist und darüber hinaus regelmäßig nicht frei widerrufen werden kann. Es wäre daher verfehlt, unter diesen besonderen Umständen den Unterschied zwischen "einseiti-

gen" und "mehrseitigen" Rechtsgeschäften und nicht den Schutzzweck des Art. 1 § 1 RBerG in den Vordergrund zu stellen.

c) Die unwirksame Vollmacht ist gegenüber der Klägerin gleichwohl als gültig zu behandeln. Zu ihren Gunsten greift nämlich die an die Vorlage der Vollmachtsurkunde anknüpfende Rechtsscheinhaftung aus §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 1 BGB ein. Diese setzt voraus, daß die Vollmacht dem Vertragspartner bei Vertragsschluß im Original bzw. bei notarieller Beurkundung in Ausfertigung vorgelegt wird (BGHZ 102, 60, 63; Senatsurteile vom 22. Oktober 1996 - XI ZR 249/95, WM 1996, 2230, 2232 und vom 14. Mai 2002 - XI ZR 155/01, WM 2002, 1273, 1274).

aa) Das war hier nach den revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden Feststellungen des Berufungsgerichts der Fall. Danach hat die Klägerin bei Abschluß der Darlehensverträge eine Legitimationsprüfung anhand der ihr vorgelegten notariellen Urkunde vom 20. Dezember 1990 vorgenommen. Dies ergebe sich - wie das Berufungsgericht ausführt - aus dem handschriftlichen Vermerk, der in dem für die "Legitimation" vorgesehenen Feld auf den Vertragsexemplaren der Klägerin eingefügt ist. Die gegen diese tatrichterliche Feststellung erhobenen Verfahrensrügen der Revision hat der Senat geprüft, aber nicht für durchgreifend erachtet (§ 564 Satz 1 ZPO).

bb) Ohne Erfolg beruft sich die Revision auch auf das den Beklagten zwischenzeitlich bekanntgewordene Postausgangsbuch des beurkundenden Notars sowie auf dessen schriftliche Stellungnahme vom 13. März 2003. Nach Auffassung der Revision soll sich hieraus ergeben, daß der Klägerin bei Unterzeichnung der Darlehensverträge die notari-



elle Vollmacht vom 20. Dezember 1990 nicht vorgelegen haben könne. Wie auch die Revision nicht verkennt, handelt es sich insoweit um neuen Vortrag, der im Rahmen des Revisionsverfahrens grundsätzlich nicht mehr zu berücksichtigen ist (§ 559 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Entgegen der Auffassung der Revision besteht auch kein Restitutionsgrund, der eine ausnahmsweise Zulassung des neuen Vorbringens rechtfertigen könnte. Der von der Revision geltend gemachte Restitutionsgrund des § 580 Nr. 7 b ZPO rechtfertigt eine Berücksichtigung neuer Tatsachen im Revisionsverfahren nur ausnahmsweise, wenn höhere Belange der Allgemeinheit und der ihr dienenden Rechtspflege dies fordern. Das trifft etwa zu, wenn das Urteil des Revisionsgerichts ohne Berücksichtigung der neuen Tatsachen zur Folge haben würde, daß in dem anhängigen Verfahren noch weitere unrichtige Urteile ergehen, die nur durch die Restitutionsklage beseitigt werden können (BGHZ 5, 240, 248 f.). Wird der Rechtsstreit hingegen - wie hier - durch das Urteil des Revisionsgerichts insgesamt beendet, können neue Tatsachen und Beweismittel, die einen Restitutionsgrund nach § 580 Nr. 7 b ZPO darstellen, grundsätzlich nicht entgegen § 559 ZPO berücksichtigt werden (BGH, Beschluß vom 13. Januar 2000 - IX ZB 3/99, NJW 2000, 1871 (LS) = BGHR ZPO § 561 Abs. 1 Satz 1 Tatsachen, neue 3).

Abgesehen davon hat die Revision einen Restitutionsgrund im Sinne des § 580 Nr. 7 b ZPO auch nicht schlüssig dargetan. Der vorgelegte Auszug aus dem Postausgangsbuch des beurkundenden Notars ist nicht geeignet, eine für die Beklagten günstigere Entscheidung herbeizuführen, da er keinen Eintrag zu dem die Vollmacht enthaltenden notariellen Treuhandauftrag (UR.Nr. ...) enthält. Die im Verhandlungstermin

überreichte schriftliche Erklärung des beurkundenden Notars stellt bereits keine Urkunde im Sinne des § 580 Nr. 7 b ZPO dar. Zudem belegt sie nicht, daß den Beteiligten keine Ausfertigung der notariellen Urkunde ausgehändigt wurde. Nur hierauf käme es an, da das Original der notariellen Urkunde stets beim Notar verbleiben muß.

2. Rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht auch zu dem Ergebnis gelangt, daß die Beklagten ihre zum Abschluß des Treuhandauftrages und der Darlehensverträge führenden Willenserklärungen nicht wirksam gemäß § 1 Abs. 1 HWiG a.F. widerrufen haben.

a) Einen wirksamen Widerruf der Treuhandvertrags- und/oder der Vollmachtserklärung der Beklagten vom 20. Dezember 1990 hat das Berufungsgericht mit der Begründung verneint, es fehle angesichts des zeitlichen Abstands von rund 3 1/2 Monaten zwischen den Besuchen des Vermittlers in der Privatwohnung der Beklagten im August 1990 und der Abgabe des notariellen Treuhandauftrags nebst Vollmacht vom 20. Dezember 1990 sowie angesichts einer zwischenzeitlichen Objektbesichtigung durch die Beklagten an einer Ursächlichkeit der ursprünglichen Haustürsituation für den Abschluß des Treuhandhandvertrages nebst Vollmacht.

Diese Ausführungen sind revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der mündlichen Verhandlung gemäß § 1 Abs. 1 HWiG a.F. und der Vertragserklärung wird vom Gesetz zwar nicht gefordert. Bei zunehmendem zeitlichen Abstand wird aber die Indizwirkung für die Kausalität entfallen (BGHZ 131, 385, 392 m.w.Nachw.). Ob sich der Darlehensnehmer auch bei einem größeren

zeitlichen Abstand zwischen der mündlichen Verhandlung und dem Vertragsschluß durch einen Verstoß gegen § 1 HWiG a.F. in einer Lage befindet, in der er in seiner Entschließungsfreiheit beeinträchtigt ist, den ihm später angebotenen Vertrag zu schließen oder davon Abstand zu nehmen (BGHZ 123, 380, 393 m.w.Nachw.), ist eine Frage der Würdigung des Einzelfalles (Senatsurteil vom 21. Januar 2003 - XI ZR 125/01, WM 2003, 483, 484) und vom Berufungsgericht in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise verneint worden. Der Einwand der Revision, nicht alle Besuche des Vermittlers hätten im August 1990 stattgefunden, greift nicht. Nach dem unstreitigen Teil des Tatbestandes des Berufungsurteils, der nach §§ 314, 525 ZPO für den Senat bindend ist, ist davon auszugehen, daß alle Hausbesuche im August 1990 erfolgt sind.

b) Auch ein Widerruf der auf Abschluß der Darlehensverträge gerichteten Erklärungen, die die Treuhänderin als Vertreterin der Beklagten abgegeben hat, scheidet aus. Wie auch die Revision nicht verkennt, kommt es nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 144, 223, 226 ff. und Senatsurteil vom 2. Mai 2000 - XI ZR 108/99, WM 2000, 1247, 1248 f.) im Falle des Vertragsschlusses durch einen Stellvertreter darauf an, ob der Vertreter zum Abschluß des Darlehensvertrages in einer Haustürsituation bestimmt worden ist, wofür auch die Revision keine Anhaltspunkte aufzuzeigen vermag. Zu einer Abkehr von diesen Entscheidungen, die der ganz herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur entsprechen, sieht der Senat keine Veranlassung.

3. Rechtsfehlerfrei sind auch die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch der Beklagten gegen die

Klägerin wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten verneint hat.

a) Eine kreditgebende Bank ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbermodellen zur Risikoaufklärung über das finanzierte Geschäft nur unter ganz besonderen Voraussetzungen verpflichtet. Sie darf regelmäßig davon ausgehen, daß die Kunden entweder selbst über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedient haben. Nur ausnahmsweise können sich Aufklärungs- und Hinweispflichten aus den besonderen Umständen des Einzelfalls ergeben. Dies kann der Fall sein, wenn die Bank 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 hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehen begünstigt, wenn sie sich im Zusammenhang mit der Kreditgewährung sowohl an den Bauträger als auch an 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 18. April 1988 - II ZR 251/87, WM 1988, 895, 898; Senatsurteile vom 3. Dezember 1991 - XI ZR 300/90, WM 1992, 133, vom 17. Dezember 1991 - XI ZR 8/91, WM 1992, 216, 217, vom 31. März 1992 - XI ZR 70/91, WM 1992, 901, 902, vom 18. April 2000 - XI ZR 193/99, WM 2000, 1245, 1246 und vom 12. November 2002 - XI ZR 25/00, ZIP 2003, 160, 161).

b) Das Berufungsgericht hat zu Recht keine Umstände festgestellt, die ausnahmsweise die Annahme einer Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten rechtfertigen würden. Auch die Revision zeigt solche Umstände nicht auf.

aa) Ihr Einwand, das Berufungsgericht hätte angesichts eines um 81,39% überteuerten Kaufpreises eine Aufklärungspflicht der Klägerin wegen eines - für sie erkennbaren - konkreten Wissensvorsprungs bejahen müssen, greift nicht. Wie auch die Revision nicht verkennt, begründet ein Wissensvorsprung der Bank darüber, daß der vom Erwerber zu zahlende Kaufpreis in keinem angemessenen Verhältnis zum Wert des zu erwerbenden Objekts steht, nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs grundsätzlich keine Aufklärungspflicht (vgl. BGH, Urteile vom 15. Oktober 1987 - III ZR 235/86, WM 1987, 1426, 1428, vom 21. Januar 1988 - III ZR 179/86, WM 1988, 561, 563, vom 11. Februar 1999 - IX ZR 352/97, WM 1999, 678, 679 und Senatsurteile vom 18. April 2000 - XI ZR 193/99, WM 2000, 1245, 1246 sowie vom 12. November 2002 - XI ZR 3/01, WM 2003, 61, 62). Denn es gehört zu den eigenen Aufgaben des Käufers, auch wenn der Kauf kreditfinanziert wird, die Angemessenheit des Kaufpreises zu prüfen.

Eine Aufklärungspflicht der Bank über die Unangemessenheit des Kaufpreises kommt danach nur ausnahmsweise in Betracht, wenn die Bank bei einem Vergleich von Kaufpreis und Wert des Objekts von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muß (Senatsurteile vom 18. April 2000 - XI ZR 193/99, WM 2000, 1245, 1247 m.w.Nachw. und vom 12. November 2002 - XI ZR 3/01, WM 2003, 61, 62). Das ist hier aber nicht der Fall. Nicht jedes, auch nicht jedes

auffällige Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung führt zur Sittenwidrigkeit eines Rechtsgeschäfts. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann von einem besonders groben Mißverhältnis, das eine Vermutung für die subjektiven Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit begründet, vielmehr erst ausgegangen werden, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (BGHZ 146, 298, 302 ff. m.w.Nachw.; Senatsurteil vom 12. November 2002 - XI ZR 3/01, WM 2003, 61, 62). Ein solches Mißverhältnis bestand hier aber - wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat - schon nach dem eigenen Sachvortrag der Beklagten nicht. Der Hinweis der Revision auf das Urteil des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 18. Januar 1980 (V ZR 34/78, WM 1980, 597 f.) geht fehl. Der V. Zivilsenat hat darin ein Mißverhältnis von 77,77% allein nicht ausreichen lassen, sondern die Sittenwidrigkeit eines Grundstückskaufvertrages nur unter Berücksichtigung weiterer belastender Umstände für möglich gehalten.

bb) Die Klägerin war auch nicht wegen eines schwerwiegenden Interessenkonflikts aufklärungspflichtig. Ein solcher ist nicht schon allein deshalb zu bejahen, weil eine finanzierende Bank zugleich Kreditgeberin des Bauträgers oder Verkäufers und des Erwerbers ist (BGH, Urteil vom 21. Januar 1988 - III ZR 179/86, WM 1988, 561, 562; OLG Stuttgart WM 2000, 292, 295; OLG Frankfurt a.M. WM 2000, 2135, 2137; OLG Köln WM 2000, 2139, 2142). Ein schwerwiegender Interessenkonflikt kann vielmehr nur vorliegen, wenn zu dieser "Doppelfinanzierung" besondere Umstände hinzutreten. Solche Umstände hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Auch die Revision zeigt sie nicht auf.

Ihr Hinweis, die Klägerin habe der Verkäuferin einen angeblich ungesicherten Kredit in Höhe von 900.000 DM gewährt, um dieser die Rückführung eines Teils der Darlehen zu ermöglichen, die die Klägerin der insolventen Vorgängerin der Verkäuferin, der K., gewährt habe, genügt hierfür nicht. Das Berufungsgericht hat schon nicht für bewiesen erachtet, daß aus den Geschäften der Verkäuferin ausgefallene Forderungen der Klägerin gegen die K. gedeckt werden sollten. Es hat ferner unter Hinweis auf die - von der Klägerin erfolgreich in Anspruch genommene - Bürgschaft des Architekten T. festgestellt, daß der der Verkäuferin gewährte Kredit ausreichend besichert war und bei dieser entgegen der Annahme der Revision auch kein erhöhtes Insolvenzrisiko bestand. Durchgreifende Verfahrensrügen gegen diese revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden tatrichterlichen Feststellungen hat die Revision nicht erhoben. Zu dem angeblich konkreten Insolvenzrisiko, das bei der Verkäuferin im Hinblick auf den Kredit in Höhe von 900.000 DM entstanden sein soll, fehlt im übrigen auch ausreichender Vortrag der Beklagten. Dieser hätte eine Darlegung der Gesamtsituation der Verkäuferin im Herbst des Jahres 1990 unter Berücksichtigung aller Aktiva und Passiva der GmbH vorausgesetzt (vgl. Senatsurteil vom 12. November 2002 - XI ZR 25/00, ZIP 2003, 160, 161).

cc) Entgegen der Auffassung der Revision kommt auch eine Aufklärungspflicht der Klägerin wegen Überschreitung der Kreditgeberrolle nicht in Betracht. Eine solche Aufklärungspflicht setzt voraus, daß die Bank im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Objekts gleichsam als Partei des zu finanzierenden Geschäfts in nach außen erkennbarer Weise Funktionen oder Aufgaben des Veräußerers oder Vertreibers übernommen und damit einen zusätzlichen

auf die übernommenen Funktionen bezogenen Vertrauenstatbestand geschaffen hat (Senatsurteile vom 31. März 1992 - XI ZR 70/91, WM 1992, 901, 905 und vom 12. November 2002 - XI ZR 25/00, ZIP 2003, 160, 161). Diese Voraussetzungen sind hier schon deshalb nicht erfüllt, weil es an Anhaltspunkten dafür fehlt, daß ein über die Kreditgeberrolle hinausgehendes Engagement der Klägerin auch nach außen in Erscheinung getreten ist.

4. Die Klägerin muß sich - wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat - auch nicht ein Fehlverhalten der Vermittler B. und To. durch unrichtige Erklärungen über den Wert und die Rentabilität der Eigentumswohnung gemäß § 278 BGB zurechnen lassen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird der im Rahmen von Bauherren-, Bauträger- oder Erwerbmodellen auftretende Vermittler als Erfüllungsgehilfe im Pflichtenkreis der in den Vertrieb nicht eingeschalteten Bank nur insoweit tätig, als sein Verhalten den Bereich der Anbahnung des Kreditvertrages betrifft (zuletzt Senatsurteile vom 27. Juni 2000 - XI ZR 174/99, WM 2000, 1685, 1686 m.w.Nachw. und vom 12. November 2002 - XI ZR 47/01, WM 2002, 2501, zum Abdruck in BGHZ vorgesehen). Erklärungen des Vermittlers zu Wert und Rentabilität des Objekts betreffen entgegen der Auffassung der Revision nicht das Kreditgeschäft, sondern das zu finanzierende Geschäft und liegen damit außerhalb des Pflichtenkreises der Bank. An dieser Rechtsprechung, die dem Umstand Rechnung trägt, daß Darlehensverträge und Immobilienkaufverträge grundsätzlich keine verbundenen Geschäfte sind (Senatsurteil vom 9. April 2002 - XI ZR 91/99, WM 2002, 1181, 1186 m.w.Nachw., zum Abdruck in BGHZ vorgesehen) und das Kreditverwendungsrisiko allein vom Darlehensnehmer zu tragen ist, ist festzuhalten.



III.

Die Revision der Beklagten war daher zurückzuweisen.

Nobbe

Müller

Joeres

Wassermann

Mayen