



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 48/04

Verkündet am:
16. Mai 2006
Herrwerth,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Mai 2006 durch den Vorsitzenden Richter Nobbe, den Richter Dr. Joeres, die Richterin Mayen und die Richter Dr. Ellenberger und Prof. Dr. Schmitt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 8. Januar 2004 insoweit aufgehoben, als die Vollstreckungsgegenklage der Kläger abgewiesen wurde.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger wenden sich gegen die Zwangsvollstreckung aus einer vollstreckbaren notariellen Urkunde. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

2 Die Kläger, ein damals 36-jähriger Arbeiter und seine Ehefrau, eine damals 33-jährige Arbeiterin, wurden im Jahr 1996 von einem Vermittler geworben, zwecks Steuerersparnis ohne Eigenkapital einen halben Miteigentumsanteil an einer Eigentumswohnung in Br. zu erwerben. Der Vermittler war für die H. GmbH tätig, die seit 1990 in großem Umfang Anlageobjekte vertrieb, die die Beklagte finanzierte. Nach mehreren Besuchen des Vermittlers in der Wohnung der Kläger, bei denen diese unter anderem auf von der Beklagten stammenden Formularen zwei Bausparanträge unterschrieben sowie durch schriftliche Erklärung vom 22. September 1996 der für das zu erwerbende Objekt bestehenden Mieteinnahmegesellschaft beitraten, unterbreiteten sie der LU. Verwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend: Verkäuferin) am 23. September 1996 ein notarielles Kaufangebot, das diese mit notariell beurkundeter Erklärung vom 1. Oktober 1996 annahm. Zur Finanzierung des Kaufpreises von 98.011 DM schloss die beklagte Bausparkasse als Vertreterin der Landeskreditbank (im Folgenden: L-Bank) mit den Klägern am 30. September/7. Oktober 1996 einen Darlehensvertrag über 116.000 DM, der als tilgungsfreies "Vorausdarlehen" bis zur Zuteilungsreife zweier bei der Beklagten abgeschlossener Bausparverträge über je 58.000 DM dienen sollte.

3 Der Darlehensvertrag, dem eine Widerrufsbelehrung nach dem Verbraucherkreditgesetz, nicht aber eine solche nach dem Haustürwiderufsgesetz beigefügt war, enthält unter anderem folgende Bedingungen:

"§ 2 Kreditsicherheiten

Die in § 1 genannten Darlehen werden gesichert durch:

...

Grundschuldeintragung zugunsten der Bausparkasse
über 116.000 DM mit mindestens 12 v.H. Jahreszinsen.

...

Die Bausparkasse ist berechtigt, die ihr für das be-
antragte Darlehen eingeräumten Sicherheiten für die Gläubigerin
treuhänderisch zu verwalten oder auf sie zu übertragen.

...

§ 3 Auszahlungsbedingungen

Auszahlungen aus Vorfinanzierungsdarlehen (Voraus-/Sofortdar-
lehen und Zwischenkredite) und zugeteilten Bauspardarlehen er-
folgen, wenn der Bausparkasse folgende Unterlagen
vorliegen:

...

- Beitritt in eine Mieteinnahmegemeinschaft, die nur mit unserer
Zustimmung gekündigt werden darf ...

§ 5 Besondere Bedingungen für Vorfinanzierungen

...

Die Bausparkasse kann das Darlehen der L-Bank
vor Zuteilung des/der Bausparvertrages/verträge ablösen, sobald
Umstände eintreten, die in der Schuldurkunde Ziffer 4 a-e geregelt
sind mit der Folge, dass die Bausparkasse in das
bestehende Vertragsverhältnis eintritt. ..."

4

Die in dem Darlehensvertrag in Bezug genommene vorformulierte
Schuldurkunde der Beklagten enthält in Nr. 11 b) folgende Regelung:

"die Grundschuld dient der Sicherung aller gegenwärtigen und künftigen Forderungen der Gläubigerin gegen den Darlehensnehmer aus jedem Rechtsgrund, auch soweit sie nur gegen einen Darlehensnehmer begründet sind; ..."

5 Mit notarieller Urkunde vom 1. Oktober 1996 wurde zugunsten der Beklagten an dem Kaufgegenstand eine Grundschuld über 116.000 DM zuzüglich 12% Jahreszinsen bestellt. Gemäß Ziffer V. der Urkunde übernahmen die Kläger die persönliche Haftung für die Zahlung des Grundschuldbetrages samt Zinsen und Nebenleistungen und unterwarfen sich "wegen dieser persönlichen Haftung der Gläubigerin gegenüber" der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

6 Die Kläger widerriefen im Juli 2002 ihre auf den Abschluss des "Vorausdarlehens" und im Oktober 2003 ihre auf den Abschluss der Bausparverträge gerichteten Willenserklärungen unter Berufung auf die Vorschriften des Haustürwiderrufgesetzes. Nachdem die Rechtsnachfolgerin der L-Bank am 10. Januar 2003 alle ihr im Zusammenhang mit dem Darlehensverhältnis zustehenden Ansprüche an die Beklagte abgetreten hat, nimmt diese die Kläger aus der notariellen Urkunde vom 1. Oktober 1996 persönlich in Anspruch.

7 Hiergegen wenden sich die Kläger mit ihrer Klage. Sie haben geltend gemacht, der Titel sei nicht wirksam errichtet worden, weil für die Begründung ihrer persönlichen Haftung keine wirksame Vollmacht vorgelegen habe. Außerdem sichere die notarielle Schuldurkunde, aus der die Beklagte die Vollstreckung betreibe, nur deren eigene Ansprüche, nicht aber an sie abgetretene Forderungen der L-Bank aus dem Vorausdarlehen. Dieses hätten sie zudem wirksam nach den Vorschriften des Haustürwiderrufgesetzes widerrufen. Die Beklagte, die dauerhaft und eng mit

den Vermittlern zusammen gearbeitet habe, habe sie überdies nicht hinreichend über die wirtschaftlichen Risiken des Objekts aufgeklärt. Sie habe insbesondere von Unterdeckungen in Mietpools und von der überhöht kalkulierten Miete gewusst, die die Vermittler den Käufern wahrheitswidrig als erzielbare Miete angegeben hätten. Den Klägern sei anstelle der tatsächlich erzielbaren Miete von 6,90 DM/qm von dem Vermittler eine monatliche Nettomiete von 11,30 DM/qm "verkauft" worden, weshalb die Rentabilität der erworbenen Immobilie von vornherein nicht gegeben gewesen sei. Die Beklagte hat hilfswiderklagend die Rückzahlung des geleisteten Nettokreditbetrages zuzüglich Zinsen beantragt.

- 8 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger ist erfolglos geblieben. Mit der - vom Berufungsgericht zugelassenen - Revision verfolgen die Kläger ihren Klageantrag weiter, soweit dieser die Vollstreckungsgegenklage betrifft.

Entscheidungsgründe:

- 9 Die Revision ist begründet. Sie führt hinsichtlich der Vollstreckungsgegenklage zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und insoweit zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

- 10 Das Berufungsgericht hat - soweit für das Revisionsverfahren bedeutsam - im Wesentlichen ausgeführt:

11 Die Kläger seien auf Grund der Grundschuldbestellung nebst persönlicher Haftungsübernahme und Unterwerfungserklärung in der notariellen Urkunde vom 1. Oktober 1996 verpflichtet, die Zwangsvollstreckung in ihr Vermögen zu dulden, selbst wenn sie auf Grund einer der Beklagten zurechenbaren Haustürsituation zum Abschluss des Darlehensvertrags veranlasst worden sein sollten. Eine Einrede ergebe sich daraus nicht, da auch der Rückgewähranspruch der Beklagten nach § 3 HWiG von der zwischen den Parteien getroffenen Sicherungsabrede erfasst werde. Diese sei weiterhin wirksam, da sich die Widerrufserklärungen der Kläger nicht auf sie bezogen hätten. Die Kläger könnten eine Rückzahlung der Darlehensvaluta auch nicht unter Hinweis auf § 9 Abs. 3 VerbrKrG verweigern, da diese Vorschrift gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG auf Realkredite nicht anwendbar sei. Ein Einwendungsdurchgriff aus § 242 BGB komme ebenfalls nicht in Betracht.

12 Die Beklagte hafte auch nicht aus vorvertraglichem Aufklärungsver schulden. Die Voraussetzungen, unter denen ausnahmsweise eine Aufklärungs- und Hinweispflicht der kreditgebenden Bank bestehe, lägen nicht vor. Mit ihrer Forderung nach einem Beitritt zum Mietpool gemäß § 3 des Darlehensvertrages sei die Beklagte nicht über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgegangen, da ihr Bestreben nach einer genügenden Absicherung des Kreditengagements banküblich und typischerweise mit der Rolle eines Kreditgebers verknüpft sei. Auch die von den Klägern behauptete defizitäre Entwicklung der Mietpools begründe keine Hinweispflicht der Beklagten. Es fehle auch substantiierter Vortrag zu dem streitgegenständlichen Mietpool, der auf der von den Klägern vorgelegten Liste überschuldeter Mietpools nicht enthalten sei. Über die Vor- und

Nachteile der gewählten Finanzierungsart habe die Beklagte die Kläger nicht informieren müssen. Eine unzutreffende Ermittlung des Beleihungswertes rechtfertige einen Schadensersatzanspruch der Kläger schon deshalb nicht, weil dessen Festsetzung ausschließlich im Interesse der Bank erfolge. Dafür, dass eine im Kaufpreis angeblich enthaltene Innenprovision zu einer so wesentlichen Verschiebung der Relation zwischen Kaufpreis und Verkehrswert geführt habe, dass die Beklagte von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer habe ausgehen müssen, fehle es an substantiiertem Vortrag der Kläger.

II.

13 Das Berufungsurteil hält rechtlicher Nachprüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand.

14 1. Entgegen der Auffassung der Revision ist das Berufungsgericht allerdings zu Recht davon ausgegangen, dass die Grundschuld nebst persönlicher Haftungsübernahme und Vollstreckungsunterwerfungserklärung der Darlehensnehmer nicht nur die erst nach Zuteilungsreife der Bausparverträge auszureichenden Darlehen der Beklagten sichert, sondern auch die durch Abtretung erworbenen Ansprüche aus dem "Vorausdarlehen" der L-Bank. Dies hat der erkennende Senat bereits in zwei ebenfalls die Beklagte betreffenden Fällen, denen dieselbe Finanzierungs konstruktion und identische Vertragsbedingungen zugrunde lagen, entschieden und im Einzelnen begründet (BGH, Senatsurteile vom 5. April 2005 - XI ZR 167/04, WM 2005, 1076, 1078 und vom 20. Dezember 2005 - XI ZR 119/04, Umdruck S. 7 f.).

15 Die dortigen Ausführungen gelten im vorliegenden Fall entsprechend. Auch hier liegt der Grundschuldbestellung vom 1. Oktober 1996 eine entsprechende Sicherungsvereinbarung der Prozessparteien zugrunde. Aus dem von den Klägern mit der L-Bank geschlossenen Darlehensvertrag vom 30. September/7. Oktober 1996 geht hervor, dass die zugunsten der Beklagten zu bestellende Grundschuld alle aus den beiden Kreditverhältnissen resultierenden Ansprüche sichern sollte. Diese ursprüngliche Sicherungsabrede ist bestehen geblieben, als die Beklagte durch den am 10. Januar 2003 geschlossenen Abtretungsvertrag (§ 398 BGB) selbst Darlehensgläubigerin und wegen der damit verbundenen Beendigung des Treuhandvertrages auch wirtschaftlich Inhaberin der Grundschuld und der haftungserweiternden persönlichen Sicherheiten wurde. Ebenso wie in den vom Senat bereits entschiedenen Fällen ergibt sich die ursprüngliche Treuhandabrede zwischen der Beklagten und der L-Bank - anders als die Revision meint - ohne weiteres aus dem Darlehensvertrag. Dass die Grundschuld auch die abgetretene Forderung aus dem Vorausdarlehen sichert, folgt auch hier aus Nr. 11 b) der Schuldurkunde. Die in der Kreditpraxis, auch bei Bausparkassen, übliche Erstreckung des Grundschuldzwecks auf künftige Forderungen ist für den Vertragsgegner weder überraschend noch unangemessen (§§ 3, 9 AGBG), sofern es sich um Forderungen aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung handelt. Dass grundsätzlich nicht nur originäre, sondern auch durch eine Abtretung erworbene Forderungen Dritter nach der allgemeinen Verkehrsanschauung der bankmäßigen Geschäftsverbindung zugerechnet werden können, ist höchstrichterlich seit langem anerkannt (BGH, Senatsurteile vom 5. April 2005 - XI ZR 167/04, WM 2005, 1076, 1078 und vom 20. Dezember 2005 - XI ZR 119/04, Umdruck S. 8).

- 16 Zu Recht ist das Berufungsgericht auch davon ausgegangen, dass für die von den Parteien in Ziffer V. der Grundschuldbestellungsurkunde vereinbarte persönliche Haftung nebst Vollstreckungsunterwerfung nichts Abweichendes gilt. Vielmehr teilen in Fällen der vorliegenden Art das abstrakte Schuldversprechen und die diesbezügliche Unterwerfung der Darlehensnehmer unter die sofortige Zwangsvollstreckung den Sicherungszweck der Grundschuld (BGH, Senatsurteile vom 5. April 2005 - XI ZR 167/04, WM 2005, 1076, 1078 und vom 20. Dezember 2005 - XI ZR 119/04, Umdruck S. 8).
- 17 2. Entgegen der Auffassung der Revision ist § 10 Abs. 2 VerbrKrG a.F. (jetzt: § 496 Abs. 2 BGB) auf das abstrakte Schuldanerkenntnis der Kläger nicht analog anwendbar. Wie der Senat nach Abfassung der Revisionsbegründung entschieden und im einzelnen begründet hat, fehlt es bereits an einer planwidrigen Regelungslücke, die eine analoge Anwendung rechtfertigen könnte (BGH, Senatsurteile vom 15. März 2005 - XI ZR 135/04, WM 2005, 828, 831 und vom 5. April 2005 - XI ZR 167/04, WM 2005, 1076, 1078 m.w.Nachw.).
- 18 3. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht angenommen, dass sich die Kläger gegen die Vollstreckung aus der notariellen Urkunde auch nicht mit Erfolg auf den Widerruf ihrer auf den Abschluss des Darlehensvertrages gerichteten Willenserklärungen nach § 1 Abs. 1 HWiG berufen können.
- 19 Im Falle des wirksamen Widerrufs der auf den Abschluss des Darlehensvertrages gerichteten Willenserklärungen der Kläger hat die Be-

klagte gegen diese - wie das Berufungsgericht zu Recht angenommen hat - aus abgetretenem Recht gemäß § 3 Abs. 1 HWiG einen Anspruch auf Erstattung des ausgezahlten Nettokreditbetrages sowie auf dessen marktübliche Verzinsung (Senat, BGHZ 152, 331, 336, 338; Senatsurteile vom 26. November 2002 - XI ZR 10/00 WM 2003, 64, 66, vom 15. Juli 2003 - XI ZR 162/00, ZIP 2003, 1741, 1744, vom 28. Oktober 2003 - XI ZR 263/02, WM 2003, 2410, vom 18. November 2003 - XI ZR 322/01, WM 2004, 172, 176 und vom 21. März 2006 - XI ZR 204/03, ZIP 2006, 846, 847). Dieser Anspruch ist angesichts der weiten, nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht widerrufenen, Sicherungszweckerklärung ebenfalls durch die persönliche Haftungsübernahme mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gesichert (BGH, Senatsurteile vom 26. November 2002 - XI ZR 10/00, WM 2003, 64, 66 und vom 28. Oktober 2003 - XI ZR 263/02, WM 2003, 2410, 2411, jeweils m.w.Nachw.).

20

a) Nach gefestigter Rechtsprechung des erkennenden Senats, von der das Berufungsgericht zu Recht ausgegangen ist, kann der Darlehensnehmer im Falle des wirksamen Widerrufs eines Realkreditvertrages zur Finanzierung des Kaufs einer Immobilie die Rückzahlung des Kapitals auch nicht unter Hinweis auf § 9 Abs. 3 VerbrKrG mit der Begründung verweigern, bei dem Darlehensvertrag und dem finanzierten Immobilienerwerb handele es sich um ein verbundenes Geschäft (Senat, BGHZ 152, 331, 337; BGH, Senatsurteile vom 26. November 2002 - XI ZR 10/00, WM 2003, 64, 66 und vom 21. März 2006 - XI ZR 204/03, ZIP 2006, 846, 847 m.w.Nachw.). § 9 VerbrKrG findet nach dem eindeutigen Wortlaut des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG auf Realkreditverträge, die zu für grundpfandrechtlich abgesicherte Kredite üblichen Bedingungen

gewährt worden sind, keine Anwendung (Senat, BGHZ 152, 331, 337; 161, 15, 25; Senatsurteile vom 26. November 2002 - XI ZR 10/00, WM 2003, 64, 66, vom 28. Oktober 2003 - XI ZR 263/02, WM 2003, 2410, 2411, vom 18. November 2003 - XI ZR 322/01, WM 2004, 172, 175, vom 18. Januar 2005 - XI ZR 201/03, WM 2005, 375, 376 und vom 27. September 2005 - XI ZR 79/04, BKR 2005, 501, 504). Um einen solchen Kredit im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG handelt es sich bei dem im Streit stehenden Darlehen.

21 aa) Rechtsfehlerfrei ist die Feststellung des Berufungsgerichts, dass das Vorausdarlehen zu für grundpfandrechtlich abgesicherte Kredite üblichen Bedingungen gewährt worden ist (vgl. hierzu BGH, Senatsurteile vom 18. März 2003 - XI ZR 422/01, WM 2003, 916, 918, vom 18. November 2003 - XI ZR 322/01, WM 2004, 172, 175 und vom 25. April 2006 - XI ZR 219/04, Umdruck S. 26). Dies greift die Revision auch nicht an.

22 bb) Sie macht jedoch geltend, eine treuhänderisch gehaltene Grundschuld nebst persönlicher Vollstreckungsunterwerfung sei keine grundpfandrechtliche Sicherheit im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG. Damit kann sie schon deshalb keinen Erfolg haben, weil die streitgegenständliche Grundschuld - wie oben näher ausgeführt - nach dem ausdrücklichen Wortlaut des zugrunde liegenden Darlehensvertrages sowohl die nach Zuteilung der jeweiligen Bausparverträge auszureichenden Bauspardarlehen der Beklagten als auch das Vorausdarlehen der L-Bank absichert und darüber hinaus der Treuhandvertrag durch Abtretung der Ansprüche an die Beklagte mittlerweile beendet worden ist, die Beklagte also auch wirtschaftlich Inhaberin der Grundschuld geworden ist. Entge-

gen der Auffassung der Revision gebieten auch europarechtliche Erwägungen keine andere Beurteilung. Die Richtlinie 87/102/EWG des Rates vom 22. Dezember 1986 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über den Verbraucherkredit (Verbraucherkreditrichtlinie, ABI. EG 1987, Nr. 42, S. 48 i.d.F. der Änderungsrichtlinie 90/88/EWG des Rates vom 22. Februar 1990, ABI. EG Nr. 61, S. 14) ist gemäß Art. 2 Abs. 1 lit. a auf Kreditverträge, die zum Erwerb von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder Gebäude bestimmt sind, nicht anwendbar.

23 cc) Entgegen der Auffassung der Revision findet § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG auch auf die streitgegenständliche Zwischenfinanzierung Anwendung. Zwar vertritt eine Mindermeinung in der Literatur die Auffassung, § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG greife nur ein, wenn der Zwischenkredit seinerseits grundpfandrechtlich gesichert ist (v. Westphalen/Emmerich/v. Rottenburg, VerbrKrG 2. Aufl. § 3 Rdn. 85, 87 m.w.Nachw.). Das ist hier aber nach § 2 des Darlehensvertrages der Fall, weil danach auch das Vorausdarlehen durch die Grundschuld gesichert wird.

24 b) Zutreffend hat das Berufungsgericht auch einen Einwendungsdurchgriff nach den aus § 242 BGB hergeleiteten Grundsätzen der Rechtsprechung zum verbundenen Geschäft verneint. Ein Rückgriff auf den von der Rechtsprechung zum finanzierten Abzahlungsgeschäft entwickelten Einwendungsdurchgriff scheidet bei dem Verbraucherkreditgesetz unterfallenden Realkrediten aus (BGH, Urteil vom 27. Januar 2004 - XI ZR 37/03, WM 2004, 620, 622 m.w.Nachw.).

- 25 c) Eine andere rechtliche Beurteilung ergibt sich auch nicht unter Berücksichtigung der erst nach der angefochtenen Entscheidung ergangenen Urteile des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften vom 25. Oktober 2005 (Rs. C-350/03, WM 2005, 2079 ff. Schulte und Rs. C-229/04, WM 2005, 2086 ff. Crailsheimer Volksbank).
- 26 aa) Der Gerichtshof hat darin in Beantwortung der ihm vorgelegten Fragen ausdrücklich betont, dass die Richtlinie 85/577/EWG des Rates vom 20. Dezember 1985 betreffend den Verbraucherschutz im Falle außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen (Abl. EG Nr. L 372/31 vom 31. Dezember 1985, "Haustürgeschäfte-Richtlinie") es nicht verbietet, den Verbraucher nach Widerruf eines Darlehensvertrages zur sofortigen Rückzahlung der Darlehensvaluta zuzüglich marktüblicher Zinsen zu verpflichten, obwohl die Valuta nach dem für die Kapitalanlage entwickelten Konzept ausschließlich der Finanzierung des Erwerbs der Immobilie diene und unmittelbar an deren Verkäufer ausgezahlt wurde. Die Rechtsprechung des erkennenden Senats ist damit bestätigt worden.
- 27 bb) Dem aus § 3 HWiG folgenden Rückzahlungsanspruch steht auch nicht entgegen, dass der Verbraucher nach Ansicht des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften (im Folgenden: EuGH) durch die Haustürgeschäfte-Richtlinie vor den Folgen der in den Entscheidungen des EuGH angesprochenen Risiken von Kapitalanlagen der vorliegenden Art zu schützen ist, die er im Falle einer ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung der kreditgebenden Bank hätte vermeiden können.
- 28 (1) Entgegen einer in der Literatur vertretenen Meinung (Fischer DB 2005, 2507, 2510 und VuR 2006, 53, 57; zustimmend Hofmann

BKR 2005, 487, 492 ff. und Staudinger NJW 2005, 3521, 3525) findet eine "richtlinienkonforme" Auslegung oder analoge Anwendung der §§ 9 Abs. 2 Satz 4, 7 Abs. 4 VerbrKrG und § 3 HWiG dahin, den nicht mit einer Widerrufsbelehrung nach § 2 Abs. 1 HWiG versehenen Darlehensvertrag wie bei einem verbundenen Geschäft durch Rückzahlung der vom Verbraucher geleisteten Zins- und Tilgungsraten Zug um Zug gegen Übertragung der Immobilie rückabzuwickeln, sowohl in der Haustürgeschäfte-richtlinie als auch im deutschen Recht keine Stütze. Aufgrund der vorgenannten Entscheidungen des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften vom 25. Oktober 2005 steht fest, dass § 3 Abs. 1 und 3 HWiG, der bei Widerruf eines Darlehensvertrages die sofortige Rückzahlung der Darlehensvaluta und die marktübliche Verzinsung vorsieht, auch dann der Haustürgeschäfte-richtlinie nicht widerspricht, wenn das Darlehen nach dem für eine Kapitalanlage entwickelten Konzept ausschließlich zur Finanzierung des Erwerbs einer Immobilie dient und unmittelbar an deren Verkäufer ausgezahlt worden ist. Die Haustürgeschäfte-richtlinie kennt kein verbundenes Geschäft. Gleiches gilt nach dem eindeutigen Wortlaut des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG für realkreditfinanzierte Immobiliengeschäfte, wenn der Grundpfandkredit - wie hier - zu den üblichen Bedingungen ausgereicht worden ist. Grundpfandkredit und finanziertes Immobiliengeschäft bilden dann nach ständiger Rechtsprechung des erkennenden Senats ausnahmslos kein verbundenes Geschäft (Senat, BGHZ 150, 248, 262; 152, 331, 337; 161, 15, 25; Senatsurteile vom 15. Juli 2003 - XI ZR 162/00, ZIP 2003, 1741, 1743, vom 28. Oktober 2003 - XI ZR 263/02, WM 2003, 2410, 2411, vom 27. Januar 2004 - XI ZR 37/03, WM 2004, 620, 622, vom 9. November 2005 - XI ZR 315/03, WM 2005, 72, 74, vom 18. Januar 2005 - XI ZR 201/03, WM 2005, 375, 376, vom 21. Juni 2005 - XI ZR 88/04, WM 2005, 1520,

1523 und vom 27. September 2005 - XI ZR 79/04, BKR 2005, 501, 504), so dass ein Einwendungsdurchgriff und eine Rückabwicklung nach § 9 VerbrKrG entgegen der Ansicht der Revision von vornherein nicht in Betracht kommen.

29

Soweit der EuGH gemeint hat, Art. 4 der Haustürgeschäfte-Richtlinie verpflichte die Mitgliedstaaten, dafür zu sorgen, den Verbraucher vor den Risiken einer kreditfinanzierten Kapitalanlage zu schützen, die er im Falle einer Widerrufsbelehrung der kreditgebenden Bank hätte vermeiden können, ist eine richtlinienkonforme Auslegung, sollte sie nach deutschem Recht überhaupt möglich sein, nur in den wenigen Fällen notwendig, in denen der Verbraucher den Darlehensvertrag anlässlich eines Besuchs des Gewerbetreibenden beim Verbraucher oder an seinem Arbeitsplatz oder während eines vom Gewerbetreibenden außerhalb seiner Geschäftsräume organisierten Ausflugs abgeschlossen bzw. sein Angebot abgegeben hat (Art. 1 Abs. 1 Haustürgeschäfte-Richtlinie), und in denen der Verbraucher überdies an seine Erklärung zum Abschluss des mit Hilfe des Darlehens zu finanzierenden Geschäfts noch nicht gebunden war. Auf die Frage, ob Darlehensvertrag und finanzierte Anlage ein verbundenes Geschäft bilden, kommt es nach den Entscheidungen des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften vom 25. Oktober 2005 (Rs. C-350/03, WM 2005, 2079 Schulte und Rs. C-229/04, WM 2005, 2086 Crailsheimer Volksbank) nicht an. Auch dies verkennt die Mindermeinung, wenn sie eine richtlinienkonforme "Verbundgeschäftslösung" fordert. Zum einen bleibt sie hinter den Vorgaben der genannten Entscheidungen zurück, indem sie die von ihr gewünschte Rückabwicklung des widerrufenen Darlehensvertrages davon abhängig macht, dass Kredit- und Immobilienkaufvertrag ein verbundenes Geschäft im Sinne des

§ 9 VerbrKrG bilden. Zum anderen geht sie weit über die Entscheidungen des Gerichtshofs hinaus, indem sie das aus dem Immobilienkaufvertrag resultierende Anlagerisiko ohne Rücksicht darauf, ob dieses durch eine Widerrufsbelehrung nach § 2 Abs. 1 HWiG bei Abschluss des Darlehensvertrages (noch) hätte vermieden werden können, auf die kreditgebende Bank verlagert (KG ZfIR 2006, 136, 140; Habersack JZ 2006, 91, 92). Dies ist weder durch die Haustürgeschäfte-Richtlinie noch durch das Haustürwiderrufgesetz zu rechtfertigen. Beide wollen dem Verbraucher bei Haustürgeschäften nur die Möglichkeit geben, die Verpflichtungen aus einem solchen Geschäft noch einmal zu überdenken (6. Erwägungsgrund zur Haustürgeschäfte-Richtlinie), nicht aber sich von Geschäften zu lösen, für die die unterbliebene Widerrufsbelehrung nicht kausal geworden ist.

30 (2) Entgegen der vereinzelt gebliebenen Ansicht von Derleder (BKR 2005, 442, 448; s. auch EWiR 2005, 837, 838) fehlt auch für eine "richtlinienkonforme" Auslegung des § 3 Abs. 1 HWiG dahin, den Darlehensnehmer im Falle einer unterbliebenen Widerrufsbelehrung bereicherungsrechtlich nicht als Empfänger der Darlehensvaluta anzusehen, eine tragfähige Grundlage. § 3 Abs. 1 und 3 HWiG ist ausweislich der Entscheidungen des EuGH vom 25. Oktober 2005 (Rs. C-350/03, WM 2005, 2079 Schulte und Rs. C-229/04, WM 2005, 2086 Crailsheimer Volksbank) ohne jede Einschränkung richtlinienkonform. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 152, 331, 337; BGH, Urteile vom 17. Januar 1985 - III ZR 135/83, WM 1985, 221, 223, insoweit in BGHZ 93, 264 nicht abgedruckt, vom 7. März 1985 - III ZR 211/83, WM 1985, 653, vom 25. April 1985 - III ZR 27/84, WM 1985, 993, 994 und vom 12. Juni 1997 - IX ZR 110/96, WM 1997, 1658, 1659; Se-

natsurteile vom 27. September 2005 - XI ZR 79/04, BKR 2005, 501, 503 und vom 25. April 2006 - XI ZR 219/04, Umdruck S. 15 und XI ZR 29/05, Umdruck S. 16) und der gesamten Kommentarliteratur (vgl. Bülow, Verbraucherkreditrecht, 5. Aufl. § 494 BGB Rdn. 48; Erman/Saenger, BGB 11. Aufl. § 494 Rdn. 4; MünchKommBGB/Ulmer, 4. Aufl. § 494 Rdn. 21; Palandt/Putzo, BGB 65. Aufl. § 494 Rdn. 7; Staudinger/Kessal-Wulf, BGB Neubearb. 2004 § 491 Rdn. 47, § 494 Rdn. 20; Palandt/Putzo, BGB 61. Aufl. § 607 Rdn. 9; RGRK/Ballhaus, BGB 12. Aufl. § 607 Rdn. 7; Soergel/Häuser, BGB 12. Aufl. § 607 BGB Rdn. 120) hat der Darlehensnehmer den Darlehensbetrag im Sinne des § 607 BGB a.F. auch dann empfangen, wenn der von ihm als Empfänger namhaft gemachte Dritte das Geld vom Darlehensgeber erhalten hat, es sei denn, der Dritte ist nicht überwiegend im Interesse des Darlehensnehmers, sondern sozusagen als "verlängerter Arm" des Darlehensgebers tätig geworden. Auch der Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften ist in seiner Entscheidung vom 25. Oktober 2005 (Rs. C-350/03, WM 2005, 2079, 2085 Nr. 85 Schulte) ausdrücklich davon ausgegangen, dass die Darlehensnehmer die von der kreditgebenden Bank unmittelbar an den Immobilienverkäufer ausgezahlte Darlehensvaluta erhalten haben.

31 Nichts spricht dafür, den Empfang des Darlehens in § 3 Abs. 1 HWiG, der lediglich die Rückabwicklung empfangener Leistungen regelt, anders zu verstehen als in § 607 BGB. Aus § 9 VerbrKrG ergibt sich nichts anderes (BGH, Senatsurteile vom 25. April 2006 - XI ZR 219/04, Umdruck S. 15 ff. und XI ZR 29/05, Umdruck S. 17 ff.). Der Hinweis von Derleder, bei einem widerrufenen Darlehensvertrag sei auch die Auszahlungsanweisung des Darlehensnehmers unwirksam, übersieht, dass bereicherungsrechtlich anerkannt ist, dass eine Rückabwicklung auch dann

im Anweisungsverhältnis (Deckungsverhältnis) zu erfolgen hat, wenn der Anweisende einen zurechenbaren Anlass zu dem Zahlungsvorgang gesetzt hat, etwa eine zunächst erteilte Anweisung widerruft (BGHZ 61, 289, 291 ff.; 87, 393, 395 ff.; 89, 376, 379 ff.; 147, 145, 150 f.; 147, 269, 273 ff.). Gleiches gilt bei § 3 Abs. 1 HWiG, der einen, insbesondere was die §§ 814 ff. BGB angeht (BGHZ 131, 82, 87), besonders ausgestalteten Bereicherungsanspruch regelt.

32 (3) Nicht haltbar ist auch die Ansicht von Knops und Kulke (WM 2006, 70, 77 und VuR 2006, 127, 135), bei einer Investition der Darlehensvaluta in eine Immobilie durch einen über sein Widerrufsrecht nicht belehrten Darlehensnehmer sei von einem unverschuldeten Untergang der empfangenen Leistung im Sinne des § 3 Abs. 2 HWiG auszugehen. Wie bereits dargelegt, hat der Kreditnehmer die Darlehensvaluta mit der weisungsgemäßen Auszahlung an den Immobilienverkäufer empfangen. Damit ist der im Falle des Widerrufs des Darlehensvertrages gegebene Rückgewähranspruch der kreditgebenden Bank aus § 3 Abs. 1 Satz 1 HWiG entstanden. Da der Darlehensnehmer lediglich eine bestimmte Geldsumme zurückzahlen muss, kann von einem Untergang der Valuta im Sinne des § 3 Abs. 2 HWiG, der nur für Sachen, nicht aber für eine Wertsummenschuld gilt (so auch Derleder BKR 2005, 442, 447), keine Rede sein, wenn die Valuta bestimmungsgemäß zur Bezahlung des Kaufpreises für eine nicht (ausreichend) werthaltige Immobilie verwendet worden ist. Wer dies anders sieht, verschiebt das Verwendungsrisiko in unvertretbarer Weise bei jedem Kredit, der zur Finanzierung des Erwerbs einer bestimmten Sache aufgenommen wird, auf die kreditgebende Bank. Dies ist insbesondere dann durch nichts zu rechtfertigen, wenn der Kreditnehmer bei einem nicht verbundenen Geschäft - wie

hier - zunächst den Immobilienkaufvertrag und erst später den zur Finanzierung des Kaufpreises notwendigen Darlehensvertrag, in dem die erforderliche Widerrufsbelehrung nach § 2 Abs. 1 HWiG fehlt, abschließt.

33 (4) Auch der Hinweis von Tonner/Tonner (WM 2006, 505, 510 ff.) auf den Rechtsgedanken der §§ 817 Satz 2, 818 Abs. 3 BGB und dessen Anwendung bei Kenntnis des Darlehensgebers von dem mit dem Immobilienerwerb verbundenen Risiko ändert daran nichts. Die genannten Normen sind nämlich auf den Rückgewähranspruch nach § 3 Abs. 1 HWiG, der als *lex specialis* die Anwendung der §§ 812 ff. BGB grundsätzlich ausschließt (BGHZ 131, 82, 87), nicht anwendbar. Der Gesetzgeber hat das Bereicherungsrecht durch § 3 HWiG, jedenfalls was die §§ 814 ff. BGB angeht, bewusst derogiert. Davon kann auch im Wege richtlinienkonformer Auslegung des § 3 HWiG, zu der hier, wie dargelegt, im Übrigen kein Grund besteht, nicht abgewichen werden (vgl. Pickenbrock WM 2006, 466, 475). Abgesehen davon kann von einem Wegfall der Bereicherung nach § 818 Abs. 3 BGB bei Empfang eines - für den Erwerb einer nicht ausreichend werthaltigen Immobilie verwendeten - Darlehens, das dem Darlehensnehmer, wie er weiß, nur für begrenzte Zeit zur Verfügung stehen soll, unter Berücksichtigung des § 819 Abs. 1 BGB nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs keine Rede sein (BGHZ 83, 293, 295; 115, 268, 270 f.; BGH, Urteile vom 14. April 1969 - III ZR 65/68, WM 1969, 857, 858; Senatsurteile vom 17. Februar 1995 - XI ZR 225/93, WM 1995, 566, 567, vom 2. Februar 1999 - XI ZR 74/98, WM 1999, 724, 725 und vom 27. Januar 2004 - XI ZR 37/03, WM 2004, 620, 623).

- 34 4. Das Berufungsurteil hält rechtlicher Überprüfung nicht stand, soweit das Berufungsgericht einen dem Anspruch der Beklagten entgegensetzenden Schadensersatzanspruch der Kläger aus Verschulden bei Vertragsschluss verneint.
- 35 a) Zu Recht hat sich das Berufungsgericht allerdings nicht mit der Frage befasst, ob aus der bei Abschluss des Darlehensvertrages unterbliebenen Widerrufsbelehrung nach § 2 Abs. 1 HWiG ein Schadensersatzanspruch der Kläger folgen kann. Ein derartiger Schadensersatzanspruch wird zwar im Anschluss an die erst nach Erlass des Berufungsurteils ergangenen Entscheidungen des EuGH vom 25. Oktober 2005 (Rs. C-350/03, WM 2005, 2079 ff. Schulte und Rs. C-229/04, WM 2005, 2086 ff. Crailsheimer Volksbank) diskutiert mit dem Ziel, den vom EuGH geforderten Schutz des Verbrauchers vor den Folgen der dort genannten Risiken von Kapitalanlagen der hier vorliegenden Art, die der Verbraucher im Falle einer mit dem Darlehensvertrag verbundenen Widerrufsbelehrung hätte vermeiden können, im Wege einer schadensersatzrechtlichen Lösung umzusetzen. Hier scheidet ein solcher Anspruch aber von vornherein aus.
- 36 aa) Dabei kann dahinstehen, ob das Unterlassen der nach Art. 4 der Haustürgeschäfte-Richtlinie erforderlichen Belehrung über den Widerruf entgegen der bislang ganz überwiegend vertretenen Auffassung nicht als bloße Obliegenheitsverletzung, sondern als echte Pflichtverletzung anzusehen ist (vgl. dazu OLG Bremen WM 2006, 758, 763; Derleder BKR 2005, 442, 446; Habersack JZ 2006, 91, 93). Offen bleiben kann auch, ob eine Haftung nicht ohnedies mangels Verschuldens ausscheidet, weil sich die Beklagte bei dem vor dem Jahre 2000 geschlossenen

Darlehensvertrag erfolgreich darauf berufen könnte, gemäß § 5 Abs. 2 HWiG habe sie eine Widerrufsbelehrung nach § 2 Abs. 1 HWiG für entbehrlich halten dürfen (so Freitag WM 2006, 61, 69; Habersack JZ 2006, 91, 93; Lang/Rösler WM 2006, 513, 517; Piekenbrock WM 2006, 466, 475; Sauer BKR 2006, 96, 101; wohl auch Schneider/Hellmann BB 2005, 2714; Thume/Edelmann BKR 2005, 477, 482; zweifelnd: OLG Bremen WM 2006, 758, 764; Lechner NZM 2005, 921, 926 f.; a.A. Fischer VuR 2006, 53, 58; Knops/Kulke VuR 2006, 127, 133; Reich/Rörig VuR 2005, 452, 453; Woitkewitsch MDR 2006, 241, 242). Es sei insoweit nur darauf hingewiesen, dass der vom Gesetzgeber gewählte Wortlaut des § 5 Abs. 2 HWiG, dass das Haustürwiderrufsgesetz auf Haustürgeschäfte, die zugleich die Voraussetzungen eines Geschäfts nach dem Verbraucherkreditgesetz erfüllen, nicht anwendbar ist, deutlich gegen die Notwendigkeit einer Widerrufsbelehrung nach § 2 Abs. 1 HWiG spricht. Auch der erkennende Senat hat eine solche Belehrung deshalb in Übereinstimmung mit der damals einhelligen Meinung der Obergerichte (OLG Stuttgart WM 1999, 74, 75 f. und WM 1999, 1419; OLG München WM 1999, 1418, 1419) und der herrschenden Ansicht in der Literatur (vgl. die Nachweise in BGH WM 2000, 26, 27) in seinem Beschluss vom 29. November 1999 (XI ZR 91/99, WM 2000, 26, 27 ff.) als nicht erforderlich angesehen und seine Meinung erst aufgrund des anders lautenden Urteils des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften vom 13. Dezember 2001 (Rs. C-481/99, WM 2001, 2434 ff. Heininger) geändert (BGHZ 150, 248, 252 ff.). Dahinstehen kann schließlich, ob die Auffassung, ein Verschulden der Kreditinstitute sei mit Rücksicht auf die Vorgaben des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften nicht erforderlich (OLG Bremen WM 2006, 758, 764; Habersack JZ 2006, 91, 93; Hoffmann ZIP 2005, 1985, 1991; Reich/Rörig VuR 2005, 452, 453;

Wielsch ZBB 2006, 16, 20), haltbar ist, obwohl nach § 276 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F., sofern nichts anderes bestimmt ist, nur für Vorsatz und Fahrlässigkeit gehaftet wird (vgl. auch Lang/Rösler WM 2006, 513, 517; Thume/Edelmann BKR 2005, 477, 482).

37 bb) Ein Schadensersatzanspruch wegen der Nichterteilung einer Widerrufsbelehrung ist nämlich jedenfalls mangels Kausalität zwischen unterlassener Widerrufsbelehrung und dem Schaden in Gestalt der Realisierung von Anlagerisiken zumindest immer dann ausgeschlossen, wenn der Verbraucher - wie hier - den notariell beurkundeten Immobilienkaufvertrag vor dem Darlehensvertrag abgeschlossen hat. Dann hätte es der Verbraucher auch bei Belehrung über sein Recht zum Widerruf des Darlehensvertrages nicht vermeiden können, sich den Anlagerisiken auszusetzen (OLG Frankfurt WM 2006, 769; OLG Karlsruhe WM 2006, 676, 680; KG ZfIR 2006, 136, 140; Palandt/Grüneberg, BGB 65. Aufl. § 357 Rdn. 4; Ehrlicke ZBB 2005, 443, 449; Habersack JZ 2006, 91, 93; Hoppe/Lang ZfIR 2005, 800, 804; Jordans EWS 2005, 513, 515; Lang/Rösler WM 2006, 513, 518; Lechner NZM 2005, 921, 926; Meschede ZfIR 2006, 141; Piekenbrock WM 2006, 466, 472; Sauer BKR 2006, 96, 101; Tonner/Tonner WM 2006, 505, 509; Thume/Edelmann BKR 2005, 477, 483; differenzierend: OLG Bremen WM 2006, 758, 764 f.; Hoffmann ZIP 2005, 1985, 1989). Ein Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluss auf Ersatz eines Schadens, der durch die - unterstellte - Pflichtverletzung, d.h. die unterbliebene Widerrufsbelehrung nach § 2 Abs. 1 HWiG, nicht verursacht worden ist, ist dem deutschen Recht fremd. Er wird in den Entscheidungen des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften vom 25. Oktober 2005 (Rs. C-350/03, WM 2005, 2079 Schulte und Rs. C-229/04, WM 2005, 2086 Crailsheimer

Volksbank) auch nicht gefordert. Nach deren klarem Wortlaut haben die Mitgliedstaaten den Verbraucher nur vor den Folgen der Risiken von Kapitalanlagen der vorliegenden Art zu schützen, die er im Falle einer Widerrufsbelehrung der kreditgebenden Bank bei Abschluss des Darlehensvertrages in einer Haustürsituation hätte vermeiden können. Das ist bei Anlagerisiken, die er vor Abschluss des Darlehensvertrages eingegangen ist, nicht der Fall. Die Entscheidungen des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften lassen sich nicht, wie es eine Mindermeinung in der Literatur versucht (Derleder BKR 2005, 442, 449; Knops WM 2006, 70, 73 f.; Schwintowski VuR 2006, 5, 6; Staudinger NJW 2005, 3521, 3523), dahin uminterpretieren, die zeitliche Reihenfolge von Anlagegeschäft und Darlehensvertrag spiele für die Haftung der kreditgebenden Bank keine Rolle. Abgesehen davon wäre der erkennende Senat nach deutschem Recht nicht in der Lage, dem nicht über sein Widerrufsrecht belehrten Darlehensnehmer einen Anspruch auf Ersatz von Schäden zu geben, die durch die unterbliebene Widerrufsbelehrung nicht verursacht worden sind.

38 b) Eine Haftung der Beklagten wegen Verletzung einer eigenen Aufklärungspflicht lässt sich nicht mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung ablehnen.

39 aa) Dabei erweist sich das Berufungsurteil allerdings als rechtsfehlerfrei, soweit das Berufungsgericht auf der Grundlage der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Aufklärungsverschulden der Beklagten verneint hat.

40 (1) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine kreditgebende Bank 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 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 den besonderen Umständen des konkreten 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 Entstehung begünstigt, wenn sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen sowohl an den Bauträger als auch an einzelne 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 (vgl. etwa Senat, BGHZ 159, 294, 316; 161, 15, 20 sowie Senatsurteile vom 9. November 2004 - XI ZR 315/03, WM 2005, 72, 76 und vom 15. März 2005 - XI ZR 135/04, WM 2005, 828, 830).

41 (2) Ein solches Aufklärungsverschulden hat das Berufungsgericht bei den von ihm geprüften möglicherweise verletzten Aufklärungspflichten nicht festgestellt, ohne dass ihm insoweit Rechtsfehler unterlaufen wären.

42 (a) Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Beklagte durch die in § 3 des Darlehensvertrages vorgesehene Bedingung, nach der die Auszahlung der Darlehensvaluta von einem Beitritt in einen Mietpool abhängig war, nicht über ihre Rolle als Finanzierungsbank hinausgegangen ist. Ihr Bestreben nach einer genügenden Absicherung des Kreditengagements ist banküblich und typischerweise mit der Rolle eines Kreditgebers verknüpft (BGH, Senatsurteil vom 31. März 1992 - XI ZR 70/91, WM 1992, 901, 905).

43 (b) Entgegen der Ansicht der Kläger hat die Beklagte durch diese Auszahlungsvoraussetzung auch keinen besonderen Gefährdungstatbestand geschaffen, der sie zur Aufklärung über die damit verbundenen Risiken verpflichtet hätte. Es fehlt schon an substantiiertem Vortrag der Kläger, dass der Beitritt zum Mietpool für den von ihnen erworbenen Miteigentumsanteil an der Eigentumswohnung in Br. , durch den ihr Risiko, bei einem Leerstand der Wohnung keine Miete zu erzielen, auf alle Mietpoolteilnehmer verteilt wurde, für sie nachteilig war. Auch für eine der Beklagten bekannte Verschuldung des Mietpools Br. im Herbst 1996 ist nichts vorgetragen. Wie das Berufungsgericht zutreffend festgestellt hat, ist das Objekt auch nicht in der von den Klägern vorgelegten Liste überschuldeter Mietpools enthalten. Außerdem ist dem Vorbringen der Kläger nicht zu entnehmen, dass sie sich von dem Mietpool, dem sie bereits vor Abschluss des Darlehensvertrages beigetreten waren, im Falle einer Aufklärung über die angebliche Verschuldung des Mietpools noch hätten lösen können.

44 (c) Zutreffend hat das Berufungsgericht ferner angenommen, dass Kreditinstitute den Wert der ihnen gestellten Sicherheiten grundsätzlich

nur im eigenen Interesse sowie im Interesse der Sicherheit des Bankensystems, nicht dagegen im Kundeninteresse prüfen (BGHZ 147, 343, 349; BGH, Senatsurteile vom 7. April 1992 - XI ZR 200/91, WM 1992, 977, vom 21. Oktober 1997 - XI ZR 25/97, WM 1997, 2301, 2302 und vom 11. November 2003 - XI ZR 21/03, WM 2004, 24, 27). Dementsprechend kann sich grundsätzlich aus der lediglich zu bankinternen Zwecken erfolgten Ermittlung eines Beleihungswertes keine Pflichtverletzung gegenüber dem Kreditnehmer ergeben.

45 (d) Mit dem Berufungsgericht ist ferner davon auszugehen, dass die Beklagte auch wegen des angeblich weit überteuerten Kaufpreises sowie einer im finanzierten Kaufpreis enthaltenen "versteckten Innenprovision" keine Aufklärungspflicht wegen eines für sie erkennbaren Wissensvorsprungs traf.

46 Eine Aufklärungspflicht der Bank über die Unangemessenheit des Kaufpreises ist, wenn sonstige einen Wissensvorsprung begründende Umstände nicht vorliegen, nur ausnahmsweise dann anzunehmen, wenn es - bedingt durch eine versteckte Innenprovision oder aus anderen Gründen - zu einer so wesentlichen Verschiebung der Relation zwischen Kaufpreis und Verkehrswert kommt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss (st.Rspr., vgl. etwa BGH, Senatsurteile vom 23. März 2004 - XI ZR 194/02, WM 2004, 1221, 1225 und vom 15. März 2005 - XI ZR 135/04, WM 2005, 828, 830, jeweils m.w.Nachw.). Das ist nach ständiger Rechtsprechung erst der Fall, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (st.Rspr., vgl. etwa Senatsurteile vom 20. Januar 2004 - XI ZR 460/02, WM 2004, 521, 524 und vom

23. März 2004 - XI ZR 194/02, WM 2004, 1221, 1225, jeweils m.w.Nachw.).

47 Dazu fehlt es aber nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts an ausreichendem Vortrag der Kläger. Nicht dargetan ist auch, dass der Vermittler die Kläger etwa durch Vorspiegelung eines unzutreffenden Verkehrswertes arglistig getäuscht hat.

48 (e) Soweit sich die Kläger darauf berufen, die Beklagte habe sie über etwaige Nachteile der Finanzierung des Kaufpreises durch ein Vorausdarlehen in Kombination mit zwei neu abzuschließenden Bausparverträgen aufklären müssen, hat das Berufungsgericht zu Recht darauf verwiesen, dass eine hieraus folgende etwaige Aufklärungspflichtverletzung die von den Klägern begehrte Rückabwicklung des Darlehensvertrages schon deshalb nicht rechtfertige, weil sie nur zum Ersatz der durch die gewählte Finanzierung entstandenen Mehrkosten führe (BGH, Senatsurteile vom 2. Dezember 2003 - XI ZR 53/02, WM 2004, 417, 419 m.w.Nachw. und vom 20. Januar 2004 - XI ZR 460/02, WM 2004, 521, 524). Wie das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler festgestellt hat, haben die Kläger solche Mehrkosten nicht substantiiert dargetan.

49 bb) Mit diesen Ausführungen lässt sich eine Haftung der Beklagten für eigenes Aufklärungsverschulden indes nicht abschließend verneinen. Im Interesse der Effektivierung des Verbraucherschutzes bei realkreditfinanzierten Wohnungskäufen und Immobilienfondsbeteiligungen, die nicht als verbundene Geschäfte behandelt werden können (vgl. zu verbundenen Geschäften Senatsurteil vom 25. April 2006 - XI ZR 193/04, Um-

druck S. 6 ff., 12 f.), und um dem in den Entscheidungen des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften vom 25. Oktober 2005 (Rs. C-350/03, WM 2005, 2079 ff. Schulte und Rs. C-229/04, WM 2005, 2086 ff. Crailsheimer Volksbank) zum Ausdruck kommenden Gedanken des Verbraucherschutzes vor Risiken von Kapitalanlagemodellen im nationalen Recht Rechnung zu tragen, ergänzt der Senat seine Rechtsprechung zum Bestehen von Aufklärungspflichten der kreditgebenden Bank in diesen Fällen:

50 Danach können sich die Anleger in Fällen eines institutionalisierten Zusammenwirkens der kreditgebenden Bank mit dem Verkäufer oder Vertreter des finanzierten Objekts unter erleichterten Voraussetzungen mit Erfolg auf einen die Aufklärungspflicht auslösenden konkreten Wissensvorsprung der finanzierenden Bank im Zusammenhang mit einer arglistigen Täuschung des Anlegers durch unrichtige Angaben der Vermittler, Verkäufer oder Fondsinitiatoren bzw. des Fondsprospekts über das Anlageobjekt berufen. Die eine eigene Aufklärungspflicht der Bank begründende Fallgruppe des konkreten Wissensvorsprungs wird unter bestimmten Voraussetzungen durch eine Beweiserleichterung in Form einer widerleglichen Vermutung für die bislang von dem Darlehensnehmer darzulegende und zu beweisende (vgl. BGH, Senatsurteil vom 12. November 2002 - XI ZR 3/01, WM 2003, 61, 62) Kenntnis der Bank von der arglistigen Täuschung durch den Verkäufer oder Fondsinitiator sowie der von ihnen eingeschalteten Vermittler bzw. des Verkaufs- oder Fondsprospekts ergänzt.

51 Die Kenntnis der Bank von einer solchen arglistigen Täuschung wird widerleglich vermutet, wenn Verkäufer oder Fondsinitiatoren, die

von ihnen beauftragten Vermittler und die finanzierende Bank in institutionalisierter Art und Weise zusammenwirken, auch die Finanzierung der Kapitalanlage vom Verkäufer oder Vermittler, sei es auch nur über einen von ihm benannten besonderen Finanzierungsvermittler, angeboten wurde und die Unrichtigkeit der Angaben des Verkäufers, Fondsinitiators oder der für sie tätigen Vermittler bzw. des Verkaufs- oder Fondsprospekts nach den Umständen des Falles evident ist, so dass sich aufdrängt, die Bank habe sich der Kenntnis der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen.

52 (1) Dabei ist für die Annahme eines institutionalisierten Zusammenwirkens nicht ausreichend, dass die Bank den übrigen am Vertrieb des Kapitalanlagemodells Beteiligten bereits vorab eine allgemeine Finanzierungszusage gegeben hat. Vielmehr ist erforderlich, dass zwischen Verkäufer oder Fondsinitiator, den von ihnen beauftragten Vermittlern und der finanzierenden Bank ständige Geschäftsbeziehungen bestanden. Diese können etwa in Form einer Vertriebsvereinbarung, eines Rahmenvertrages oder konkreter Vertriebsabsprachen bestanden haben (vgl. BGH, Urteil vom 20. März 1980 - III ZR 172/78, WM 1980, 620, 622 und Senatsurteil vom 5. Mai 1992 - XI ZR 242/91, WM 1992, 1355, 1358; vgl. Erman/Saenger, BGB 11. Aufl. § 358 Rdn. 7; MünchKommBGB/Habersack 4. Aufl. § 358 Rdn. 38; Staudinger/Kessal-Wulf BGB Neubearb. 2004 § 358 Rdn. 30), oder sich daraus ergeben, dass den vom Verkäufer oder Fondsinitiator eingeschalteten Vermittlern von der Bank Büroräume überlassen oder von ihnen - von der Bank unbeanstandet - Formulare des Kreditgebers benutzt wurden (vgl. BGHZ 91, 9, 12; 159, 294, 301; BGH, Urteile vom 9. Februar 1978 - III ZR 31/76, WM 1978, 459, 460, vom 7. Februar 1980 - III ZR 141/78, WM 1980, 327, 328 f.,

vom 25. Oktober 2004 - II ZR 373/01, BKR 2005, 73, 74, vom 15. November 2004 - II ZR 375/02, WM 2005, 124, 126 und vom 6. Dezember 2004 - II ZR 394/02, WM 2005, 295, 297; Senatsurteile vom 23. September 2003 - XI ZR 135/02, WM 2003, 2232, 2234 und vom 25. April 2006 - XI ZR 193/04, Umdruck S. 8) oder etwa daraus, dass der Verkäufer oder die Vermittler dem finanzierenden Institut wiederholt Finanzierungen von Eigentumswohnungen oder Fondsbeteiligungen desselben Objektes vermittelt haben (vgl. BGHZ 91, 9, 12; OLG Bamberg WM 2005, 593, 596).

53 (2) Dass die Finanzierung der Kapitalanlage vom Verkäufer oder Vermittler angeboten wurde, ist dann anzunehmen, wenn der Kreditvertrag nicht aufgrund eigener Initiative des Kreditnehmers zustande kommt, der von sich aus eine Bank zur Finanzierung seines Erwerbgeschäfts sucht, sondern deshalb, weil der Vertriebsbeauftragte des Verkäufers oder Fondsinitiators dem Interessenten im Zusammenhang mit den Anlage- oder Verkaufsunterlagen, sei es auch nur über einen von ihm benannten besonderen Finanzierungsvermittler, einen Kreditantrag des Finanzierungsinstituts vorgelegt hat, das sich zuvor dem Verkäufer oder dem Fondsinitiator gegenüber zur Finanzierung bereit erklärt hatte (vgl. BGHZ 156, 46, 51; BGH, Senatsurteil vom 23. September 2003 - XI ZR 135/02, WM 2003, 2232, 2234).

54 (3) Von einer evidenten Unrichtigkeit der Angaben des Verkäufers, Fondsinitiators oder der für sie tätigen Vermittler bzw. des Verkaufs- oder Fondsprospekts ist dann auszugehen, wenn sie sich objektiv als grob falsch dargestellt haben, so dass sich aufdrängt, die kreditgebende

Bank habe sich der Kenntnis der Unrichtigkeit und der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen.

55 cc) Bei Anwendung dieser Grundsätze besteht nach dem im Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Sachverhalt eine eigene Hinweis- und Aufklärungspflicht der Beklagten, weil ihre Kenntnis von den grob falschen Angaben des Vermittlers über die angeblichen monatlichen Mieteinnahmen widerleglich vermutet wird und sie damit gegenüber den Klägern einen für sie - die Beklagte - erkennbaren konkreten Wissensvorsprung hatte.

56 (1) Nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Vortrag der Kläger wusste die Beklagte, dass die Kläger vom Vermittler arglistig getäuscht worden waren, der ihnen eine angebliche monatliche Nettomiete "verkaufte", die bei 11,30 DM/qm lag, obwohl die tatsächlich erzielbare Miete lediglich 6,90 DM/qm betrug. Die Unrichtigkeit dieser Angabe des Vermittlers war angesichts einer gegenüber dem erzielten Mieterlös um 64% überhöhten Kalkulation der den Klägern "verkauften" monatlichen Mieteinnahme evident und konnte von der Beklagten nicht übersehen werden, wenn sie sich der Erkenntnis nicht verschloss.

57 (2) Die Kenntnis der Beklagten von diesen fehlerhaften Angaben zur Miethöhe wird widerlegbar vermutet, weil auch die für die Annahme dieser Beweiserleichterung vorausgesetzten weiteren Indizien nach dem im Revisionsverfahren maßgeblichen Sachvortrag der Kläger gegeben sind.

58 Danach bestand zwischen der Beklagten, der Verkäuferin der Eigentumswohnung und den eingeschalteten Vermittlern eine institutionalisierte Zusammenarbeit, die das Angebot einer Finanzierung von Eigentumswohnungen im Strukturvertrieb vorsah. Grundlage dieser planmäßigen und arbeitsteiligen Zusammenarbeit bildete ein gemeinsames Vertriebskonzept zwischen der Beklagten, der Verkäuferin und der H.

Gruppe als Vermittlerin, in dessen Rahmen die Beklagte angeblich konkrete Vorgaben und Anweisungen an den Vertrieb gab. Dem entsprechend erfolgte die Finanzierung des Kaufpreises der durch die H.

Gruppe vermittelten Eigentumswohnungen ausnahmslos durch den Abschluss eines Vorausdarlehens, das nach Zuteilung von zwei zeitgleich geschlossenen Bausparverträgen getilgt werden sollte. Insoweit übernahmen die H.

Gruppe oder die von ihr eingeschalteten Untervermittler sämtliche Vertragsverhandlungen mit den Erwerbern, wie etwa die Einholung der Selbstauskunft, die Beibringung sämtlicher Unterlagen sowie das Ausfüllen der Darlehens- und der Bausparanträge, und erhielten für diese die Finanzierungszusage der Beklagten. Die Auszahlung des Vorausdarlehens machte die Beklagte von dem Beitritt der Käufer zu einer Mieteinnahmegesellschaft abhängig, die stets von der zur H.

Gruppe gehörenden HM.

GmbH verwaltet wurde. Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgte in 90% der bis Ende 1995 verkauften ungefähr 4.000 Eigentumswohnungen durch die Beklagte.

59 Auch den Klägern wurde die Finanzierung des von ihnen erworbenen Miteigentumsanteils an der Eigentumswohnung durch den eingeschalteten Strukturvertrieb angeboten. Sie hatten niemals persönlichen Kontakt mit Mitarbeitern der Beklagten. Der Vermittler, dem ebenso wie

den anderen Vermittlern die konzeptionelle Finanzierungsbereitschaft der Beklagten bekannt war, benannte diese den Klägern gegenüber als finanzierendes Institut und legte ihnen die entsprechenden Darlehensantragsformulare der Beklagten zur Unterschrift vor.

60 dd) Ihre danach bestehende Aufklärungspflicht wegen eines objektiven Wissensvorsprungs über die speziellen Risiken der zu finanzierenden Kapitalanlage hat die Beklagte, für die dieser Wissensvorsprung angesichts ihrer institutionalisierten Zusammenarbeit mit der Verkäuferin und den eingeschalteten Vermittlern sowie der evidenten Unrichtigkeit der Angaben zur Miethöhe auch erkennbar war, auf der Grundlage des im Revisionsverfahren maßgeblichen Sachverhalts verletzt. Sie hat die Kläger nach dem Grundsatz der Naturalrestitution (§ 249 Satz 1 BGB) so zu stellen, wie sie ohne die schuldhafte Aufklärungspflichtverletzung der Beklagten gestanden hätten. Dabei ist nach der Lebenserfahrung, die im konkreten Fall zu widerlegen der Darlehensgeberin obliegt, davon auszugehen, dass die Kläger bei einer Aufklärung über die Unrichtigkeit der deutlich überhöht angegebenen Mieteinnahmen den Miteigentumsanteil an der Eigentumswohnung mangels Rentabilität nicht erworben bzw. den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten und deshalb weder das Vorausdarlehen bei der L-Bank und die beiden Bausparverträge bei der Beklagten abgeschlossen noch die Grundschuldbestellung und die Übernahme der persönlichen Haftung nebst Vollstreckungsunterwerfung notariell erklärt hätten. Diesen Schadensersatzanspruch können die Kläger ihrer Inanspruchnahme aus der notariellen Vollstreckungsunterwerfungserklärung wegen der von ihnen übernommenen persönlichen Haftung gemäß § 242 BGB entgegen halten.

III.

61 Da zu diesem Schadensersatzanspruch der Kläger Feststellungen des Berufungsgerichts fehlen, war das angefochtene Urteil, soweit die Vollstreckungsgegenklage abgewiesen worden ist, aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO) und die Sache im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dieses wird, nachdem die Parteien Gelegenheit hatten, ihr bisheriges Vorbringen im Hinblick auf die Modifikation der Rechtsprechung zu ergänzen, Feststellungen zur arglistigen Täuschung der Kläger durch den Verkäufer bzw. Vermittler der Eigentumswohnung, zum institutionalisierten Zusammenwirken der Beklagten mit der Verkäuferin und den eingeschalteten Vermittlern sowie zum Angebot der Finanzierung des Miteigentumsanteils an der Eigentumswohnung im Zusammenhang mit den Verkaufsunterlagen und zu der zuvor erklärten Finanzierungsbereitschaft der Beklagten zu treffen haben.

62 Sollten danach die Voraussetzungen einer Schadensersatzpflicht der Beklagten für eigenes Aufklärungsverschulden bei Täuschungshandlungen des Vermittlers nicht gegeben sein, wird zu beachten sein, dass bei realkreditfinanzierten Wohnungskäufen und Immobilienfondsbeteiligungen, die - wie hier - wegen § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG nicht als verbundene Geschäfte behandelt werden dürfen, eine Haftung der Bank aus zugerechnetem Verschulden für unwahre Angaben des Vermittlers nicht in Betracht kommt. Eine Bank muss sich insoweit ein Fehlverhalten eines Anlagevermittlers - auch wenn er zugleich den Kredit vermittelt - durch unrichtige Erklärungen über die Kapitalanlage nicht gemäß § 278 BGB

zurechnen lassen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, an der der Senat festhält, wird der im Rahmen von Kapitalanlage-modellen 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 (st.Rspr., vgl. etwa BGHZ 152, 331, 333 und Senatsurteil vom 23. März 2004 - XI ZR 194/02, WM 2004, 1221, 1225, jeweils m.w.Nachw.). Möglicherweise falsche Erklärungen zum Wert des Objekts und zur monatlichen Belastung der Kläger betreffen nicht den Darlehensvertrag, sondern

die Rentabilität des Anlagegeschäfts und liegen damit außerhalb des Pflichtenkreises der Bank (st.Rspr., vgl. Senatsurteil vom 23. März 2004 - XI ZR 194/02, WM 2004, 1221, 1225 m.w.Nachw.).

Nobbe

Joeres

Mayen

Richter am Bundesgerichtshof Dr. Ellenberger ist erkrankt und deshalb gehindert, seine Unterschrift beizufügen.

Schmitt

Nobbe

Vorinstanzen:

LG Hagen, Entscheidung vom 26.03.2003 - 8 O 410/02 -

OLG Hamm, Entscheidung vom 08.01.2004 - 5 U 101/03 -