



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

XI ZR 167/05

Verkündet am:  
23. Oktober 2007  
Herrwerth,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

---

BGB a.F. §§ 123, 138 Ba, 276 Fa

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 Vertreiber des Objekts nicht zu einer widerleglichen Vermutung, die finanzierende Bank habe von der sittenwidrigen Überteuerung Kenntnis gehabt. Eine solche Vermutung kommt nur im Falle einer arglistigen Täuschung in Betracht.

BGH, Urteil vom 23. Oktober 2007 - XI ZR 167/05 - OLG Celle  
LG Lüneburg

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Oktober 2007 durch den Vorsitzenden Richter Dr. h.c. Nobbe, den Richter Dr. Joeres, die Richterin Mayen sowie die Richter Dr. Ellenberger und Prof. Dr. Schmitt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 4. Mai 2005 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 Kläger wenden sich gegen die Zwangsvollstreckung der beklagten Bausparkasse aus einer notariellen Urkunde und erheben außerdem Feststellungsklage im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung einer Eigentumswohnung.
  
- 2 Der Kläger, ein damals 37 Jahre alter Industriemechaniker, und seine Ehefrau, eine damals 26 Jahre alte Verkäuferin, wurden im Jahr 1992 von Vermittlern geworben, zwecks Steuerersparnis ohne Eigenkapital eine Eigentumswohnung in C. zu erwerben. Die Vermittler waren für die H. GmbH tätig, die seit 1990 in großem Umfang Anlageobjekte vertrieb, die die Beklagte finanzierte. Im Rahmen der Gespräche legten die Vermittler den Klägern am 13. Oktober 1992 u.a. einen Besuchsbericht zur Unterschrift vor, in welchem Mieteinnahmen von monatlich 339 DM ausgewiesen waren. Außerdem erteilten die Kläger der H. GmbH einen Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag und unterzeichneten einen an die Beklagte gerichteten Darlehensantrag, in dem die Mieteinnahmen ebenfalls mit 339 DM monatlich angegeben sind. Das notarielle Kaufangebot der Verkäuferin vom 22. Oktober 1992, aus dessen Anlage sich ergab, dass die damalige Miete für die zu erwerbende Wohnung 220,84 DM, der Nettoertrag 183,34 DM betrug, nahmen sie - vertreten durch eine Notariatssekretärin, die sie zuvor durch notarielle Urkunde bevollmächtigt hatten - mit notarieller Erklärung vom 9. November 1992 an. Zur Finanzierung des Kaufpreises von 90.519 DM, der die von der Verkäuferin zu erbringenden Renovierungsleistungen umfasste, hatten sie zuvor mit der Beklagten am 26. Oktober/4. November 1992 einen Darlehensvertrag abgeschlossen.

Danach wurde der Kauf über ein tilgungsfreies Vorausdarlehen in Höhe von 105.000 DM sowie über zwei Bausparverträge bei der Beklagten in Höhe von 52.000 DM und 53.000 DM finanziert. Wie im Vertrag vorgesehen, traten die Kläger der für das Objekt bestehenden Mietpoolgemeinschaft bei und bestellten zur Sicherung sowohl des Vorausdarlehens als auch der nach Zuteilung der jeweiligen Bausparverträge auszureichenden Bauspardarlehen mit notarieller Urkunde vom 13. November 1992 zugunsten der Beklagten eine Grundschuld in Höhe des Vorausdarlehensbetrags nebst Zinsen, übernahmen die persönliche Haftung für die Grundschuldsumme und unterwarfen sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr persönliches Vermögen. Nachdem die Kläger nach Valutierung des Vorausdarlehens ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachgekommen waren, kündigte die Beklagte im Jahr 1997 das Vorausdarlehen, stellte einen Betrag von 108.364,75 DM fällig und betreibt nun die Zwangsvollstreckung auch in das persönliche Vermögen der Kläger.

- 3 Mit ihrer Klage begehren die Kläger, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde vom 13. November 1992 für unzulässig zu erklären, soweit diese über die belastete Immobilie hinausgeht, und außerdem Feststellung, dass die Beklagte aus dem Darlehensvertrag keine Rechte gegen sie habe sowie ihnen Zug um Zug gegen Übertragung der Wohnung jedweden Schaden zu ersetzen habe, der aus dem Abschluss des Darlehensvertrages und des Kaufvertrages resultiere. Sie machen insbesondere geltend, Darlehensvertrag und Kaufvertrag seien ein verbundenes Geschäft; § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG stehe dem nicht entgegen, weil das Darlehen nicht zu für grundpfandrechlich abgesicherte Kredite üblichen Bedingungen gewährt worden sei. Die Beklagte habe in mehrfacher Hinsicht ihre Aufklärungspflichten verletzt. Insbesondere ha-

be sie darauf hinweisen müssen, dass der Kaufpreis - wie die Kläger behaupten - sittenwidrig überhöht sei. Ferner sei verschwiegen worden, dass im Kaufpreis versteckte Zinssubventionen enthalten seien. Auch sei der Beklagten bekannt gewesen, dass die Vermittler die Kläger arglistig über die Miethöhe getäuscht hätten, da sie ihnen in dem Besuchsbericht eine weit höhere Miete vorgespiegelt hätten als sie in Wahrheit erzielt worden sei.

- 4 Die Klage ist in beiden Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der - vom erkennenden Senat zugelassenen - Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

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

I.

- 6 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

- 7 Den Klägern stünden keine Ansprüche aus vorvertraglichem Aufklärungsverschulden der Beklagten zu. Über die Besonderheiten der Finanzierungskonstruktion habe die Beklagte nicht aufklären müssen. Im Übrigen könne eine diesbezügliche Aufklärungspflichtverletzung nur zum Ersatz des Differenzschadens führen, den die Kläger nicht dargetan hätten. Die Beklagte habe auch nicht in nach außen erkennbarer Weise ihre

Kreditgeberrolle überschritten. Insbesondere sei sie durch die im Darlehensvertrag vorgesehene Beitrittsverpflichtung zu einem Mietpool nicht über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgegangen. Dass bei dem hier zu beurteilenden Mietpool im maßgeblichen Zeitpunkt eine Unterdeckung bestanden habe, hätten die Kläger selbst nicht behauptet. Ein Schadensersatzanspruch aus Aufklärungsverschulden ergebe sich auch nicht wegen angeblich im Kaufpreis enthaltener Innenprovisionen und einer angeblichen sittenwidrigen Überteuerung. Der Vortrag der Kläger, der Kaufpreis der Wohnung liege um 209% über dem Ertragswert und sei damit sittenwidrig, sei unerheblich, da die Kläger eine Kenntnis der Beklagten hiervon nicht schlüssig dargelegt hätten. Es fehle auch an schlüssigem Vortrag zu einem aufklärungspflichtigen Wissensvorsprung der Beklagten über fehlerhafte Angaben der Vermittler zur Höhe der zu erzielenden Miete. Einwendungen aus dem notariellen Kaufvertrag könnten die Kläger der Beklagten auch nicht im Wege des Einwendungsdurchgriffs entgegen halten. Die Anwendung des § 9 Abs. 1 VerbrKrG sei ausgeschlossen, da es sich um einen Realkredit im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG gehandelt habe. Insbesondere sei der Kredit auch dann noch zu einem marktüblichen Zinssatz gewährt worden, wenn man den Vortrag der Kläger zugrunde lege, in die Zinsberechnung seien im Kaufpreis versteckte Zinssubventionen einzubeziehen. In diesem Fall überschreite der Zinssatz die in der amtlichen Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank ausgewiesene obere Streubreitengrenze nur um 0,18 Prozentpunkte.

II.

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

9           1. Aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist entgegen der Auffassung der Revision allerdings die Ansicht des Berufungsgerichts, Darlehensvertrag und Kaufvertrag seien kein verbundenes Geschäft im Sinne des § 9 Abs. 1 VerbrKrG. § 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; 168, 1, 9, Tz. 21; 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 handelt es sich bei dem im Streit stehenden Darlehen. Entgegen der Auffassung der Revision ist das Darlehen zu für grundpfandrechtlich abgesicherte Kredite üblichen Bedingungen gewährt worden. Die von den Klägern behaupteten versteckten Zinssubventionen sind schon deshalb nicht geeignet, die Anwendung des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG auszuschließen, weil es für die Beurteilung der Üblichkeit der mit dem Verbraucher vereinbarten Bedingungen unerheblich ist, wie sie intern durch den Kreditgeber kalkuliert wurden (vgl. Senatsurteil vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 881 f., Tz. 47). Unabhängig hiervon hat das Berufungsgericht auch zutreffend ausgeführt, dass das Darlehen auch dann zu üblichen Be-

dingungen gewährt worden ist, wenn man die Auffassung der Kläger zugrunde legt, die Zinssubventionen seien in die Berechnung des Zinssatzes einzubeziehen. In diesem Fall lag der im Darlehensvertrag vereinbarte effektive Jahreszins nach den Feststellungen des Berufungsgerichts mit 0,18 Prozentpunkten nur geringfügig über der bei Vertragsschluss maßgeblichen oberen Streubreitengrenze der in der amtlichen Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank ausgewiesenen Zinssätze (vgl. Senat, Urteil vom 18. März 2003 - XI ZR 422/01, ZIP 2003, 894, 896 m.w.Nachw.). Entgegen der Auffassung der Revision macht auch die dem banküblichen Bestreben des finanzierenden Kreditinstituts nach einer genügenden Absicherung des Kreditengagements Rechnung tragende Pflicht des Darlehensnehmers, dem für das Kaufobjekt bestehenden Mietpool beizutreten, die vereinbarten Kreditkonditionen nicht unüblich im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG (vgl. zur Pflicht, einem Mietpool beizutreten: Senatsurteil vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 878, Tz. 18 ff.).

- 10            2. Zu Recht hat das Berufungsgericht auch einen Schadensersatzanspruch der Kläger abgelehnt, soweit dieser darauf gestützt wird, die Beklagte habe die Kläger nicht über etwaige Nachteile und Risiken der Finanzierung des Kaufpreises durch ein Vorausdarlehen in Kombination mit zwei neu abzuschließenden Bausparverträgen aufgeklärt. Ungeachtet der Frage, ob und unter welchen Umständen im Einzelfall insoweit überhaupt eine Pflicht der finanzierenden Bank in Betracht kommt, ungefragt über die spezifischen Vor- und Nachteile dieser Konstruktion aufzuklären, führt eine etwaige Aufklärungspflichtverletzung nur zum Ersatz der durch die gewählte Finanzierung entstandenen Mehrkosten (st.Rspr., siehe etwa Senatsurteile BGHZ 168, 1, 21 f., Tz. 49 m.w.Nachw. und

vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 878, 881, Tz. 42 f.), die die Kläger nicht dargelegt haben.

11           3. Eine Haftung der Beklagten aus vorvertraglichem Aufklärungsverschulden über das finanzierte Geschäft lässt sich hingegen nicht mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung verneinen.

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

13           aa) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine kreditgebende Bank bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbmodellen 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 BGHZ 159, 294, 316 sowie Senatsurteile BGHZ 161, 15, 20; 168, 1, 19 f., Tz. 41, 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).

14           bb) Ein solches Aufklärungsverschulden hat das Berufungsgericht auf der Grundlage der früheren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei den von ihm geprüften möglicherweise verletzten Aufklärungspflichten nicht festgestellt, ohne dass ihm insoweit Rechtsfehler unterlaufen wären.

15           (1) Rechtsfehlerfrei ist entgegen der Auffassung der Revision, die insoweit auf das Urteil eines anderen Senats des Berufungsgerichts verweist (OLG Celle ZGS 2007, 152 ff.), die Ansicht des Berufungsgerichts, in der von den Klägern behaupteten fehlerhaften Ermittlung des Beleihungswerts durch die Beklagte liege keine einen Schadensersatzanspruch auslösende Aufklärungspflichtverletzung. Wie der Senat mit Urteil vom 20. März 2007 (XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 880 f., Tz. 41 m.w.Nachw.) bestätigt und im Einzelnen begründet hat, prüfen und ermitteln Kreditinstitute nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs den Wert der ihnen gestellten Sicherheiten grundsätzlich nur im eigenen Interesse sowie im Interesse der Sicherheit des Bankensystems, nicht aber im Kundeninteresse (BGHZ 147, 343, 349; 168, 1, 20 f., Tz. 45 und 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). Dementspre-

chend kann sich grundsätzlich aus einer lediglich zu bankinternen Zwecken erfolgten Beleihungswertermittlung keine Pflichtverletzung gegenüber dem Kreditnehmer und somit auch keine diesbezügliche Aufklärungspflicht ergeben (Senat, BGHZ 168 aaO S. 21, Tz. 45 und Urteil vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 881, Tz. 41; a.A. OLG Celle ZGS 2007, 152, 156 f.).

16 (2) Entgegen der Auffassung der Revision erweist sich das Berufungsurteil auch als rechtsfehlerfrei, soweit das Berufungsgericht eine Aufklärungspflichtverletzung der Beklagten im Hinblick auf den angeblich sittenwidrig übersteuerten Kaufpreis sowie eine im finanzierten Kaufpreis enthaltene versteckte Innenprovision wegen eines für sie erkennbaren Wissensvorsprungs verneint hat. 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.). Dies hat das Berufungsgericht verneint, ohne dass ihm hierbei ein revisionsrechtlich beachtlicher Fehler unterlaufen ist. Dabei kann dahin stehen, ob die Kläger zur sittenwidrigen Übersteuerung überhaupt schlüssig vorgetragen haben, nachdem sie sich in erster Linie auf den Ertragswert der Wohnung, nicht aber auf den davon zu unterscheidenden Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs beziehen und zudem - worauf die

Revisionserwiderung zu Recht verweist - nicht berücksichtigen, dass in dem notariellen Kaufvertrag erhebliche Renovierungsverpflichtungen der Verkäuferin enthalten waren. Jedenfalls fehlt es nach den aus Rechtsgründen nicht zu beanstandenden Feststellungen des Berufungsgerichts an ausreichendem Vortrag der Kläger zur Kenntnis der Beklagten von einer sittenwidrigen Überteuerung. Solchen Vortrag der Kläger hat das Berufungsgericht 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 ff., 22 ff., Tz. 50 ff.) zu Recht für erforderlich gehalten. 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. 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.

17           Was die angeblich im Kaufpreis enthaltenen versteckten Innenprovisionen und die angeblich darin enthaltenen versteckten Zinssubventionen anbelangt, hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt, dass die Kläger selbst nicht darlegen, diese hätten zu der von ihnen behaupteten Sittenwidrigkeit des Kaufpreises geführt.

18           (3) Aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden sind schließlich die Feststellungen des Berufungsgerichts, ein haftungsbegründendes Überschreiten der Kreditgeberrolle durch die Beklagte stehe nicht fest. Insbe-

sondere geht das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler 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 (Senat, BGHZ 168, 1, 20, Tz. 43 und Urteil vom 31. März 1992 - XI ZR 70/91, WM 1992, 901, 905).

19 (4) Auch eine Aufklärungspflicht der Beklagten wegen eines durch sie bewusst geschaffenen oder begünstigten besonderen Gefährdungstatbestands kommt insoweit nicht in Betracht. Wie der erkennende Senat mit Urteil vom 20. März 2007 (XI ZR 414/04, WM 2007, 878, 879, Tz. 27 ff.) entschieden und im Einzelnen begründet hat, können die finanzierende Bank, die - wie die Beklagte - den Beitritt zu einem Mietpool zur Bedingung der Darlehensauszahlung gemacht hat, nur bei Hinzutreten spezifischer Risiken des konkreten Mietpools Aufklärungspflichten wegen eines durch sie bewusst geschaffenen oder begünstigten besonderen Gefährdungstatbestands treffen. Dies kann etwa der Fall sein, wenn sie den Beitritt in Kenntnis einer bereits bestehenden Überschuldung des konkreten Mietpools oder in Kenntnis des Umstands verlangt, dass dem konkreten Mietpool Darlehen gewährt wurden, für die der Anleger als Poolmitglied mithaften muss (Senatsurteil vom 20. März 2007 aaO Tz. 27). Das hat das Berufungsgericht hier ohne Rechtsfehler verneint, weil die Kläger selbst nicht behaupten, der für ihre Wohnung bestehende Mietpool habe bei Erwerb der Wohnung eine Unterdeckung aufgewiesen. Weiteren konkret auf den Erwerb ihrer Wohnung bezogenen Vortrag haben die Kläger nicht erbracht.

20            b) Wie die Revision zu Recht geltend macht, lässt sich jedoch mit diesen Ausführungen nach dem Urteil des erkennenden Senats vom 16. Mai 2006 (BGHZ 168, 1, 22 ff., Tz. 50 ff.) eine Haftung der Beklagten für eigenes Aufklärungsverschulden nicht abschließend verneinen. Mit diesem Urteil hat der erkennende Senat seine Rechtsprechung zum Bestehen von Aufklärungspflichten der kreditgebenden Bank ergänzt.

21            aa) Nach dieser Rechtsprechung (BGHZ 168, 1, 22 ff., Tz. 50 ff. sowie Senatsurteile vom 19. September 2006 - XI ZR 204/04, WM 2006, 2343, 2345, Tz. 23, für BGHZ 169, 109 ff. vorgesehen, vom 17. Oktober 2006 - XI ZR 205/05, WM 2007, 114, 115, Tz. 17 f., vom 5. Dezember 2006 - XI ZR 341/05, ZIP 2007, 414, 418, Tz. 29 und vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 882, Tz. 53) können sich die Anleger in Fällen institutionalisierten Zusammenwirkens der kreditgewährenden 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 - was das Berufungsgericht noch nicht berücksichtigen konnte - 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 An-

gaben des Verkäufers, Fondsinitiators oder der für sie tätigen Vermittler bzw. des Verkaufs- oder Fondsprospekts nach den Umständen des Falles objektiv evident ist, so dass sich nach der allgemeinen Lebenserfahrung aufdrängt, die Bank habe sich der Kenntnis der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen.

22           bb) Diese Voraussetzungen liegen hier nach dem für die Revision maßgeblichen Sachverhalt vor. Mit Rücksicht auf die nach Behauptung der Kläger arglistige Täuschung der Vermittler zur erzielten Miete kommt eine Aufklärungspflicht der Beklagten und ein daraus folgender Schadensersatzanspruch der Kläger unter dem Gesichtspunkt eines aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs über Risiken des Anlagegeschäfts in Betracht.

23           (1) Nach dem im Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Sachverhalt sind die Kläger von dem Vermittler arglistig getäuscht worden, der in dem Besuchsbericht wahrheitswidrig monatliche Mieteinnahmen von 339 DM eingesetzt hatte. Diese auch im Darlehensantrag enthaltene Angabe war evident unrichtig. Wie aus der dem notariellen Kaufvertragsangebot vom 22. Oktober 1992 beigefügten Anlage ersichtlich ist, betrug die Miete für die von den Klägern erworbene Wohnung Nr.       tatsächlich nur 220,84 DM, der Nettoertrag gar nur 183,34 DM. Angesichts der großen Differenz zwischen zugesagter und tatsächlich erzielter Miete konnte die Unrichtigkeit der auch im Darlehensantrag enthaltenen Angabe von der Beklagten nicht übersehen werden, wenn sie sich der Erkenntnis nicht verschloss (vgl. Senat, BGHZ 168, 1, 24, Tz. 55). Soweit die Revisionserwiderung einwendet, es fehle an der Kausalität der falschen Angaben des Vermittlers für den Vertragsschluss,

wird dies - nachdem beide Parteien Gelegenheit zu ergänzendem Vortrag hatten - vom Tatrichter zu klären sein.

24 (2) Sofern die Kläger durch evident unrichtige Angaben zur Miete zum Vertragsschluss bestimmt worden sind, würde die Kenntnis der Beklagten hiervon widerlegbar vermutet, weil die weiteren Voraussetzungen für die Beweiserleichterung nach dem im Revisionsverfahren maßgeblichen Sachverhalt vorliegen. Danach bestand zwischen der Wohnungsverkäuferin, der Beklagten und den Vermittlern eine institutionalisierte Zusammenarbeit, die die Veräußerung von Eigentumswohnungen und die Finanzierung des Erwerbs durch die Beklagte im Strukturvertrieb vorsah. Grundlage dieser planmäßigen und arbeitsteiligen Zusammenarbeit bildete ein gemeinsames Vertriebskonzept der Beklagten und der H. Gruppe, zu der sowohl die Immobilien- und die Finanzmaklerin als auch die Mietpoolverwalterin gehörten. Die Vermittler traten gegenüber den Kunden sowohl als Vermittler der Verkäuferin als auch als Handelsvertreter der Beklagten auf. Die von ihnen vermittelte Finanzierung sah meist eine Vollfinanzierung durch ein Vorausdarlehen einer Bank vor, das nach Zuteilung von zwei gleichzeitig bei der Beklagten abgeschlossenen, zu unterschiedlichen Zeitpunkten zuteilungsreifen Bausparverträgen getilgt werden sollte. Die H. Gruppe oder deren Untervermittler übernahmen sämtliche Vertragsverhandlungen mit den Erwerbern auch bezüglich der Finanzierung und erhielten für diese die Finanzierungszusage der Beklagten, die ihrerseits die Darlehensauszahlung von dem Beitritt der Käufer zu einer Mieteinnahmegesellschaft der H. Gruppe abhängig machte. Auch den Klägern wurde die Finanzierung durch den eingeschalteten Strukturvertrieb angeboten, ohne dass sie persönlichen Kontakt mit Mitarbeitern der Beklagten gehabt oder von sich aus um ei-

nen Kredit dort nachgesucht hätten. Die Vermittler, denen die konzeptionelle Finanzierungsbereitschaft der Beklagten bekannt war, benannten sie den Klägern als finanzierendes Institut und legten ihnen die Darlehensantragsformulare der Beklagten zur Unterschrift vor (vgl. Senatsurteil vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 878, 882, Tz. 56).

25           (3) Ihre hiernach ggf. widerlegbar zu vermutende Kenntnis von den fehlerhaften Angaben der Vermittler zu der erzielten Miete hat die Beklagte bestritten und für ihre fehlende Kenntnis Beweis angeboten. Ihr muss daher Gelegenheit gegeben werden, die Vermutung zu widerlegen.

26           cc) Im Falle einer Aufklärungspflichtverletzung wegen eines aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs hätte die Beklagte die Kläger nach dem Grundsatz der Naturalrestitution (§ 249 Satz 1 BGB) so zu stellen, wie sie ohne die schuldhafte Aufklärungspflichtverletzung 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 die Eigentumswohnung mangels Rentabilität nicht erworben und deshalb weder den Darlehensvertrag bei der Beklagten abgeschlossen noch die Grundschuldbestellung und die Übernahme der persönlichen Haftung nebst Vollstreckungsunterwerfung notariell erklärt hätten. Diesen Schadensersatzanspruch können die Kläger auch ihrer Inanspruchnahme aus der notariellen Vollstreckungsunterwerfungserklärung wegen der von ihnen übernommenen persönlichen Haftung gemäß § 242 BGB entgegen halten (vgl. Senat, BGHZ 168, 1, 26, Tz. 61).

III.

27

Das angefochtene Urteil war nach alledem 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). Dieses wird - nachdem die Parteien im Hinblick auf die Ergänzung der Rechtsprechung zum konkreten Wissensvorsprung der finanzierenden Bank Gelegenheit zum ergänzenden Sachvortrag hatten - die erforderlichen Feststellungen zur arglistigen Täuschung der Kläger und zu den weiteren Voraussetzungen eines möglichen Schadensersatzanspruchs der Kläger aus Aufklärungsverschulden zu treffen haben.

Nobbe

Joeres

Mayen

Ellenberger

Schmitt

Vorinstanzen:

LG Lüneburg, Entscheidung vom 15.10.2004 - 3 O 73/04 -

OLG Celle, Entscheidung vom 04.05.2005 - 3 U 295/04 -