BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

II ZR 385/02

Verkündet am:
14. Juni 2004
Vondrasek
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

HaustürWG §§ 1, 3 in der bis 30. September 2000 geltenden Fassung

a) Auf einen kreditfinanzierten Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds kommen die Vorschriften des Haustürwiderrufsgesetzes auch dann zur Anwendung, wenn das Widerrufsrecht nach dem Verbraucherkreditgesetz ausgeschlossen oder erloschen ist.

b) Die Haustürsituation ist der den Beitritt finanzierenden Bank jedenfalls dann zurechenbar, wenn sie dem von dem Fonds eingeschalteten Vermittler die Anbahnung auch des Kreditvertrages überläßt und wenn aufgrund des Inhalts der Kreditunterlagen Anhaltspunkte dafür bestehen, daß der Anleger in einer Haustürsituation geworben worden ist.

c) Nach einem Widerruf gemäß § 1 HaustürWG ist der Anleger nicht verpflichtet, der Bank die Darlehensvaluta zurückzuzahlen. Er hat lediglich seinen Fondsanteil an die Bank abzutreten. Umgekehrt schuldet ihm die Bank Rückzahlung der geleisteten Zins- und Tilgungsraten abzüglich der vereinnahmten Erträgnisse.

BGH, Urteil vom 14. Juni 2004 - II ZR 385/02 - OLG München
LG Augsburg

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juni 2004 durch den Vorsitzenden Richter Dr. h.c. Röhricht und die Richter Prof. Dr. Goette, Dr. Kurzwelly, Münke und Dr. Gehrlein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 30. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München, Zivilsenate in Augsburg, vom 27. November 2001 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger unterzeichneten am 30. Juni 1997 eine "Beitrittserklärung" zu der E. KG ER. Beteiligungs GmbH & Co, einem geschlossenen Immobilienfonds (im folgenden: Fonds). Danach beteiligten sie sich an dem Fonds über die ER. Verwaltungs GmbH als Treuhandkommanditistin mit einer Einlage in Höhe von 70.000,00 DM. Die Vertragsverhandlungen fanden in der Wohnung der Kläger statt auf Initiative und unter Beteiligung einer Frau

T. - jetzt: B. -, Mitarbeiterin des Vermittlungsunternehmens I. GmbH, das von dem Fonds mit der Anwerbung von Anlegern beauftragt worden war. Die Beteiligung der Kläger sollte in vollem Umfang durch einen Kredit der beklagten Bank finanziert werden. Nachdem die Kläger dazu ebenfalls am 30. Juni 1997 eine Selbstauskunft abgegeben hatten, unterschrieben sie am 28. Juli 1997 ein ihnen von Frau B. vorgelegtes und bereits gegengezeichnetes Darlehensvertragsformular der Beklagten über ein Darlehen in Höhe von - einschließlich Disagio und Bearbeitungsgebühr - 83.522,00 DM. Die Netto-Darlehenssumme in Höhe von 73.500,00 DM - davon 3.500,00 DM als Agio - wurde von der Beklagten an den in der Beitrittserklärung bezeichneten Mittelverwendungstreuhänder gezahlt.

Mit Anwaltsschreiben vom 10. März 2000 an den Vertreter des Fonds widerriefen die Kläger ihren Beitritt und erklärten zugleich die Kündigung ihrer Beteiligung und die Anfechtung der Beitrittserklärung. Mit Schreiben vom selben Tage an die Beklagte verweigerten sie die weiteren Zins- und Tilgungszahlungen und verlangten Rückzahlung der bereits geleisteten Raten, Zug um Zug gegen Übertragung ihrer Beteiligung an dem Fonds. Sowohl der Fonds als auch die Beklagte wiesen das Begehren der Kläger mit der Begründung zurück, eine Kündigung sei frühestens zum 31. Dezember 2011 möglich.

Die Kläger haben behauptet, die Vermittlerin B. habe ihnen erklärt, die Beteiligung an dem Fonds und der Darlehensvertrag könnten jederzeit mit sofortiger Wirkung gekündigt werden, wenn sich ihre finanziellen Verhältnisse nachteilig ändern würden.

Mit der Klage verlangen sie Rückzahlung der an die Beklagte gezahlten 17.061,00 DM und Feststellung, daß zwischen ihnen und der Beklagten kein

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

JLaw – für Android

JLaw – für iOS

wirksamer Darlehensvertrag bestehe und sie insbesondere nicht verpflichtet seien, an die Beklagte aus dem Darlehensvertrag Zins- und Tilgungsbeträge zu entrichten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision der Kläger.

Entscheidungsgründe:

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

I. Nach dem für das Revisionsverfahren maßgeblichen Sachverhalt ist die Klage schon deshalb begründet, weil der Darlehensvertrag der Parteien unwirksam ist. Die Kläger waren berechtigt, ihre auf den Abschluß des Darlehensvertrags gerichteten Willenserklärungen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 HaustürWG (in der bis zum 30. September 2000 geltenden Fassung, jetzt § 312 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB) zu widerrufen.

1. Das Berufungsgericht hat dazu keine Feststellungen getroffen, weil es gemeint hat, daß ein Widerruf des Fondsbeitritts zu keinen anderen Rechtsfolgen führen könne als eine fristlose Kündigung wegen arglistiger Täuschung. Daraus ergebe sich aber nur ein Abfindungsanspruch gegen die Fondsgesellschaft, der auch über § 9 Abs. 3 VerbrKrG der Bank nicht entgegengesetzt werden könne. Das ist nicht frei von Rechtsfehlern.

2. Wie der Senat in der Entscheidung vom heutigen Tage in der Parallelsache II ZR 395/01 ausgesprochen und begründet hat, finden auf eine Darle-

hensvertragserklärung, die ein Verbraucher in einer Haustürsituation abgibt oder zu der er in einer solchen Situation veranlaßt wird, auch dann die Vorschriften des Haustürwiderrufsgesetzes Anwendung, wenn der Darlehensvertrag zugleich die Voraussetzungen eines Vertrags nach dem Verbraucherkreditgesetz erfüllt. So liegt der Fall hier. Die Kläger sind von der Vermittlerin B. - wie der Senat aufgrund des Sachvortrags der Parteien und mangels entgegenstehender, zu weiteren Feststellungen des Berufungsgerichts Anlaß gebender Umstände selbst feststellen kann - in ihrer Wohnung aufgesucht worden und haben dort den Darlehensvertrag unterschrieben. Der Vertrag erfüllt damit auch die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 VerbrKrG. Aus den soeben genannten Gründen ist der Umstand, daß das damit zugleich begründete Widerrufsrecht nach § 7 Abs. 1 VerbrKrG (in der bis zum 30. September 2000 geltenden Fassung) aufgrund der von den Klägern gesondert unterzeichneten Belehrung über das Widerrufsrecht, jedenfalls aber wegen Ablaufs der Jahresfrist aus § 7 Abs. 2 Satz 3 VerbrKrG mittlerweile erloschen ist, für das Recht zum Widerruf nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 HaustürWG ohne Bedeutung.

3. Die von der Vertriebsorganisation des Fonds geschaffene Haustürsituation ist der Beklagten zurechenbar.

Dafür ist auf die Grundsätze abzustellen, die für die Zurechnung einer arglistigen Täuschung nach § 123 Abs. 2 BGB entwickelt worden sind (BGH, Urt. v. 12. November 2002 - XI ZR 3/01, NJW 2003, 424, 425 = ZIP 2003, 22, 24 f.; v. 15. Juli 2003 - XI ZR 162/00, ZIP 2003, 1741, 1743; v. 20. Januar 2004 - XI ZR 460/02, DB 2004, 647, 648). Ist danach - wie hier - der Verhandlungsführer als Dritter anzusehen, so ist sein Handeln dem Erklärungsempfänger zuzurechnen, wenn dieser es kannte oder kennen mußte. Für eine fahrlässige Unkenntnis in diesem Sinne genügt, daß die Umstände des Falles den Erklä-

rungsempfänger veranlassen mußten, sich zu erkundigen, auf welchen Umständen die ihm übermittelte Willenserklärung beruht (BGH, Urt. v. 9. April 1992 - IX ZR 145/91, NJW-RR 1992, 1005, 1006 = ZIP 1992, 755, 756).

Auch wenn die Beklagte nicht schon gewußt haben sollte, daß die Fondsbeteiligungen einschließlich der Finanzierungen in Haustürsituationen vertrieben wurden, war sie nach den vorstehend dargelegten Grundsätzen doch jedenfalls verpflichtet, sich bei den Initiatoren des Fonds oder dem Vermittlungsunternehmen I. GmbH oder dessen Mitarbeiterin B. über die Umstände der Vertragsverhandlungen zu erkundigen. Sie hatte der I. GmbH nicht nur ihre Vertragsformulare überlassen, sondern das für die Kläger bestimmte Formular sogar schon gegengezeichnet. Die I. GmbH hatte ihren Sitz in G.. Die Kläger wohnen dagegen in A.. Ausweislich des Inhalts des Darlehensvertrags haben sie das Schriftstück auch dort unterschrieben. Damit war aus der Sicht der Beklagten von einer Haustürsituation auszugehen, mußte sich ihr dieser Eindruck jedenfalls aufdrängen.

4. Das Widerrufsrecht der Kläger nach dem Haustürwiderrufsgesetz ist nicht durch Fristablauf erloschen.

Die einwöchige Widerrufsfrist des § 1 Abs. 1 HaustürWG hat mangels ordnungsgemäßer Belehrung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 und 3 HaustürWG (in der bis zum 30. September 2000 gültigen Fassung) nicht zu laufen begonnen. Die mit dem Darlehensvertragsformular verbundene Widerrufsbelehrung genügt nämlich nicht den Anforderungen des § 2 Abs. 1 Satz 3 HaustürWG.

Die von den Klägern unterzeichnete Erklärung enthält den Zusatz, daß im Falle des Widerrufs des Darlehensvertrags auch der Beitrittsvertrag nicht

wirksam zustande komme. Eine derartige Widerrufsbelehrung erfüllt nicht die Anforderungen des § 2 HaustürWG. Danach darf die Belehrung über das Widerrufsrecht keine "anderen" Erklärungen als die in § 2 HaustürWG genannten enthalten. Das aber ist hier mit dem Hinweis auf den Beitrittsvertrag der Fall.

5. Als Rechtsfolge des Widerrufs sind die Vertragspartner gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 HaustürWG (§§ 346 Abs. 1, 357 Abs. 1 Satz 1 BGB in der ab dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung) verpflichtet, dem jeweils anderen Teil die empfangenen Leistungen zurückzugewähren.

Danach hat die Beklagte den Klägern die von ihnen gezahlten Zins- und Tilgungsraten zurückzuzahlen (vgl. BGHZ 152, 331, 336). Dabei sind allerdings die Zahlungen zu verrechnen, die von dem Fonds an die Kläger ausgekehrt worden sind, weil die Kläger sonst im Rahmen der Rückabwicklung besser gestellt würden, als sie ohne den Fondsbeitritt gestanden hätten. Dazu hat das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen getroffen. Das ist im Rahmen der erneuten Verhandlung nachzuholen. Der Einwand der Beklagten, auch die Steuervorteile der Kläger seien unberücksichtigt geblieben, ist dagegen unbegründet. Etwaige bleibende Steuervorteile der Kläger sind nach den Grundsätzen des Vorteilsausgleichs nur im Rahmen von Schadensersatzansprüchen zu berücksichtigen, nicht dagegen auch bei der Rückabwicklung nach § 3 HaustürWG. Insoweit spielen nur die Leistungen eine Rolle, die im Verhältnis der an dem Verbundgeschäft Beteiligten geflossen sind. Dazu gehören etwaige Steuervorteile des Anlegers nicht.

Die Kläger sind dagegen nicht verpflichtet, der Beklagten die Darlehensvaluta zurückzugewähren. Sie haben der Beklagten vielmehr nur den mit dem

Darlehen finanzierten Gesellschaftsanteil - in Form der Rechte gegenüber dem Treuhänder - zu übertragen. Dem stehen entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts die Grundsätze über den fehlerhaften Gesellschaftsbeitritt nicht entgegen.

Wie der Senat in der Entscheidung vom heutigen Tage in der Parallelsache II ZR 395/01 dargelegt hat, besteht die empfangene und damit nach § 3 HaustürWG zurückzugewährende Leistung der Bank jedenfalls dann nicht in der Darlehensvaluta, sondern in der mit dem Darlehen finanzierten - unmittelbaren oder durch einen Treuhänder vermittelten - Gesellschaftsbeteiligung, wenn der Darlehens- und der Beitrittsvertrag ein verbundenes Geschäft i.S. des § 9 VerbrKrG darstellen. Weiter hat der Senat ausgeführt, daß auch bei einem kreditfinanzierten Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds ein verbundenes Geschäft vorliegen kann und daß die dafür erforderliche wirtschaftliche Einheit zwischen dem Darlehens- und dem Beitrittsvertrag dann unwiderruflich vermutet wird, wenn sich der Kreditgeber bei der Vorbereitung oder dem Abschluß des Kreditvertrags der Mitwirkung der Initiatoren des Fonds bedient. Das hat die Beklagte hier getan, indem sie dem von den Initiatoren des Fonds eingeschalteten Vermittlungsunternehmen ihre Vertragsformulare überlassen hat.

II. Damit kommt es für die Entscheidung nicht mehr darauf an, ob die Klage auch aufgrund eines Einwendungs- und Rückforderungsdurchgriffs nach § 9 VerbrKrG begründet ist (vgl. dazu Senatsurteil vom heutigen Tage in der Parallelsache II ZR 395/01).

Röhricht Goette Kurzwelly

Münke Gehrlein