



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 157/07

Verkündet am:
18. November 2008
Herrwerth,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. November 2008 durch den Vorsitzenden Richter Dr. h.c. Nobbe sowie die Richter Dr. Müller, Dr. Ellenberger, Dr. Grüneberg und Maihold

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 22. Februar 2007 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin, eine Bank, und die Beklagten streiten über Ansprüche im Zusammenhang mit einem Darlehensvertrag zum Erwerb eines Appartements.

2 Die Beklagten, ein damals 37 Jahre alter Feinmechaniker und seine damalige, damals 42 Jahre alte Ehefrau, wurden Anfang 1993 von einem für die P. GmbH & Co. KG (im Folgenden: P. GmbH & Co. KG) tätigen Untervermittler beraten, zur Altersversorgung ein Anlageobjekt zu erwerben. Ein von den Beklagten ins Auge gefasster Erwerb einer bestimmten Eigentumswohnung konnte nicht realisiert werden. Nach mehreren erfolglosen Telefonaten beschlossen die Beklagten, dem Untervermittler "noch eine Chance zu geben" und baten ihn in ihre Wohnung. Bei diesem Besuch wurden die Beklagten geworben, ohne Eigenkapital ein 32,74 qm großes Appartement nebst zwei Stellplätzen in einem so genannten Boarding-House in S. zu erwerben. Bei dem Objekt handelte es sich um eine in Teileigentum aufgeteilte Anlage, die über eine von den Miteigentümern gemeinsam beauftragte Pächterin hotelähnlich betrieben werden und dem längeren Aufenthalt von Gästen dienen sollte. Dieses von der W. GmbH & Co. KG (im Folgenden: Bauträgerin) geplante und errichtete Bauvorhaben wurde von der Klägerin finanziert. Nachdem das ursprünglich mit dem Vertrieb der Appartements beauftragte Unternehmen insolvent geworden war, übertrug die Bauträgerin diese Aufgabe der P. GmbH & Co. KG, die mit der Klägerin vereinbarte, dass diese auch den Erwerb der Appartements durch die Anleger finanzieren sollte.

3 In dem Verkaufsprospekt der P. GmbH & Co. KG war die Klägerin namentlich als Objektfinanziererin benannt. Außerdem wurde in dem Prospekt aus einem Schreiben der Klägerin zitiert, in dem diese unter anderem bestätigte, für die Käufer der Appartements Treuhandkonten zu führen sowie eine Mittelverwendungskontrolle durchzuführen und die Kaufpreiszahlungen der Erwerber erst nach Fälligkeit freizugeben; darüber hinaus bestätigte die Klägerin, dass sie mit der Bauträgerin "seit vielen Jahren im Bereich der Baufinanzierung für die Erstellung ihrer Projekte sehr angenehm zusammenarbeite" und die Abwicklung bisher "ohne jegliche Beanstandung" erfolgt sei. In dem Prospekt wurde ferner entsprechend dem geschlossenen Pachtvertrag mit einem erzielbaren Mietertrag von ca. 34 DM pro qm kalkuliert und auf eine - tatsächlich nicht vorhandene - betriebswirtschaftliche Untersuchung der Rentabilität und Vermietbarkeit des Objekts hingewiesen.

4 Am 8. Februar 1993 unterbreiteten die Beklagten der T. GmbH (im Folgenden: Treuhänderin) ein notariell beurkundetes Angebot zum Abschluss eines Treuhand- und Geschäftsbesorgungsvertrages zum Erwerb des Appartements Nr. Zugleich erteilten sie der Treuhänderin, die über eine Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz nicht verfügte, eine umfassende Vollmacht, sie in allen Angelegenheiten zu vertreten, die mit der Durchführung des Erwerbs des Teileigentums im Zusammenhang stehen, insbesondere in ihrem Namen den Kaufvertrag, Darlehensverträge und alle erforderlichen Sicherungsverträge abzuschließen und gegebenenfalls auch wieder aufzuheben. Die Treuhänderin nahm das Angebot an und schloss namens der Beklagten am 16. März 1993 den notariell beurkundeten Kaufvertrag über 198.056,21 DM. Zur Finanzierung des Gesamtaufwandes über

293.708,89 DM schlossen die Beklagten - neben einem weiteren Darlehensvertrag mit der D. -Bank - persönlich am 22. März 1993 mit der Klägerin einen Vertrag über ein Annuitätendarlehen in Höhe von 146.343 DM, das vereinbarungsgemäß durch eine Grundschuld abgesichert wurde. Der Vertrag enthielt eine Widerrufsbelehrung entsprechend § 7 VerbrKrG (in der bis zum 30. September 2000 geltenden Fassung, im Folgenden: a.F.). Der Nettokreditbetrag wurde zur Finanzierung des Erwerbs eingesetzt.

5 Das Boarding-House wurde Anfang 1993 fertig gestellt und danach von einer Pächterin betrieben, die bereits Anfang 1994 insolvent wurde. Im Jahr 1995 fiel auch die Bauträgerin in Konkurs. Der Betrieb wird seit 1995 von einer Gesellschaft fortgeführt, die die Eigentümer der Apartments zu diesem Zweck gründeten.

6 Wegen rückständiger Raten kündigte die Klägerin am 30. Januar 1998 den Darlehensvertrag und das Kontokorrentkonto. Die Beklagten widerriefen mit Schreiben vom 24. Mai 2002 und 26. Februar 2004 ihre Darlehensvertragserklärungen nach dem Haustürwiderrufsgesetz, weil sie zum Abschluss des Vertrages aufgrund eines Besuches des Vermittlers in ihrer Wohnung veranlasst worden seien.

7 Die Klägerin begehrt mit der Klage in erster Linie, gestützt auf ihre Kündigung, die Rückzahlung des Darlehens und den Ausgleich des Sollsaldo auf dem Girokonto in Höhe von insgesamt 68.514 € nebst Zinsen. Hilfsweise, für den Fall eines wirksamen Widerrufs des Darlehensvertrages, stützt sie ihr Klagebegehren auf einen ihr dann zustehenden Anspruch auf Rückzahlung des Nettodarlehensbetrages

nebst marktüblicher Verzinsung gemäß § 3 HWiG (in der bis zum 30. September 2000 geltenden Fassung; im Folgenden: a.F.). Widerklagend verlangen die Beklagten im Wege des Schadensersatzes die Rückzahlung der an die Klägerin und die D. -Bank erbrachten Zins- und Tilgungsleistungen, einer Sonderumlage, der Grundsteuer und des Hausgeldes abzüglich erhaltener Pachtzahlungen in Höhe von insgesamt 86.047,86 € nebst Zinsen, Zug um Zug gegen Übereignung des Eigentums an der Eigentumswohnung und den Stellplätzen. Die Beklagten sind der Auffassung, zu Zahlungen nicht verpflichtet zu sein, weil der Beklagte zu 1) nach ihrer Behauptung bei Vertragsschluss aufgrund einer manischen Hochphase geschäftsunfähig gewesen sei; aufgrund dessen hätten sie die Darlehensvaluta auch nicht empfangen. Außerdem stünden ihnen gegen die Klägerin Schadensersatzansprüche wegen Aufklärungspflichtverletzung und wegen unterbliebener Belehrung nach dem Haustürwiderrufgesetz zu.

- 8 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der - vom erkennenden Senat zugelassenen - Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klageabweisung und ihren mit der Widerklage geltend gemachten Zahlungsanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

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

I.

10 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

11 Der zwischen den Parteien geschlossene Darlehensvertrag sei wirksam zustande gekommen. Das Vorbringen der Beklagten, der Beklagte zu 1) sei bei Abschluss des Vertrages aufgrund einer manischen Hochphase geschäftsunfähig gewesen, sei unsubstantiiert.

12 Die Beklagten hätten ihre Darlehensvertragserklärungen auch nicht wirksam nach dem Haustürwiderrufsgesetz widerrufen. Aufgrund des zeitlichen Abstands zwischen den Vertragsanbahnungsgesprächen und dem Vertragsschluss sowie der zwischendurch erfolgten notariellen Beurkundung des Angebots auf Abschluss des Treuhandvertrages fehle es an der Ursächlichkeit der Haustürsituation für den Vertragsschluss. Außerdem beruhe der für den Abschluss des Treuhandvertrages entscheidende Hausbesuch des Untervermittlers auf einer vorherigen Bestellung der Beklagten i.S. des § 1 Abs. 2 Nr. 1 HWiG a.F.

13 Den Beklagten stehe auch kein Schadensersatzanspruch wegen einer Aufklärungspflichtverletzung der Klägerin zu. Die Klägerin habe nicht über einen konkreten Wissensvorsprung im Hinblick auf die behauptete überhöhte Bewertung des Kaufobjekts verfügt. Ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Verkehrswert des

Appartements liege nicht vor, weil nach dem eigenen Vortrag der Beklagten der Kaufpreis nicht mehr als doppelt so hoch wie der Verkehrswert gewesen sei. Schließlich hätten die Beklagten auch nicht substantiiert dargelegt, dass die Klägerin eine von den Initiatoren oder den Vermittlern begangene arglistige Täuschung gekannt habe. Die Erstellung einer Rentabilitätsuntersuchung sei im Verkaufsprospekt nicht zugesichert worden. Hinsichtlich der Pachtzahlungen sei zwar denkbar, dass die Klägerin von deren Ausbleiben ab September 1993 gewusst habe. Hierauf komme es aber nicht an, weil der Darlehensvertrag mit den Beklagten bereits im März 1993 geschlossen worden sei. Dass die Klägerin Kenntnis von den so genannten Pre-Opening-Zahlungen an die Pächterin im Februar/März 1993 über 770.000 DM gehabt habe, sei von den Beklagten nicht substantiiert vorgetragen worden. Ganz im Gegenteil habe die Klägerin aufgrund der Geschäftserfahrung der Pächterin, der Vereinbarung eines langjährigen Pachtvertrages und der Absicherung von sechs Monatspachtzahlungen durch eine Bürgschaft keine Zweifel an der Erwirtschaftung der prospektierten Pachteinnahmen haben müssen.

II.

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

15 1. Das Berufungsgericht hat allerdings zu Recht den zwischen den Parteien geschlossenen Darlehensvertrag als wirksam angesehen. Entgegen der Auffassung der Revision hat es die Anforderungen an die Substantiierung des Beklagtenvorbringens, der Beklagte zu 1) sei bei

Abschluss des Vertrages aufgrund einer manischen Hochphase geschäftsunfähig gewesen, nicht überspannt. Aufgrund dessen musste das Berufungsgericht auch kein Sachverständigengutachten zu der Frage, ob die freie Willensbestimmung des Beklagten zu 1) bei Vertragsschluss infolge krankhafter Störung der Geistestätigkeit ausgeschlossen war, einholen.

16 a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs liegt ein Ausschluss der freien Willensbestimmung i.S. des § 104 Nr. 2 BGB vor, wenn jemand nicht imstande ist, seinen Willen frei und unbeeinflusst von der vorliegenden Geistesstörung zu bilden und nach zutreffend gewonnenen Einsichten zu handeln. Abzustellen ist dabei darauf, ob eine freie Entscheidung nach Abwägung des Für und Wider bei sachlicher Prüfung der in Betracht kommenden Gesichtspunkte möglich ist oder ob umgekehrt von einer freien Willensbildung nicht mehr gesprochen werden kann, etwa weil infolge der Geistesstörung Einflüsse dritter Personen den Willen übermäßig beherrschen. Substantiiert dargelegt ist ein solcher Ausschluss nach allgemeinen Grundsätzen, wenn das Gericht auf der Grundlage des betreffenden Parteivorbringens zu dem Ergebnis kommen muss, die Voraussetzungen des § 104 Nr. 2 BGB lägen vor. Auf die Wahrscheinlichkeit des Vortrags kommt es nicht an (Senatsurteil vom 5. Dezember 1995 - XI ZR 70/95, WM 1996, 104 m.w.Nachw.).

17 b) Gemessen an diesen Grundsätzen ist das Vorbringen der Beklagten nicht hinreichend substantiiert. Es fehlt an jeglichen Anknüpfungstatsachen für ihre Behauptung, der Beklagte zu 1) sei bei Abschluss des Darlehensvertrages aufgrund einer manischen Hochphase geschäftsunfähig gewesen.

- 18 Das Attest des behandelnden Arztes Dr. B. ist für den hier interessierenden Zeitraum Februar/März 1993 nicht aussagekräftig, weil sich der Beklagte zu 1) bei ihm erst ab Sommer 1996 wegen einer depressiven Störung in Behandlung befand und sich nach dem Attest diese Erkrankung erst in den vorangegangenen zwei Jahren entwickelt hatte. Das im Rahmen des von der Beklagten zu 2) im Jahr 1998 angeregten Betreuungsverfahrens erstellte Gutachten von Dr. D. vom 21. Dezember 1998 enthält ebenfalls keine Feststellungen zum Zustand des Beklagten zu 1) im Jahr 1993, sondern lediglich die Aussage, dass der Beklagte zu 1) nach eigenen Angaben rückblickend 1993 das erste Mal wohl an einer Manie gelitten habe.
- 19 Entgegen der Auffassung der Revision folgt eine taugliche Anknüpfungstatsache auch nicht aus dem Vorbringen der Beklagten, die Geschäftsunfähigkeit des Beklagten zu 1) zeige sich auch daran, dass er im hier fraglichen Zeitraum einen Mercedes Benz erworben habe, der seine finanziellen Verhältnisse weit überstiegen habe. Der Vortrag ist im Hinblick auf genauen Zeitpunkt des Kaufvertrages, Höhe des Kaufpreises und nähere Umstände des Vertragsschlusses gänzlich unspezifiziert.
- 20 Unerheblich ist schließlich auch das Vorbringen der Beklagten, der Beklagte zu 1) habe in seiner manischen Phase massiv auf die Beklagte zu 2) eingewirkt, das Anlagegeschäft abzuschließen, und der Untervermittler habe diese ihm bekannte Situation ausgenutzt. Auch dieser Vortrag ist ohne jede Substanz und lässt zudem nicht erkennen, inwiefern hieraus überhaupt ein Rückschluss auf die behauptete Erkrankung des Beklagten zu 1) möglich sein soll.

21 2. Nicht zu beanstanden sind auch die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es ein Widerrufsrecht der Beklagten nach dem Haustürwiderrufsgesetz verneint hat. Die Revision macht ohne Erfolg geltend, das Berufungsgericht habe das Tatbestandsmerkmal der vorherigen Bestellung i.S. des § 1 Abs. 2 Nr. 1 HWiG a.F. in grundlegender Weise verkannt und darüber hinaus das Vorbringen der Beklagten zu dem rein privaten Charakter der im Vorfeld mit dem Untervermittler geführten Gespräche unter Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör übergangen. Beides ist nicht entscheidungserheblich, weil es sich bei den Ausführungen des Berufungsgerichts zur vorherigen Bestellung nur um eine Hilfsbegründung handelt, während es in erster Linie bereits die Ursächlichkeit der Verhandlungen in der Haustürsituation Anfang 1993 für die auf den Abschluss des Darlehensvertrages gerichtete Willenserklärung vom 22. März 1993 verneint hat. Hiergegen ist nichts zu erinnern.

22 a) Ein Widerrufsrecht im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HWiG setzt voraus, dass der Kunde durch mündliche Verhandlungen im Bereich einer Privatwohnung oder an seinem Arbeitsplatz zu seiner späteren Vertragserklärung bestimmt worden ist. Dabei genügt eine Haustürsituation bei der Vertragsanbahnung, die für den späteren Vertragsschluss ursächlich war. Ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der mündlichen Verhandlung gemäß § 1 Abs. 1 HWiG a.F. und der Vertragserklärung wird nicht gefordert. Mit zunehmendem zeitlichen Abstand nimmt aber die Indizwirkung für die Kausalität ab und kann nach einer gewissen Zeit ganz entfallen (Senat BGHZ 131, 385, 392; Senatsurteil vom 9. Mai 2006 - XI ZR 119/05, WM 2006, 1243, 1244 Tz. 14; jeweils 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 (Senat BGHZ 123, 380, 393 m.w.Nachw.), ist eine Frage der Würdigung des Einzelfalls (Senat, Urteile vom 21. Januar 2003 - XI ZR 125/02, WM 2003, 483, 484, vom 18. März 2003 - XI ZR 188/02, WM 2003, 918, 920 f., vom 20. Mai 2003 - XI ZR 248/02, WM 2003, 1370, 1372 und vom 13. Juni 2006 - XI ZR 94/05, WM 2006, 1995, 1996 f. Tz. 15). Welcher Zeitraum hierfür erforderlich ist und welche Bedeutung möglicherweise auch anderen Umständen im Rahmen der Kausalitätsprüfung zukommt, ist Sache der tatrichterlichen Würdigung, die in der Revisionsinstanz grundsätzlich nur beschränkt überprüft werden kann (vgl. Senatsurteile vom 9. Mai 2006 aaO, vom 10. Juli 2007 - XI ZR 243/05, WM 2007, 1831, 1832 Tz. 11 und vom 18. Dezember 2007 - XI ZR 76/06, WM 2008, 292, 294 Tz. 20, jeweils m.w.Nachw.).

23

b) Gemessen an diesen Grundsätzen ist das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis gelangt, dass der Abschluss des Darlehensvertrages der Parteien nicht mehr unter dem Eindruck einer für Haustürgeschäfte typischen Überrumpelungssituation zustande gekommen ist. Die Ansicht des Berufungsgerichts, dass der dafür notwendige Kausalzusammenhang angesichts des zeitlichen Abstandes von mindestens sechs Wochen zwischen der Haustürsituation, die vor dem Notartermin am 8. Februar 1993 gelegen haben muss, und der Unterzeichnung des Darlehensvertrages durch die Beklagten am 22. März 1993 nicht mehr zuverlässig festgestellt werden kann, ist nicht zu beanstanden. Dass das Berufungsgericht bei seiner Würdigung die zwischen der

Haustürsituation und dem Abschluss des Darlehensvertrages erfolgte notarielle Beurkundung des Treuhandvertragsangebots berücksichtigt hat, begegnet revisionsrechtlich ebenfalls keinen Bedenken (vgl. Senatsurteil vom 13. Juni 2006 - XI ZR 94/05, WM 2006, 1995, 1996 f. Tz. 15). Es hätte daher den Beklagten der Nachweis obliegen, dass sie gleichwohl durch die Haustürsituation zum Vertragsschluss bestimmt worden sind. Hierzu fehlt aber ein substantiiertes Vortrag.

24 3. Mangels Bestehens eines Widerrufsrechts der Beklagten nach dem Haustürwiderrufsgesetz hat das Berufungsgericht auch zu Recht einen Schadensersatzanspruch der Beklagten wegen fehlender Belehrung über dieses Widerrufsrecht nicht näher geprüft.

25 4. Das Berufungsurteil hält rechtlicher Überprüfung aber nicht stand, soweit das Berufungsgericht einen dem Anspruch der Klägerin entgegengesetzten Schadensersatzanspruch der Beklagten wegen schuldhafter Verletzung einer eigenen Aufklärungspflicht, der zugleich auch Grundlage der mit der Widerklage geltend gemachten Forderung ist, verneint hat.

26 a) Nach der 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 168, 1, 19 f. Tz. 41 sowie Senatsurteile vom 17. Oktober 2006 - XI ZR 205/05, WM 2007, 114, 115 Tz. 15, vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2008, 115, 118 Tz. 30 und vom 18. März 2008 - XI ZR 246/06, WM 2008, 971, 972 Tz. 15, jeweils m.w.Nachw.).

27 b) Ein solches Aufklärungsverschulden hat das Berufungsgericht bei den von ihm geprüften möglicherweise verletzten Aufklärungspflichten zu Unrecht verneint.

28 aa) Entgegen den Angriffen der Revision ist allerdings im Ergebnis die Auffassung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden, dass die Klägerin keine Aufklärungspflicht wegen des angeblich weit übersteuerten Kaufpreises unter dem Gesichtspunkt eines für sie erkennbaren Wissensvorsprungs traf.

29 (1) Eine kreditgebende Bank ist zur Aufklärung über die Unangemessenheit des Kaufpreises ausnahmsweise nur dann verpflichtet, wenn

eine so wesentliche Verschiebung der Relation zwischen Kaufpreis und Verkehrswert vorliegt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss. Das ist nach ständiger Rechtsprechung erst dann der Fall, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (vgl. etwa Senat BGHZ 168, 1, 21 Tz. 47; Senatsurteile vom 19. September 2006 - XI ZR 204/04, WM 2006, 2343, 2345 Tz. 19 (insoweit in BGHZ 169, 109 nicht abgedruckt) und vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2008, 115, 118 Tz. 34, jeweils m.w.Nachw.), wobei die in dem Gesamtaufwand für den Erwerb enthaltenen Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Provisionen und Gebühren für Mietgarantie und Finanzierungsvermittlung nicht zu berücksichtigen sind (Senatsurteil vom 18. April 2000 - XI ZR 193/99, WM 2000, 1245, 1247).

30 (2) Die Beklagten haben indes eine sittenwidrige Überteuerung des erworbenen Appartements nicht substantiiert dargelegt. Soweit das Berufungsgericht bei der Vergleichsbetrachtung von Kaufpreis und Verkehrswert von einem Kaufpreis von 88.455,76 DM ausgegangen ist, ist dies allerdings fehlerhaft. Nach dem notariellen Kaufvertrag betrug der Kaufpreis für Appartement und Stellplätze 198.056,21 DM, wovon nach der - von den Beklagten nicht bestrittenen - Kalkulation der Bauträgerin auf die beiden Stellplätze jeweils ca. 10.000 DM und auf das Appartement ca. 178.000 DM entfielen. Zu dem Verkehrswert haben die Beklagten dagegen unspezifiziert behauptet, dieser betrage weniger als die Hälfte des Kaufpreises und sich insoweit auf ein Privatgutachten des Sachverständigen Bl. berufen, das jedoch für das von den Beklagten erworbene Appartement nicht aussagekräftig ist. Dieses betrifft das

Appartement Nr. ..., das einen Miteigentumsanteil von 48,22/10.000stel, eine anteilige Nutzfläche von 23,90 qm und eine prospektierte Monatsmiete von 812 DM aufweist (S. 32 des Verkaufsprospekts). Demgegenüber umfasst das von den Beklagten erworbene Appartement nach den Angaben im Kaufvertrag und auf S. 40 des Verkaufsprospekts einen Miteigentumsanteil von 74,93/10.000stel und eine anteilige Nutzfläche von 32,74 qm, wobei allerdings unklar ist, inwieweit hierbei die beiden Stellplätze eingerechnet sind; die prospektierte Monatsmiete betrug 1.113 DM. Aufgrund dessen lassen sich aus dem von den Beklagten eingereichten Wertgutachten des Sachverständigen Bl. ..., in dem - zudem für den hier nicht maßgeblichen Stichtag des 1. April 1995 - ein Ertragswert von 81.500 DM und ein Sachwert von 102.747 DM ausgewiesen sind, keine Rückschlüsse auf einen möglichen Verkehrswert des von den Beklagten erworbenen Appartements ziehen. In diesem Zusammenhang kann dahin stehen, ob die Beklagten hiermit zur sittenwidrigen Überteuerung schlüssig vorgetragen haben, indem sie sich auf den Ertragswert des Appartements, nicht aber auf den davon zu unterscheidenden Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs beziehen (vgl. Senatsurteil vom 23. Oktober 2007 - XI ZR 167/05, WM 2008, 154, 156 Tz. 16). Die Beklagten können ihre Behauptung der sittenwidrigen Überteuerung des Appartements auch nicht mit dem von ihnen vorgelegten Gutachten des Unternehmensberaters F. ... näher substantiieren, weil sich dieses ebenfalls nicht zu dem Verkehrswert des Appartements der Beklagten oder eines vergleichbaren Appartements, sondern lediglich zur Erzielbarkeit der prospektierten Miete verhält. Daher kommt es - anders als die Revision meint - auch nicht darauf an, ob der von der Bauträgerin ihrerseits für den Erwerb des Grundstücks gezahlte Preis angemessen war und ob dieser in die Kaufpreiskalkulation eingeflossen ist.

31 (3) Darüber hinaus fehlt es auch an ausreichendem Vortrag der Beklagten zur Kenntnis der Klägerin von einer sittenwidrigen Überteuerung. Entgegen der Auffassung der Revision ist solcher Vortrag der Beklagten auch im Lichte der neueren Rechtsprechung des erkennenden Senats zu Beweiserleichterungen im Falle institutionalisierten Zusammenwirkens der finanzierenden Bank mit dem Verkäufer oder Vertreter des Objekts (BGHZ 168, 1, 22 ff. Tz. 50 ff.) erforderlich. Die sittenwidrige Überteuerung des Kaufpreises eines finanzierten Objekts führt für sich genommen auch im Falle einer institutionalisierten Zusammenarbeit zwischen finanzierender Bank und dem Verkäufer oder Vertreter des Objekts nicht zu einer widerleglichen Vermutung, die finanzierende Bank habe von der sittenwidrigen Überteuerung Kenntnis gehabt (Senatsurteil vom 23. Oktober 2007 - XI ZR 167/05, WM 2008, 154, 156 f. Tz. 16). Eine solche Vermutung kommt vielmehr nur im Falle einer arglistigen Täuschung der Käufer über den Kaufpreis in Betracht, für die es hier an ausreichendem Vortrag fehlt.

32 bb) Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht auch zu Recht eine Aufklärungspflicht der Klägerin über eine - von den Beklagten behauptete - doppelte Berechnung der Kosten für Konzeption und Vertrieb und den angeblich überhöhten Preis für das Objektgrundstück verneint. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs obliegt der finanzierenden Bank keine Aufklärungspflicht über einzelne Bestandteile des Verkaufspreises. Eine Aufklärungspflicht kommt insoweit nur dann in Betracht, wenn die durch die Vertriebskosten oder andere verdeckte Kosten bewirkte Verschiebung des Verhältnisses zwischen Gesamtkaufpreis und Verkehrswert so weitgehend ist, dass die Bank von

einer sittenwidrigen Überteuerung des Kaufpreises ausgehen muss, oder wenn die Bank positive Kenntnis von unrichtigen Prospektangaben hat (vgl. Senatsurteil vom 10. Juli 2007 - XI ZR 243/05, WM 2007, 1831, 1832 Tz. 15 m.w.Nachw.). Letzteres haben hier die Beklagten aber weder substantiiert vorgetragen noch unter Beweis gestellt. Eine sittenwidrige Überteuerung des Appartements haben sie - wie bereits ausgeführt - nicht substantiiert dargelegt.

33 cc) Rechtsfehlerhaft sind dagegen die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es - auf der Grundlage der modifizierten Rechtsprechung des Senats zur tatsächlichen Vermutung eines aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs der kreditgebenden Bank - eine Haftung der Klägerin für eigenes Aufklärungsverschulden wegen Wissensvorsprungs über eine arglistige Täuschung der Beklagten hinsichtlich der Rentabilität des Anlageobjektes verneint hat.

34 (1) Nach dieser Rechtsprechung (BGHZ 168, 1, 22 ff. Tz. 50 ff.; 169, 109, 115 Tz. 23; Urteile vom 24. April 2007 - XI ZR 340/05, WM 2007, 1257, 1260 Tz. 39, vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2007, 115, 120 Tz. 45 und vom 18. März 2008 - XI ZR 246/06, WM 2008, 971, 976 Tz. 44; jeweils m.w.Nachw.) 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

Kenntnis der Bank von einer solchen arglistigen Täuschung wird widerleglich vermutet, wenn Verkäufer oder Fondsiniiatoren, 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, Fondsiniiators oder der für sie tätigen Vermittler bzw. des Verkaufsprospekts nach den Umständen des Falles evident ist, so dass sich nach der allgemeinen Lebenserfahrung aufdrängt, die Bank habe sich der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen.

35 (2) Bei Anwendung dieser Grundsätze hat das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft eine Aufklärungspflichtverletzung der Klägerin aufgrund eines widerleglich vermuteten Wissensvorsprungs über eine arglistige Täuschung der Beklagten verneint, indem es entscheidungserheblichen Vortrag der Beklagten übergangen bzw. nicht ausreichend gewürdigt hat.

36 (a) Nach Behauptung der Beklagten ist ihnen ein Mietertrag von 34 DM pro qm und Monat versprochen worden, während realistischerweise - wie sich aus dem Wertgutachten des Sachverständigen Bl. ergebe - nur ein solcher von 18 DM pro qm und Monat zu erwarten war. Darin ist zugleich die Behauptung der Beklagten enthalten, sie seien von der Verkäuferin bzw. dem Vermittler über die Höhe des erzielbaren Mietzinses und die Rentabilität des Anlageobjekts getäuscht worden. Unerheblich ist insoweit der Hinweis im Verkaufsprospekt, dass der Pächter zahlungsunfähig und das Objekt in der Zukunft zu einem niedrigeren Pachtzins verpachtet werden könne. Dieser Hinweis betrifft nur die

künftige Entwicklung, während sich der Vortrag der Beklagten bereits auf die fehlende Wirtschaftlichkeit des Objekts im Zeitpunkt des Vertragschlusses bzw. der Inbetriebnahme des Boarding-House bezieht.

37 Dagegen ist entgegen der Ansicht der Revision das Vorbringen des Beklagten zu einer Täuschung über den angeblich krass überhöhten Ankaufspreis von 5,8 Mio. DM für das Grundstück nicht schlüssig, weil eine Aufklärungspflicht der Verkäuferin über diesen Preis und dessen Angemessenheit nicht bestand. Die entsprechende Angabe in dem Verkaufsprospekt ist angesichts des Gesamtzusammenhangs aus objektiver Sicht nicht als Wert-, sondern als Preisangabe zu verstehen. Ob dieser Preis dem tatsächlichen Wert entsprach, ist unerheblich. Denn bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit, deren Überschreiten hier - wie bereits ausgeführt - die Beklagten nicht substantiiert dargelegt haben, bleibt es den Vertragsparteien überlassen, welchen Preis sie vereinbaren, so dass der Verkäufer im Regelfall nicht verpflichtet ist, den Wert des Kaufobjektes offen zu legen, selbst wenn dieser erheblich unter dem geforderten Preis liegt (vgl. BGHZ 158, 110, 119; BGH, Urteil vom 14. März 2003 - V ZR 308/02, WM 2003, 1686, 1688; Senatsurteil vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2008, 115, 120 Tz. 48). Aufgrund dessen ist auch das von der Revision in diesem Zusammenhang in Bezug genommene Senatsurteil vom 24. April 2007 (XI ZR 340/05, WM 2007, 1257, 1258 Tz. 19) nicht einschlägig; die Beklagten haben nicht vorgetragen, dass der im Verkaufsprospekt genannte Kaufpreis für das Grundstück tatsächlich nicht gezahlt worden ist.

38 (b) Die auch eine subjektive Komponente umfassende Arglist ergibt sich nach dem Beklagtenvorbringen daraus, dass die Angaben zur

Höhe des erzielbaren Mietzinses entgegen der Mitteilung im Verkaufsprospekt ohne betriebswirtschaftliche Untersuchung zur Rentabilität und Vermietbarkeit des Objekts und damit "ins Blaue hinein" gemacht wurden. Insoweit hat das Berufungsgericht übersehen, dass den Beklagten die Durchführung einer solchen Rentabilitätsuntersuchung auf S. 64 des Verkaufsprospekts und in Ziff. 2.4 des von ihnen abzuschließenden Konzeptionserarbeitungs- und Marketing-Vertrages vorgetäuscht worden ist. Angesichts dessen steht dem, anders als das Berufungsgericht gemeint hat, nicht entgegen, dass bei Vermarktung der Appartements tatsächlich ein Pachtvertrag zu dem im Prospekt genannten Pachtzins bestand. Das Boarding-House-Projekt war damals in Deutschland nicht geläufig, so dass es kaum praktische Erfahrungen damit gab. Die Rentabilität war deshalb schwer einzuschätzen und ungesichert. Allein der Abschluss eines langjährigen Pachtvertrages war hier deshalb nicht ausreichend; vielmehr war die Initiatorin - wie im Verkaufsprospekt vorgesehen - gehalten, die konkrete Möglichkeit der Erwirtschaftung der zugesagten Pachtzahlungen durch eine betriebswirtschaftliche Untersuchung zu klären (vgl. BGH, Urteil vom 1. März 2004 - II ZR 88/02, WM 2004, 928, 930; Senatsurteil vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2008, 115, 120 Tz. 49). Das gilt besonders, da der Erfolg der Vermögensanlage durch Erwerb von Teileigentum an dem Boarding-House von einer langjährigen gesicherten Pachtzahlung abhängig war, weil es sich nicht nur um den Erwerb einer bestimmten Fläche in einem Immobilienobjekt, sondern um die Teilhabe an einem Gewerbebetrieb handelte (vgl. Senatsurteil vom 6. November 2007 aaO).

39 (c) Da nach dem Vortrag der Beklagten der realistischere Mietzins nur etwa 53% des "versprochenen" Mietzinses

betrug, war die Angabe auch objektiv evident unrichtig (vgl. Senat BGHZ 168, 1, 24 f. Tz. 57; Senatsurteile vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 882 Tz. 55 und vom 6. November 2007 aaO Tz. 50).

40 (d) Die weiteren Voraussetzungen für die Vermutung der von den Beklagten behaupteten Kenntnis der Klägerin von der arglistigen Täuschung der Beklagten sind nach dem im Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Sachverhalt - wie die Revision zu Recht geltend macht und die Revisionserwiderung nicht in Abrede stellt - gegeben. Danach bestand zwischen der Bauträgerin als Verkäuferin, den eingeschalteten Vermittlern und der Klägerin eine institutionalisierte Zusammenarbeit, die die Veräußerung der Hotelappartements und die Finanzierung des Erwerbs durch die Klägerin im Strukturvertrieb vorsah. Die Klägerin, die in ständiger Geschäftsbeziehung mit der Bauträgerin und Verkäuferin stand, übernahm zunächst die Finanzierung des Baus des Boarding-House. Sie erklärte sich gegenüber der Vermittlerin bereit, auch die Enderwerberfinanzierung zu übernehmen, als sich keine andere Bank dazu bereit fand und der Absatz der Einheiten über längere Zeit nur sehr schleppend verlaufen war. Bei der Anbahnung der Darlehensverträge bediente sie sich des von der Verkäuferin eingeschalteten Vertriebs. Die Anbahnung der Darlehensverträge erfolgte zusammen mit der der Erwerbsverträge über den Vertrieb der Verkäuferin, ohne unmittelbaren Kontakt der Klägerin mit den Erwerbern. Ausweislich des von der P. GmbH & Co. KG erstellten "Fahrplans zum Notarvertrag" sollten die (Unter-)Vermittler sämtliche für die Darlehensvergabe notwendigen Unterlagen, wie etwa die Selbstauskunft und die Einkommensnachweise, für die Beklagte einholen. Die P. GmbH & Co. KG erteilte danach die vorläufige Darlehenszusage und

reichte die Unterlagen an die Klägerin weiter, die die Darlehensverträge vorbereitete und die Vertragsurkunden an die P. GmbH & Co. KG sandte, die sie über die Vermittler an die Kunden zur Unterzeichnung weiterreichte. Auch den Beklagten wurde die Finanzierung des Kaufpreises entsprechend dem "Fahrplan zum Notarvertrag" von dem eingeschalteten Vermittler angeboten, ohne dass sie persönlichen Kontakt mit Mitarbeitern der Klägerin gehabt oder von sich aus dort um einen Kredit nachgesucht hätten. Der Darlehensvertrag wurde ihnen vom Vermittler zur Unterzeichnung vorgelegt.

41 (e) Im Falle einer Aufklärungspflichtverletzung im dargelegten Sinn wegen eines Wissensvorsprungs hätte die Klägerin die Beklagten nach dem Grundsatz der Naturalrestitution (§ 249 Satz 1 BGB a.F.) so zu stellen, wie sie ohne die schuldhaftige Aufklärungspflichtverletzung gestanden hätten. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Klägerin den Beweis erbringt, dass die Beklagten das kreditfinanzierte Appartement auch bei gehöriger Aufklärung durch die Klägerin erworben hätten (vgl. Senat BGHZ 168, 1, 26 Tz. 61; Senatsurteile vom 17. Oktober 2006 - XI ZR 205/05, WM 2007, 114, 116 Tz. 22 und vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2008, 115, 121 Tz. 52).

42 dd) Entgegen der Auffassung der Revision können dagegen die im Februar und März 1993 - angeblich rechtsgrundlos - erfolgten Pre-Opening-Zahlungen von dem bei der Klägerin geführten Projektkonto der Bauträgerin an die Pächterin keine Aufklärungspflicht der Klägerin begründen. Hierdurch könnte sie allenfalls ihre Pflicht zu der in dem Verkaufsprospekt vorgesehenen Mittelverwendungskontrolle verletzt haben. Dass die Klägerin eine solche Kontrolle von Anfang an nicht beabsichtigt

habe, ist nicht ersichtlich. Nur in diesem Fall wären aber die Prospektangaben unrichtig (Senatsurteil vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2008, 115, 118 Tz. 36 m.w.Nachw.). Soweit der Vorwurf mangelnder Sorgfalt bei der Mittelverwendungskontrolle seinerseits eine Schadensersatzhaftung der Klägerin begründen könnte, ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass den Beklagten gerade dadurch ein Schaden entstanden ist (vgl. Senatsurteil vom 6. November 2007 aaO).

III.

43 Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist, war sie zur weiteren Sachaufklärung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

44 Dieses wird - nachdem die Parteien im Hinblick auf die Modifikation der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur tatsächlichen Vermutung eines aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs der finanzierenden Bank Gelegenheit zum ergänzenden Sachvortrag hatten - die erforderlichen Feststellungen zu den Voraussetzungen eines möglichen Schadensersatzanspruchs der Beklagten aus einem eigenen Aufklärungsverschulden der Klägerin wegen eines widerlegbar vermuteten Wissensvorsprungs über eine arglistige Täuschung zu treffen haben. Soweit die Klägerin im weiteren Verfahren die Vermutung eines Wissensvorsprungs zu widerlegen versucht, wird das Berufungsgericht u.a. zu berücksichtigen haben, dass von dem bei der Klägerin geführten Projektkonto der Bauträgerin im Februar und März 1993 an die Pächterin

des Boarding-House so genannte Pre-Opening-Gebühren über insgesamt 770.000 DM gezahlt worden sind.

Nobbe

Müller

Ellenberger

Grüneberg

Maihold

Vorinstanzen:

LG Kiel, Entscheidung vom 21.10.2005 - 17 O 189/01 -

OLG Schleswig, Entscheidung vom 22.02.2007 - 5 U 191/05 -