



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

XI ZR 221/07

Verkündet am:  
29. April 2008  
Herrwerth  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

---

BGB § 241 Abs. 2, § 242 A, § 311 Abs. 2

- a) Grundsätzlich ist eine kreditgebende Bank unter dem rechtlichen Gesichtspunkt eines Wissensvorsprungs nur dann verpflichtet, den Kreditnehmer bei Kreditvergabe über die sittenwidrige Überteuerung der zu finanzierenden Eigentumswohnung aufzuklären, wenn sie positive Kenntnis davon hat, dass der Kaufpreis knapp doppelt so hoch ist wie der Verkehrswert der Wohnung.
- b) Ausnahmsweise steht die bloße Erkennbarkeit der positiven Kenntnis dann gleich, wenn sich die sittenwidrige Überteuerung einem zuständigen Bankmitarbeiter nach den Umständen des Einzelfalls aufdrängen musste; er ist dann nach Treu und Glauben nicht berechtigt, seine Augen davor zu verschließen.

BGH, Urteil vom 29. April 2008 - XI ZR 221/07 - OLG Nürnberg  
LG Nürnberg-Fürth

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. April 2008 durch den Vorsitzenden Richter Dr. h.c. Nobbe und die Richter Dr. Müller, Dr. Ellenberger, Dr. Grüneberg und Maihold

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 30. März 2007 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger wenden sich gegen die von der beklagten Bank betriebene Zwangsvollstreckung aus einem notariellen Schuldanerkenntnis.
- 2 Die Kläger wurden im Jahr 1993 von einem Vermittler geworben, ohne Eigenkapital eine Eigentumswohnung zu Steuersparzwecken zu erwerben. Mit notariellem Kaufvertrag vom 30. März 1993 erwarben sie die Wohnung Nr. .. in dem Objekt Rh. in D. zum Kaufpreis von 129.250 DM.
- 3 Zur Finanzierung des Kaufpreises legte die Rechtsvorgängerin der Beklagten (nachfolgend: Beklagte) den Klägern den Entwurf eines Darlehensvertrages vom 5. August 1993 über 129.000 DM vor. Die Kläger un-

terzeichneten den Antrag, in dem die Tilgung mit 1% p.a. und die monatlich zu zahlende Rate mit 908,38 DM angegeben waren. Zur Sicherheit wurde von der im Kaufvertrag bevollmächtigten Notariatsangestellten am 6. August 1993 eine Grundschuld über 129.000 DM an der Eigentumswohnung bestellt. In der Grundschuldbestellungsurkunde ist auch die Übernahme der persönlichen Haftung der Kläger nebst Unterwerfung in die sofortige Zwangsvollstreckung enthalten.

4            Der Beklagten lagen zum Zeitpunkt der Kreditentscheidung der notarielle Kaufvertrag vom 30. März 1993 und ein Verkaufsprospekt vor, der Lichtbilder der Front- und Rückseite des Objekts, Planzeichnungen und einen Auszug aus dem Stadtplan von D.            enthielt. Das Objekt wurde im Prospekt u.a. wie folgt beschrieben: Baujahr 1952, renoviert; Sonstiges: Guter Zustand, von außen verklindert, Isolierverglasung, jede ETW hat Balkon, Ölzentralheizung. In einem an die zuständige Filiale S.            der Beklagten gerichteten Kreditantrag für Baufinanzierungen vom 6. August 1993 wurde der Objektwert von der Filiale R.            mit dem Kaufpreis gleich gesetzt.

5            Am 2. September 1993 richtete die Filiale R.            der Beklagten ein Schreiben an die Kläger, das auszugsweise wie folgt lautet:

"Die Eigentumswohnung wurde nach Ihren Angaben 1952 erstellt. Renovierungsarbeiten wurden angabegemäß durchgeführt, die aber in genauerem Umfang nicht bekannt sind. Uns liegt zur Wertermittlung der Immobilie lediglich ein Exposé der Vertriebsfirma vor. Aufgrund des von uns ermittelten Verkehrswertes können wir der Finanzierung nur dann näher treten, wenn uns objektive Belei-

hungsunterlagen (aktuelles Lichtbild, Mietvertrag, Zustandsbericht der Raumverhältnisse sowie der Zeitpunkt der Modernisierung, inklusive Kostenaufstellung) vorliegen. Unabhängig vom Darlehensantrag, in welchem eine Tilgung von 1% p.a. vereinbart wurde, müssen wir mit dem derzeitigen Informationsstand die Tilgung auf 5% p.a. erhöhen. Dies würde eine Erhöhung der Belastung auf DM 1.338,38 monatlich bedeuten. Bis zur Vorlage der von uns benötigten Objektunterlagen und bis zu Ihrer Entscheidung, ob Sie mit der höheren Tilgung einverstanden sind, können wir das Darlehen nicht zusagen."

6 Mit Fax vom 5. Oktober 1993 wandte sich der Vermittler an die Beklagte und teilte mit, dass die Kläger bereit seien, die Wohnung über diese zu finanzieren, wenn die Tilgung auf 1% reduziert werde. Am 28. Oktober/5. November 1993 unterzeichneten die Parteien einen Darlehensvertrag über 129.000 DM, der eine Tilgung von 3% p.a. vorsah.

7 Nachdem das von der Beklagten valutierte Darlehen notleidend geworden war, stellte die Beklagte den Darlehensrestbetrag am 16. Juli 2003 in Höhe von 51.089,44 € zum 29. August 2003 fällig und betrieb aus der Grundschuldbestellungsurkunde die Zwangsversteigerung der finanzierten Eigentumswohnung. Diese erfolgte im Februar 2004 für 24.500 €. Wegen des Restbetrages betreibt die Beklagte die Zwangsvollstreckung in das persönliche Vermögen der Kläger.

8 Das Landgericht hat die Vollstreckungsgegenklage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Berufungsgericht die Beklagte antragsgemäß verurteilt und deren Hilfswiderklage auf Zahlung der noch

offenen Darlehensforderung von 25.720,40 € zuzüglich Zinsen abgewiesen. Mit der - vom Berufungsgericht zugelassenen - Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungs- und Hilfswiderklageantrag in vollem Umfang weiter.

Entscheidungsgründe:

9 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

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

11 Die Kläger könnten dem Darlehensrückzahlungsanspruch der Beklagten einen Schadensersatzanspruch aus Verschulden bei Vertragschluss wegen Verletzung einer Aufklärungspflicht durch die Beklagte entgegenhalten. Aufgrund eines Wissensvorsprungs habe die Beklagte die Kläger über den tatsächlichen Wert der Eigentumswohnung aufklären müssen. Der Kaufpreis für die Wohnung sei sittenwidrig überhöht gewesen, weil er den Verkehrswert der Wohnung um 87,07% überstiegen habe.

12 Hiervon habe die Beklagte Kenntnis gehabt. Offen bleiben könne deshalb, ob in den Fällen eines besonders groben Missverhältnisses zwischen Kaufpreis und Verkehrswert die Kenntnis der Bank hiervon zu

vermuten sei. Aufgrund des Ergebnisses der Beweisaufnahme stehe fest, dass sich die Beklagte einer Erkenntnis der sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung bewusst verschlossen und eine sittenwidrige Übervorteilung der Kläger in Kauf genommen habe. Der Beklagten seien die wertbildenden Faktoren der Eigentumswohnung bekannt gewesen. Sie habe den Kaufpreis, das Baujahr, die Ausstattung und die Lage der Wohnung und als überregional tätige Bank auch die Markt- und Preisverhältnisse auf dem Immobilienmarkt gekannt. Angesichts der Lage der Wohnung an einer breiten Hauptstraße sei ihr auch die Verkehrslärmbelastung bekannt gewesen. Weiter habe sie gewusst, dass das Hauptrisiko für die Werthaltigkeit der Wohnung darin gelegen habe, ob und in welchem Umfang Renovierungen durchgeführt worden seien. Sie habe die Finanzierung deshalb angesichts der erkannten Risiken zunächst nur mit einer fünfprozentigen Tilgung gewähren wollen. Obgleich ihr keine Informationen zum Renovierungszustand erteilt worden seien, habe sie das Darlehen dann mit einem Tilgungssatz von 3% ausgereicht. Das belege, dass die Beklagte die sich ihr aufdrängenden Bedenken hinsichtlich der Werthaltigkeit der Immobilie beiseite geschoben habe. Dies sei einer positiven Kenntnis gleich zu stellen. Wegen Verletzung ihrer Aufklärungspflicht müsse die Beklagte die Kläger so stellen, als ob sie die sittenwidrige Kaufpreisüberhöhung erkannt und die Bezahlung des Kaufpreises verweigert hätten.

## II.

13                    Diese Ausführungen halten rechtlicher Überprüfung stand. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht eine Haftung der Beklagten aus Auf-

klärungsverschulden unter dem Gesichtspunkt eines Wissensvorsprungs hinsichtlich der sittenwidrigen Übertreibung des Kaufpreises für die Eigentumswohnung bejaht, die die Zwangsvollstreckung der Beklagten unzulässig macht und ihrem Darlehensrückzahlungsanspruch entgegensteht.

- 14            1. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine kreditgebende Bank bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbermodellen zur Risikoaufklärung über das finanzierte Geschäft allerdings 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 etwa dann der Fall sein, wenn die Bank in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat und dies auch erkennen kann (Senatsurteile BGHZ 161, 15, 20; 168, 1, 19 f., Tz. 41, vom 9. November 2004 - XI ZR 315/03, WM 2005, 72, 76, vom 15. März 2005 - XI ZR 135/04, WM 2005, 828, 830, vom 10. Juli 2007 - XI ZR 243/05, WM 2007, 1831, 1832, Tz. 14 und vom 23. Oktober 2007 - XI ZR 167/05, WM 2008, 154, 156, Tz. 13). Eine Aufklärungspflicht der Bank über die Unangemessenheit des Kaufpreises unter dem rechtlichen Gesichtspunkt eines Wissensvorsprungs ist ausnahmsweise dann anzunehmen, 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., Senatsurteile vom 23. März 2004

- XI ZR 194/02, WM 2004, 1221, 1225, vom 15. März 2005 - XI ZR 135/04, WM 2005, 828, 830 und vom 23. Oktober 2007 - XI ZR 167/05, WM 2008, 154, 156, Tz. 16, jeweils m.w.Nachw.). Von einer solchen sittenwidrigen Übervorteilung ist auszugehen, wenn der Verkaufspreis knapp doppelt so hoch ist wie der Verkehrswert der Wohnung (BGHZ 146, 298, 301 ff.; 168, 1, 21, Tz. 47; Senatsurteile vom 19. Juni 2007 - XI ZR 142/05, WM 2007, 1456, 1457, Tz. 13, vom 26. Juni 2007 - XI ZR 277/05, WM 2007, 1651, 1653, Tz. 15 und vom 26. Februar 2008 - XI ZR 74/06, WM 2008, 683, 687, Tz. 38, jeweils m.w.Nachw.).

- 15 a) Im Ergebnis zu Recht ist das Berufungsgericht von einer sittenwidrigen Überteuerung der Eigentumswohnung ausgegangen. Entgegen seiner Ansicht übersteigt der Kaufpreis den Wert der Eigentumswohnung allerdings nicht lediglich um 87,07%, sondern um mehr als 100%. Für den Wert-Preisvergleich ist der vom Sachverständigen Si. ermittelte Verkehrswert der Wohnung maßgeblich, der am 30. März 1993 63.500 DM betrug. Dem steht der mehr als doppelt so hohe Kaufpreis von 129.000 DM gegenüber. Das belegt die sittenwidrige Überteuerung der Wohnung.
- 16 b) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht auch die subjektiven Voraussetzungen einer Aufklärungspflicht bejaht.
- 17 aa) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss ein Kreditinstitut nur das ihm präsente Wissen offenbaren. Dabei ist grundsätzlich positive Kenntnis der Bank von der sittenwidrigen Überteuerung des Kaufobjekts erforderlich. Eine solche Kenntnis wird selbst bei einem - hier nicht vorliegenden - institutionalisierten Zusammenwir-

ken der Bank mit dem Verkäufer oder Vermittler der Anlage nicht vermutet (Senatsurteil vom 23. Oktober 2007 - XI ZR 167/05, WM 2008, 154, 156 f., Tz. 16 m.w.Nachw.; OLG Frankfurt WM 2006, 2207, 2209). Etwas anderes ist auch nicht etwa dem vom Berufungsgericht zitierten Urteil des Senats vom 20. Januar 2004 (XI ZR 460/02, WM 2004, 521, 524) zu entnehmen. Darin wurde insoweit lediglich ausgesprochen, dass ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung eine Vermutung der subjektiven Voraussetzungen für ein sittenwidriges Handeln des Verkäufers begründet (ebenso BGHZ 146, 298, 302). Von einer widerleglichen Vermutung der Kenntnis der finanzierenden Bank von der sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ist dort keine Rede. Eine solche positive Kenntnis der Beklagten hat das Berufungsgericht aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme rechtsfehlerhaft nicht als bewiesen angesehen.

18           bb) Es hat aber aufgrund der besonderen Umstände des Falles die Überzeugung gewonnen, dass die mit der Bewilligung des Darlehens befassten Mitarbeiter der Beklagten vor der Erkenntnis der sittenwidrigen Überteuerung der Wohnung bewusst die Augen verschlossen haben, was der positiven Kenntnis der Sittenwidrigkeit gleichsteht. Diese trichterliche Würdigung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

19           (1) Allerdings besteht, worauf die Revision zu Recht hinweist, keine Nachforschungspflicht einer Bank hinsichtlich etwaiger Risiken des zu finanzierenden Vorhabens. Kreditinstitute prüfen den Wert der ihnen gestellten Sicherheiten grundsätzlich nur im eigenen Interesse sowie im Interesse der Sicherheit des Bankensystems, nicht aber im Kundeninteresse (BGHZ 147, 343, 349; 168, 1, 20 f., Tz. 45 und Senatsurteile

vom 7. April 1992 - XI ZR 200/91, WM 1992, 977, vom 21. Oktober 1997 - XI ZR 25/97, WM 1997, 2301, 2302, vom 11. November 2003 - XI ZR 21/03, WM 2004, 24, 27, vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 880 f., Tz. 41, vom 23. Oktober 2007 - XI ZR 167/05, WM 2008, 154, 156, Tz. 15 und vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2008, 115, 119, Tz. 43). Dementsprechend kann sich aus einer lediglich zu bankinternen Zwecken erfolgten oder unterlassenen Beleihungswertermittlung grundsätzlich keine Pflichtverletzung gegenüber dem Kreditnehmer und somit auch keine diesbezügliche Aufklärungspflicht ergeben (Senat, BGHZ 168 aaO S. 21, Tz. 45; Urteile vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 881, Tz. 41 und vom 23. Oktober 2007 - XI ZR 167/05, WM 2008, 154, 156, Tz. 15 m.w.Nachw.).

20           (2) Ausnahmsweise steht die bloße Erkennbarkeit von aufklärungspflichtigen Tatsachen wie etwa der sittenwidrigen Überteuerung eines Wohnungskaufpreises der positiven Kenntnis aber dann gleich, wenn sich diese einem zuständigen Bankmitarbeiter nach den Umständen des Einzelfalls aufdrängen musste; er ist dann nach Treu und Glauben nicht berechtigt, seine Augen vor solchen Tatsachen zu verschließen (Senatsbeschluss vom 28. Januar 1992 - XI ZR 301/90, WM 1992, 602, 603 und Senatsurteil vom 7. April 1992 - XI ZR 200/91, WM 1992, 977). So liegt der Fall hier.

21           Das Berufungsgericht ist aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme und der unstreitigen besonderen Umstände des Falles zu der Überzeugung gelangt, dass die zuständigen Mitarbeiter der Beklagten bewusst die Augen vor der sittenwidrigen Überteuerung der Wohnung verschlossen haben. Die vom Berufungsgericht in tatrichterlicher Ver-

antwortung vorgenommene Würdigung, die revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbar ist (vgl. Senatsbeschluss vom 28. Januar 1992 - XI ZR 301/90, WM 1992, 602, 603), weist keinen Rechtsfehler auf. Sie ist vollständig, verstößt nicht gegen die Denkgesetze und ist vertretbar.

22

Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei angenommen, dass der Beklagten alle wertbildenden Faktoren der Wohnung bekannt waren und sich ihr deshalb die sittenwidrige Überteuerung der Wohnung aufgedrängt hat. Die Beklagte kannte den Kaufpreis und war als überregional tätige Bank mit den Markt- und Preisverhältnissen auf dem Immobilienmarkt in D. vertraut. Sie kannte aufgrund des ihr vorliegenden Prospekts Alter, schlechte Lage und Ausstattung der Wohnung. Ihr war, wie sich ihrem Schreiben vom 2. September 1993 entnehmen lässt, bewusst, dass ein unzureichender Renovierungszustand, mit dem sie ernsthaft rechnete, den Wert negativ beeinflusst. Ihr nachträgliches ungewöhnliches Verlangen nach einer unüblich hohen fünfprozentigen Tilgung pro Jahr ist ein wichtiges Indiz dafür, dass sie die Immobilie in hohem Maße nicht als werthaltig ansah. Wenn sie trotz Fehlens zusätzlich angeforderter tragfähiger Informationen zum Renovierungszustand nach Intervention des Vermittlers die Finanzierung zu einem immer noch ungewöhnlich hohen Tilgungssatz von 3% p.a. abgeschlossen hat, so durfte das Berufungsgericht annehmen, dass die Beklagte vor der von ihr als Risiko erkannten und sich aufdrängenden Erkenntnis einer sittenwidrigen Überteuerung der Wohnung bewusst die Augen verschlossen und lediglich versucht hat, durch einen ungewöhnlich hohen Tilgungssatz das durch die völlig unzureichende Werthaltigkeit der Immobilie bedingte Kreditausfallrisiko zu verringern.

23            2. Das Berufungsgericht hat auch zutreffend ausgeführt, dass die Kläger wegen des Aufklärungsverschuldens der Beklagten im Wege des Schadensersatzes so zu stellen sind, als hätten sie den Darlehensvertrag nicht abgeschlossen. Die Ausführungen des Berufungsgerichts, dass ausgleichspflichtige Vorteile der Kläger nicht vorhanden sind, werden von der Revision nicht angegriffen. Die von der Beklagten betriebene Zwangsvollstreckung ist danach unzulässig, ihre Hilfswiderklage un begründet.

III.

24 Die Revision war nach alledem zurückzuweisen.

Nobbe

Müller

Ellenberger

Grüneberg

Maihold

Vorinstanzen:

LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 25.08.2005 - 10 O 8701/04 -

OLG Nürnberg, Entscheidung vom 30.03.2007 - 12 U 2164/05