



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

XI ZR 274/05

Verkündet am:  
25. September 2007  
Weber  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. September 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 des Klägers wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 28. September 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 Der Kläger verlangt von der beklagten Bausparkasse Schadensersatz wegen vorvertraglicher Pflichtverletzungen und aus Delikt im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung einer Eigentumswohnung.
  
- 2 Der damals 26 Jahre alte Kläger wurde im Jahr 1998 von einem Vermittler geworben, zwecks Steuerersparnis ohne Eigenkapital eine Eigentumswohnung in W. zu erwerben. Der Vermittler war für die H. GmbH tätig, die seit 1990 in großem Umfang Anlageobjekte vertrieb, die die Beklagte finanzierte. Im Rahmen der Gespräche händigte der Vermittler dem Kläger u.a. eine Beispielrechnung aus, in welcher für die Jahre 1998 und 1999 jeweils monatliche Mieteinnahmen von insgesamt 475,86 DM ausgewiesen waren. Im Rahmen der Gespräche unterschrieb der Kläger am 27. März 1998 einen Immobilienvermittlungsvertrag, einen Darlehensvermittlungsvertrag, einen Besuchsbericht und eine Vereinbarung über Mietverwaltung, mit der er der für die zu erwerbende Wohnung bestehenden Mietpoolgemeinschaft, die von der zur H. Firmengruppe gehörenden M. GmbH (im Folgenden: M. ) verwaltet wurde, beitrug. Sein notarielles Kaufangebot gab der Kläger am 5. Juni 1998 ab, nachdem er am Tag zuvor zur Finanzierung des Kaufpreises von 150.112 DM zuzüglich Nebenkosten einen Darlehensvertrag unterschrieben hatte. Danach wurde der Kauf über ein tilgungsfreies Vorausdarlehen bei der Landeskreditbank (im Folgenden: L-Bank) in Höhe von 175.000 DM sowie über zwei Bausparverträge bei der Beklagten über 88.000 DM und 87.000 DM finanziert. Im Zusammen-

hang mit der Finanzierung wurde mit notarieller Urkunde vom 16. Juni 1998 zur Sicherung sowohl des valutierten Vorausdarlehens als auch der nach Zuteilung der jeweiligen Bausparverträge auszureichenden Bauspardarlehen zugunsten der Beklagten eine Grundschuld in Höhe des Vorausdarlehensbetrags nebst Zinsen bestellt. Der Kläger übernahm die persönliche Haftung für die Grundschuldsumme und unterwarf sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein persönliches Vermögen. Im Jahr 2003 widerrief er seine auf den Abschluss der Finanzierungsverträge gerichteten Willenserklärungen unter Hinweis auf das Haustürwiderrufsgesetz.

3 Mit seiner Klage begehrt er Schadensersatz. Er verlangt Zahlung von 24.483,92 € als Ersatz der bisher auf das Vorausdarlehen gezahlten Zinsen abzüglich der gutgebrachten Mieterträge sowie Freistellung von den Verbindlichkeiten aus dem mit der L-Bank abgeschlossenen Darlehensvertrag Zug um Zug gegen Übertragung der Eigentumswohnung sowie Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz weiterer aus dem Erwerb des Objekts erwachsender Schäden. Hilfsweise verlangt er Rückerstattung der in der Zeit vom Vertragsschluss bis Anfang 2002 gezahlten Zinsen in Höhe von 17.634,17 € aufgrund des Widerrufs des Darlehensvertrages nach dem Haustürwiderrufsgesetz.

4 Seine Ansprüche stützt er in erster Linie darauf, dass die Beklagte ihre Aufklärungspflichten verletzt habe. Ihr sei bekannt gewesen, dass der Kläger von dem Vermittler arglistig getäuscht worden sei. Insbesondere seien ihm verdeckte Innenprovisionen verschwiegen und vorsätzlich fiktiv überhöhte Mietpoolausschüttungen angegeben worden, bei denen die Kosten für Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen nicht einkal-

kuliert gewesen seien. Rückabwicklung der Verträge könne er ferner verlangen, weil die Beklagte ihn pflichtwidrig nicht über die Nachteile der gewählten Finanzierungsstruktur aufgeklärt habe und er die Verträge bei ordnungsgemäßer Aufklärung nicht abgeschlossen hätte. Zumindest schulde die Beklagte ihm insoweit Ersatz der Mehraufwendungen, die sich auf 31.316,68 € beliefen.

5 Die Klage ist in beiden Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der - vom erkennenden Senat zugelassenen - Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

#### Entscheidungsgründe:

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

#### I.

7 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

8 Ein Schadensersatzanspruch des Klägers aus einem Beratungsverschulden scheidet aus, da zwischen den Parteien kein Beratungsvertrag geschlossen worden sei. Dem Kläger stünden auch keine Ansprüche aus vorvertraglichem Aufklärungsverschulden der Beklagten zu. Über die Besonderheiten der Finanzierungsstruktur, für deren Nachteiligkeit sich gerade im Fall des Klägers keine hinreichenden Anhaltspunkte er-

gäben, habe die Beklagte nicht aufklären müssen. Wegen angeblich im Kaufpreis enthaltener Innenprovisionen habe die Beklagte schon deshalb keine Aufklärungspflicht getroffen, weil der Kaufpreis nach dem eigenen Vortrag des Klägers nicht sittenwidrig überhöht gewesen sei. Die Beklagte habe sich auch weder in einem zur Aufklärung verpflichtenden Interessenkonflikt befunden noch habe sie in nach außen erkennbarer Weise ihre Kreditgeberrolle überschritten. Durch die im Darlehensvertrag vorgesehene Beitrittsverpflichtung zu einem Mietpool habe sie auch keinen zusätzlichen Gefährdungstatbestand geschaffen. Der hier zu beurteilende Mietpool sei im maßgeblichen Zeitpunkt weder überschuldet gewesen noch habe die Beklagte ihn durch die Gewährung von Darlehen gestützt. Eine Überschuldung des Mietpools folge nicht daraus, dass die Ausschüttungen im Jahr 1998 überhöht gewesen seien, so dass der Kläger am Ende des Jahres einen Ausgleich in Höhe von rund 1.000 DM habe leisten müssen. Die Rückforderung sei vielmehr Hinweis darauf, dass die - ausschließlich in den Risikobereich des Klägers fallenden - Erwartungen, die Einkünfte aus dem Mietpool würden ausreichen, um seine monatlichen Belastungen weitgehend zu decken, nicht zutrafen. Die Beklagte hafte auch nicht aus vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung. Hinsichtlich des hilfsweise geltend gemachten Anspruchs aus § 3 HWiG sei die Beklagte für die Rückabwicklung der Verträge, die der Kläger mit der L-Bank geschlossen hat, nicht passiv legitimiert. Unabhängig hiervon sei der Darlehensvertrag nicht aufgrund einer Haustürsituation zustande gekommen. Angesichts eines Zeitabstands von etwa zehn Wochen zwischen den Gesprächen in der Wohnung des Klägers und der Unterzeichnung des Darlehensvertrags, bestehe keine hinreichende Indizwirkung, dass der Abschluss des Vertrags auf ein Fortwirken der Überraschungssituation zurückzuführen sei.



finanzierenden Bank, ungefragt über die spezifischen Vor- und Nachteile dieser Konstruktion aufzuklären, in Betracht kommt, rechtfertigt eine etwaige Aufklärungspflichtverletzung die vom Kläger in erster Linie begehrte Rückabwicklung des Darlehens- oder gar des Kaufvertrages schon deshalb nicht, weil sie nur zum Ersatz der durch die gewählte Finanzierung entstandenen Mehrkosten führt (st.Rspr., siehe etwa Senatsurteile BGHZ 168, 1, 21 f., Tz. 49 und vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 881, Tz. 42). Ein weitergehender Anspruch besteht, wie der Senat in seinem Urteil vom 20. März 2007 (XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 881, Tz. 43) näher ausgeführt hat, angesichts des beschränkten Schutzzwecks der Aufklärungspflicht auch dann nicht, wenn der Kläger, wie er behauptet hat, bei entsprechender Aufklärung mangels einer anderweitigen Finanzierungsmöglichkeit von dem finanzierten Kauf der Eigentumswohnung abgesehen hätte. Über die Frage, ob dem Kläger der hilfsweise geltend gemachte Differenzschaden zusteht, war hier nicht zu entscheiden.

12            3. Nach dem für das Revisionsverfahren maßgeblichen Sachverhalt besteht nämlich die Möglichkeit, dass der Kläger aus anderen Gründen mit seinem auf umfassende Rückabwicklung der Verträge gerichteten Hauptbegehren durchdringt. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung lässt sich eine Haftung der Beklagten aus vorvertraglichem Aufklärungsverschulden wegen unterbliebener Risikoaufklärung über das finanzierte Geschäft nicht verneinen.

13            a) Dabei erweist sich das Berufungsurteil allerdings als rechtsfehlerfrei, soweit das Berufungsgericht auf der Grundlage der früheren

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein solches Aufklärungsverschulden der Beklagten verneint hat.

14           aa) 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 BGHZ 159, 294, 316; 161, 15, 20 sowie Senatsurteile BGHZ 168, 1, 19 f., Tz. 41 und vom 9. November 2004 - XI ZR 315/03, WM 2005, 72, 76 sowie vom 15. März 2005 - XI ZR 135/04, WM 2005, 828, 830).

15           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 ein Rechtsfehler unterlaufen wäre.

16 (1) Als rechtsfehlerfrei erweist sich das Berufungsurteil entgegen der Auffassung der Revision, soweit das Berufungsgericht eine Aufklärungspflichtverletzung der Beklagten im Hinblick auf eine angeblich im finanzierten Kaufpreis enthaltene verdeckte Innenprovision wegen eines für sie erkennbaren Wissensvorsprungs verneint hat. Bei steuersparenden Bauherren- und Erwerbmodellen ist das finanzierende Kreditinstitut grundsätzlich nicht verpflichtet, den Darlehensnehmer über eine im finanzierten Kaufpreis enthaltene Innenprovision aufzuklären. Eine Aufklärungspflicht der Bank über die Unangemessenheit des Kaufpreises kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn die Innenprovision zu einer so wesentlichen Verschiebung der Relation zwischen Kaufpreis und Verkehrswert beiträgt, dass das Kreditinstitut - anders als hier - 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.).

17 (2) Entgegen der Auffassung der Revision vermag auch die vom Kläger behauptete fehlerhafte Ermittlung des Beleihungswerts durch die Beklagte keine einen Schadensersatzanspruch auslösende Aufklärungspflichtverletzung zu begründen. 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; 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 einer lediglich zu bankinternen Zwecken erfolgten Beleihungswertermittlung keine Pflichtverletzung gegenüber dem Kreditnehmer und somit auch keine diesbezügliche Aufklärungspflicht ergeben (Senatsurteile BGHZ 168 aaO S. 21 und vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 881, Tz. 41; a.A. OLG Celle ZGS 2007, 152, 156 f.).

18 (3) Aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden sind schließlich die Feststellungen des Berufungsgerichts, ein haftungsbegründendes Überschreiten der Kreditgeberrolle durch die Beklagte sei nicht dargetan. Die enge Zusammenarbeit der Beklagten mit den Unternehmen der H.

Gruppe führt nicht zum Überschreiten der Kreditgeberrolle. Eine nach außen erkennbare Übernahme von Funktionen des Veräußerers oder Vertreibers der Eigentumswohnung hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei nicht festgestellt. Zu Recht hat das Berufungsgericht auch nicht erwogen, die Beklagte könne durch die in § 3 des Darlehensvertrages vorgesehene Bedingung, nach der die Auszahlung der Darlehensvaluta von einem Beitritt des Klägers in einen Mietpool abhängig war, über ihre Rolle als Finanzierungsbank hinausgegangen sein. Ihr Bestreben nach einer genügenden Absicherung des Kreditengagements ist banküblich und typischerweise mit der Rolle eines Kreditgebers ver-

knüpft (Senatsurteile BGHZ 168, 1, 20, Tz. 43 und vom 31. März 1992 - XI ZR 70/91, WM 1992, 901, 905).

19 cc) Im Hinblick auf den von der Beklagten veranlassten Mietpoolbeitritt des Klägers lässt sich jedoch im Anschluss an die Urteile des erkennenden Senats vom 16. Mai 2006 (BGHZ 168, 1, 22 ff., Tz. 50 ff.) und vom 20. März 2007 (XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 879 ff., Tz. 27 ff.) eine Haftung der Beklagten für eigenes Aufklärungsverschulden nicht abschließend verneinen. Mit diesen Urteilen hat der erkennende Senat seine Rechtsprechung zum Bestehen von Aufklärungspflichten der kreditgebenden Bank ergänzt.

20 (1) Nach dem für das Revisionsverfahren maßgeblichen Sachverhalt kommt insoweit eine Aufklärungspflicht der Beklagten wegen eines durch sie bewusst geschaffenen oder begünstigten besonderen Gefährdungstatbestands in Betracht.

21 Wie der erkennende Senat mit Urteil vom 20. März 2007 (XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 879 ff., 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, 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 (vgl. zur Rechtsnatur des Mietpools Drasdo DWW 2003, 110, 111 und Jäckel ZMR 2004, 393, 394 ff.). Beides hat das Berufungsgericht hier zwar ohne Rechtsfehler verneint. Wie der Senat mit Urteil vom 20. März 2007 entschieden hat, kann Gleiches aber auch gelten, wenn die finanzierende Bank den Beitritt verlangt, obwohl sie weiß, dass die Ausschüttungen des Pools konstant überhöht sind, d.h. nicht auf nachhaltig erzielbaren Einnahmen beruhen, so dass der Anleger nicht nur einen falschen Eindruck von der Rentabilität und Finanzierbarkeit des Vorhabens erhält, sondern darüber hinaus seine gesamte Finanzierung Gefahr läuft, wegen ständig erforderlicher Nachzahlungen zu scheitern (Senatsurteil vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 879, Tz. 27).

22           Das war nach der unter Beweis gestellten Behauptung des Klägers hier der Fall. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts blieben die Einkünfte des Mietpools bereits im Erwerbsjahr hinter den Angaben zurück mit der Folge, dass der Kläger einen Ausgleich von rund 1.000 DM leisten musste. Der Kläger hat insoweit behauptet, die Verwalterin habe in Absprache mit der Beklagten für die Mietpoolausschüttungen fiktive gewinnmaximierte Werte eingesetzt und - ebenso wie in dem dem Senatsurteil vom 20. März 2007 (aaO) zugrunde liegenden Fall - bei der Kalkulation der Ausschüttungen Reparaturaufwand am Sondereigentum nicht berücksichtigt mit der Folge, dass die Ausschüttungen schon aus diesem Grund monatlich zu hoch kalkuliert gewesen seien.

23           (2) Mit Rücksicht auf die nach Behauptung des Klägers falschen Angaben des Vermittlers zur erzielten Miete kommt darüber hinaus nach der erst nach Erlass des Berufungsurteils modifizierten Rechtsprechung

des erkennenden Senats zur tatsächlichen Vermutung eines aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs der kreditgebenden Bank auch eine Aufklärungspflicht der Beklagten und ein daraus folgender Schadenersatzanspruch des Klägers unter dem Gesichtspunkt eines aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs über Risiken des Anlagegeschäfts in Betracht.

- 24 (a) Nach dieser Rechtsprechung (BGHZ 168, 1, 22 ff., Tz. 50 ff. und Urteile 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 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 objektiv evident ist, so dass sich nach der allgemeinen Lebenserfahrung aufdrängt, die Bank habe sich der Kenntnis der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen.

25 (b) Ob bei Anwendung dieser im Urteil des erkennenden Senats vom 16. Mai 2006 (BGHZ 168, 1, 23 f., Tz. 53-55) näher dargelegten Grundsätze hier eine widerlegliche Vermutung besteht, dass die Beklagte von einer arglistigen Täuschung des Klägers über die erzielte Mietekennntnis hatte, kann ohne weitere Feststellungen des Berufungsgerichts noch nicht abschließend beurteilt werden.

26 Dies betrifft zum Einen die Behauptung des Klägers, der Vermittler habe ihn durch vorsätzlich überhöhte Angaben zur Mietpoolausschüttung, der unter Berücksichtigung anfallender Kosten keine tatsächlich erzielte Miete zugrunde lag, arglistig über die Rentabilität des Anlageobjekts getäuscht. Zum Anderen wird ggf. zu klären sein, ob die nach Behauptung des Klägers ihm vorgespiegelte Miete auch objektiv evident unrichtig war.

27 Sofern das der Fall sein sollte, würde die Kenntnis der Beklagten von diesen objektiv evident fehlerhaften Angaben zur Miete widerlegbar vermutet, weil auch 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 gemeinsa-

mes Vertriebskonzept der Beklagten und der H. Gruppe, zu der sowohl die Immobilien- und die Finanzmaklerin als auch die Verkäuferin und 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 dem Kläger wurde die Finanzierung durch den eingeschalteten Strukturvertrieb angeboten, ohne dass er persönlichen Kontakt mit Mitarbeitern der Beklagten gehabt oder von sich aus um einen Kredit dort nachgesucht hätte. Der Vermittler, dem die konzeptionelle Finanzierungsbereitschaft der Beklagten bekannt war, benannte sie dem Kläger als finanzierendes Institut und legte ihm die Darlehensantragsformulare der Beklagten zur Unterschrift vor (vgl. Senatsurteil vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 882 f., Tz. 56).

28 Ihre hiernach ggf. widerlegbar zu vermutende Kenntnis von den fehlerhaften Angaben des Vermittlers zu der unter Berücksichtigung anfallender Kosten erzielten Miete hat die Beklagte bestritten und für ihre fehlende Kenntnis Beweis angeboten. Ihr müsste daher für den Fall der Annahme einer widerlegbaren Vermutung Gelegenheit gegeben werden, die Vermutung zu widerlegen.

29           (3) Im Falle einer Aufklärungspflichtverletzung im dargelegten Sinn wegen eines durch sie geschaffenen oder begünstigten besonderen Gefährdungstatbestands oder wegen eines aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs hätte die Beklagte den Kläger nach dem Grundsatz der Naturalrestitution (§ 249 Satz 1 BGB) so zu stellen, wie er ohne die schuldhaftige Aufklärungspflichtverletzung gestanden hätte. Der vom Kläger in erster Linie geltend gemachte umfassende Rückabwicklungsanspruch hätte in diesem Fall also Erfolg, wenn die Beklagte nicht den Beweis erbringt, dass der Kläger die kreditfinanzierte Eigentumswohnung auch bei gehöriger Aufklärung durch die Beklagte erworben hätte (vgl. Senatsurteile BGHZ 168, 1, 26, Tz. 61 und vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 879, Tz. 28).

### III.

30           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 zu einem zur Aufklärung verpflichtenden besonderen Gefährdungstatbestand und zum konkreten Wissensvorsprung der finanzierenden Bank Gelegenheit zum ergänzenden Sachvortrag hatten - die erforderlichen weiteren Feststellungen zu den Voraussetzungen eines möglichen Schadensersatzanspruchs des Klägers aus Aufklärungsverschulden zu treffen haben. Entsprechend dem Hinweis des Klägers in der mündlichen Verhandlung könnten ange-

sichts der mittlerweile bekannt gewordenen Einzelheiten zu den wirtschaftlichen Schwierigkeiten der H. Gruppe und der zeitlichen Nähe des Abschlusses des Darlehensvertrages zum Auftreten dieser Schwierigkeiten ggf. noch weitere Feststellungen zur Frage veranlasst sein, ob sich die Beklagte im Zeitpunkt der Kreditgewährung in einem zur Aufklärung verpflichtenden schwerwiegenden Interessenkonflikt befand (vgl. Senatsurteil vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 882, Tz. 50 m.w.Nachw.).

31 Für den Fall der erneuten Erfolglosigkeit des Hauptantrags des Klägers wird dieser auch mit seinem auf das Haustürwiderrufsgesetz gestützten Hilfsantrag auf Rückzahlung geleisteter Zinsen keinen Erfolg haben können. Gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, der Kläger sei nicht aufgrund einer Haustürsituation im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 HWiG zum Abschluss des Darlehensvertrages bestimmt worden, weil das Überraschungsmoment der Haustürsituation vom 27. März 1998 für den Abschluss des Darlehensvertrages am 4. Juni 1998 nicht (mit-)ursächlich geworden sei, wendet sich die Revision ohne Erfolg.

Dies ist eine Frage der Würdigung des Einzelfalls und vom Berufungsgericht in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise festgestellt worden.

Nobbe

Joeres

Mayen

Ellenberger

Schmitt

Vorinstanzen:

LG Hannover, Entscheidung vom 17.03.2005 - 3 O 201/04 -

OLG Celle, Entscheidung vom 28.09.2005 - 3 U 103/05 -