



# **BUNDESGERICHTSHOF**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

XI ZR 3/06

Verkündet am:  
22. Januar 2008  
Herrwerth,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Januar 2008 durch den Vorsitzenden Richter Dr. h.c. Nobbe sowie die Richter Dr. Müller, Dr. Ellenberger, Dr. Grüneberg und Maihold

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 21. Dezember 2005 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

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

2 Die Beklagten, eine damals 50-jährige, nur zeitweise arbeitende Verkäuferin und ihr damals 51 Jahre alter, als Elektriker tätiger Ehemann, wurden im September 1993 von der Cousine der Beklagten zu 1) und deren Lebensgefährten, die als Untervermittler für die P.

GmbH & Co. KG (im Folgenden: P. GmbH & Co. KG) tätig waren, geworben, zwecks Steuerersparnis ohne Eigenkapital ein Appartement in einem so genannten Boarding-House bei S. zu erwerben. Bei dem Objekt handelte es sich um eine in Teileigentum aufgeteilte Anlage, die über eine von den Miteigentümern gemeinsam beauftragte Pächterin hotelähnlich betrieben werden und dem längeren Aufenthalt von Gästen dienen sollte. Dieses von der W.

KG (im Folgenden: Bauträgerin) geplante und errichtete Bauvorhaben wurde von der Klägerin finanziert. Nachdem das ursprünglich mit dem Vertrieb der Appartements beauftragte Unternehmen insolvent geworden war, übertrug die Bauträgerin diese Aufgabe der P. GmbH & Co. KG, die mit der Klägerin vereinbarte, dass diese auch den Erwerb der Appartements durch die Anleger finanzieren sollte. In dem Verkaufsprospekt der P. GmbH & Co. KG war die Klägerin namentlich als Objektfinanziererin benannt. Außerdem wurde in dem Prospekt aus einem Schreiben der Klägerin zitiert, in dem diese unter anderem bestätigte, für die Käufer der Appartements Treuhandkonten zu führen sowie eine Mit-

telverwendungskontrolle durchzuführen und die Kaufpreiszahlungen der Erwerber erst nach Fälligkeit freizugeben.

3 Am 30. September 1993 unterbreitete die Beklagte zu 1) der T. GmbH (im Folgenden: Treuhänderin) ein notariell beurkundetes Angebot zum Abschluss eines Treuhand- und Geschäftsbesorgungsvertrages zum Erwerb des Appartements Nr. ... Zugleich erteilte sie der Treuhänderin, die über eine Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz nicht verfügte, eine umfassende Vollmacht, sie in allen Angelegenheiten zu vertreten, die mit der Durchführung des Erwerbs des Teileigentums im Zusammenhang stehen, insbesondere in ihrem Namen den Kaufvertrag, Darlehensverträge und alle erforderlichen Sicherungsverträge abzuschließen und gegebenenfalls auch wieder aufzuheben. Die Treuhänderin nahm das Angebot an und schloss namens der Beklagten zu 1) mit der Bauträgerin den notariell beurkundeten Kaufvertrag. Zur Finanzierung des Gesamtaufwandes schlossen beide Beklagte - neben einem weiteren Darlehensvertrag mit einer anderen Bank - persönlich am 25. Oktober 1993 mit der Klägerin einen Vertrag über ein Annuitätendarlehen in Höhe von 116.542,37 DM, das vereinbarungsgemäß durch eine Grundschuld abgesichert wurde. Der Vertrag enthielt eine Widerrufsbelehrung entsprechend § 7 VerbrKrG (in der bis zum 30. September 2000 geltenden Fassung, im Folgenden: a.F.). Der Nettokreditbetrag wurde dem in dem Darlehensvertrag bezeichneten Girokonto der Beklagten gutgeschrieben und zur Finanzierung des Erwerbs eingesetzt.

4 Das Boarding-House wurde im Februar 1993 fertig gestellt und danach von einer Pächterin betrieben, die bereits Anfang 1994 insolvent wurde. Im Jahr 1995 fiel auch die Bauträgerin in Konkurs. Der Betrieb

wird seit 1995 von einer Gesellschaft fortgeführt, die die Eigentümer der Appartements zu diesem Zweck gründeten.

- 5           Wegen rückständiger Raten kündigte die Klägerin am 5. Juli 1999 den Darlehensvertrag und das Kontokorrentkonto. Die Beklagten widerriefen am 18. April 2000 ihre Darlehensvertragserklärungen nach dem Haustürwiderrufsgesetz, weil sie zum Abschluss des Vertrages aufgrund eines Besuchs des Vermittlers in ihrer Wohnung veranlasst worden seien.
- 6           Die Klägerin begehrt mit der Klage in erster Linie, gestützt auf ihre Kündigung, die Rückzahlung des Darlehens und den Ausgleich des Sollsaldos auf dem Girokonto in Höhe von insgesamt 44.024,16 € nebst Zinsen. Hilfsweise, für den Fall eines wirksamen Widerrufs des Darlehensvertrages, verlangt sie die Zahlung von 29.367,85 € nebst Zinsen. Die Beklagten sind der Auffassung, zu Zahlungen nicht verpflichtet zu sein, weil sie die Darlehensvaluta nicht empfangen hätten. Darlehensvertrag und Kaufvertrag bildeten ein verbundenes Geschäft, so dass die Klägerin sich an die Verkäuferin halten müsse. Außerdem stünden ihnen gegen die Klägerin Schadensersatzansprüche wegen Aufklärungspflichtverletzungen und wegen unterbliebener Belehrung nach dem Haustürwiderrufsgesetz zu.
- 7           Das Landgericht hat der Klage auf den Hilfsantrag hin stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der - vom erkennenden Senat unter Hinweis auf BGHZ 168, 1, 22 ff. zugelassenen - Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision ist nicht begründet.

I.

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

10 Die Beklagten seien verpflichtet, den vom Landgericht zuerkannten Betrag, gegen dessen Höhe sie keine Einwände erhoben hätten, an die Klägerin zu zahlen. Diesem Anspruch könnten sie keinen Schadensersatzanspruch entgegenhalten. Es liege keiner der Ausnahmefälle vor, in denen die kreditgebende Bank zur Aufklärung über das finanzierte Geschäft verpflichtet sei. So bestehe kein Anhaltspunkt für die Vermutung der Beklagten, die Treuhänderin habe einen Teil des kalkulierten Gesamtaufwandes mit Wissen der Klägerin nicht für die im Treuhandvertrag genannten Zwecke verwendet. Aufklärungspflichten der Klägerin hätten auch wegen der im Verkaufsprospekt angesprochenen Mittelverwendungskontrolle, wegen der Scheckzahlungen von der Bauträgerin an die Generalpächterin und wegen ihrer gleichzeitigen Rolle als Objektfinanziererin nicht bestanden. Für etwaige unrichtige Angaben der Vermittler über die Höhe der monatlichen Gesamtbelastung habe die Klägerin nicht einzustehen, weil dies ausschließlich die Rentabilität des Anlageobjekts

betreffe; ein sonstiges Fehlverhalten des Vermittlers hätten die Beklagten nicht konkret vorgetragen.

11 Die Beklagten hätten ihre Darlehensvertragserklärungen auch nicht wirksam nach dem Haustürwiderrufsgesetz widerrufen, weil entgegen der Auffassung des Landgerichts die von diesem für September 1993 festgestellte Haustürsituation nicht (mit-)ursächlich für den Abschluss des Darlehensvertrages am 25. Oktober 1993 gewesen sei. Aufgrund des zeitlichen Abstandes von vier Wochen und dem zwischenzeitlichen Notartermin sei die Kausalitätsvermutung entfallen. Dass die Überrumpelungssituation gleichwohl fortbestanden habe, hätten die Beklagten nicht konkret dargetan. Einer Verurteilung der Beklagten entsprechend dem den Hilfsantrag übersteigenden Hauptantrag stehe jedoch das Verbot der *reformatio in peius* entgegen.

12 Die Beklagten könnten der Klägerin auch keine Einwendungen aus dem finanzierten Immobilienkauf entgegenhalten, und zwar unabhängig davon, ob dieser wirksam zustande gekommen sei. Ein Einwendungsdurchgriff nach § 9 Abs. 3 VerbrKrG a.F. sei gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG a.F. ausgeschlossen. Angesichts dieser Regelung lasse sich ein solcher auch nicht aus § 242 BGB herleiten.

13 Schließlich könnten die Beklagten nicht mit Erfolg geltend machen, die Darlehensvaluta nicht empfangen zu haben. Diese sei - wie von den Parteien in dem Darlehensvertrag vereinbart - auf das von der Klägerin für die Beklagten eingerichtete Girokonto ausgezahlt worden.

II.

14                    Diese Ausführungen halten rechtlicher Überprüfung stand.

15                    1. Das Berufungsgericht hat einen dem Anspruch der Klägerin  
entgegenzusetzenden Schadensersatzanspruch der Beklagten wegen  
schuldhafter Verletzung einer eigenen Aufklärungspflicht rechtsfehlerfrei  
verneint.

16                    a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine kre-  
ditgebende Bank bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Er-  
werbermodellen zur Risikoaufklärung über das finanzierte Geschäft nur  
unter ganz besonderen Voraussetzungen verpflichtet. Sie darf regelmä-  
ßig 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 hinaus-  
geht, wenn sie einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken hinzu-  
tretenden 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 erken-  
nen kann (Senat BGHZ 168, 1, 19 f. Tz. 41 sowie Senatsurteile vom

17. Oktober 2006 - XI ZR 205/05, WM 2007, 114, 115 Tz. 15, vom 19. Dezember 2006 - XI ZR 374/04, BKR 2007, 152, 154 f. Tz. 28 und vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 877 Tz. 15, jeweils m.w.Nachw.).

17            b) Ein solches Aufklärungsverschulden hat das Berufungsgericht verneint, ohne dass ihm insoweit ein Rechtsfehler unterlaufen wäre.

18            aa) Das Berufungsgericht hat zu Recht eine Aufklärungspflicht der Klägerin wegen eines für sie erkennbaren Wissensvorsprungs über eine - von den Beklagten vermutete - doppelte Berechnung der Kosten für Konzeption und Vertrieb verneint. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs obliegt der finanzierenden Bank keine Aufklärungspflicht über einzelne Bestandteile des Verkaufspreises. Eine Aufklärungspflicht kommt insoweit nur dann in Betracht, wenn die durch die Vertriebskosten oder andere verdeckte Kosten bewirkte Verschiebung des Verhältnisses zwischen Gesamkaufpreis und Verkehrswert so weitgehend ist, dass die Bank von einer sittenwidrigen Überteuerung des Kaufpreises ausgehen muss, oder wenn die Bank positive Kenntnis von unrichtigen Prospektangaben hat (vgl. Senatsurteil vom 10. Juli 2007 - XI ZR 243/05, WM 2007, 1831, 1832 Tz. 15 m.w.Nachw.). Letzteres haben hier die Beklagten aber weder substantiiert vorgetragen noch unter Beweis gestellt. Eine sittenwidrige Überteuerung des Appartements haben sie nicht behauptet.

19            bb) Die Klägerin hat auch keine Aufklärungspflicht im Hinblick auf ihre in dem Verkaufsprospekt abgedruckte Erklärung über die Durchführung einer Mittelverwendungskontrolle verletzt.

- 20 Die Beklagten haben nicht behauptet, dass die Klägerin die Zahlungen vom Projektkonto der Bauträgerin nicht überwacht hat, sondern lediglich vorgetragen, dass es im August 1992 und im März 1993 zu - angeblich rechtsgrundlosen - Pre-Opening-Zahlungen und im Zeitraum von Oktober bis Dezember 1993 zu weiteren Scheckzahlungen von diesem Konto an die Pächterin gekommen sei. Dieser Umstand kann allenfalls den Vorwurf rechtfertigen, die Klägerin habe die ihr obliegende Mittelverwendungskontrolle nicht mit der gebotenen Sorgfalt durchgeführt; er lässt aber nicht den Schluss zu, die Klägerin habe eine solche Kontrolle von Anfang an nicht beabsichtigt. Nur in diesem Fall wären aber die Prospektangaben unrichtig (Senatsurteil vom 27. Januar 2004 - XI ZR 37/03, WM 2004, 620, 621 f.). Soweit der Vorwurf mangelnder Sorgfalt bei der Mittelverwendungskontrolle seinerseits eine Schadensersatzhaftung der Klägerin begründen könnte, ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass den Beklagten gerade dadurch ein Schaden entstanden ist (vgl. Senatsurteil vom 27. Januar 2004 aaO S. 622).
- 21 Erst recht ist insoweit eine Aufklärungspflichtverletzung im Hinblick auf die von den Beklagten vermutete doppelte Berechnung der Kosten für Konzeption und Vertrieb zu verneinen. Die von der Klägerin übernommene Mittelverwendungskontrolle bezog sich nach dem Verkaufsprospekt lediglich auf die Freigabe der Kaufpreiszahlungen der Erwerber nach Maßgabe der Makler- und Bauträgerverordnung, nicht aber auf die Überprüfung der Berechtigung einzelner Kaufpreisbestandteile.
- 22 cc) Die Klägerin war auch nicht wegen eines schwerwiegenden Interessenkonflikts aufklärungspflichtig. Ein solcher ist nicht schon allein deshalb zu bejahen, weil eine finanzierende Bank zugleich Kreditgeberin

des Bauträgers oder Verkäufers und des Erwerbers einer Immobilie ist oder dem Verkäufer eine globale Finanzierungszusage erteilt hat (Senatsurteile vom 18. März 2003 - XI ZR 188/02, WM 2003, 918, 921, vom 27. Januar 2004 - XI ZR 37/03, WM 2004, 620, 624 und vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 882 Tz. 50). Ein schwerwiegender Interessenkonflikt kann vielmehr nur vorliegen, wenn zu dieser "Doppelfinanzierung" besondere Umstände hinzutreten. Dies ist etwa zu bejahen, wenn das Kreditinstitut das eigene wirtschaftliche Wagnis auf den Kunden verlagert (Senatsurteil vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 882 Tz. 50). Das hat das Berufungsgericht nicht festgestellt und wird von der Revision auch nicht aufgezeigt. Insoweit genügt insbesondere nicht der Hinweis der Revision, "ohne den Vertrieb an das Publikum sei das Projekt nicht zu finanzieren gewesen". Gegen die Annahme, die Klägerin könnte bei Abschluss des Darlehensvertrages im Oktober 1993 das Risiko eines notleidend gewordenen Kreditengagements bei der Bauträgerin auf die Erwerber abgewälzt haben, spricht vor allem der Umstand, dass das Boarding-House 1993 fertig gestellt wurde und seinen Betrieb aufnehmen konnte, während der Konkurs der Bauträgerin erst 1995 eintrat (vgl. Senatsurteil vom 27. Januar 2004 aaO).

- 23            dd) Entgegen der Auffassung der Revision lässt sich eine Haftung der Klägerin für eigenes Aufklärungsverschulden auch nicht auf Grundlage der erst nach Erlass des Berufungsurteils modifizierten Rechtsprechung des erkennenden Senats zur tatsächlichen Vermutung eines aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs der kreditgebenden Bank bejahen.

24 (1) Nach dieser Rechtsprechung (BGHZ 168, 1, 22 ff. Tz. 50 ff.; 169, 109, 115 Tz. 23; Urteile vom 24. April 2007 - XI ZR 340/05, WM 2007, 1257, 1260 Tz. 39 und vom 26. Juni 2007 - XI ZR 277/05, WM 2007, 1651, 1654 Tz. 24; jeweils m.w.Nachw.) können sich die Anleger in Fällen eines institutionalisierten Zusammenwirkens der kreditgebenden Bank mit dem Verkäufer oder Vertreiber 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 Verkaufsprospekts nach den Umständen des Falles evident ist, so dass sich nach der allgemeinen Lebenserfahrung aufdrängt, die Bank habe sich der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen.

25 (2) Ob bei Anwendung dieser Grundsätze hier eine Aufklärungspflichtverletzung der Klägerin aufgrund eines widerleglich vermuteten Wissensvorsprungs über eine arglistige Täuschung der Beklagten gegeben ist, wird von der Revision nicht dargelegt. Es wird weder aufgezeigt, worin die arglistige Täuschung der Beklagten durch den Vermittler oder

den Verkäufer liegen soll, die die Klägerin gekannt haben soll, noch wird auf die objektive Evidenz einer arglistigen Täuschung, die für eine Beweiserleichterung in Form einer widerleglichen Vermutung unverzichtbar ist, eingegangen. Vielmehr beschränkt sich die Revisionsbegründung auf eine Bezugnahme auf die vorstehenden abstrakten Grundsätze, ohne diese mit - für die Revisionsinstanz als wahr zu unterstellendem - Tatsachenvortrag der Beklagten zur arglistigen Täuschung auszufüllen und ohne zu rügen, dass das Berufungsgericht insoweit Vorbringen der Beklagten übergangen habe.

26           2. Das Berufungsgericht hat ferner zutreffend angenommen, dass die Klägerin nicht aus zugerechnetem Verschulden für unrichtige Angaben des Vermittlers über die Rentabilität des Appartements und die Notwendigkeit des Einsatzes eigener Mittel haftet. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird der im Rahmen von Kapitalanlagemodellen 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. Möglicherweise falsche Erklärungen zu den Mieteinnahmen, zur monatlichen Belastung der Beklagten unter Berücksichtigung von Mieteinnahmen und Steuervorteilen sowie zu der Möglichkeit, das Appartement später mit Gewinn veräußern zu können, betreffen nicht den Darlehensvertrag, sondern die Rentabilität des Anlagegeschäfts, liegen damit außerhalb des Pflichtenkreises der Bank und sind ihr deshalb nicht nach § 278 BGB zuzurechnen (Senat BGHZ 168, 1, 27 Tz. 63; Senatsurteile vom 27. Januar 2004 - XI ZR 37/03, WM 2004, 620, 622, vom 23. März 2004 - XI ZR 194/02, WM 2004, 1221, 1225 und vom 15. März 2005 - XI ZR 135/04,

WM 2005, 828, 829; jeweils m.w.Nachw.; zum verbundenen Geschäft siehe unten).

27            3. Entgegen der Auffassung der Revision steht den Beklagten gegen die Klägerin auch kein Schadensersatzanspruch wegen unterbliebener Belehrung nach dem Haustürwiderrufsgesetz zu.

28            a) Nach der Rechtsprechung des Senats kann zwar zur Umsetzung der Urteile des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften (im Folgenden: EuGH) vom 25. Oktober 2005 (WM 2005, 2079, 2085 f. Tz. 94 ff. - Schulte und WM 2005, 2086, 2089 Tz. 48 f. - Crailsheimer Volksbank) in nationales Recht ein Schadensersatzanspruch des Anlegers aus Verschulden bei Vertragsschluss wegen unterbliebener Widerrufsbelehrung gemäß § 2 Abs. 1 HWiG (in der bis zum 30. September 2000 geltenden Fassung, im Folgenden: a.F.) zu bejahen sein. Dies setzt aber - neben einem Verschulden der finanzierenden Bank und der Schadensursächlichkeit des Belehrungsverstoßes (vgl. hierzu Senat BGHZ 169, 109, 121 f. Tz. 43; Senatsurteil vom 17. April 2007 - XI ZR 130/05, NJOZ 2007, 3210, 3213 Tz. 20) - zunächst einmal voraus, dass der Anleger in einer Haustürsituation zum Abschluss des Darlehensvertrages bestimmt worden ist und er deshalb über sein Widerrufsrecht belehrt werden musste. Daran fehlt es hier.

29            b) Die Begründung, mit der das Berufungsgericht die Ursächlichkeit der Verhandlungen in der Haustürsituation am 28. September 1993 für die auf den Abschluss des Darlehensvertrages gerichtete Willenserklärung vom 25. Oktober 1993 verneint hat, lässt entgegen der Ansicht der Revision keinen Rechtsfehler erkennen.

30

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

31           bb) Gemessen an diesen Grundsätzen ist das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis gelangt, dass der Abschluss des Darlehensvertrages der Parteien nicht mehr unter dem Eindruck einer für Haustürgeschäfte typischen Überrumpelungssituation zustande gekommen ist. Die Ansicht des Berufungsgerichts, dass der dafür notwendige Kausalzusammenhang angesichts des zeitlichen Abstandes von vier Wochen zwischen der Haustürsituation vom 28. September 1993 und der Unterzeichnung des Darlehensvertrages durch die Beklagten am 25. Oktober 1993 nicht mehr zuverlässig festgestellt werden kann, ist nicht zu beanstanden. Dass das Berufungsgericht bei seiner Würdigung die zwischen der Haustürsituation und dem Abschluss des Darlehensvertrages erfolgte notarielle Beurkundung des Angebots zum Abschluss des Treuhand- und Geschäftsbesorgungsvertrages berücksichtigt hat, begegnet - wenngleich insoweit nur die Beklagte zu 1) beteiligt war - ebenfalls keinen rechtlichen Bedenken (vgl. Senat, Urteile vom 20. Mai 2003 - XI ZR 248/02, WM 2003, 1370, 1372 und vom 13. Juni 2006 - XI ZR 94/05, WM 2006, 1995, 1997 Tz. 15). Es hätte daher den Beklagten der Nachweis obliegen, dass sie gleichwohl durch die Haustürsituation zum Vertragsschluss bestimmt worden sind. Hierzu fehlt aber ein substantiierter Vortrag.

32           cc) Entgegen der Ansicht der Revision geben die Urteile des EuGH vom 25. Oktober 2005 (WM 2005, 2079 ff. - Schulte und WM 2005, 2086 ff. - Crailsheimer Volksbank) keinen Anlass zu einer Änderung dieser Rechtsprechung in Richtung auf eine vom Zeitablauf unabhängige Vermutung für die Kausalität zwischen Haustürsituation und Vertragsabschluss. Die Richtlinie 85/577/EWG des Rates vom 20. Dezember 1985

betreffend den Verbraucherschutz im Falle von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen (ABl. EG Nr. L 372/31 vom 31. Dezember 1985, "Haustürgeschäfte-Richtlinie") hat einen engeren Anwendungsbereich als § 1 HWiG a.F., indem sie lediglich die in einer Haustürsituation abgeschlossenen Verbraucherverträge erfasst, während es vorliegend um einen Fall der bloßen Vertragsanbahnung geht. Aufgrund dessen kommt der Richtlinie für die Frage der Kausalität von vornherein keine Bedeutung zu.

33           4. Entgegen der Auffassung der Revision ist das Berufungsgericht auch zutreffend davon ausgegangen, dass die Beklagten zur Darlehensrückzahlung verpflichtet sind und die Klägerin nicht auf das Appartement mit der Begründung verweisen können, bei dem Darlehensvertrag und dem finanzierten Immobilienerwerb handele es sich um ein verbundenes Geschäft (vgl. Senat BGHZ 152, 331, 337; 168, 1, 9 Tz. 21; Senatsurteile vom 26. September 2006 - XI ZR 283/03, WM 2006, 2347, 2348 Tz. 13, vom 19. Dezember 2006 - XI ZR 374/04, BKR 2007, 152, 154 Tz. 19 und vom 17. April 2007 - XI ZR 130/05, NJOZ 2007, 3210, 3211 Tz. 13; jeweils m.w.Nachw.).

34           a) § 9 VerbrKrG findet nach dem eindeutigen Wortlaut des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG auf Realkreditverträge, die zu für grundpfandrechtlich abgesicherte Kredite üblichen Bedingungen gewährt worden sind, keine Anwendung (Senat BGHZ 152, 331, 337; 161, 15, 25; 168, 1, 9 Tz. 21; Senatsurteil vom 24. April 2007 - XI ZR 340/05, WM 2007, 1257, 1258 f. Tz. 25; jeweils m.w.Nachw.). Dies ist hier der Fall.

- 35 Die Parteien haben in dem Darlehensvertrag die Stellung einer Grundschuld über 292.000 DM als Sicherheit vereinbart. Dass das Darlehen auch zu für Grundpfandrechtl. abgesicherte Kredite üblichen Bedingungen gewährt worden ist, ist nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts zwischen den Parteien unstreitig.
- 36 b) Entgegen der Ansicht der Revision kommen auch eine einschränkende Auslegung des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG oder eine analoge Anwendung von § 9 VerbrKrG a.F. auf Realkreditverträge, die zwar nicht nach § 7 VerbrKrG a.F., wohl aber nach § 1 HWiG a.F. widerrufen werden können, nicht in Betracht. Nach ständiger Rechtsprechung des erkennenden Senats bilden Grundpfandkredit und finanziertes Immobiliengeschäft ausnahmslos kein verbundenes Geschäft (vgl. nur BGHZ 168, 1, 11 f. Tz. 29; Senatsurteil vom 24. April 2007 - XI ZR 340/05, WM 2007, 1257, 1258 f. Tz. 25; jeweils m.w.Nachw.). Der Gesetzgeber hat mit § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG eine abschließende Regelung geschaffen, die zum einen keinen Raum für eine teleologische Reduktion lässt und zum anderen eine analoge Anwendung des § 9 VerbrKrG verbietet. Dass der Gesetzgeber mit der Neuregelung des § 358 Abs. 3 Satz 3 BGB für die Zukunft ein verbundenes Geschäft bei Krediten zum Erwerb einer Immobilie nicht mehr generell ausgeschlossen hat, ist nicht geeignet, das Verständnis der zuvor geltenden, anders lautenden Vorschrift zu bestimmen (Senat BGHZ 167, 223, 231 Tz. 22).
- 37 c) Ebenso zutreffend hat das Berufungsgericht einen Einwendungsdurchgriff nach den aus § 242 BGB hergeleiteten Grundsätzen der Rechtsprechung zum verbundenen Geschäft verneint. Ein Rückgriff auf

den von der Rechtsprechung zum finanzierten Abzahlungsgeschäft entwickelten Einwendungsdurchgriff scheidet bei dem Verbraucherkreditgesetz unterfallenden Realkrediten aus (st.Rspr.; vgl. nur BGHZ 168, 1, 10 Tz. 25; Senatsurteile vom 27. Januar 2004 - XI ZR 37/03, WM 2004, 620, 622 und vom 26. September 2006 - XI ZR 283/03, WM 2006, 2347, 2349 Tz. 14).

- 38 d) Entgegen der Ansicht der Revision stellt diese Rechtsprechung - auch unter Berücksichtigung der Urteile des EuGH vom 25. Oktober 2005 (WM 2005, 2079 ff. - Schulte und WM 2005, 2086 ff. - Crailsheimer Volksbank) - keinen Verstoß gegen das Gemeinschaftsrecht dar. Dies hat der erkennende Senat ebenfalls bereits in seinem Urteil vom 16. Mai 2006 (BGHZ 168, 1, 10 ff. Tz. 26 ff.) im Einzelnen begründet (vgl. auch Senatsurteil vom 26. September 2006 - XI ZR 283/03, WM 2006, 2347, 2349 Tz. 17 ff.). Die Revision bringt hiergegen nichts Neues vor.

39            5. Schließlich haben die Beklagten die Darlehensvaluta auch empfangen. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ist die Darlehensvaluta vertragsgemäß auf ein Girokonto der Beklagten ausgezahlt worden.

III.

40            Die Revision war nach alledem zurückzuweisen.

Nobbe

Müller

Ellenberger

Grüneberg

Maihold

Vorinstanzen:

LG Stuttgart, Entscheidung vom 31.01.2005 - 12 O 507/01 -

OLG Stuttgart, Entscheidung vom 21.12.2005 - 9 U 50/05 -