



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 246/06

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

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB a.F. §§ 123, 276 (Fb)

- a) Bei steuersparenden Bauherren- und Erwerbermodellen können die finanzierende Bank, die den Beitritt des Darlehensnehmers zu einem für das Erwerbsobjekt bestehenden Mietpool zur Voraussetzung der Darlehensauszahlung gemacht hat, Aufklärungspflichten wegen eines durch sie bewusst geschaffenen oder begünstigten besonderen Gefährdungstatbestands bei Hinzutreten spezifischer Risiken des konkreten Mietpools treffen (Bestätigung von BGH, Urteil vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876 ff.).
- b) Zu den Anforderungen an die tatrichterliche Feststellung solcher spezifischen Risiken des konkreten Mietpools.

BGH, Urteil vom 18. März 2008 - XI ZR 246/06 - OLG Karlsruhe
LG Karlsruhe

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. März 2008 durch den Vorsitzenden Richter Dr. h.c. Nobbe, die Richter Dr. Müller und Dr. Joeres, die Richterin Mayen und den Richter Maihold

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten zu 1) wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 21. Juni 2006 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten zu 1) entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 17. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger verlangt aus eigenem und aus abgetretenem Recht seiner Ehefrau von der beklagten Bausparkasse Schadensersatz wegen vorvertraglicher Pflichtverletzungen und aus Delikt im Zusammenhang

mit dem Erwerb und der Finanzierung einer Eigentumswohnung. Seine Klage hat er zusätzlich gegen die Verkäuferin der Wohnung gerichtet.

2 Der Kläger, ein damals 27 Jahre alter Maschinenschlosser, wurde gemeinsam mit seiner Ehefrau, einer damals ebenfalls 27 Jahre alten Verkäuferin, Ende 1992 von einem Vermittler geworben, zwecks Steuerersparnis ohne Eigenkapital eine Eigentumswohnung in We. zu erwerben. Der Vermittler war für die H. GmbH tätig, die seit 1990 in großem Umfang Anlageobjekte vertrieb, die die Beklagte zu 1) finanzierte.

3 Im Rahmen der Gespräche unterschrieben der Kläger und seine Ehefrau am 12. Dezember 1992 einen Besuchsbericht, in welchem eine monatliche „Mieteinnahme“ von 469 DM ausgewiesen war. Außerdem unterzeichneten sie an diesem Tag unter anderem eine Vereinbarung über Mietverwaltung. Darin traten sie der für die zu erwerbende Wohnung bestehenden Mietpoolgemeinschaft bei, die von der zur H. Gruppe (im Folgenden: H. Gruppe) gehörenden M. GmbH (im Folgenden: M.) verwaltet wurde. Nachdem am 23. Dezember 1992 der notarielle Kaufvertrag über die Wohnung abgeschlossen worden war, unterschrieben der Kläger und seine Ehefrau am 26. Dezember 1992 zur Finanzierung des Kaufpreises von 129.812 DM zuzüglich Nebenkosten einen Darlehensvertrag mit der Beklagten zu 1). Danach wurde der Kauf mit Hilfe eines tilgungsfreien Vorausdarlehens der Beklagten zu 1) in Höhe von 149.000 DM sowie zweier Bausparverträge über 74.000 DM und 75.000 DM finanziert. Bedingung für die Auszahlung sowohl des Voraus- als auch der Bauspardarlehen war nach § 3 des Vertrages u.a. der Beitritt zu einer Mietein-

nahmegemeinschaft (Mietpool). Zur Sicherung des valutierten Vorausdarlehens und der nach Zuteilung der jeweiligen Bausparverträge auszureichenden Bauspardarlehen wurde zugunsten der Beklagten zu 1) eine Grundschuld in Höhe des Vorausdarlehensbetrags nebst Zinsen bestellt.

4 Mit seiner Klage verlangt der Kläger von der Beklagten zu 1) als der Darlehensgeberin sowie von der Beklagten zu 2) als der Verkäuferin der Wohnung Schadensersatz. Er begehrt von beiden Beklagten als Gesamtschuldnerinnen Zahlung von 48.286,38 € nebst Zinsen als Ersatz der Aufwendungen, die er zur Vollziehung der im Dezember 1992 abgeschlossenen Verträge erbracht hat, sowie von der Beklagten zu 2) zusätzlich als Schadensersatz in Höhe des noch valutierten Darlehens Zahlung von 76.182,49 € zuzüglich Zinsen, jeweils Zug um Zug gegen Übertragung der Eigentumswohnung. Ferner verlangt er Feststellung, dass der Beklagten zu 1) aus dem Darlehensvertrag keine Ansprüche mehr zustehen und dass ihm beide Beklagte als Gesamtschuldnerinnen zum Ersatz sämtlicher nach dem 31. Dezember 2001 anfallender Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung der Wohnung entstehen, verpflichtet sind.

5 Seine Ansprüche stützt er in erster Linie darauf, dass die Beklagte zu 1) ihre vorvertraglichen Aufklärungspflichten und dass die Beklagte zu 2) Beratungspflichten verletzt habe. Kaufvertrag und Darlehensvertrag seien sittenwidrig. Die erworbene Wohnung habe im Kaufzeitpunkt einen Verkehrswert von weniger als der Hälfte des Kaufpreises gehabt. Soweit in dem erstinstanzlich eingeholten Sachverständigengutachten ein Verkehrswert von 95.000 DM ausgewiesen werde, sei dies nicht zutreffend. Die von der Beklagten zu 1) verlangte Beteiligung an dem Mietpool habe

zudem unkalkulierbare Nachteile und Risiken mit sich gebracht. Das Mietpoolkonzept, das von der H. Gruppe gemeinsam mit der Beklagten zu 1) erarbeitet worden sei, habe generell - so auch in diesem Fall - betrügerisch von Anfang an fiktiv überhöhte Ausschüttungen vorgesehen, so dass den Erwerbern ein in Wahrheit nicht vorhandener und auch nicht erzielbarer Mietertrag vorgespiegelt worden sei. Schließlich beruft sich der Kläger darauf, er und seine Frau hätten über die komplizierten Zusammenhänge der Finanzierung informiert werden müssen.

6 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat ihr auf die Berufung des Klägers bis auf einen geringen Teil der Zinsforderung gegenüber beiden Beklagten stattgegeben. Das Urteil ist hinsichtlich der Beklagten zu 2) rechtskräftig. Mit der vom Berufungsgericht für die Beklagte zu 1) zugelassenen Revision begehrt diese die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils, soweit zu ihrem Nachteil erkannt worden ist.

7 Im Anschluss an das Berufungsurteil haben sich der Kläger und seine Ehefrau mit notarieller Urkunde vom 28. August 2006 mit der Beklagten zu 2) dahin geeinigt, dass diese die Eigentumswohnung gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von 150.000 € zurücknimmt. Hiermit sollten unabhängig von dem Urteil alle wechselseitigen Ansprüche zwischen der Beklagten zu 2) und dem Kläger und dessen Ehefrau abgegolten sein. Der von der Beklagten zu 1) im Hinblick hierauf angeregten Gesamterledigung des Rechtsstreits hat der Kläger widersprochen.

Entscheidungsgründe:

A.

- 8 Die Revision ist zulässig. Die Beklagte zu 1) hat auch angesichts der mittlerweile erfolgten Einigung zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 2) ein fortbestehendes Rechtsschutzinteresse an der Überprüfung des Berufungsurteils, soweit zu ihrem Nachteil erkannt worden ist. Da der Kläger der von der Beklagten zu 1) angeregten Gesamterledigung widersprochen hat und eine einseitig gebliebene Erledigungserklärung der beklagten Partei wirkungslos ist (BGH, Beschluss vom 26. Mai 1994 - I ZB 4/94, NJW 1994, 2363, 2364 m.w.Nachw.), stehen die Anträge des Klägers, soweit sie die Beklagte zu 1) betreffen, weiter im Streit.

B.

- 9 Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils, soweit zum Nachteil der Beklagten zu 1) erkannt worden ist, und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

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

11 Dem Kläger stehe gegen die Beklagte zu 1) (im Folgenden: Beklagte) wegen Verschuldens bei Vertragsschluss ein Anspruch auf Ersatz sämtlicher Schäden im Zusammenhang mit dem Abschluss der Verträge von Dezember 1992 zu. Die Beklagte sei verpflichtet gewesen, den Kläger über Nachteile und Risiken der Mietpoolkonstruktion, insbesondere die Gefahr überhöht kalkulierter Mietpoolausschüttungen und die Unseriosität der Verwalterin, aufzuklären, weil sie mit der im Darlehensvertrag enthaltenen Bedingung eines Beitritts zu einem Mietpool einen besonderen Gefährdungstatbestand geschaffen habe. Einen weiteren zur Aufklärung verpflichtenden Gefährdungstatbestand habe sie dadurch geschaffen, dass sie ihre hausinternen Wertermittlungen wissentlich an den systematisch überhöhten Mietausschüttungen ausgerichtet habe. Die Aufklärung in den vorliegenden Unterlagen sei insoweit nicht ausreichend. Die Gefährdung habe sich im Fall des Klägers auch realisiert, weil die Mietausschüttungen für seine Wohnung von Anfang an vorsätzlich erheblich überhöht gewesen seien. Die Beklagte sei dem Kläger zudem schadensersatzpflichtig, weil sie ihn und seine Ehefrau nicht ausreichend über die komplizierte Finanzierungsstruktur aufgeklärt habe. Ob der Beklagten auch unter den Gesichtspunkten eines aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs oder einer Interessenkollision ein Aufklärungsverschulden zur Last falle, könne offen bleiben.

12 Sie hafte aber zusätzlich wegen Beihilfe zum Betrug gemäß §§ 263, 27 StGB, §§ 823 Abs. 2, 31 BGB. Sie habe das Anlagegeschäft durch ihre Finanzierung ermöglicht, obwohl ihr bekannt gewesen sei, dass die Vertreter der H. Gruppe den Kläger über den Ertragswert der Wohnung jedenfalls insoweit getäuscht hätten, als in den angegebenen

Mietpoolausschüttungen systematisch und vorsätzlich Reparaturen im Sondereigentum nicht einkalkuliert gewesen seien.

II.

13 Diese Ausführungen halten rechtlicher Überprüfung in mehreren Punkten nicht stand.

14 1. Das Berufungsgericht hätte mit der gegebenen Begründung nicht annehmen dürfen, dass die Beklagte durch die in § 3 des Darlehensvertrages vorgesehene Bedingung, nach der die Auszahlung der Darlehensvaluta von einem Beitritt der Darlehensnehmer zu einem Mietpool abhängig war, einen besonderen Gefährdungstatbestand geschaffen hat, der sie zur Aufklärung über die damit verbundenen Risiken verpflichtet hätte.

15 a) 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, vom 15. März 2005 - XI ZR 135/04, WM 2005, 828, 830 sowie vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 877, Tz. 15). Davon ist auch das Berufungsgericht im Ausgangspunkt zutreffend ausgegangen.

16 b) Die Begründung, mit der es ein Aufklärungsverschulden angenommen hat, ist rechtlich aber nicht haltbar.

17 aa) Rechtsfehlerhaft ist die Annahme des Berufungsgerichts, aus der Verpflichtung des Klägers und seiner Ehefrau, dem für ihr Objekt bestehenden Mietpool beizutreten, folge auch ohne Hinzutreten spezifischer Gefahren des konkreten Mietpools eine umfassende Haftung der Beklagten wegen Schaffung eines besonderen Gefährdungstatbestands.

18 Dies hat der erkennende Senat bereits mit Urteil vom 20. März 2007 (XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 877 f., Tz. 17-22), dem in den wesentlichen Punkten dieselbe - weitgehend wortgleiche - Begründung des Berufungsgerichts und eine vergleichbare Beitrittsvereinbarung zugrunde

lag, entschieden und im Einzelnen begründet. Darauf wird Bezug genommen.

19 bb) Wie der erkennende Senat mit Urteil vom 20. März 2007 (aaO S. 879 f., Tz. 27 ff.) ebenfalls entschieden und im Einzelnen begründet hat, ist hingegen der weitere Ansatz des Berufungsgerichts zutreffend, dass 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 können, deren Verletzung einen umfassenden Rückabwicklungsanspruch der Darlehensnehmer zur Folge haben kann. Dies kann etwa der Fall sein, wenn die Bank 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. Gleiches gilt, 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). Insoweit sind jedoch die Feststellungen des Berufungsgerichts nicht ausreichend.

20 (1) Mit der gegebenen Begründung hätte das Berufungsgericht - wie die Revision zu Recht beanstandet - nicht annehmen dürfen, der

Mietpool We. , dem der Kläger und seine Ehefrau beigetreten sind, habe spezifische Risiken aufgewiesen, die eine besondere Gefährdung in diesem Sinn darstellten.

21 Feststellungen, dass der Mietpool bei Beitritt des Klägers im Dezember 1992 überschuldet war, hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Auch ist unstrittig, dass die Beklagte diesem Mietpool zu jenem Zeitpunkt noch kein Darlehen gewährt hatte. Soweit das Berufungsgericht festgestellt hat, die Mietpolausschüttungen seien schon bei Beitritt des Klägers bewusst und vorsätzlich systematisch überhöht gewesen und es hätten ihnen nach Kenntnis der H. Gruppe unter Berücksichtigung anfallender Kosten keine realen Einnahmen zugrunde gelegen, ist dieses Ergebnis mit der gegebenen Begründung - wie die Revision zu Recht beanstandet - nicht tragfähig, weil es auf lückenhaften und widersprüchlichen Feststellungen beruht.

22 (a) Dies gilt zunächst für die Annahme des Berufungsgerichts, es sei generell von einer systematisch vorsätzlichen betrügerischen Handhabung der M. auszugehen, zur Vortäuschung eines höheren Ertragswertes bei den von ihr geführten Mietpools überhöhte Ausschüttungen vorzunehmen.

23 Von einem „generell“ betrügerischen System hätte das Berufungsgericht schon angesichts seiner eigenen Feststellung, „im Regelfall“ sei es zu vorsätzlich überhöhten Mietpolausschüttungen gekommen, nicht ohne zusätzliche Feststellungen ausgehen dürfen. Solche Feststellungen waren insbesondere auch deshalb unabdingbar, weil das Berufungsgericht selbst ausdrücklich offen gelassen hat, ob und inwieweit in Einzel-

fällen die Mietpoolausschüttungen kalkulatorisch korrekt waren und ob dies insbesondere auch darauf beruht habe, dass sie korrekt kalkuliert gewesen seien. Mangels entgegen stehender Feststellungen ist daher für die Revision davon auszugehen, dass es auch kalkulatorisch korrekte Mietpoolausschüttungen gegeben hat. Damit aber hätte es für den vom Berufungsgericht gezogenen Schluss, es liege ein generell betrügerisches System vor, unter Berücksichtigung einer genügend großen Anzahl anderer Mietpools näherer Feststellungen dazu bedurft, dass, in welchem Umfang und aus welchen Gründen die Abrechnungen fehlerhaft waren. Das Berufungsgericht hätte diese Frage daher nicht offen lassen dürfen.

24 Unzulässig - weil ebenfalls auf lückenhafter Tatsachengrundlage beruhend - ist auch der aus dem praktizierten Abrechnungsverfahren der M. mit zwei „Ausgabeblocken“, von denen der zweite (incl. Reparaturkosten des Sondereigentums) bei der Ausschüttungskalkulation nicht berücksichtigt worden sei, gezogene Rückschluss des Berufungsgerichts auf ein von Beginn an betrügerisches Konzept. Auch insoweit sind die Feststellungen lückenhaft, da das Berufungsgericht selbst feststellt, dieses Verfahren sei nur „teilweise“ gebräuchlich gewesen. Wenn aber nach den eigenen Feststellungen des Berufungsgerichts diese Verfahrensweise nur teilweise praktiziert wurde, hätte es unter Berücksichtigung einer genügend großen Anzahl anderer Mietpools näherer Feststellungen zu den tatsächlichen Umständen bedurft, die gleichwohl auf ein generelles Problem schließen ließen. Hierzu wären nähere - auf konkreter Tatsachenbasis beruhende - Feststellungen dazu erforderlich gewesen, in wie vielen Mietpools das beanstandete Abrechnungsverfahren angewandt wurde. Auch dazu fehlt jegliche Feststellung des Berufungsgerichts.

25 Inwieweit die weiteren vom Berufungsgericht angeführten Gründe, insbesondere das werbungsmäßige Interesse der M. an einer konstant hohen Ausschüttung, Unterdeckungen bei verschiedenen (nicht allen) Pools, ihre Stützung durch Kaufpreisanteile und Äußerungen in der Vertriebsdirektorensitzung nach Zusammenbruch der Firmengruppe, geeignet sind, auf das Bestehen eines betrügerischen Systems hinzuweisen, lässt sich angesichts der Lückenhaftigkeit der bisherigen Feststellungen nicht abschließend beurteilen. Diese Indiztatsachen können erst im Rahmen einer Gesamtschau endgültig bewertet werden.

26 (b) Ob speziell im Mietpool des Objekts We. , dem der Kläger beigetreten ist, konstant von Anfang an überhöhte Mietpoolausschüttungen erfolgten, denen keine entsprechenden Einnahmen gegenüber standen, so dass der Zusammenbruch des Mietpools schon bei Beitritt des Klägers zwangsläufig war, ist ebenfalls ohne weitere tatrichterliche Feststellungen nicht abschließend zu beurteilen. Anders als zum Mietpool Sch. in dem Rechtsstreit XI ZR 414/04 (aaO S. 879, Tz. 32 f.) erweisen sich die Feststellungen des Berufungsgerichts, das den spezifischen Umständen des einzelnen Mietpools angesichts der von ihm verfolgten generellen Lösung keine ausreichende Aufmerksamkeit geschenkt hat, auch in diesem Zusammenhang als lückenhaft und nicht ausreichend.

27 Wie das Berufungsgericht aufgezeigt hat, lag zwar ein gewisses Risiko darin, dass die Verwalterin bei der Kalkulation der Ausschüttungen Reparaturaufwand am Sondereigentum insbesondere bei einem Mieterwechsel nicht berücksichtigt hatte (vgl. zur Kalkulierung entsprechen-

der Abschlüsse BGHZ 156, 371, 377 f. und BGH, Urteil vom 14. Januar 2005 - V ZR 260/03, WuM 2005, 205, 207). Der nicht kalkulierte Renovierungsaufwand allein belegt aber eine zwangsläufig entstehende erhebliche Unterdeckung im streitgegenständlichen Mietpool nicht. Dabei kann offen bleiben, ob die auf der Basis des vom Landgericht eingeholten, im Berufungsverfahren aber angegriffenen, Sachverständigengutachtens getroffene Feststellung des Berufungsgerichts, die Ausschüttungen seien aus diesem Grund um 52,13 DM (11,1%) monatlich zu hoch kalkuliert gewesen, fehlerfrei ist. Selbst wenn man die vom Berufungsgericht ermittelte Zahl zugrunde legt, steht - anders als in dem Verfahren XI ZR 414/04, in dem aus einer Aktennotiz hervorging, dass für jenen Mietpool die Ausschüttungen von Beginn an bewusst weit überhöht festgesetzt worden waren - hier auch angesichts der nicht sehr erheblichen nicht berücksichtigten Beträge für Renovierungsaufwand eine zwangsläufig entstehende erhebliche Unterdeckung des Mietpools noch nicht fest. Auch bei Zugrundelegung der vom Berufungsgericht ermittelten Zahl, würde der nicht kalkulierte Reparaturaufwand dies nur belegen, wenn zugleich feststünde, dass bei einer Betrachtung der zu erwartenden Ausgaben und Einnahmen von Beginn an den voraussichtlichen Ausgaben keine ausreichenden Einnahmen gegenüber standen, die trotz des nicht einkalkulierten Reparaturaufwands zu einer realistischen Kalkulation führen konnten. Dies hängt insbesondere davon ab, in welchem Renovierungszustand sich das Objekt befand, wie hoch der Anteil der vermieteten Wohnungen war und in welchem Umfang realistischweise mit einer Neuvermietung von Wohnungen zu rechnen war. Hierzu fehlt es aber bislang an tatrichterlichen Feststellungen. Zu diesen hätte umso mehr Anlass bestanden als der vom Landgericht eingeschaltete Sachverständige, auf dessen Gutachten sich das Berufungsgericht bei der

Ermittlung des auf die Renovierung entfallenden Betrags gestützt hat, in einem Ergänzungsgutachten für den Erwerbszeitpunkt einen nachhaltig erzielbaren Mietzins von 567 DM monatlich ermittelt hat, worauf die Revision zu Recht hinweist. Bei einem nachhaltig erzielbaren Mietzins in dieser Höhe aber hätten der im Besuchsbericht ausgewiesenen monatlichen „Mieteinnahme“ von 469 DM auch bei Berücksichtigung des vom Berufungsgericht angenommenen, nicht kalkulierten Renovierungsbedarfs von 52,13 DM entsprechende Einnahmen gegenüber gestanden. Schon deshalb durfte das Berufungsgericht nicht ohne weitere Feststellungen davon ausgehen, die nicht kalkulierten Renovierungskosten im Sondereigentum hätten den Mietpool zwangsläufig in eine Schieflage gebracht. Vielmehr lässt sich die Seriosität der Kalkulation ohne nähere Feststellungen insbesondere zum Vermietungsstand im Objekt nicht abschließend beurteilen.

28 Ohne die genannten zusätzlichen Feststellungen zu den genauen Verhältnissen im streitgegenständlichen Mietpool rechtfertigen auch die weiteren Erwägungen des Berufungsgerichts nicht den Rückschluss auf vorsätzlich falsch kalkulierte Ausschüttungen bereits im Erwerbszeitpunkt. Soweit das Berufungsgericht auf das Hausgeld in Höhe von monatlich 279 DM verweist, das die WEG-Verwalterin bereits im ersten Jahr nach dem Erwerb vom Kläger und seiner Ehefrau gefordert hat, mag dies zwar ein Anhaltspunkt dafür sein, dass möglicherweise im Vorfeld des Vertragsschlusses falsche Angaben zu den monatlichen Aufwendungen und damit der Rentabilität der Anlage gemacht wurden. Das kann im Zusammenhang mit der Frage eines aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs von Bedeutung sein. Für den Mietpool selbst lag in der zusätzlichen Erhebung eines Hausgelds jedoch kein spezifisches Risiko, das die

Beklagte wegen Schaffung eines besonderen Gefährdungstatbestands zur Aufklärung verpflichtet. Soweit das Berufungsgericht aus der in der Mietpoolabrechnung für 1995 erkennbaren Position für „Kontokorrentzinsen, Kontogebühren“ auf eine bereits seit 1993 kontinuierlich aufgebaute Verschuldung des Mietpools schließt und daraus eine zusätzliche überhöhte Mietpoolausschüttung von durchschnittlich 107,26 DM herleiten will, handelt es sich mit der gegebenen Begründung um Spekulationen, denen gerade angesichts des vom Berufungsgericht selbst herangezogenen Sachverständigengutachtens zur nachhaltig erzielbaren Miete eine ausreichende Tatsachengrundlage fehlt. Allerdings hat die Beklagte dem Mietpool We. - wie die Revision selbst einräumt - im Jahr 1995 ein Darlehen in Höhe von 47.000 DM gewährt. Auch ergibt sich - worauf das Berufungsgericht, von der Revision nicht angegriffen, verweist - schon aus der Steuererklärung des Klägers von 1993, dass die Netto-Mieteinkünfte mit 369 DM monatlich bereits von Beginn an erheblich unter der im Besuchsbericht in Aussicht gestellten „Mieteinnahme“ von 469 DM monatlich lagen. Dies belegt, dass es in diesem Mietpool offenbar finanzielle Probleme gab. Die entscheidende Frage, welche Ursache diese hatten - eine ungünstige Entwicklung des Mietpools (etwa in Bezug auf den Leerstand) nach Abschluss der streitgegenständlichen Verträge oder von Anfang an falsch kalkulierte Mietausschüttungen, denen keine entsprechenden Einnahmen gegenüber gestanden hatten - ist damit aber noch nicht beantwortet.

29 (2) Als mit der gegebenen Begründung rechtsfehlerhaft erweist sich auch die weitere Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte habe den Kläger und seine Ehefrau durch ihr Verlangen nach einem Beitritt zu dem Mietpool bewusst oder jedenfalls bedingt vorsätzlich mit spezifi-

schen Risiken des Mietpools belastet (vgl. BGH, Urteil vom 11. Februar 1999 - IX ZR 352/97, WM 1999, 678, 680; Senatsurteile vom 18. November 2003 - XI ZR 322/01, WM 2004, 172, 173 und vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 880, Tz. 34). Die hierzu getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts halten rechtlicher Überprüfung ebenfalls nicht stand.

30 Die Revision beanstandet mit Recht die Feststellung des Berufungsgerichts, der Beklagten selbst bzw. ihrem damaligen Vorstandsmitglied A. sei die Praxis systematisch überhöhter Ausschüttungen der M. bekannt gewesen. Wie der erkennende Senat bereits in dem eine vergleichbare Begründung desselben Senats des Berufungsgerichts betreffenden Urteil vom 20. März 2007 (XI ZR 414/04 aaO, Tz. 34 ff.) näher ausgeführt hat, beruht diese Annahme auf einem Verstoß des Berufungsgerichts gegen das aus § 286 Abs. 1, § 525 ZPO folgende Gebot, sich mit dem Streitstoff umfassend auseinander zu setzen und den Sachverhalt durch die Erhebung der angetretenen Beweise möglichst vollständig aufzuklären (vgl. BGH, Urteil vom 29. Januar 1992 - VIII ZR 202/90, NJW 1992, 1768, 1769; Senatsurteile vom 29. Januar 2002 - XI ZR 86/01, WM 2002, 557, vom 18. November 2003 - XI ZR 332/02, WM 2004, 27, 31 und vom 20. Januar 2004 - XI ZR 460/02, WM 2004, 521, 524). Die entsprechende Kenntnis der Beklagten ist - entgegen den Ausführungen der Revisionsrüge - zwischen den Parteien streitig. Die Beklagte hat vorgetragen, sie habe von irgendwelchen Unregelmäßigkeiten im Bereich der von der M. durchgeführten Mietpoolverwaltung keine Kenntnis gehabt. Zum Beweis hat sich die Beklagte auf das Zeugnis ihres damaligen Vorstandsmitglieds A. berufen. Ohne die Vernehmung dieses Zeugen durfte das

Berufungsgericht, wie die Revision zu Recht rügt, von der behaupteten Kenntnis der Beklagten nicht ausgehen.

31 Dies gilt besonders, weil die Würdigung des Sachverhalts durch das Berufungsgericht aufgrund der Aktenlage ohne Vernehmung des benannten Zeugen nicht nur eine unvollständige Beweiswürdigung darstellt, sondern ihrerseits revisionsrechtlicher Prüfung nicht standhält. Das Berufungsgericht hat Vortrag der Beklagten und schriftlichen Äußerungen des ehemaligen Vorstandsmitglieds A. einen Inhalt beigegeben, der ihnen nicht zu entnehmen ist, und hat damit gegen Denkgesetze verstoßen (vgl. BGH, Urteile vom 22. Januar 1991 - VI ZR 97/90, NJW 1991, 1894, 1895, vom 14. Januar 1993 - IX ZR 238/91, WM 1993, 902, 905 ff. und vom 23. Januar 1997 - I ZR 29/94, WM 1997, 1493, 1497).

32 Soweit A. nach dem Vortrag der Beklagten bekannt war, dass bei einzelnen Mietpools zeitweise Mietunterdeckungen und im Zusammenhang damit zu zahlende Reparaturen im Sondereigentum bei Mieterwechsel zu Verbindlichkeiten geführt haben, besagt dies nur etwas über seine Kenntnis von Unterdeckungen bei verschiedenen Pools aus den genannten Gründen. Dass er von einem systembedingten Problem überhöhter Ausschüttungen in sämtlichen Mietpools und damit auch im streitgegenständlichen Mietpool u.a. wegen generell nicht einkalkulierter Reparaturen im Sondereigentum wusste, ergibt sich daraus nicht. Gleiches gilt für seine Notizen vom 15. August 1994 und vom 16. März 1995, die zwar - möglicherweise rechtlich unzulässige - Überlegungen zum Ausgleich von Poolunterdeckungen enthalten, aber ebenfalls nicht deren Verursachung durch überhöhte Ausschüttungen zum Gegenstand haben.

Die weiteren Schreiben A.'s vom 9. Dezember 1997, 17. August 1998 und sein im ... vom 3. August 2001 veröffentlichtes Schreiben vom 25. März 1998 zum Objekt O. beziehen sich nicht auf die Mietpoolausschüttung, sondern auf die Beleihungswertermittlung und besagen insbesondere nichts für die Kenntnis der Beklagten in dem hier maßgeblichen Zeitpunkt bei Abschluss des Darlehensvertrages Ende 1992. Ohne Aussagekraft ist insoweit auch das vom Berufungsgericht genannte Schreiben vom 30. Januar 1998. Dieses besagt lediglich, dass nach Auffassung A.'s in der Mietpoolpraxis nur eingehende Mieten zusammengefasst werden und enthält damit zu der Frage unseriöser Handhabung keine Aussage.

33 Durch Urkunden ist damit entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts allein das Wissen der Beklagten von Unterdeckungen bei mehreren von der M. verwalteten Mietpools belegt, nicht aber das Wissen, dass dies Ausdruck eines generellen, systembedingten Risikos bei dem Verwalter war und schon gar nicht, dass dieses Risiko auch gerade den konkreten Mietpool betraf. Der vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang gezogene Rückschluss aus der späteren Insolvenz der M. ist schon mit Rücksicht darauf, dass die Insolvenz erst im Jahr 2000 und damit rund 8 Jahre nach dem Beitritt des Klägers zu dem Mietpool eintrat, nicht tragfähig.

34 Das erforderliche Bewusstsein der Beklagten folgt auch nicht etwa aus der Kenntnis der Vertreter der H. Gruppe. Anders als das Berufungsgericht meint, kann deren Kenntnis der Beklagten nicht mit der Begründung zugerechnet werden, sie seien „im Rahmen des besonderen Gefährdungstatbestands“ Erfüllungsgehilfen der Beklagten. Die

Wissenszurechnung kann Folge dieses Tatbestands sein, nicht aber zu seiner Begründung dienen.

35

2. Rechtsfehlerhaft ist auch die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte sei zur Aufklärung über Risiken des Mietpools verpflichtet gewesen, weil sie durch ihre internen Beleihungswertfestsetzungen in den Käufern nicht bekannten Beschlussbögen einen besonderen Gefährdungstatbestand geschaffen habe. Vielmehr 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) bestätigt und noch einmal im Einzelnen dargelegt 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, Tz. 45 und vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 881, Tz. 41; a.A. OLG Celle ZGS 2007, 152, 156 f.). Der Senat hat auch bereits darauf hingewiesen, dass es auf die Frage, ob die Bank mit der überhöhten Verkehrswertfestsetzung eigene wirtschaftliche Vorteile erstrebt, ebenso wenig ankommt wie auf die

Frage, ob das finanzierende Kreditinstitut es dem Verkäufer durch die überhöhte Wertermittlung und Finanzierung ermöglicht, das Objekt zu einem überbewerteten Kaufpreis zu veräußern (Senatsurteil vom 20. März 2007 aaO). Soweit die Revisionserwiderung in diesem Zusammenhang geltend macht, die Beklagte habe im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung wissentlich auf die H. Gruppe Druck ausgeübt, die Mietpoolausschüttungen in unrealistischer Höhe zu kalkulieren, fehlt es an entsprechenden Feststellungen des Berufungsgerichts. Dieses hat lediglich ausgeführt, die Beklagte habe durch ihr Verfahren überhöhte Mietpoolausschüttungen provoziert, hat aber ausdrücklich offen gelassen, ob es insoweit überhaupt eine Absprache zwischen der Beklagten und der H. Gruppe gegeben hat.

36

3. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht schließlich angenommen, ein Rückabwicklungsanspruch des Klägers ergebe sich daraus, dass die Beklagte den Kläger und seine Ehefrau nicht über etwaige Nachteile und Risiken der Finanzierung des Kaufpreises durch ein Vorausdarlehen in Kombination mit zwei neu abzuschließenden Bausparverträgen aufgeklärt habe. Ungeachtet der Frage, ob und unter welchen Umständen im Einzelfall insoweit überhaupt eine Pflicht der finanzierenden Bank, ungefragt über die spezifischen Vor- und Nachteile dieser Konstruktion aufzuklären, in Betracht kommt, rechtfertigt eine etwaige Aufklärungspflichtverletzung entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts die vom Kläger 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 Senatsurteil vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 881, Tz. 42 m.w.Nachw.). Solche Mehrkosten hat der Kläger nicht dargetan.

37 Soweit das Berufungsgericht in Widerspruch zu seinen Ausführungen, eine nicht geringe Anzahl von Kreditinstituten habe zwischen 1990 und 1999 - teilweise systematisch - Immobilienkredite ohne ausreichende grundpfandrechtliche Absicherung gewährt, darauf abstellt, der Kläger und seine Ehefrau hätten bei entsprechender Aufklärung mangels anderweitiger Finanzierungsmöglichkeit möglicherweise von dem gesamten Anlagegeschäft abgesehen, rechtfertigt dies entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung angesichts des Schutzzwecks der Aufklärungspflicht keine andere Beurteilung. Dies hat der Senat - nach Erlass des Berufungsurteils - bereits mit Urteil vom 20. März 2007 (XI ZR 414/04 aaO, Tz. 43) zu den dort zugrunde liegenden identischen Ausführungen des Berufungsgerichts entschieden und näher begründet. Die Revisionserwiderung gibt dem Senat keinen Anlass, seine dortigen Ausführungen zu ändern oder zu ergänzen.

38 Ebenso wie dort sind auch hier die in diesem Zusammenhang stehenden Ausführungen des Berufungsgerichts verfehlt, die Beklagte habe möglicherweise die Verpflichtung getroffen, dem Kläger und seiner Ehefrau von einer Finanzierung im Rahmen des vorgesehenen Finanzierungsmodells abzuraten. Das Berufungsgericht verkennt insoweit die Unterschiede zwischen einer schuldhaften Aufklärungspflichtverletzung und einer Beratungspflichtverletzung, die nur in Betracht kommen kann, wenn zwischen den Parteien ein Beratungsvertrag geschlossen worden ist (vgl. Senatsurteil vom 20. März 2007 aaO, Tz. 44 m.w.Nachw.). Einen solchen nimmt auch das Berufungsgericht bezogen auf die finanzierende Bank nicht an.

39 4. Da es - wie ausgeführt - an fehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts zur Kenntnis der Beklagten von Unregelmäßigkeiten im Bereich der von M. durchgeführten Mietpoolverwaltung, insbesondere von bewusst und planmäßig überhöhten Ausschüttungen beim Mietpool We. fehlt, ist schließlich auch ihre Verurteilung wegen Beihilfe zum Betrug gemäß §§ 263, 27 StGB, 823 Abs. 2, 31 BGB nicht haltbar. Es stellt, wie die Revision zu Recht rügt, insbesondere einen groben, grundrechtsrelevanten Verfahrensfehler dar, wenn das Berufungsgericht dem ehemaligen Vorstandsmitglied A. Beihilfe zum Betrug vorwirft, ohne ihn auch nur gehört zu haben.

III.

40 Das Berufungsurteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Zu weiteren möglichen Aufklärungspflichtverletzungen der Beklagten fehlt es bislang an Feststellungen.

41 1. Dies gilt zunächst für die Frage, ob sich die Beklagte im Zeitpunkt der Kreditgewährung in einem zur Aufklärung verpflichtenden schwerwiegenden Interessenkonflikt befand. Hierfür reicht es nicht aus, dass die kreditgebende Bank zugleich Kreditgeberin des Bauträgers oder Verkäufers einer Immobilie ist, oder ihm eine globale Finanzierungszusage erteilt hat (BGHZ 161, 15, 21; BGH, Senatsurteil vom 27. Januar 2004 - XI ZR 37/03, WM 2004, 620, 624). Feststellungen, dass die Beklagte bei Abschluss des Darlehensvertrages Ende 1992 etwa das Risiko eines eigenen notleidenden Kreditengagements bei der H. Gruppe auf

die Erwerber abgewälzt hat (vgl. Weber EWiR 2005, 657, 658), hat das Berufungsgericht bislang nicht getroffen.

42 2. Auch zu der Frage, ob die Beklagte zur Aufklärung über die vom Kläger behauptete Unangemessenheit des Kaufpreises verpflichtet war, fehlt es an Feststellungen des Berufungsgerichts. Eine Aufklärungspflicht der finanzierenden Bank besteht insoweit wegen eines Wissensvorsprungs nur dann, 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 (st.Rspr., vgl. etwa BGH, Senatsurteil vom 23. März 2004 - XI ZR 194/02, WM 2004, 1221, 1225 m.w.Nachw.), wenn also der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (vgl. etwa Senatsurteile vom 20. Januar 2004 - XI ZR 460/02, WM 2004, 521, 524 und vom 23. März 2004 aaO, jeweils m.w.Nachw.). Nach dem erstinstanzlich eingeholten - vom Kläger allerdings angegriffenen - Sachverständigengutachten, ausweislich dessen die Wohnung im Erwerbszeitpunkt einen Verkehrswert von 95.000 DM hatte, sind diese Voraussetzungen angesichts eines Kaufpreises von 129.812 DM nicht gegeben. Feststellungen hat das Berufungsgericht, das die Höhe des Verkehrswerts ausdrücklich offen gelassen hat, insoweit nicht getroffen.

43 3. Ob 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, 882 f., Tz. 52 ff.) eine Haftung der Beklagten für eigenes Aufklärungsverschulden unter dem Gesichtspunkt eines aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs im Hinblick auf den von der Beklagten veranlassten Mietpoolbeitritt des Klägers und seiner

Ehefrau besteht, lässt sich nicht abschließend beurteilen, nachdem sich das Berufungsgericht ausdrücklich nicht veranlasst gesehen hat, im Anschluss an das Urteil vom 16. Mai 2006, mit dem der erkennende Senat seine Rechtsprechung zum Bestehen von Aufklärungspflichten der kreditgebenden Bank ergänzt hat, entsprechende Feststellungen zu treffen.

- 44 a) Nach dieser Rechtsprechung (BGHZ 168, 1, 22 ff., Tz. 50 ff.; 169, 109, 115, Tz. 23; Senatsurteile 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.

45 b) Die Frage, 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 Miete Kenntnis hatte, kann ohne weitere Feststellungen des Berufungsgerichts nicht beantwortet werden.

46 aa) Allein auf den nicht berücksichtigten Reparaturaufwand am Sondereigentum lässt sich bislang eine widerlegliche Vermutung nicht stützen, weil es angesichts einer nach den bisher getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts um 11,1% überhöhten Kalkulation der Nettomiete insoweit an der erforderlichen Evidenz einer möglichen Täuschung fehlt.

47 bb) Immerhin blieben nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Nettomieteinkünfte allerdings von Beginn an hinter den dem Kläger mitgeteilten Einkünften zurück. In dem Besuchsbericht waren Mieteinnahmen von 469 DM und in der Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Nettomiete (nach Abzug von Verwaltungs- und Nebenkosten) von 469,20 DM ausgewiesen; tatsächlich aber hatten der Kläger und seine Ehefrau nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bereits unmittelbar im Anschluss an den Erwerb der Wohnung seit Beginn des Jahres 1993 ein zusätzliches Hausgeld von 279 DM monatlich zu zahlen, obwohl das Hausgeld ausweislich Ziff. 3 a) der Vereinbarung über Mietenverwaltung angeblich aus den Einnahmen des Mietpools geleistet

werden sollte. Der Kläger hat insoweit vorgetragen, ihm sei von Anfang an eine in Wahrheit nicht zu erzielende Miete und Rendite vorgetäuscht worden. Entsprechende Feststellungen des Berufungsgerichts, das ausdrücklich offen gelassen hat, ob der Vermittler fahrlässig oder vorsätzlich zu hohe Mieteinnahmen angesetzt und damit dem Kläger ein falsches Bild von der Wirtschaftlichkeit der Wohnung vermittelt habe, fehlen.

48 Es wird insoweit zu klären sein, ob die Behauptung des Klägers zutrifft, der Vermittler habe ihn und seine Frau durch vorsätzlich überhöhte Angaben zur Mietpoolausschüttung arglistig über die Rentabilität des Anlageobjekts getäuscht. Außerdem wird ggf. zu klären sein, ob die nach Behauptung des Klägers vorgespiegelte Miete auch objektiv evident unrichtig war.

49 Sofern das der Fall sein sollte, würde die Kenntnis der Beklagten von diesen objektiv evident fehlerhaften Angaben zur Miete widerlegbar vermutet, weil die weiteren Voraussetzungen für die Beweiserleichterung nach dem im Revisionsverfahren maßgeblichen Sachverhalt vorliegen. Dies hat der Senat bereits wiederholt zu vergleichbaren Sachverhalten ausgeführt (vgl. etwa Senatsurteile vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 882, Tz. 56 und vom 25. September 2007 - XI ZR 274/05, Umdruck S. 15 f., Tz. 27).

50 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.

IV.

51 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). Dabei hat der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht. Das Berufungsgericht 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 Aufklärungsver-
schulden zu treffen haben. Nach der Aufhebung und Zurückverweisung
besteht auch Gelegenheit, die Klageanträge der neuen Sachlage anzu-
passen, die durch die zwischen der Beklagten zu 2) und dem Kläger am
28. August 2006 geschlossene notarielle Vereinbarung und deren Um-
setzung entstanden ist.

Nobbe

Müller

Joeres

Mayen

Maihold

Vorinstanzen:

LG Karlsruhe, Entscheidung vom 15.07.2004 - 8 O 33/03 -

OLG Karlsruhe, Entscheidung vom 21.06.2006 - 15 U 64/04 -