Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Mai 2002 durch den Vorsitzenden Richter Nobbe, die Richter Dr. Müller, Dr. Joeres, Dr. Wassermann und die Richterin Mayen

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Kläger werden das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 27. März 2001 aufgehoben und das Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 16. Juli 1999 insoweit abgeändert, als zum Nachteil der Kläger entschieden worden ist.

Die Berufung der Beklagten wird zurückgewiesen.

Der Tenor des landgerichtlichen Urteils wird insgesamt wie folgt neu gefaßt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 17.746,14 ₰ nebst Zinsen in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz seit dem 1. Januar 1999 und zuvor in Höhe von 5% über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank aus 142,86 ₰ seit dem 1. März 1994, aus 754,22 ₰ seit dem 1. Juni 1994, aus 651,26 ₰ seit dem 30. September 1994, aus 803,16 ₰ seit dem 29. Dezember 1994, aus 942,67 ₰ seit dem 1. März 1995, aus 942,67 ₰ seit dem 1. Juni 1995, aus

1.237,59 עء seit עdem עאַיג September 1995, aus 14,11 ء seit dem 31. Dezember 1995, aus 1.272,54 עء seit עdem 5. Februar 1996, aus 1.257,76 עء seit עdem עאַאד Juni 1996, aus 1.257,43 עء seit עdem עאַאד September עשׁזייב aus 1.434,49 עء seit עdem עאַאד Dezember 1996, aus 1.273,46 עء seit עdem עאַאד März 1997, aus 2,40 עء seit dem 30. Dezember 1997, aus 1.442,33 עء seit עdem 8. April 1997, aus 1.440,86 עء seit עdem עאַזג Juni 1997, aus 1.437,86 עء seit עdem עאַב Oktober 1997, aus 1.438,46 עء seit עdem עאַדב Januar 1998 Zug um Zug gegen Abtretung des Auflassungsanspruchs an der Wohnung Nr. .., J.weg 2-6, M., Flst. 3... Gebäude und Freifläche Grundbuchband 6... Gemarkung M. zu zahlen.

Es wird festgestellt, daß die Beklagte keine Ansprüche aus den Darlehensverträgen Nr. ...88 und Nr. ...96 vom 31. Dezember 1993 gegen die Kläger hat.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit zweier Darlehensverträge zur Finanzierung einer Eigentumswohnung. Dem liegt im wesentlichen folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Kläger wurden im Jahre 1993 von einem Anlagevermittler geworben, ohne Einsatz von Eigenkapital eine Eigentumswohnung in einem Modernisierungsobjekt in M. zu kaufen. Die beklagte Sparkasse finanzierte das Gesamtobjekt für die Bauträgerin und übernahm auch bei einem großen Teil der Erwerber die Finanzierung.

Mit notarieller Urkunde vom 10. Dezember 1993 boten die Kläger der H. GmbH (im folgenden: Geschäftsbesorgerin) den Abschluß eines umfassenden Geschäftsbesorgungsvertrages zum Erwerb der Eigentumswohnung an. Zugleich erteilten sie ihr zur Ausführung des Geschäftsbesorgungsvertrages eine Vollmacht zur Vornahme aller Rechtsgeschäfte, Rechtshandlungen und Maßnahmen, die für den Eigentumserwerb und ggf. die Rückabwicklung erforderlich oder zweckdienlich erschienen. Unter anderem wurde die Geschäftsbesorgerin bevollmächtigt, namens und für Rechnung der Kläger den Kaufvertrag, Darlehensverträge und alle erforderlichen Sicherungsverträge abzuschließen. Die Geschäftsbesorgerin nahm das Angebot der Kläger mit notarieller Erklärung vom 30. Dezember 1993 an. Sie schloß am selben Tag namens der Kläger mit der Verkäuferin einen notariellen Kaufvertrag über die Eigentumswohnung ab und am folgenden Tag zur Finanzierung des Kaufpreises von 135.979 DM sowie der Nebenkosten mit der Beklagten zwei

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

Darlehensverträge über 135.900 DM und 44.300 DM. Sie bestellte der Beklagten Sicherheiten in Form einer Grundschuld sowie der Abtretung der Ansprüche aus einer Lebensversicherung und wies sie zur Zahlung der Darlehensvaluta an die Verkäuferin an. Die Kläger sind bislang nicht Eigentümer der Wohnung. Zu ihren Gunsten ist im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Die Wohnung ist nicht vermietet.

Mit der Klage begehren die Kläger die Rückerstattung der auf die Darlehensverträge erbrachten Leistungen von 34.708,44 DM zuzüglich 5% Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank Zug um Zug gegen Abtretung des Auflassungsanspruchs sowie die Feststellung, daß der Beklagten aus den Darlehensverträgen keine Ansprüche zustehen. Sie machen geltend: Der Geschäftsbesorgungsvertrag und die mit ihm verbundene Vollmacht seien wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nichtig. Kaufvertrag und Darlehensverträge seien zudem verbundene Geschäfte im Sinne des § 9 VerbrKrG, so daß die Nichtigkeit des Kaufvertrags der Darlehensrückzahlungsforderung entgegen gehalten werden könne. Außerdem hafte die Beklagte wegen unterlassener Aufklärung und Fehlberatung.

Das Landgericht hat der Klage bis auf einen Teil des geltend gemachten Zinsanspruchs stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie auf die Berufung der Beklagten insgesamt abgewiesen und die Anschlußberufung der Kläger zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet. Sie führt zur antragsgemäßen Verurteilung der beklagten Sparkasse.

I.

Das Berufungsgericht hat im wesentlichen ausgeführt:

Die Darlehensverträge seien wirksam, auch wenn man zugunsten der Kläger davon ausgehe, der Geschäftsbesorgungsvertrag sei wegen Verstoßes gegen Art. 1 § 1 des Rechtsberatungsgesetzes nichtig und die Nichtigkeit die notarielle Vollmacht erfasse, da sie mit dem Grundgeschäft ein einheitliches Rechtsgeschäft bilde. Die Vollmacht sei nämlich der Beklagten gegenüber aus Rechtsscheingesichtspunkten wirksam, da dieser bei Abschluß der Darlehensverträge eine beglaubigte Abschrift des notariell beurkundeten Geschäftsbesorgungsvertrages nebst Vollmacht vorgelegen habe und das Gesamtverhalten der Kläger eine Reihe von Anhaltspunkten für eine zugunsten der Beklagten eingreifende Duldungsvollmacht erkennen lasse. Die Darlehensverträge seien zudem weder nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig noch seien die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 VerbrKrG für ein verbundenes Geschäft erfüllt. Schließlich sei auch ein Schadensersatzanspruch der Kläger wegen Verletzung einer Aufklärungspflicht nicht gegeben. Es stehe weder fest, daß die Beklagte in bezug auf die speziellen Risiken des Objekts einen konkreten Wissensvorsprung gegenüber den Klägern gehabt habe, noch hätten

sich hinreichende Anhaltspunkte dafür ergeben, daß die Beklagte ihre Rolle als Kreditgeberin überschritten habe. Der Beklagten könne insbesondere nicht zur Last gelegt werden, daß sie die Erwerber nicht auf die im Kaufpreis enthaltene Innenprovision hingewiesen habe. Ein etwaiges Fehlverhalten des Kreditvermittlers müsse sich die Beklagte nicht über § 278 BGB zurechnen lassen.

II.

Diese Ausführungen halten in einem wesentlichen Punkt rechtlicher Prüfung nicht stand.

1. Die Revision wendet sich zu Recht gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, die der Geschäftsbesorgerin erteilte Vollmacht sei der Beklagten gegenüber als gültig zu behandeln, obwohl der Geschäftsbesorgungsvertrag selbst unwirksam sei.

a) Richtig ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, der Geschäftsbesorgungsvertrag sei wegen Verstoßes gegen Art. 1 § 1 Abs. 1 Satz 1 RBerG nichtig (§ 134 BGB). Dieses Ergebnis steht im Einklang mit der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Danach bedarf derjenige, der ausschließlich oder hauptsächlich die rechtliche Abwicklung eines Grundstückserwerbs im Rahmen eines Bauträgermodells für den Erwerber besorgt, der Erlaubnis nach Art. 1 § 1 RBerG. Ein ohne diese Erlaubnis abgeschlossener Geschäftsbesorgungsvertrag ist nichtig (BGHZ 145, 265, 269 ff.; Senatsurteil vom 18. September

2001 - XI ZR 321/00, WM 2001, 2113, 2114 f.; BGH, Urteil vom 11. Oktober 2001 - III ZR 182/00, WM 2001, 2260, 2261).

Auch der hier in Rede stehende Geschäftsbesorgungsvertrag erweist sich danach als unwirksam. Die Geschäftsbesorgerin hatte eine umfassende Rechtsbetreuung im Zusammenhang mit dem Erwerb der Eigentumswohnung zu erbringen. Sie sollte alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vornehmen, die zum Erwerb der Eigentumswohnung notwendig waren oder zweckdienlich erschienen, insbesondere den Kaufvertrag, Darlehens- und Finanzierungsvermittlungsverträge, Miet- und Mietgarantieverträge sowie Sicherungsverträge abschließen. Bei den von ihr zu erbringenden Dienstleistungen ging es damit nicht primär um die Wahrnehmung wirtschaftlicher Belange der Käufer. Es handelte sich vielmehr ganz überwiegend um rechtsbesorgende Tätigkeiten von Gewicht. Der Bundesgerichtshof hat denn auch einen mit dem hier in Rede stehenden Geschäftsbesorgungsvertrag übereinstimmenden Vertrag derselben Geschäftsbesorgerin bereits wegen Verstoßes gegen Art. 1 § 1 RBerG als nichtig angesehen (BGHZ 145 aaO).

b) Die Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrags erfaßt auch die der Geschäftsbesorgerin zur Ausführung des Vertrags erteilte Vollmacht. Mit dem Berufungsgericht ist davon auszugehen, daß Grundgeschäft und Vollmacht hier ein einheitliches Rechtsgeschäft im Sinne des § 139 BGB bilden. Im übrigen erstreckt sich die auf einem Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz beruhende Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrags nach Auffassung des III. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs mit Rücksicht auf die Zweckrichtung des Rechtsberatungsge-

setzes, die Rechtssuchenden vor unsachgemäßer Erledigung ihrer rechtlichen Angelegenheiten zu schützen, ohnedies regelmäßig auch auf die dem Geschäftsbesorger erteilte Vollmacht (Urteil vom 11. Oktober 2001 aaO S. 2262).

c) Die Nichtigkeit der Vollmacht hat zur Folge, daß auch die beiden Darlehensverträge, die die Geschäftsbesorgerin für die Kläger abgeschlossen hat, unwirksam sind.

aa) Die Verträge wurden den Klägern gegenüber nicht wirksam, weil die Geschäftsbesorgerin bei Abschluß mangels wirksam erteilter Vollmacht als Vertreterin ohne Vertretungsmacht gehandelt hat (§ 177 Abs. 1 BGB). Auch eine Rechtsscheinvollmacht bestand entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht.

(1) Die an die Vorlage der Vollmachtsurkunde anknüpfende Rechtsscheinhaftung aus §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 1 BGB greift, wie auch das Berufungsgericht nicht verkannt hat, nicht ein, weil sie voraussetzt, daß die Vollmacht dem Vertragspartner im Original bzw. bei notarieller Beurkundung in Ausfertigung vorgelegt wird (BGHZ 102, 60, 63; Senatsurteil vom 22. Oktober 1996 - XI ZR 249/95, WM 1996, 2230, 2232). Das war hier nicht der Fall. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts lag der Beklagten bei Abschluß der Darlehensverträge keine Ausfertigung, sondern nur eine beglaubigte Abschrift der notariellen Vollmachtsurkunde vor.

(2) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts greifen auch die

Grundsätze über die Duldungsvollmacht zugunsten der Beklagten nicht ein.

(a) Allerdings ist dem Berufungsgericht im Ausgangspunkt darin zuzustimmen, daß eine nicht wirksam erteilte Vollmacht auch über die in §§ 171 bis 173 BGB geregelten Fälle hinaus aus allgemeinen Rechtsscheingesichtspunkten dem Geschäftsgegner gegenüber als wirksam zu behandeln sein kann (BGHZ 102, 62, 64 ff.). Das ist der Fall, wenn das Vertrauen des Dritten auf den Bestand der Vollmacht an andere Umstände als an die Vollmachtsurkunde anknüpft und nach den Grundsätzen über die Duldungsvollmacht schutzwürdig erscheint (BGHZ 102, 62, 64; Senatsurteil vom 22. Oktober 1996 aaO). In Betracht kommen dabei nur bei oder vor Vertragsschluß vorliegende Umstände. Denn eine Duldungsvollmacht ist nur gegeben, wenn der Vertretene es wissentlich geschehen läßt, daß ein anderer für ihn als Vertreter auftritt und der Vertragspartner dieses Dulden dahin versteht und nach Treu und Glauben auch verstehen darf, daß der als Vertreter Handelnde bevollmächtigt ist (BGH, Urteile vom 10. März 1953 - I ZR 76/52, LM § 167 BGB Nr. 4, vom 15. Dezember 1955 - II ZR 181/54, WM 1956, 154, 155 und vom 13. Mai 1992 - IV ZR 79/91, VersR 1992, 989, 990). Das Verhalten des Vertretenen nach Vertragsschluß kann nur unter dem Gesichtspunkt der Genehmigung des Vertrages rechtlich bedeutsam sein.

(b) Die Ansicht des Berufungsgerichts, die Gegenzeichnung und Rücksendung des Schreibens der Geschäftsbesorgerin vom 4. Januar 1994, mit dem über den Abschluß der Darlehensverträge informiert wurde, durch die Kläger und ihr jahrelanges vertragskonformes Verhalten

rechtfertigten die Annahme einer Duldungsvollmacht, ist danach verfehlt. Die Kläger haben das Schreiben vom 4. Januar 1994 erst nach Abschluß der Darlehensverträge am 31. Dezember 1993 zurückgesandt. Aus dem gleichen Grunde ist auch die jahrelange Erfüllung der Darlehensverträge durch die Kläger kein geeigneter Anknüpfungspunkt für eine Haftung aus wissentlich veranlaßtem Rechtsschein.

Der Hinweis des Berufungsgerichts auf das Urteil des erkennenden Senats vom 22. Oktober 1996 (XI ZR 249/95, NJW 1997, 312 ff. = WM 1996, 2230, 2232) rechtfertigt keine andere Beurteilung. Dort hat der Senat zwar die Rechtsscheinhaftung eines Vertretenen bejaht, der auf eine Mitteilung der Bank, sie werde für ihn Darlehenskonten einrichten, geschwiegen und in der Folge die Begründung der Darlehensverbindlichkeiten hingenommen hatte. Entscheidend war dort aber, daß das maßgebliche Verhalten des Vertretenen - das Schweigen auf die Mitteilung von der bevorstehenden Bereitstellung der Darlehensmittel - bereits vor Abgabe der Willenserklärung durch den Vertreter lag.

bb) Die durch die vollmachtlose Vertreterin abgeschlossenen Darlehensverträge sind auch nicht durch Genehmigung der Kläger (§§ 177 Abs. 1, 184 Abs. 1 BGB) nachträglich wirksam geworden. Weder der Rücksendung des Schreibens vom 4. Januar 1994 noch dem späteren vertragskonformen Verhalten der Kläger kann Genehmigungscharakter zugemessen werden. Eine Genehmigung schwebend unwirksamer Geschäfte durch schlüssiges Verhalten setzt regelmäßig voraus, daß der Genehmigende die Unwirksamkeit kennt oder zumindest mit ihr rechnet und daß in seinem Verhalten der Ausdruck des Willens zu sehen ist, das

bisher als unverbindlich angesehene Geschäft verbindlich zu machen (Senatsurteil vom 22. Oktober 1996 - XI ZR 249/95, WM 1996, 2230, 2232 m.w.Nachw.). Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, da alle Beteiligten von der Wirksamkeit der erteilten Vollmacht ausgingen.

Ausnahmsweise kann zwar auch schlüssiges Verhalten ohne Erklärungsbewußtsein als wirksame Erklärung zu werten sein. Dies setzt aber voraus, daß der Erklärende bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt hätte erkennen und vermeiden können, daß seine Äußerung nach Treu und Glauben und der Verkehrssitte als Willenserklärung aufgefaßt werden durfte, und daß der Empfänger sie auch tatsächlich so verstanden hat (BGHZ 109, 171, 177 m.w.Nachw.). An diesen beiden Voraussetzungen für eine Genehmigung durch schlüssiges Verhalten fehlt es hier. Das Berufungsgericht weist zu Recht darauf hin, daß die Beteiligten den Verstoß des Geschäftsbesorgungsvertrags und der Vollmacht gegen das Rechtsberatungsgesetz nicht erkennen konnten. Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat sogar bei einem Notar, der im Dezember 1993 ein Angebot zum Abschluß eines gegen § 134 BGB, Art. 1 § 1 Abs. 1 Satz 1 RBerG verstoßenden Geschäftsbesorgungsvertrages beurkundet hatte, ein Verschulden verneint (BGHZ 145, 265, 275).

2. Da die Darlehensverträge danach unwirksam sind, steht den Klägern gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB ein Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen rechtsgrundlos auf die Darlehensverträge erbrachten Leistungen zu. Gemäß § 818 Abs. 1 BGB umfaßt der Anspruch auch von der Beklagten gezogene Nutzungen, die entgegen der Auffas-

sung des Landgerichts nach der Rechtsprechung des Senats mit einem Zinssatz von 5% über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank berechnet werden können (Senatsurteil vom 12. Mai 1998 - XI ZR 79/97, WM 1998, 1325, 1327). Die von der Beklagten erklärte Aufrechnung mit einem Bereicherungsanspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB auf Rückzahlung der Darlehensvaluta greift nicht durch, da der Beklagten ein solcher Anspruch gegen die Kläger nicht zusteht. Die Darlehenssummen sind aufgrund der - unwirksamen - Anweisung der vollmachtlosen Geschäftsbesorgerin nicht an die Kläger, sondern an die Verkäuferin und ggf. auch andere Beteiligte ausgezahlt worden. Die Beklagte muß sich deshalb an die Zuwendungsempfänger halten.

III.

Das Berufungsurteil war danach aufzuheben und der Klage in vollem Umfang stattzugeben.

Nobbe Müller Joeres

Wassermann Mayen