



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

XI ZR 108/99

Verkündet am:  
2. Mai 2000  
Weber,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

-----

BGB §§ 166, 173; HTürGG § 1

- a) Bei Einschaltung eines Vertreters zum Abschluß eines Darlehensvertrages kommt es für die Widerruflichkeit der Vertragserklärung nach dem Haustürwiderrufgesetz jedenfalls grundsätzlich nicht auf die Haustürsituation des Vertretenen bei der Vollmachterteilung, sondern auf die des Vertreters bei Abschluß des Darlehensvertrages an.
- b) Der in seinem Vertrauen auf eine ihm vorgelegte Treuhandvertrags- und Vollmachtserklärung geschützte Darlehensgeber hat grundsätzlich keine Veranlassung anzunehmen, der vertretene Darlehensnehmer sei bei Abgabe dieser Erklärungen nicht über sein Widerrufsrecht nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG belehrt worden.
- c) Der Treuhandvertrag und der vom Treuhänder für den Treugeber abgeschlossene Darlehensvertrag zur Finanzierung eines Immobilienfondsanteils bilden keine wirtschaftliche Einheit.

BGH, Urteil vom 2. Mai 2000 - XI ZR 108/99 - OLG Bamberg  
LG Coburg



Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 2. Mai 2000 durch den Vorsitzenden Richter Nobbe und die Richter Dr. Schramm, Dr. Bungereoth, Dr. van Gelder und Dr. Joeres

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 5. März 1999 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Coburg vom 21. Oktober 1998 wird in vollem Umfang zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger und die beklagten Banken streiten über die Wirksamkeit von zwei Darlehensverträgen zur Finanzierung einer Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds.

Am 9. Mai 1990 unterzeichneten die Kläger in ihrer Wohnung auf Veranlassung eines Vermittlers einen "Zeichnungsschein" über die Beteiligung mit 100.000 DM an einer Immobiliengesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Der Zeichnungsschein enthielt das Angebot auf Abschluß eines Treuhandvertrages mit der Treuhänderin des Fonds, einer GmbH, den Auftrag an diese, für die Kläger den Beitritt zur GbR zu erklären, und die Bevollmächtigung der Treuhänderin zur Aufnahme der erforderlichen Finanzierungsdarlehen. In einer gesondert unterzeichneten Spalte unter dem Zeichnungsschein wurden die Kläger unter der Überschrift "Vertrauensgarantie/Widerrufsbelehrung" über die Möglichkeit belehrt, Auftrag und Vollmacht binnen einer Woche zu widerrufen. Mit notariell beglaubigter Urkunde vom 14. Mai 1990 bestätigten die Kläger das Angebot auf Abschluß eines Treuhandvertrages und wiederholten die Vollmachtserteilung. Die GmbH nahm das Treuhandvertragsangebot an und schloß Ende Dezember 1990 mit der Beklagten zu 1) sowie der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 2) Darlehensverträge für die Anteilseigner der GbR bzw. für die GbR. Von den beiden Gesamtdarlehen in Höhe von jeweils 12.608.900 DM, die vereinbarungsgemäß an die Treuhänderin bzw. die GbR ausgezahlt wurden, entfiel auf die Kläger jeweils ein Betrag von je 44.444,50 DM.

Als die GbR in wirtschaftliche Schwierigkeiten geriet, kündigten die Beklagten die Kreditverträge und forderten die Kläger im April 1996 zur Darlehensrückführung auf. Die Kläger zahlten, nachdem die Beklagten die Zwangsversteigerung des Fondsobjekts eingeleitet hatten, an die Beklagte zu 1) 45.806,71 DM und an die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 2) mindestens 44.444,50 DM.

Mit Schreiben vom 1. Juli 1996 erklärten sie gegenüber der GmbH den Widerruf des Auftrags und der Vollmacht mit der Begrün-

dung, die Widerrufsbelehrung im Zeichnungsschein habe nicht den Anforderungen des Haustürwiderrufsgesetzes entsprochen.

Das Landgericht hat die Klage gegen die Beklagte zu 1) auf Zahlung von 45.806,71 DM und gegen die Beklagte zu 2) auf Zahlung von 44.444,50 DM, jeweils zuzüglich Zinsen, abgewiesen. Das Berufungsgericht hat ihr bis auf einen Teil der Zinsforderungen stattgegeben. Mit der - zugelassenen - Revision begehren die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

#### Entscheidungsgründe:

Die bei einer Beschwer beider Beklagter in Höhe von insgesamt 90.251,21 DM auch ohne Zulassung durch das Berufungsgericht statthafte Revision (vgl. dazu BGH, Urteil vom 30. März 1998 - II ZR 146/96, WM 1998, 944, 945 m.Nachw.) ist begründet. Sie führt zur Abweisung der Klage in vollem Umfang.

#### I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im wesentlichen ausgeführt:

Den Klägern stehe ein Rückzahlungsanspruch gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB zu, weil sie ihre Erklärungen vom 9. Mai 1990 sowie die in ihrem Namen geschlossenen Darlehensverträge mit den Beklagten wirksam nach §§ 1, 2 HWiG widerrufen hätten. Der entgeltliche Treuhandvertrag, der Beitritt zur Immobiliengesellschaft und die Darlehensverträge mit den Beklagten fielen in den Anwendungsbereich des

Haustürwiderrufsgesetzes. Zwar seien letztere weder in einer Haustürsituation noch im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit den Erklärungen der Kläger vom 9. Mai 1990 abgeschlossen worden. Sie seien jedoch ursächlich auf die Haustürsituation zurückzuführen und stünden mit den von den Klägern abgegebenen Erklärungen in untrennbarem Zusammenhang. Durch die Erklärungen vom 9. Mai 1990 sei eine Kausalkette in Gang gesetzt worden, die mit dem Erwerb der Gesellschaftsbeteiligung durch den Treuhänder und den dafür erforderlichen Darlehensverträgen einen von den Klägern nicht mehr zu unterbrechenden Verlauf genommen habe. Der Schutzzweck des Haustürwiderrufsgesetzes gebiete es, bei wirtschaftlicher Einheit zwischen Kreditvertrag und finanziertem Haustürgeschäft die Unwirksamkeitsfolgen des Widerrufs auf beide Geschäfte zu erstrecken. Die Darlehensaufnahme sei wirtschaftlich und rechtlich untrennbar mit dem Haustürgeschäft verbunden.

Die Kläger hätten mit ihrem Schreiben vom 1. Juli 1996 an die Treuhänderin, jedenfalls aber mit den gleichzeitigen Rückabwicklungsaufforderungen an die Beklagten, die Darlehensverträge auch wirksam widerrufen; die Widerrufsbelehrung im Zeichnungsschein entspreche nämlich schon wegen unzulässiger Zusätze nicht den gesetzlichen Anforderungen. Die Beklagten könnten sich nicht darauf berufen, ihnen gegenüber sei ein Widerruf nicht ausdrücklich erfolgt. Wegen der wirtschaftlichen Einheit habe nämlich der Widerruf der Erklärungen vom 9. Mai 1990 gleichzeitig die endgültige Unwirksamkeit der Darlehensverträge zur Folge gehabt. Im übrigen genügten aber auch die Rückforderungsschreiben an die Beklagten den Erfordernissen eines wirksamen Widerrufs, weil der Wille zur Lösung vom Vertrag erkennbar sei.



II.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Prüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts stehen den Klägern gegenüber den Beklagten keine Rückzahlungsansprüche gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB zu. Die von der Treuhänderin für die Gesellschafter der Immobilienfondsgesellschaft geschlossenen beiden Darlehensverträge sind unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt unwirksam.

1. Die auf den Abschluß dieser Verträge gerichteten Willenserklärungen haben die Kläger nicht wirksam widerrufen. § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG, wonach eine auf Abschluß eines Vertrages über eine entgeltliche Leistung gerichtete Willenserklärung, zu der der Erklärende (Kunde) durch mündliche Verhandlungen im Bereich seiner Privatwohnung bestimmt worden ist, erst wirksam wird, wenn der Kunde, falls ordnungsgemäß belehrt, sie nicht binnen einer Frist von einer Woche schriftlich widerruft, gewährt den Klägern kein Recht, die beiden Darlehensvertragserklärungen zu widerrufen.

a) Die auf den Abschluß der beiden Darlehensverträge gerichteten Willenserklärungen haben nicht die Kläger, sondern die von ihnen beauftragte und bevollmächtigte Treuhänderin für sie und die anderen Gesellschafter der Immobilienfondsgesellschaft bzw. für die Gesellschaft abgegeben. Die Treuhänderin ist zur Abgabe dieser Erklärungen nicht in oder aufgrund einer Verhandlungssituation im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG bestimmt worden. Daß ihre Erklärungen nach § 164 Abs. 1 BGB auch für und gegen die Kläger als Gesellschafter der Immobilienfondsgesellschaft wirken, führt nicht dazu, daß die Kläger ohne weiteres das Recht haben, die von der Treuhänderin abgegebenen Darlehensvertragserklärungen zu widerrufen, weil sie zum Abschluß

des Treuhandvertrages sowie zur Erteilung einer Vollmacht für die Treuhänderin in oder aufgrund einer Haustürsituation veranlaßt worden sind. § 164 Abs. 1 BGB regelt die Zurechnung der Rechtsfolgen einer von einem Vertreter im Rahmen seiner Vertretungsmacht für einen anderen abgegebenen Willenserklärung, nicht aber die hier bedeutsame Frage, ob bei Mängeln der Vertragserklärung auf die Person des Vertreters oder aber die des Vertretenen abzustellen ist. Wie der Senat in seinen beiden Urteilen XI ZR 150 und 243/99 vom heutigen Tage näher dargelegt hat, ist auch dem Haustürwiderrufsgesetz nicht zu entnehmen, ob die Verhandlungssituation im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG bei Abschluß eines Vertrages durch einen Vertreter für diesen oder aber für den Vertretenen vorliegen muß.

b) Zur Beantwortung dieser Frage ist vielmehr ein Rückgriff auf den vom Berufungsgericht nicht berücksichtigten § 166 BGB notwendig.

aa) Nach § 166 Abs. 1 BGB kommt es bei Willensmängeln nicht auf die Person des Vertretenen, sondern auf die des Vertreters an. Das Widerrufsrecht nach § 1 Abs. 1 HWiG setzt nun allerdings keinen Willensmangel voraus. Es soll einen situativen Übereilungsschutz gewähren (Auer ZBB 1999, 161, 163). Diesen hat der Gesetzgeber deshalb für notwendig erachtet, weil in den Verhandlungssituationen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG erfahrungsgemäß die Gefahr besteht, daß auf die Willensbildung dessen, der sich in oder aufgrund einer Haustürsituation zum Abschluß eines entgeltlichen Vertrags entschließt, in unzulässiger oder unangemessener Weise Einfluß genommen worden ist, also die Gefahr einer mangelhaften Willensbildung gegeben ist.

Der Einflußnahme des Vertragspartners oder eines Dritten ausgesetzt ist grundsätzlich nur derjenige, der mit dem Vertragspartner

verhandelt und die Vertragserklärung abgibt. Dies ist bei einem Vertretergeschäft der Vertreter. Aus dem Rechtsgedanken des § 166 Abs. 1 BGB, den heranzuziehen der Senat keine Bedenken trägt, ist deshalb zu folgern, daß für die situationsbezogenen Voraussetzungen des Widerrufsrechts nach § 1 Abs. 1 HWiG grundsätzlich allein die Person des Vertreters maßgebend ist. Dies entspricht auch der ganz herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur (BGH, Urteil vom 13. März 1991 – XII ZR 71/90, WM 1991, 860, 861; Staudinger/Werner, BGB 13. Bearb. § 1 HWiG Rdn. 16; MünchKomm/Ulmer, BGB 3. Aufl. § 1 HWiG Rdn. 15; Soergel/Wolf, BGB 12. Aufl. § 1 HWiG Rdn. 4; Palandt/ Putzo, BGB 59. Aufl. Einl. HWiG Rdn. 3; Fischer/Machunsky, HWiG 2. Aufl. § 1 Rdn. 63; Klauss/Ose, Verbraucherkreditgeschäfte 2. Aufl. § 1 HWiG Rdn. 63; Reinicke/Tiedtke, Kaufrecht 6. Aufl. Rdn. 1270; Teske BB 1988, 869, 870).

bb) Ob es in besonders gelagerten Fällen ausreichen kann, daß sich nicht der Vertreter, sondern - wie hier die Kläger bei Erteilung des Auftrags und der Vollmacht an die Treuhänderin durch Unterzeichnung des Zeichnungsscheins in ihrer Privatwohnung - der Vertretene in einer Verhandlungssituation im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG befunden hat, bedarf keiner Entscheidung. Ausreichend ist eine Haustürsituation allein des Vertretenen, wie der Senat in seinen beiden Urteilen XI ZR 150 und 243/99 vom heutigen Tage näher dargelegt hat, allenfalls dann, wenn der Vertretene dem Vertreter für den Abschluß des Rechtsgeschäfts bestimmte Weisungen gegeben und deshalb sein Geschäftswille Abgabe und Inhalt der Willenserklärung des Vertreters entscheidend bestimmt hat.

Davon kann hier keine Rede sein. Die Kläger haben der Treuhänderin ausweislich des vorgelegten Treuhandvertrages und der Vollmachtsurkunde für den Abschluß des Darlehensvertrages keine bestimmten Weisungen erteilt. Die Treuhänderin war in der Auswahl des Vertragspartners vielmehr frei. Sie hat sich selbständig handelnd dafür entschieden, Darlehensverträge nicht nur mit einer Bank, sondern mit zwei Kreditinstituten zu schließen. Diese hat sie, ohne an eine Weisung der Kläger gebunden zu sein, ausgewählt und mit ihnen über die Konditionen der Darlehen verhandelt. Die beiden Darlehensvertragserklärungen über jeweils 12.608.900 DM wurden dabei nicht gesondert nur für die Kläger, sondern gegenüber der Beklagten zu 1) für die Gesellschafter der Immobilienfondsgesellschaft und gegenüber der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 2) für die Immobilienfondsgesellschaft abgegeben und die Haftung der einzelnen Gesellschafter ihrem jeweiligen Anteil an der Gesellschaft entsprechend beschränkt. Die Vertragserklärungen beruhen, auch was die Höhe der Darlehen angeht, auf der EntschlieÙung der Treuhänderin, nicht dem Geschäftswillen der Kläger. Ein Widerruf dieser Erklärungen durch die Kläger nach § 1 Abs. 1 Nr. 1, § 2 Abs. 1 HWiG scheidet danach aus. Daß die Kläger durch die in ihrer Wohnung unterzeichnete Erklärung eine Kausalkette in Gang gesetzt haben, die ohne ihr weiteres Zutun auch zum Abschluß der beiden Darlehensverträge mit den Beklagten beigetragen hat, ändert entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nichts.

2. Die beiden Darlehensverträge mit den Beklagten sind entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch nicht deshalb unwirksam, weil die Kläger mit Schreiben vom 1. Juli 1996 gegenüber der Treuhänderin den im Zeichnungsschein vom 9. Mai 1990 erteilten Auftrag nebst Vollmacht unter Berufung auf das Haustürwiderrufsgesetz widerrufen haben.

Hierbei kann dahinstehen, ob die Widerrufserklärung, wie die Revision meint, bereits deshalb unbeachtlich ist, weil sie sich nicht ausdrücklich auch auf die Bestätigung des Auftrags, des Antrags auf Abschluß eines Treuhandvertrages und die Wiederholung der Vollmacht durch die Kläger in der notariell beglaubigten Urkunde vom 14. Mai 1990 erstreckt. Offenbleiben kann auch, ob eine Vollmachtserklärung als solche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG überhaupt widerrufen werden kann (vgl. dazu Staudinger/Werner, BGB 13. Bearb. § 1 HWiG Rdn. 7; Fischer/Machunsky, HWiG 2. Aufl. § 1 Rdn. 15; Hoffmann ZIP 1999, 1586, 1587 f.) und ob und unter welchen Voraussetzungen die Nichtigkeit oder Widerruflichkeit des Grundgeschäfts, d.h. Treuhandvertrages, die Unwirksamkeit der Vollmacht nach sich zieht (vgl. dazu BGHZ 102, 60, 62; 110, 363, 369; Staudinger/Roth, BGB 13. Bearb. § 139 Rdn. 56; MünchKomm/Schramm, BGB 3. Aufl. § 164 Rdn. 94). Der Bestand der beiden Darlehensverträge von Dezember 1990 bleibt auch dann unberührt, wenn die Kläger alle ihre vorbezeichneten Vertrags- und Vollmachtserklärungen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1, § 2 Abs. 1 HWiG im Juli 1996 wirksam widerrufen haben.

Zugunsten der Beklagten greift nämlich in jedem Falle § 172 BGB ein, da die Treuhänderin nach dem unbestrittenen Vorbringen der Beklagten vor Abschluß der Darlehensverträge die notariell beglaubigte Vollmachtsurkunde der Kläger vorgelegt hat und die Beklagten eine etwaige Unwirksamkeit oder Widerruflichkeit der Vollmacht weder kennen noch kennen mußten. Einem gutgläubigen Dritten kann weder die Nichterteilung oder die Unwirksamkeit noch das Erlöschen oder eine Einschränkung der Vollmacht entgegengehalten werden (MünchKomm/Schramm, BGB 3. Aufl. § 172 Rdn. 11). §§ 172, 173 BGB, in deren Rahmen eine allgemeine Überprüfungs- und Nachforschungspflicht

nicht besteht (MünchKomm/Schramm aaO § 173 Rdn. 3), gelten über ihren Wortlaut hinaus auch dann, wenn eine Vollmacht von Anfang an nicht wirksam erteilt ist (BGH, Urteil vom 8. November 1984 - III ZR 132/83, WM 1985, 10, 11 m.Nachw.).

Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen getroffen, daß den Beklagten eine Widerruflichkeit der Auftrags- sowie der Treuhandvertrags und der Vollmachtserklärung bei Abschluß der Darlehensverträge bekannt war. Auch Feststellungen, daß sie den Beklagten jedenfalls hätte bekannt sein müssen, fehlen. Insbesondere hat das Berufungsgericht nicht festgestellt, daß den Beklagten infolge Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist, daß die vorbezeichneten (Vertrags-)Erklärungen von den Klägern in oder aufgrund einer Verhandlungssituation im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG abgegeben worden waren. Erst recht ist nichts dafür festgestellt, vorgetragen oder ersichtlich, daß den Beklagten beim Abschluß der Darlehensverträge, der erst Monate nach dem Treuhandvertrag und der Erteilung der Vollmacht an die Treuhänderin erfolgt ist, hätte bekannt sein müssen, daß die Kläger im Zeichnungsschein vom 9. Mai 1990 über ihr Widerrufsrecht zwar belehrt worden waren, die Belehrung aber, wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt hat, nicht den Anforderungen des § 2 Abs. 1 HWiG entsprach. Eine Pflicht der Beklagten, insoweit Ermittlungen anzustellen, bestand nicht.

3. Die beiden für die Gesellschafter der Immobilienfondsgesellschaft bzw. für die Gesellschaft abgeschlossenen Darlehensverträge über jeweils 12.608.900 DM wären auch dann nicht unwirksam, wenn sie, wie das Berufungsgericht gemeint hat, mit dem finanzierten Vertrag, der Beteiligung der Kläger mit 100.000 DM an der Immobilienfondsgesellschaft, eine wirtschaftliche Einheit bildeten und deshalb

dessen rechtliches Schicksal teilten (vgl. Senatsurteil BGHZ 133, 254, 261). Der Beitritt zu der Fondsgesellschaft ist bisher nicht widerrufen worden und entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht wider- ruflich oder gar unwirksam. Auch der Gesellschaftsbeitritt ist von der Treuhänderin, die im Falle der Überzeichnung des Fonds einen Beitritt zu einer anderen Fondsgesellschaft für die Kläger vornehmen durfte, für sie erklärt worden. Daß dabei für die Treuhänderin eine Verhand- lungssituation im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG vorlag, ist weder festgestellt noch vorgetragen. In einem solchen Fall kommt ein Wider- rufsrecht des Vertretenen, wie dargelegt, grundsätzlich nicht in Be- tracht.

4. Soweit das Berufungsgericht die Unwirksamkeit der Darle- hensvertragserklärungen aus einer wirtschaftlichen Einheit mit dem Treuhandvertrag und der Vollmacht ableitet, kann seiner Argumentation schon deshalb nicht gefolgt werden, weil zwischen den Darlehensver- trägen einerseits und dem Treuhandverhältnis und der Vollmacht ande- rerseits keine wirtschaftliche Einheit bestand. Diese Rechtsverhältnisse waren nicht wechselseitig aufeinander bezogen. Den Treuhandvertrag hätten die Kläger auch dann abgeschlossen, wenn die späteren Ge- schäftsabschlüsse nicht erfolgt wären. Ausreichendes Vorbringen der Kläger, daß die Einschaltung der Treuhänderin der Umgehung des Haustürwiderrufsgesetzes diene (§ 5 Abs. 1 HWiG), fehlt.

III.

Das Berufungsurteil, das sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig darstellt, war daher auszuheben (§ 564 Abs. 1 ZPO). Da weitere Feststellungen nicht zu treffen sind, konnte der Senat in der Sache selbst entscheiden (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO) und die Klage abweisen.

Nobbe

Dr. Schramm

Dr. Bungereoth

Dr. van Gelder

Dr. Joeres