



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 134/02

Verkündet am:
14. Oktober 2003
Herrwerth,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

VerbrKrG § 6 Abs. 1

- a) Ein Kreditvertrag ist grundsätzlich nicht gemäß § 6 Abs. 1 VerbrKrG nichtig, wenn die nach § 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 d VerbrKrG (in der bis zum 31. Juli 2001 geltenden Fassung) vorgeschriebenen Angaben über die Kosten des Kredits nicht fehlen, sondern lediglich unrichtig sind.
- b) Wenn vom Verbraucher zu tragende Kosten des Kredits betragsmäßig zutreffend in dem Kreditvertrag angegeben sind, stellt es kein Fehlen von Angaben im Sinne des § 6 Abs. 1 VerbrKrG dar, wenn der als Bearbeitungskosten ausgewiesene Betrag nicht von dem Kreditinstitut vereinahmt, sondern als Vermittlungsprovision an einen Finanzierungsvermittler ausgezahlt werden soll; die unzutreffende Bezeichnung des Bestimmungszwecks der im Kreditvertrag aufgeführten Kosten steht einem Fehlen einer Angabe im Sinne des § 6 Abs. 1 VerbrKrG nicht gleich.

BGH, Urteil vom 14. Oktober 2003 - XI ZR 134/02 - OLG München
LG München I

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Oktober 2003 durch den Vorsitzenden Richter Nobbe und die Richter Dr. Bungereoth, Dr. Müller, Dr. Wassermann und Dr. Appl

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 1. März 2002 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger verlangt von der beklagten Bank aus eigenem und aus abgetretenem Recht seiner Ehefrau die Rückabwicklung zweier der Finanzierung des Kaufpreises einer Eigentumswohnung dienender Realcreditverträge. Er begehrt die Erstattung gezahlter Zinsen und entstandener Aufwendungen in Höhe von insgesamt 152.380,61 DM nebst Zinsen sowie die Freistellung von allen Verpflichtungen aus den beiden Darlehen. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Im Herbst 1992 wurden der Kläger, ein damals 46 Jahre alter promovierter Journalist mit einem Nettojahreseinkommen von fast 100.000 DM, und seine Ehefrau von einem Anlagevermittler geworben, eine Eigentumswohnung im Rahmen eines Bauträgermodells in E. zu erwerben. Am 19. Oktober 1992 unterbreiteten sie der C. GmbH (im folgenden: C.) ein notariell beurkundetes Angebot auf Abschluß eines umfassenden Geschäftsbesorgungsvertrages. Zugleich erteilten sie der C. eine unwiderrufliche Vollmacht zur Vornahme aller Rechtsgeschäfte, Rechtshandlungen und Maßnahmen, die für den Erwerb bzw. die Errichtung des Kaufgegenstandes, dessen Finanzierung und Vermietung erforderlich oder zweckmäßig erschienen. Unter anderem wurde die C. bevollmächtigt, namens und für Rechnung des Klägers und seiner Ehefrau den Kauf- und Werklieferungsvertrag, Darlehensverträge, Finanzierungsvermittlungsverträge sowie alle erforderlichen Sicherungsverträge abzuschließen, wieder aufzuheben und rückabzuwickeln. Der kalkulierte Gesamtaufwand für das Kaufobjekt war mit 203.018 DM angegeben. Die C. nahm das Angebot an und schloß namens des Klägers und seiner Ehefrau am 4. November 1992 mit der H. GmbH einen notariell beurkundeten Kauf- und Werklieferungsvertrag über die Eigentumswohnung zu einem Kaufpreis von 153.583 DM. Am 1. Dezember 1992 nahm die C. für den Kläger und seine Ehefrau das Angebot der Rechtsvorgängerin der Beklagten (im folgenden: Beklagte) über eine Zwischenfinanzierung in Höhe von 203.018 DM an. Die Zwischenfinanzierung wurde abgelöst durch einen von der C. namens des Klägers und seiner Ehefrau abgeschlossenen Darlehensvertrag vom 1./4. Oktober 1993 über ein Annuitätendarlehen von 49.435 DM mit einem anfänglichen effektiven Jahreszins von 8,11% und einer Tilgung von 1,5% jährlich sowie ein Festdarlehen

von 153.583 DM mit einem anfänglichen effektiven Jahreszins von 7,99%, das durch eine Lebensversicherung getilgt werden sollte. Eine solche schloß der Kläger ab und trat die Ansprüche daraus an die Beklagte ab. Die zur Absicherung der Darlehen vereinbarte Grundschuld wurde zugunsten der Beklagten bestellt. Aufgrund eines von der C. für den Kläger und seine Ehefrau mit der H. GmbH geschlossenen Finanzierungsvermittlungsvertrages wies die C. die Zahlung einer Vermittlungsprovision in Höhe von 8.121 DM aus dem für den Kläger und seine Ehefrau bereitgestellten Darlehensbetrag an.

Der Kläger und seine Ehefrau sind ihren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Beklagten bis in das Jahr 2000 hinein nachgekommen. Der Kläger, der den Widerruf aller geschlossenen Verträge nach dem Haustürwiderrufsgesetz erklärt hat, macht geltend, die von ihm und seiner Ehefrau erteilte Vollmacht sei wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz unwirksam. Die Darlehensverträge seien wegen eines Formmangels nichtig bzw. aufgrund des erklärten Widerrufs unwirksam geworden. Auch lägen die Voraussetzungen für einen Einwendungsdurchgriff vor. Im übrigen habe die Beklagte bzw. ihr die Darlehen vermittelnder Erfüllungsgehilfe schuldhaft und pflichtwidrig Beratungs- und Aufklärungspflichten verletzt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben. Mit der - vom Senat zugelassenen - Revision verfolgt er seine Klageanträge weiter.

Entscheidungsgründe:

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

I.

Das Berufungsgericht, dessen Urteil unter anderem in WM 2002, 2460 ff. veröffentlicht ist, hat zur Begründung seiner Entscheidung im wesentlichen ausgeführt:

Die vom Kläger und seiner Ehefrau geschlossenen Darlehensverträge seien wirksam. Sie seien nicht deswegen nichtig, weil die nach § 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 VerbrKrG geforderten Mindestangaben nicht in der Urkunde über die unwiderrufliche Bevollmächtigung der C. enthalten seien. Eine Vollmacht zum Abschluß eines Verbraucherkreditvertrages müsse grundsätzlich nicht die für den Kreditvertrag geforderten Mindestangaben über die Kreditbedingungen, z.B. über den Effektivzinssatz, enthalten.

Die Darlehensverträge seien auch nicht wegen eines Verstoßes gegen Art. 1 § 1 RBerG i.V. mit § 134 BGB nichtig. Auch wenn der vom Kläger und seiner Ehefrau mit der C. geschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag nichtig sei, so erfasse dies nicht die Darlehensverträge. Die Kreditverträge verstießen weder ihrerseits gegen Art. 1 § 1 RBerG, noch sei die Tätigkeit der Beklagten als Beteiligung an einer unerlaubten

Rechtsberatung der C. zu werten, die zur Unwirksamkeit der Darlehensverträge führen würde.

Die Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der C. wegen Verstoßes gegen Art. 1 § 1 RBerG erfasse nicht die abstrakte Vollmacht. Die Anwendbarkeit des § 139 BGB sei nach dem Willen der Vertragsbeteiligten in Nr. IV 2 des Vertrages durch eine salvatorische Klausel ausgeschlossen worden, wodurch die bestehende Vermutung des Einheitlichkeitswillens ausdrücklich widerlegt worden sei. Eine Nichtigkeit der Vollmacht ergebe sich auch nicht aus einem unmittelbaren Verstoß gegen Art. 1 § 1 RBerG i.V. mit § 134 BGB. Der Senat folge nicht der Entscheidung des III. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs. Die Zielsetzung des Verbots, fremde Rechtsangelegenheiten ohne Erlaubnis zu besorgen, erfasse zwar den Geschäftsbesorgungsvertrag, nicht aber die Vollmachtserteilung als einseitige, vom Grundgeschäft abstrakte Willenserklärung.

Der Kläger könne gegenüber der Beklagten auch keinen Einwendungsdurchgriff nach § 9 Abs. 3 VerbrKrG geltend machen. Der Anwendbarkeit dieser Vorschrift stehe schon § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG entgegen, da der Kredit von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht und zu für grundpfandrechtlich abgesicherte Kredite üblichen Bedingungen gewährt worden sei. Der effektive Jahreszins der gewährten Darlehen habe 8,11% bzw. 7,99% betragen und damit innerhalb der Streubreite von 7,14% bis 8,31% für grundpfandrechtlich abgesicherte Darlehen gelegen. Die Finanzierungsvermittlungskosten seien bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses nicht zu berücksichtigen.

Die Darlehensverträge seien vom Kläger und seiner Ehefrau auch nicht wirksam widerrufen worden. § 1 Abs. 1 HWiG solle der Gefahr begegnen, daß auf die Willensbildung dessen, der sich zum Abschluß eines entgeltlichen Vertrages entschieße, in unzulässiger oder unangemessener Weise Einfluß genommen werde. Dieser Einflußnahme sei bei einem Vertretergeschäft grundsätzlich nur der Vertreter ausgesetzt, so daß für die situationsbezogenen Voraussetzungen des Widerrufsrechts nach § 1 Abs. 1 HWiG allein die Person des Vertreters maßgebend sei.

Der Kläger habe gegen die Beklagte auch keine Schadensersatzansprüche. Über etwaige Nachteile einer Kombination von Festdarlehen und Kapitallebensversicherung habe die Beklagte nicht aufklären müssen. Zur Aufklärung über die Risiken des zu finanzierenden Geschäfts sei die Bank bei steuersparenden Bauherren- und Erwerbmodellen nur unter ganz besonderen Voraussetzungen verpflichtet. Eine Pflicht zur Aufklärung über die Zahlung einer versteckten Innenprovision bestehe nicht. Aufklärungspflichten bestünden für die kreditgebende Bank auch dann nicht, wenn sie Kenntnis vom tatsächlichen Verkehrswert habe, solange nicht der Kaufpreis knapp doppelt so hoch sei wie der tatsächliche Grundstückswert. Das sei hier nach den eigenen Angaben des Klägers nicht der Fall. Die Beklagte müsse sich auch nicht nach § 278 BGB ein eventuelles Verschulden von Mitarbeitern der Vertriebsfirma zurechnen lassen. Angaben zur Miethöhe, zum Wert der Immobilie und zu den erzielbaren Steuervorteilen gehörten zum Bereich der Anlagevermittlung und seien nicht Gegenstand der Aufklärungs- und Beratungspflichten der kreditgebenden Bank. Der Vortrag des Klägers könne auch die Behaup-

tung eines deliktischen Verhaltens der Beklagten oder ihrer Mitarbeiter nicht erhärten.

II.

Diese Ausführungen halten in einem wesentlichen Punkt rechtlicher Überprüfung nicht stand.

1. Zu Recht hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, daß die der C. erteilte Vollmacht auch ohne die Mindestangaben über die Kreditbedingungen nach § 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 VerbrKrG in der bis zum 31. Juli 2001 geltenden Fassung (im folgenden: VerbrKrG) formwirksam war, und hierzu auf die Rechtsprechung des Senats verwiesen, nach der die Vollmacht zum Abschluß eines Kreditvertrages diese Angaben nicht enthalten muß (BGHZ 147, 262, 266 ff., bestätigt durch Urteile vom 10. Juli 2001 - XI ZR 198/00, WM 2001, 1663, 1664 f. sowie - XI ZR 199/00, NJW 2001, 3479 f., vom 18. September 2001 - XI ZR 321/00, WM 2001, 2113, 2114 und vom 3. Juni 2003 - XI ZR 289/02, WM 2003, 1710). Die Angriffe der Revision geben keinen Anlaß, von dieser Rechtsprechung abzuweichen. Die von der Revision angeregte Vorlage der Sache an den Europäischen Gerichtshof ist bereits deshalb nicht veranlaßt, weil die Richtlinie des Rates vom 22. Dezember 1986 - 87/102/EWG (ABl. Nr. L 42/48) in der Fassung der Änderungsrichtlinien des Rates vom 22. Februar 1990 - 90/88/EWG (ABl. Nr. L 61/14) und des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Februar 1998 - 98/7/EG (ABl. Nr. L 101/17) (Verbraucherkredit-Richtlinie) nach der ausdrücklichen Regelung des Art. 2 Abs. 1 lit. a auf Kreditverträge zur Finanzierung des

Erwerbs von Immobilien keine Anwendung findet und im übrigen auch keine Vorgaben und Regelungen über Form und Inhalt einer Vollmacht zum Abschluß eines Verbraucherkreditvertrages enthält (Senatsurteile vom 10. Juli 2001 - XI ZR 198/00, WM 2001, 1663, 1665 sowie - XI ZR 199/00, NJW 2001, 3479, 3480).

2. Entgegen der Auffassung der Revision sind die Darlehensverträge auch nicht deshalb als gemäß § 6 Abs. 1 VerbrKrG nichtig anzusehen, weil dort die vom Kläger und seiner Ehefrau zu zahlenden Kosten der Finanzierungsvermittlung weder bei der Berechnung des Effektivzinses berücksichtigt noch gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 d VerbrKrG angegeben sind. Die vom Kläger und seiner Ehefrau aufgrund des mit der H. GmbH geschlossenen Finanzierungsvermittlungsvertrages zu zahlenden Provisionen für die Vermittlung der Zwischenfinanzierung sowie der Anfang Oktober 1993 vereinbarten Darlehen waren in den Kreditverträgen nicht auszuweisen. Fremde, der Bank bekannte Vermittlerkosten sind zwar bei Konsumentenratenkrediten in der Regel dem Darlehensgeber als Teil der Kreditkosten zuzurechnen und deshalb von diesem im Kreditvertrag anzugeben, weil die Einschaltung eines Vermittlers im allgemeinen im überwiegenden Interesse der Teilzahlungsbank liegt und ihr organisatorische und finanzielle Aufwendungen für die Anwerbung von Kunden oder die Unterhaltung von Zweigstellen erspart (Senatsurteil vom 20. Juni 2000 - XI ZR 237/99, WM 2000, 1580, 1582). Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn die Tätigkeit des Vermittlers nicht so sehr im Interesse der Bank, sondern des Kreditnehmers lag oder ihm besondere Vorteile gebracht hat (BGH, Urteil vom 2. Oktober 1986 - III ZR 163/85, WM 1986, 1519, 1520; Senatsurteil vom 20. Juni 2000 aaO; OLG Karlsruhe WM 2001, 356, 358). Das ist bei der Finanzie-

ungsvermittlung im Rahmen eines Steuersparmodells regelmäßig anzunehmen, weil die im Konzept des Steuersparmodells vorgesehene Einschaltung des Finanzierungsvermittlers mit der Folge der Entstehung der vom Darlehensnehmer zu zahlenden Finanzierungsvermittlungsgebühr der Erzielung der begehrten Steuervorteile dient (Senatsurteil vom 3. Juni 2003 - XI ZR 289/02, WM 2003, 1710, 1711).

3. Entgegen der Auffassung der Revision wären die Darlehensverträge auch dann nicht gemäß § 6 Abs. 1 VerbrKrG nichtig, wenn die Beklagte entsprechend der Behauptung des Klägers den in dem Darlehensvertrag über die Zwischenfinanzierung als Bearbeitungskosten ausgewiesenen Betrag von 1.015,09 DM als Vermittlungsprovision an den Finanzierungsvermittler gezahlt haben sollte. Nach § 6 Abs. 1 VerbrKrG ist ein Kreditvertrag nichtig, wenn die Schriftform insgesamt nicht eingehalten ist oder wenn - unter anderem - die in § 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 Buchst. d vorgeschriebenen Angaben über die Kosten des Kredits, einschließlich etwaiger vom Verbraucher zu tragender Vermittlungskosten, fehlen. Angesichts des eindeutig auf das Fehlen von Angaben abstellenden Wortlauts dieser Bestimmung entspricht es der ganz herrschenden Auffassung, daß die Nichtigkeit des Kreditvertrages grundsätzlich nicht eintritt, wenn erforderliche Angaben nicht fehlen, sondern lediglich unrichtig sind (MünchKomm/Ulmer, BGB 3. Aufl. § 6 VerbrKrG Rdn. 11; Erman/Rebmann, BGB 10. Aufl. § 6 VerbrKrG Rdn. 10; Staudinger/Kessal-Wulf, BGB Bearb. 2001 § 6 VerbrKrG Rdn. 9; v. Rottenburg, in: v. Westphalen/Emmerich/v. Rottenburg, VerbrKrG 2. Aufl. § 6 Rdn. 13; Bülow, VerbrKrG 4. Aufl. § 6 Rdn. 31, 32). Wenn vom Verbraucher zu tragende Kosten des Kredits - wie hier - betragsmäßig zutreffend in dem Kreditvertrag angegeben worden sind, stellt es auch dann kein Fehlen von Angaben im

Sinne des § 6 Abs. 1 VerbrKrG dar, wenn der als Bearbeitungskosten ausgewiesene Betrag nicht von dem Kreditinstitut vereinnahmt werden, sondern tatsächlich an einen Finanzierungsvermittler als Vermittlungsprovision ausgezahlt werden soll. Auch in diesem Fall ist der Verbraucher über die Höhe der aufgrund des Vertragsabschlusses auf ihn zukommenden Kostenbelastung zutreffend informiert und er bleibt auch in der Lage, das angebotene Darlehen hinsichtlich der Kreditkonditionen mit Konkurrenzangeboten zu vergleichen. Die unzutreffende Bezeichnung des Bestimmungszwecks des im Vertrag ausgewiesenen Kostenbetrages macht die Angabe zwar unrichtig und mag das Ziel einer hinreichenden Transparenz der Kostenstruktur für den Verbraucher (vgl. BT-Drucks. 11/5462, S. 36) nicht ganz erreichen, einem Fehlen einer Angabe im Sinne des § 6 Abs. 1 VerbrKrG steht sie jedoch nicht gleich.

4. a) Zu Recht hat das Berufungsgericht auch einen wirksamen Widerruf der Darlehensverträge gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG a.F. verneint. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 144, 223, 226 ff. und Urteile vom 2. Mai 2000 - XI ZR 108/99, WM 2000, 1247, 1248 f. und vom 29. April 2003 - XI ZR 201/02, ZIP 2003, 1692, 1695) kommt es bei der Einschaltung eines Vertreters für die Widerruflichkeit der Vertragserklärung nach dem Haustürwiderrufgesetz grundsätzlich nicht auf die Haustürsituation des Vertretenen bei der Vollmachtserteilung, sondern auf die des Vertreters bei Abschluß des Darlehensvertrages an. Die Ausführungen der Revision geben keinen Anlaß, von dieser auf den Regelungen des Vertretungsrechts beruhenden Auffassung abzurücken. Die Rechtsprechung des Senats steht insbesondere nicht in Widerspruch zu dem Urteil des II. Zivilsenats vom 2. Juli 2001 (BGHZ 148, 201). Dort hatte sich ein Anleger über einen Treuhänder

mittelbar an einer Publikums-BGB-Gesellschaft beteiligt. Der als Mittler eingeschaltete Treuhänder hatte jedoch - anders als hier - nicht als Vertreter des Anlegers einen Vertrag mit der Fondsgesellschaft geschlossen. Schon deshalb konnte für die Anwendbarkeit des Haustürwiderrufgesetzes nur auf die bei Abschluß des Beteiligungsvertrages durch den Anleger vorliegende Haustürsituation abgestellt werden. Das unterscheidet den Sachverhalt deutlich von dem vorliegenden. Für die von der Revision gewünschte Anrufung des Großen Senats für Zivilsachen besteht keinerlei Anlaß.

b) Ein Widerruf der vom Kläger und seiner Ehefrau gegenüber der C. abgegebenen notariell beurkundeten Vollmachtserklärung scheidet nach der eindeutigen Regelung des § 1 Abs. 2 Nr. 3 HWiG aus. Auch wenn diese Vorschrift hinter den Vorgaben der Richtlinie 85/577/EWG des Rates vom 20. Dezember 1985 betreffend den Verbraucherschutz im Falle von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen (ABl. Nr. L 372/31 vom 31. Dezember 1985) (Haustürgeschäfte-Richtlinie) zurückbleiben sollte, wäre angesichts des klaren Gesetzeswortlauts für eine richtlinienkonforme Auslegung kein Raum (Senatsurteil vom 29. April 2003 - XI ZR 201/02, ZIP 2003, 1692, 1695). Das gilt auch dann, wenn die notariell beurkundete Vollmachtserklärung nach § 134 BGB i.V. mit Art. 1 § 1 RBerG nichtig ist. Alsdann bedarf der Vollmachtgeber mangels Wirksamkeit der Vollmacht des Schutzes des Haustürwiderrufgesetzes nicht.

c) Ein Widerruf des die Vollmachtserklärung enthaltenden Geschäftsbesorgungsvertrages scheitert gemäß § 2 Abs. 1 Satz 4 HWiG aber auch daran, daß die aus diesem Vertrag geschuldete Leistung im

Zeitpunkt des Widerrufs bereits mehr als einen Monat beiderseits vollständig erbracht war. Das war hier der Fall, als die C. mit Schreiben vom 26. Oktober 1995 dem Kläger und seiner Ehefrau die Schlußabrechnung erteilte. Der Widerruf nach dem Haustürwiderrufsgesetz ist erst mit Klageerhebung im Juli 2000 erklärt worden. Auch wenn § 2 Abs. 1 Satz 4 HWiG hinter den Vorgaben der Europäischen Haustürgeschäfte-Richtlinie zurückbleiben sollte, wäre die Vorschrift angesichts ihres eindeutigen Wortlauts einer richtlinienkonformen Auslegung nicht zugänglich.

5. Zu Recht hat das Berufungsgericht auch das Bestehen eines Schadensersatzanspruchs des Klägers und seiner Ehefrau gegen die Beklagte wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten verneint.

a) Eine kreditgebende Bank ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs 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 selbst über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedient haben. Nur ausnahmsweise können sich Aufklärungs- und Hinweispflichten aus den besonderen Umständen des 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 der Kreditgewährung sowohl an den Bauträger als auch an die einzelnen 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 (BGH, Urteil vom 18. April 1988 - II ZR 251/87, WM 1988, 895, 898; Senatsurteile vom 3. Dezember 1991 - XI ZR 300/90, WM 1992, 133, vom 17. Dezember 1991 - XI ZR 8/91, WM 1992, 216, 217, vom 31. März 1992 - XI ZR 70/91, WM 1992, 901, 902, vom 18. April 2000 - XI ZR 193/99, WM 2000, 1245, 1246, vom 12. November 2002 - XI ZR 25/00, ZIP 2003, 160, 161, vom 20. Mai 2003 - XI ZR 248/02, WM 2003, 1370, 1372 und vom 3. Juni 2003 - XI ZR 289/02, WM 2003, 1710, 1713).

b) Zu Unrecht beanstandet die Revision, das Berufungsgericht hätte angesichts eines weit überteuerten Kaufpreises eine Aufklärungspflicht der Beklagten wegen eines - für sie erkennbaren - konkreten Wissensvorsprungs bejahen müssen. Ein Wissensvorsprung der Bank darüber, daß der vom Erwerber zu zahlende Kaufpreis in keinem angemessenen Verhältnis zum Wert des zu erwerbenden Objekts steht, begründet nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs grundsätzlich keine Aufklärungspflicht (vgl. BGH, Urteile vom 15. Oktober 1987 - III ZR 235/86, WM 1987, 1426, 1428, vom 21. Januar 1988 - III ZR 179/86, WM 1988, 561, 563, Senatsurteile vom 18. April 2000 - XI ZR 193/99, WM 2000, 1245, 1246, vom 12. November 2002 - XI ZR 3/01, WM 2003, 61, 62, vom 18. März 2003 - XI ZR 188/02, WM 2003, 918, 921 und vom 20. Mai 2003 - XI ZR 248/02, WM 2003, 1370, 1372). Denn es gehört auch bei einem kreditfinanzierten Kauf zu den eigenen Aufgaben des Käufers, die Angemessenheit des Kaufpreises zu prüfen. Davon geht

auch das von der Revision angeführte Urteil des Bundesgerichtshofs vom 11. Februar 1999 (IX ZR 352/97, WM 1999, 678, 679) aus. Wenn der IX. Zivilsenat in diesem Fall eine Aufklärungspflichtverletzung angenommen hat, kann die Revision daraus bereits deshalb nichts für sich herleiten, weil der IX. Zivilsenat von einer Kenntnis des Kreditinstituts davon ausgegangen ist, daß das zu finanzierende Geschäft - anders als hier - scheitern werde, und überdies angenommen hat, daß die Bank für den Kreditnehmer einen besonderen Gefährdungstatbestand geschaffen und ihr eigenes wirtschaftliches Wagnis bewußt auf den Kreditnehmer verlagert habe.

aa) Eine Aufklärungspflicht der Bank über die Unangemessenheit des Kaufpreises kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn die Bank bei einem Vergleich von Kaufpreis und Wert des Objekts von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muß (Senatsurteile vom 18. April 2000 - XI ZR 193/99, WM 2000, 1245, 1247 m.w.Nachw., vom 12. November 2002 - XI ZR 3/01, WM 2003, 61, 62, vom 18. März 2003 - XI ZR 188/02, WM 2003, 918, 921, vom 29. April 2003 - XI ZR 201/02, ZIP 2003, 1692, 1694 f. und vom 20. Mai 2003 - XI ZR 248/02, WM 2003, 1370, 1372). Das ist hier entgegen der Auffassung der Revision aber nicht der Fall. Nicht jedes, auch nicht jedes auffällige Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung führt zur Sittenwidrigkeit eines Rechtsgeschäfts. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann von einem besonders groben Mißverhältnis, das eine Vermutung für die subjektiven Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit begründet, vielmehr erst ausgegangen werden, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (BGHZ 146, 298, 302 ff. m.w.Nachw.; Senatsurteile vom

12. November 2002 - XI ZR 3/01, WM 2003, 61, 62, vom 18. März 2003 - XI ZR 188/02, WM 2003, 918, 921 und vom 20. Mai 2003 - XI ZR 248/02, WM 2003, 1370, 1372). Ein solches Mißverhältnis bestand hier aber nach den zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichts schon nach dem eigenen Sachvortrag des Klägers nicht. Danach betrug der Verkehrswert der für 153.583 DM gekauften Eigentumswohnung 95.715 DM.

bb) Die Beklagte war auch nicht wegen einer im Kaufpreis enthaltenen und an den Vertrieb gezahlten "versteckten Innenprovision" in Höhe von 18,4% des Kaufpreises aufklärungspflichtig. Bei steuersparenden Bauherren- und Erwerbermodellen ist das finanzierende Kreditinstitut grundsätzlich nicht verpflichtet, den Darlehensnehmer über eine im finanzierten Kaufpreis enthaltene "versteckte Innenprovision" aufzuklären. Eine Aufklärungspflicht über die Unangemessenheit des Kaufpreises, die grundsätzlich nicht einmal den Verkäufer einer Immobilie trifft (BGH, Urteil vom 14. März 2003 - V ZR 308/02, WM 2003, 1686, 1688), 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 (Senatsurteile vom 12. November 2002 - XI ZR 3/01, WM 2003, 61, 62 und vom 20. Mai 2003 - XI ZR 248/02, WM 2003, 1370, 1373). Der von der Revision behauptete "Gehilfenvorsatz" der Beklagten ändert daran nichts. Beim Verkauf einer Immobilie ist nämlich auch der Verkäufer nicht ohne weiteres verpflichtet, den Käufer über die Zahlung einer "Innenprovision" an einen von ihm beauftragten Makler aufzuklären (BGH, Urteil vom 14. März 2003 - V ZR 308/02, WM 2003, 1686, 1687 f.). Die

umfangreichen Ausführungen der Revision zu den Auswirkungen der Innenprovision auf den Kaufpreis und die Rentabilität der gekauften Eigentumswohnung verkennen, daß der Kläger nicht einmal gegenüber dem Verkäufer einen Anspruch auf Erwerb des Objekts zum Verkehrswert hatte (BGH, Urteil vom 14. März 2003 - V ZR 308/02, WM 2003, 1686, 1688) und die Beklagte als Kreditgeberin nicht verpflichtet war, die Rentabilität der Wohnung zu prüfen, geschweige denn, darüber unter Berücksichtigung steuerrechtlicher Gesichtspunkte aufzuklären.

c) Entgegen der Ansicht der Revision hat die Beklagte ihre Aufklärungspflichten auch nicht dadurch verletzt, daß sie nicht auf etwaige wirtschaftliche Nachteile der Finanzierung des Kaufpreises durch einen Festkredit in Kombination mit einer neu abzuschließenden Lebensversicherung hingewiesen hat.

Die Bank ist im Regelfall nicht gehalten, den Kreditsuchenden von sich aus auf mögliche Bedenken gegen die Zweckmäßigkeit der von ihm gewählten Kreditart hinzuweisen. Zwar gilt dies nicht in den Fällen, in denen sie dem Kunden an Stelle eines von ihm gewünschten üblichen Ratenkredits einen mit einer Kapitallebensversicherung verbundenen Kreditvertrag anbietet, obwohl ein Versicherungsbedürfnis nicht besteht und die Vertragskombination für den Kunden wirtschaftlich ungünstiger ist als ein marktüblicher Ratenkredit, mit dem der verfolgte Zweck ebenso gut erreichbar ist (BGH, Urteil vom 9. März 1989 - III ZR 269/87, WM 1989, 665, 666 sowie Senatsurteil BGHZ 111, 117, 120). Diese Voraussetzungen liegen hier aber nicht vor. Vielmehr ist die C. für den Kläger und seine Ehefrau mit einem vollständigen - die Tilgung des Festdarlehens durch eine Kapitallebensversicherung vorsehenden - Fi-

finanzierungskonzept an die Beklagte herangetreten und hat um ein entsprechendes Angebot zum Abschluß eines Darlehensvertrages gebeten. Wegen dieser gezielten Nachfrage nach einer konkreten Kreditart durfte die Beklagte davon ausgehen, daß auf seiten des Klägers und seiner Ehefrau insoweit ein Informationsbedarf nicht vorlag. Eine Aufklärung über die möglichen Nachteile einer Koppelung eines Darlehensvertrages mit einer Kapitallebensversicherung schuldete die Beklagte deshalb ungefragt nicht.

d) Die Beklagte hat sich auch nicht dadurch schadensersatzpflichtig gemacht, daß sie nach der Behauptung des Klägers einen Betrag von 0,5% der Darlehenssumme, nämlich die in dem Zwischenfinanzierungsvertrag als Bearbeitungskosten ausgewiesenen 1.015,09 DM ohne Kenntnis der Darlehensnehmer an den Finanzierungsvermittler gezahlt haben soll. Der Senat hat eine Offenbarungspflicht für den Fall bejaht, daß eine Bank den Vermögensverwalter eines Kunden an ihren Provisionen und Depotgebühren beteiligt (BGHZ 146, 235, 239). Durch die Vereinbarung, dem Vermögensverwalter einen Teil der Provisionen und Depotgebühren zu vergüten, die sie künftig von Kunden erhalte, die er ihr zuführe, schaffe die Bank nämlich für ihn einen Anreiz, sowohl bei der Auswahl der Bankverbindung als auch hinsichtlich der Anzahl und des Umfangs der Geschäfte nicht allein das Interesse der Kunden, sondern auch das eigene Interesse an möglichst umfangreichen Vergütungen der Bank zu berücksichtigen (Senat, aaO). Eine vergleichbare Gefährdung der Interessen des Klägers und seiner Ehefrau hätte die Beklagte durch die behauptete verschleierte Zahlung einer Vermittlungsprovision an den Finanzierungsvermittler nicht geschaffen. Dieser handelte als Finanzierungsmakler für den Kläger und seine Ehefrau; hingegen bestand kein

Vertragsverhältnis, aufgrund dessen er ähnlich einem Vermögensverwalter die Wahrnehmung der Interessen des Klägers und seiner Ehefrau - zumal als Hauptleistungspflicht - schuldete (vgl. BGH, Urteil vom 14. März 2003 - V ZR 308/02, WM 2003, 1686, 1688).

Eine unerlaubte Doppeltätigkeit des Finanzierungsmaklers sowohl für den Kläger und seine Ehefrau als auch für die Beklagte ist ebenfalls nicht festgestellt. Davon kann schon deshalb nicht ohne weiteres ausgegangen werden, weil nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs jedenfalls bei Immobiliengeschäften eine Tätigkeit des Maklers für beide Seiten grundsätzlich zulässig ist, sofern er für beide Teile als Nachweismakler oder für den einen als Vermittlungs- und für den anderen als Nachweismakler tätig geworden ist, und zwar in der Regel auch ohne ausdrückliche Gestattung selbst dann, wenn dem Maklerkunden die Doppeltätigkeit des Maklers unbekannt gewesen war (BGH, Beschluß vom 30. April 2003 - III ZR 318/02, NJW-RR 2003, 991 m.w.Nachw.). Daß die H. GmbH auch für die Beklagte als Vermittlungsmakler tätig geworden wäre, hat der Kläger nicht behauptet.

Für das Vorliegen einer unerlaubten Doppeltätigkeit ist im übrigen entscheidend, ob der Makler mit seiner Tätigkeit das Vertrauen und die Interessen seiner Auftraggeber verletzt; dies ist etwa dann nicht der Fall, wenn er ihnen seine Tätigkeit für die jeweils andere Seite offenlegt und sich darauf beschränkt, als "ehrlicher Makler" zwischen ihren Interessen zu vermitteln (BGH, Urteil vom 11. November 1999 - III ZR 160/98, WM 2000, 422, 423 und vom 8. Juni 2000 - III ZR 187/99, NJW-RR 2000, 1502, 1503). Dem Vorbringen des Klägers läßt sich nicht entnehmen, daß der Kreditvermittler seine Verpflichtung zur strengen Unparteilichkeit

gegenüber seinen beiden Auftraggebern (vgl. BGHZ 48, 344, 348) verletzt hätte.

Darüber hinaus ist nach dem Vortrag des Klägers aufgrund der behaupteten heimlichen Zahlung einer Provision an den Finanzierermakler ein Schaden nicht entstanden. Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, daß der Kläger und seine Ehefrau bei einem anderen Kreditinstitut, das keine oder nur eine geringere Vermittlungsprovision an Finanzierungsvermittler zahlt, den aufgenommenen Kredit zu günstigeren Konditionen erhalten hätten.

e) Die Beklagte muß sich - wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat - auch nicht ein Fehlverhalten des Vermittlers S. durch unrichtige Erklärungen zum Erwerb der Eigentumswohnung gemäß § 278 BGB zurechnen lassen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird der im Rahmen von Bauherren-, Bauträger- oder Erwerberrmodellen auftretende Vermittler als Erfüllungsgehilfe im Pflichtenkreis der in den Vertrieb nicht eingeschalteten Bank nur insoweit tätig, als sein Verhalten den Bereich der Anbahnung des Kreditvertrages betrifft (zuletzt Senatsurteile vom 27. Juni 2000 - XI ZR 174/99, WM 2000, 1685, 1686 m.w.Nachw., vom 12. November 2002 - XI ZR 47/01, WM 2002, 2501, zum Abdruck in BGHZ 152, 330 vorgesehen, vom 18. März 2003 - XI ZR 188/02, WM 2003, 918, 922, vom 29. April 2003 - XI ZR 201/02, ZIP 2003, 1692, 1693 f. und vom 3. Juni 2003 - XI ZR 289/02, WM 2003, 1710, 1713). Möglicherweise falsche Erklärungen zum Wert des Objekts und zur monatlichen Belastung des Klägers und seiner Ehefrau unter Berücksichtigung von Mieteinnahmen, Steuervorteilen und Zins- und Tilgungsaufwendungen betreffen nicht das Kreditgeschäft, sondern die

Rentabilität des Anlagegeschäfts und liegen damit außerhalb des Pflichtenkreises der Bank (Senatsurteile vom 18. März 2003 - XI ZR 188/02, WM 2003, 918, 922 und vom 3. Juni 2003 - XI ZR 289/02, WM 2003, 1710, 1713).

6. Dem Berufungsgericht kann aber - wie die Revision zu Recht rügt - nicht gefolgt werden, soweit es zu dem Ergebnis gelangt ist, die C. habe trotz der Unwirksamkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages die Darlehensverträge für den Kläger und seine Ehefrau nicht als Vertreterin ohne Vertretungsmacht abgeschlossen.

a) Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bedarf derjenige, der ausschließlich oder hauptsächlich die rechtliche Abwicklung eines Grundstückserwerbs im Rahmen eines Bauträgermodells für den Erwerber besorgt, der Erlaubnis nach Art. 1 § 1 RBerG. Ein ohne diese Erlaubnis abgeschlossener Geschäftsbesorgungsvertrag ist nichtig (BGHZ 145, 265, 269 ff.; Senatsurteile vom 18. September 2001 - XI ZR 321/00, WM 2001, 2113, 2114 f., vom 14. Mai 2002 - XI ZR 155/01, WM 2002, 1273, 1274, vom 18. März 2003 - XI ZR 188/02, WM 2003, 918, 919, vom 25. März 2003 - XI ZR 227/02, WM 2003, 1064, 1065, vom 29. April 2003 - XI ZR 201/02, ZIP 2003, 1692, 1695 und vom 3. Juni 2003 - XI ZR 289/02, WM 2003, 1710, 1711). Auch im vorliegenden Fall oblag der Geschäftsbesorgerin nach dem Vertragsinhalt nicht die Wahrnehmung wirtschaftlicher Belange, wie z.B. die Prüfung der Rentabilität und Zweckmäßigkeit der Investitionsentscheidung. Vielmehr hatte die ihr eingeräumte Befugnis, ein ganzes Bündel von Verträgen für den Kläger und seine Ehefrau abzuschließen, abzuwickeln und gegebenenfalls auch wieder aufzuheben, eine rechtsbesorgende Tätigkeit zum

Gegenstand, die über das hinausgeht, was bei Geschäftsbesorgungen wirtschaftlicher Art üblich ist. Mangels Feststellungen des Berufungsgerichts zur bestrittenen Behauptung des Klägers, die C. sei nicht im Besitz einer Erlaubnis nach Art. 1 § 1 Satz 1 RBerG, ist daher in der Revisionsinstanz von einer Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages auszugehen.

b) Die Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages erfaßt auch die der Geschäftsbesorgerin erteilte umfassende Abschlußvollmacht, ohne daß es darauf ankommt, ob sie und das Grundgeschäft nach dem erkennbaren Willen der Vertragsparteien zu einem einheitlichen Rechtsgeschäft gemäß § 139 BGB verbunden sind.

Nach Auffassung des III. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 11. Oktober 2001 - III ZR 182/00, WM 2001, 2260, 2261 f.) führt der Verstoß des Geschäftsbesorgungsvertrages gegen Art. 1 § 1 RBerG i.V. mit § 134 BGB unmittelbar und ohne weiteres auch zur Nichtigkeit der umfassenden Vollmacht, weil nur so das Ziel des Gesetzgebers, den Rechtssuchenden möglichst umfassend vor unsachgemäßer Beratung sowie deren häufig nachteiligen rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen zu schützen, erreicht werden kann. Dem hat sich der erkennende Senat bereits in seinen Urteilen vom 18. März 2003 (XI ZR 188/02, WM 2003, 918, 920) und vom 25. März 2003 (XI ZR 227/02, WM 2003, 1064, 1065) angeschlossen (zustimmend ferner BGH, Urteile vom 16. Dezember 2002 - II ZR 109/01, WM 2003, 247, 249, zum Abdruck in BGHZ 153, 214 vorgesehen, und vom 26. März 2003 - IV ZR 222/02, WM 2003, 914, 915).

III.

Die angefochtene Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Nach dem derzeitigen Sach- und Streitstand ist die Vollmacht der C. nicht nach § 172 Abs. 1 BGB gegenüber der Beklagten als wirksam zu behandeln.

1. Allerdings kann sich eine Wirksamkeit der Abschlußvollmacht der Geschäftsbesorgerin und damit der streitgegenständlichen Darlehensverträge grundsätzlich aus § 172 Abs. 1 BGB ergeben. § 171 und § 172 BGB sowie die allgemeinen Grundsätze über die Duldungs- und Anscheinsvollmacht sind - anders als die Revision meint - auch dann anwendbar, wenn die umfassende Bevollmächtigung des Geschäftsbesorgers unmittelbar gegen Art. 1 § 1 RBERG verstößt und gemäß § 134 BGB nichtig ist. Die §§ 171 bis 173 BGB und die Grundsätze der Duldungs- und Anscheinsvollmacht sind Anwendungsfälle des allgemeinen Rechtsgrundsatzes, daß derjenige, der einem gutgläubigen Dritten gegenüber zurechenbar den Rechtsschein einer Bevollmächtigung eines anderen setzt, sich so behandeln lassen muß, als habe er dem anderen wirksam Vollmacht erteilt (vgl. BGHZ 102, 60, 64; Senatsurteil vom 14. Mai 2002 - XI ZR 155/01, WM 2002, 1273, 1274 f.). Dies gilt, soweit gesetzgeberische Wertungen - wie etwa im Minderjährigenrecht - nicht entgegenstehen, grundsätzlich ohne Rücksicht darauf, aus welchen Gründen sich die Bevollmächtigung eines anderen im konkreten Einzelfall als nichtig erweist (vgl. BGHZ 144, 223, 230; Senatsurteile vom 22. Oktober 1996 - XI ZR 249/95, WM 1996, 2230, 2232 und vom 3. Juni 2003 - XI ZR 289/02, WM 2003, 1710, 1711). Nur so kann dem Schutz

des Vertragsgegners und des Rechtsverkehrs, den die allgemeine Rechtsscheinhaftung bezweckt, ausreichend Rechnung getragen werden (Senatsurteile vom 25. März 2003 - XI ZR 227/02, WM 2003, 1064, 1065 f. und vom 3. Juni 2003 - XI ZR 289/02, WM 2003, 1710, 1711). Die gegenteiligen Ausführungen der Revision enthalten keine neuen Gesichtspunkte und geben zu einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfrage keinen Anlaß.

2. § 172 Abs. 1 BGB setzt aber voraus, daß der Beklagten spätestens bei Abschluß der Darlehensverträge eine Ausfertigung der die Geschäftsbesorgerin als Vertreterin der Kläger ausweisenden notariellen Vollmachtsurkunde vom 19. Oktober 1992 vorlag (vgl. BGHZ 102, 60, 63; Senatsurteile vom 22. Oktober 1996 - XI ZR 249/95, WM 1996, 2230, 2232, vom 14. Mai 2002 - XI ZR 155/01, WM 2002, 1273, 1274, vom 18. März 2003 - XI ZR 188/02, WM 2003, 918, 920, vom 25. März 2003 - XI ZR 227/02, WM 2003, 1064, 1066, vom 29. April 2003 - XI ZR 201/02, ZIP 2003, 1692, 1695 und vom 3. Juni 2003 - XI ZR 289/02, WM 2003, 1710, 1711). Die Prozeßparteien haben dazu streitig vorgebracht. Tatsächliche Feststellungen hat das Berufungsgericht insoweit - nach seiner Auffassung konsequent - nicht getroffen.

IV.

Das Urteil des Berufungsgerichts war damit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist, war sie an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Nobbe

Bungeroth

Müller

Wassermann

Appl