



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 256/07

Verkündet am:
21. Oktober 2008
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Oktober 2008 durch den Richter Dr. Joeres als Vorsitzenden, die Richterin Mayen, die Richter Dr. Grüneberg, Maihold und Dr. Matthias

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 17. April 2007 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger nehmen die beklagte Bank auf Rückabwicklung von Darlehensverträgen zur Finanzierung des Erwerbs von Eigentumswohnungen in Anspruch.
- 2 Die Kläger, ein Zahnarzteehepaar, wurden 1995 von einem durch ihren Steuerberater eingeschalteten Vermittler geworben, zum Zweck der Steuerersparnis zwei neu zu errichtende Wohneinheiten in K. ,

M. Straße zu erwerben. Sie bevollmächtigten mit notarieller Urkunde vom 22. November 1995 die K. Steuerberatungsgesellschaft GmbH (im Folgenden: Treuhänderin), die über eine Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz nicht verfügte, zur Abgabe aller Willenserklärungen, die für Kauf und Finanzierung einschließlich einer Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung erforderlich waren. Die Treuhänderin schloss am 8./19. Dezember 1995 im Namen der Kläger mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten (im Folgenden: Beklagte) zwei Verträge über Annuitätendarlehen, die durch eine Grundschuld und die Abtretung der Ansprüche aus einer Lebensversicherung gesichert wurden. Am 22. Dezember 1995 erwarb sie für die Kläger die beiden Wohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von 282.637 DM. Einen nach Ablauf der vereinbarten Zinsbindung von der Beklagten angebotenen Anschlusszinssatz akzeptierten die Kläger nicht, sondern lösten die Darlehen zum 31. Dezember 2001 vollständig ab. Die Restschuld wurde über eine andere Bank finanziert, der auch die Sicherheiten übertragen wurden.

3 Die Kläger begehren aus ungerechtfertigter Bereicherung und Schadensersatz Erstattung der Zins- und Tilgungsleistungen, die sie auf die beiden Darlehen geleistet haben. Sie sind der Ansicht, sie seien von der Treuhänderin, die mit der Beklagten institutionalisiert zusammengearbeitet habe, bei Erwerb der Wohnungen über deren Wert arglistig getäuscht worden. Die Beklagte habe pflichtwidrig nicht auf die sittenwidrige Überteuerung des Kaufpreises sowie auf versteckte Innenprovisionen hingewiesen. Da die der Treuhänderin erteilte Vollmacht wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nichtig sei, hätten die Kläger zudem Zins- und Tilgungsleistungen ohne Rechtsgrund erbracht.

4 Die Klage auf Zahlung von 200.780 € nebst Zinsen, hilfsweise auf Zahlung dieses Betrages Zug-um-Zug gegen Übertragung der Eigentumswohnungen ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

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

I.

6 Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung im Wesentlichen wie folgt begründet:

7 Ein Aufklärungsverschulden der Beklagten könne nicht festgestellt werden, da die Kläger einen Wissensvorsprung der Beklagten zur Übersteuerung des Kaufpreises nicht substantiiert vorgetragen hätten. Dafür reiche das vorgelegte private Sachverständigengutachten nicht aus. Eine Pflicht der Beklagten zur Aufklärung über möglicherweise gezahlte Innenprovisionen habe nicht bestanden. Arglistiges Verhalten der Vermittler, das wegen seiner objektiven Evidenz die Verletzung einer eigenen Aufklärungspflicht der Beklagten belegen könne, sei nicht festzustellen. Bereicherungsrechtliche Ansprüche scheiterten schließlich daran, dass die vorzeitige Ablösung des Darlehens und die Übernahme der Finanzierung durch eine andere Bank nebst Übertragung der Sicherheiten als

kausaler Anerkenntnisvertrag aufzufassen seien, der einen umfassenden Einwendungsverzicht der Kläger enthalte.

II.

8 Diese Ausführungen halten rechtlicher Überprüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand.

9 1. Zutreffend hat allerdings das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch der Kläger aus Verschulden bei Vertragsschluss wegen Verletzung einer eigenen Aufklärungspflicht der Beklagten zu einer sittenwidrigen Überteuerung des Kaufpreises abgelehnt, da ausreichender Sachvortrag der Kläger fehlt.

10 a) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss eine kreditgebende Bank bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbmodellen auf eine Unangemessenheit des Kaufpreises, über die grundsätzlich auch ein Verkäufer nicht aufzuklären hat (BGH, Urteil vom 14. März 2003 - V ZR 308/02, WM 2003, 1686, 1688), ausnahmsweise nur dann hinweisen, wenn ein so krasses Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Verkehrswert vorliegt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss. Das ist nach ständiger Rechtsprechung erst der Fall, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (vgl. BGHZ 146, 298, 301 f., 168, 1, 21 Tz. 47; Senatsurteile vom 20. Januar 2004 - XI ZR 460/02, WM 2004, 521, 524, vom 23. März 2004 - XI ZR 194/02, WM 2004, 1221, 1225, 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, vom 26. Februar 2008
- XI ZR 74/06, WM 2008, 683, 687 Tz. 38 und vom 29. April 2008
- XI ZR 221/07 WM 2008, 1121, 1122 Tz. 14; jeweils m.w.Nachw.).

11 Die dafür erforderliche Klärung des Wertes einer erworbenen Immobilie erfordert die Darlegung konkreter, dem Beweis zugänglicher Angaben zu den jeweils wertbildenden Faktoren (Senat, Urteile vom 12. November 2002 - XI ZR 3/01, WM 2003, 61, 62 und vom 19. September 2006 - XI ZR 204/04, WM 2006, 2343, 2345 Tz. 20). Da nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Kreditinstitut nur das ihm präsente Wissen offenbaren muss, sind zudem grundsätzlich Darlegungen zur positiven Kenntnis der Bank von der sittenwidrigen Überteuerung des Kaufobjekts erforderlich. Nach den nicht zu beanstandenden tatrichterlichen Feststellungen des Berufungsgerichts genügt der Sachvortrag der Kläger diesen Anforderungen nicht.

12 b) Es bedarf keiner Entscheidung, ob die Kläger durch Vorlage eines Privatgutachtens über den Ertragswert der Wohnungen ausreichend zu einer solchen Überhöhung des Kaufpreises vorgetragen haben (vgl. dazu Senatsurteil vom 18. Dezember 2007 - XI ZR 324/06, WM 2008, 967, 970 Tz. 33). Es fehlt jedenfalls konkreter Vortrag zur Kenntnis der Beklagten von der sittenwidrigen Überteuerung. Dieser ist entgegen der Ansicht der Revision auch in Fällen eines institutionalisierten Zusammenwirkens der finanzierenden Bank mit dem Verkäufer oder dem Vertrieb des Objekts nicht entbehrlich, da auch ein besonders großes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im finanzierten Geschäft keine Vermutung für die Kenntnis der Bank von der sittenwidrigen Übervorteilung des Kreditnehmers durch den Verkäufer begründet

(Senat, Urteile vom 23. Oktober 2007 - XI ZR 167/05, WM 2008, 154, 156 f. Tz. 16, vom 4. März 2008 - XI ZR 288/06, juris Tz. 43 und vom 29. April 2008 - XI ZR 221/07, WM 2008, 1121, 1122 f. Tz. 17 m.w.Nachw). Die Beklagte ist nach den von ihr vorgelegten Unterlagen bei der Bestimmung des Beleihungswerts der beiden Wohnungen im Wesentlichen von einem dem Kaufpreis entsprechenden Wert ausgegangen. Die von der Revision geäußerten Bedenken gegen die Verlässlichkeit dieser internen, einer Kenntnis von der sittenwidrigen Überteuerung entgegenstehenden Bewertung mögen die Sorgfalt der Beklagten bei der Ermittlung der Beleihungswerte in Zweifel ziehen. Daraus ergibt sich aber kein konkreter Vortrag zur Kenntnis der Beklagten von einer sittenwidrigen Überteuerung.

13 c) Entgegen der von der Revision vertretenen Ansicht sind die Kläger im Urteil des Landgerichts vom 4. August 2006 auf fehlenden Vortrag zur Kenntnis des Beklagten und in Verfügungen des Berufungsgerichts vom 2. November 2006 und 1. Dezember 2006 auf Bedenken gegen die Schlüssigkeit des Vortrags zur Überteuerung des Kaufpreises ausreichend hingewiesen worden. Es bedarf keines weiteren Hinweises, wenn die Partei den zunächst erteilten Hinweisen nicht nachgeht, sondern ihren bisherigen rechtlichen Ansatz weiterverfolgt (BGH, Beschluss vom 16. April 2008 - XII ZB 192/06, NJW 2008, 2036, 2038 Tz. 20 f.).

14 2. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht weiterhin eine Aufklärungspflichtverletzung der Beklagten wegen eines Wissensvorsprungs zu einer angeblich im finanzierten Kaufpreis enthaltenen verdeckten Innenprovision verneint. Bei steuersparenden Bauherren- und Erwerberrmodellen ist das finanzierende Kreditinstitut grundsätzlich nicht

verpflichtet, den Darlehensnehmer über eine im finanzierten Kaufpreis enthaltene Innenprovision aufzuklären. Dies 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 im vorliegenden Fall - von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss oder wenn die Bank positive Kenntnis von unrichtigen Angaben hierzu hat (st.Rspr., vgl. etwa BGH, 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, vom 10. Juli 2007 - XI ZR 243/05, WM 2007, 1831, 1832 Tz. 15, vom 23. Oktober 2007 - XI ZR 167/05, WM 2008, 154, 156 Tz. 16 und Urteil vom 27. Juni 2008 - V ZR 83/07, WM 2008, 1703, 1707 Tz. 40 f., jeweils m.w.Nachw.).

15 3. Das Berufungsgericht hat jedoch rechtsfehlerhaft angenommen, die Kläger seien aufgrund eines konkludent erklärten Anerkenntnisses mit Einwendungen gegen die Wirksamkeit der Darlehensverträge ausgeschlossen, sodass ihnen bereits aus diesem Grund Ansprüche auf Rückabwicklung der Darlehensverträge nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB wegen eines Verstoßes der Treuhandvollmacht gegen das Rechtsberatungsgesetz nicht zustünden. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht allein in der Ablösung der Darlehen und Übertragung der Sicherheiten einen solchen Schuldanerkenntnisvertrag gesehen.

16 a) Zwar kann grundsätzlich die Bezahlung einer Verbindlichkeit im Einzelfall ein konkludent erklärtes, bestätigendes Schuldanerkenntnis der beglichenen Forderung darstellen (vgl. BGH, Urteile vom 8. März 1979 - VII ZR 35/78, WM 1979, 694, 695 und vom 11. Juli 1995

- X ZR 42/93, WM 1995, 1886, 1887; PWW/Buck-Heeb, BGB 3. Aufl. § 781 Rdn. 12; Staudinger/Marburger, BGB Neubearb. 2002 § 781 Rdn. 47). Dieser Erklärungswert kommt einer Tilgungsleistung als solcher aber nicht allgemein, sondern nur dann zu, wenn der Schuldner aufgrund besonderer Umstände im Einzelfall bei seiner Leistung aus der Sicht des Empfängers den Eindruck erweckt, er handele mit einem auf den Abschluss einer solchen Vereinbarung gerichteten Rechtsfolgewillen (BGH, Urteil vom 8. März 1979 - VII ZR 35/78, WM 1979, 694, 695). Dies setzt voraus, dass die Beteiligten einen nachvollziehbaren Anlass für ein Schuldanerkenntnis haben, insbesondere Streit oder zumindest Ungewissheit über das Bestehen der Schuld oder über einzelne Einwendungen herrscht (vgl. BGH, Urteile vom 27. Januar 1988 - IVb ZR 82/86, WM 1988, 794, 795 f. und vom 11. Januar 2007 - VII ZR 165/05, WM 2007, 796 Tz. 8; Senat, Beschluss vom 3. Juni 2008 - XI ZR 239/07, WM 2008, 1301) und damit der Wille erkennbar wird, diese Unsicherheit durch vertragliche Vereinbarung zu beseitigen. Es besteht hingegen weder ein rechtlicher Anhalt noch ein wirtschaftlicher Anlass, allgemein Erfüllungshandlungen des Schuldners als Erklärung eines Verzichts auf Einwendungen gegen den Anspruch aufzufassen. Die Bezahlung einer Schuld, auch wenn diese nach gründlicher Prüfung erfolgt, begründet für sich genommen kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis der getilgten Verbindlichkeit (vgl. BGH, Urteile vom 8. März 1979 - VII ZR 35/78, WM 1979, 694, 695 und vom 11. Januar 2007 - VII ZR 165/05, WM 2007, 796 Tz. 9; Senat, Beschluss vom 3. Juni 2008 - XI ZR 239/07, WM 2008, 1301).

- 17 b) Das Berufungsgericht stützt sich für seine gegenteilige Auffassung zu Unrecht auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom

24. März 1976 (BGHZ 66, 250 ff.). Auch in diesem Urteil wird für ein Schuldanerkenntnis verlangt, dass die Parteien einen besonderen Anlass für dessen Abschluss hatten (BGHZ 66, 250, 255). Es bedarf damit auch nach dieser Entscheidung konkreter Feststellungen dazu, aus welchem Grund die Parteien welchen Streit oder welche - auch nur von ihnen gesehene - Ungewissheit beseitigen wollten.

- 18 c) Vom Berufungsgericht sind keine besonderen Umstände festgestellt, die es im konkreten Fall rechtfertigen, den Leistungshandlungen der Parteien bei Beendigung der Darlehensverträge den Erklärungswert zuzumessen, es solle mit wechselseitiger Erfüllung der Pflichten aus den Darlehensverträgen zugleich umfassend auf Einwendungen aus diesem Rechtsverhältnis verzichtet werden. Die Parteien haben zum Zeitpunkt der Beendigung der Darlehensverhältnisse über diese weder rechtlich noch tatsächlich gestritten. Sie befanden sich aus ihrer Sicht auch in keiner Ungewissheit über die Wirksamkeit der Darlehensverträge. Die auf Weisung der Kläger veranlasste Zahlung der die Anschlussfinanzierung übernehmenden Bank auf die bei der Beklagten bestehende Darlehensschuld sowie die Übertragung der Sicherheiten auf die neue Kreditgeberin rechtfertigen damit nicht die Annahme eines Anerkenntnisses der Darlehensschuld durch die Kläger.

III.

- 19 Das Berufungsurteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Der Anspruch der Kläger nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB kann nicht mit der Begründung verneint werden,

die Zins- und Tilgungsleistungen der Kläger seien mit Rechtsgrund erfolgt, weil die Kläger bei Abschluss der Darlehensverträge vom 8./19. Dezember 1995 durch die Treuhänderin wirksam vertreten worden seien. Das Berufungsgericht hat zu den tatsächlichen Voraussetzungen einer Rechtsscheinvollmacht gemäß §§ 171 f. BGB keine Feststellung getroffen. Dasselbe gilt für die erhobene Einrede der Verjährung.

IV.

20 Das angefochtene Urteil ist somit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Es wird die Behauptung der Kläger zu klären sein, der Beklagten habe bei Abschluss der Darlehensverträge keine notarielle Ausfertigung der Vollmachtsurkunde der Treuhänderin vorgelegen. Für diese zwischen den Parteien umstrittene Frage tragen die Kläger als Gläubiger des Bereicherungsanspruchs nach einer erst während des Revisionsverfahrens ergangenen Entscheidung die Beweislast (vgl. Senat, Urteil vom 23. September 2008 - XI ZR 253/07, Umdruck S. 18 f. Tz. 35 unter Aufgabe von Senat, Urteil vom 20. April 2004 - XI ZR 164/03, WM 2004,

1227, 1228). Die Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO) gibt den Klägern deswegen Gelegenheit, Beweis für diese Behauptung anzutreten. Sollte dieser Beweis geführt werden, sind weitere Feststellungen zur Verjährung (vgl. auch hierzu Senat aaO, Umdruck S. 16 ff. Tz. 30 ff.) und ggf. zur Aufrechnung zu treffen.

Joeres

Mayen

Grüneberg

Maihold

Matthias

Vorinstanzen:

LG München I, Entscheidung vom 04.08.2006 - 27 O 23152/05 -

OLG München, Entscheidung vom 17.04.2007 - 5 U 4533/06 -