BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 201/03

Verkündet am:
18. Januar 2005
Weber,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 166 Abs. 1

Zur Zurechenbarkeit des Wissens, das ein in einer Filiale tätiger Bankangestellter bei der verantwortlichen Aushandlung einer Rahmenfinanzierung erlangt, wenn die einzelnen Kredite anschließend von einer anderen Filiale derselben Bank an Immobilienerwerber ausgereicht werden.

BGH, Urteil vom 18. Januar 2005 - XI ZR 201/03 - OLG München
LG München I

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Januar 2005 durch den Vorsitzenden Richter Nobbe, die Richter Dr. Müller, Dr. Wassermann, die Richterin Mayen und den Richter Dr. Appl

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 23. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 20. Mai 2003 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger verlangt aus eigenem und abgetretenem Recht seiner Ehefrau Schadensersatz und Rückabwicklung eines von der Beklagten kreditfinanzierten Immobilienkaufs. Dem liegt - soweit für das Revisionsverfahren bedeutsam - folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Kläger und seine Ehefrau wurden im Jahre 1996 von einem Anlagevermittler geworben, zwecks Steuerersparnis ohne Eigenkapital

zwei Wohnungen in einem älteren, aus 126 Wohneinheiten bestehenden Gebäudekomplex in D. zu erwerben. Am 6. August 1996 unterbreiteten sie einem G. M. ein notarielles Angebot auf Abschluß eines Geschäftsbesorgungsvertrages zum Erwerb von zwei Eigentumswohnungen und erteilten ihm eine umfassende Vollmacht. Der Treuhänder M. kaufte am 16. August 1996 im Namen der Eheleute mit notariellem Vertrag die Eigentumswohnungen zum Gesamtpreis von 367.200 DM von der E. GmbH. Gleichzeitig erhielten die Eheleute vereinbarungsgemäß eine von einem R. B. im Namen der E. GmbH unterzeichnete Mietgarantie in Höhe von 11 DM pro m² befristet auf vier Jahre. Bei B. handelte es sich um einen damals in deren Dü.'er Filiale tätigen Mitarbeiter der Beklagten, der im Januar 1998 dort ausgeschieden ist, um die E. GmbH als alleiniger Gesellschafter zu übernehmen. Ebenfalls am 16. August 1996 unterzeichneten der Kläger und seine Ehefrau persönlich einen Darlehensvertrag mit der Beklagten über ein durch eine Grundschuld abgesichertes Annuitätendarlehen in Höhe von 400.000 DM zur Finanzierung des Immobilienkaufs. In der Folgezeit waren für die in unsaniertem Zustand übergebenen Wohnungen nur geringfügige Mieteinnahmen zu erzielen. Die E. GmbH erfüllte ihre Zahlungspflicht aus dem Mietgarantievertrag nur ca. ein Jahr lang.

Der Kläger, der bereits im April 1999 ein rechtskräftiges Urteil gegen die mittlerweile insolvente E. GmbH auf Rückabwicklung des Kaufvertrages erstritten hat, macht geltend, bei dem Kaufvertrag und dem Darlehensvertrag handele es sich um ein verbundenes Geschäft, das insgesamt rückabzuwickeln sei. Außerdem sei ihm die Beklagte, die sich das Wissen ihres auch auf Verkäuferseite handelnden

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

Mitarbeiters B. zurechnen lassen müsse, wegen vorvertraglichen Aufklärungsverschuldens zum Schadensersatz verpflichtet.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben. Mit der - vom Senat zugelassenen - Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

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

I.

Das Berufungsgericht hat - soweit für das Revisionsverfahren bedeutsam - im wesentlichen ausgeführt:

Ein Rückabwicklungsanspruch hinsichtlich des Darlehensvertrages stehe dem Kläger nicht zu. Nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG finde § 9 VerbrKrG auf Realkreditverträge keine Anwendung. Realkreditvertrag und finanziertes Grundstücksgeschäft seien grundsätzlich nicht als ein zu einer wirtschaftlichen Einheit verbundenes Geschäft anzusehen.

Auch Schadensersatzansprüche des Klägers kämen nicht in Betracht. Dieser habe nicht ausreichend dargetan, daß die Beklagte über

einen konkreten, sie zur Aufklärung verpflichtenden Wissensvorsprung verfügt habe. Insbesondere müsse sich die Beklagte ein mögliches Wissen ihres früheren Mitarbeiters B. betreffend die Geschäftspraktiken der Verkäuferin nicht zurechnen lassen, da der Kläger nicht dargetan habe, daß B. in irgendeiner Weise mit dem Darlehensvertrag befaßt gewesen sei. Dies sei schon deshalb unwahrscheinlich, weil B. in der Dü.'er Filiale der Beklagten beschäftigt gewesen sei, der Darlehensvertrag mit dem Kläger und dessen Ehefrau aber von der Filiale der Beklagten in A. bearbeitet worden sei.

II.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand.

1. Rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht, ohne daß es darauf für die Entscheidung des Senats allerdings ankommt, zu dem Ergebnis gelangt, daß hier kein verbundenes Geschäft im Sinne des § 9 VerbrKrG vorliegt und damit ein Einwendungsdurchgriff sowie die Rückabwicklung des Darlehensvertrages nicht in Betracht kommen.

a) Kreditvertrag und finanziertes Grundstücksgeschäft sind nach ständiger langjähriger Rechtsprechung aller damit befaßten Senate des Bundesgerichtshofs grundsätzlich nicht als ein zu einer wirtschaftlichen Einheit verbundenes Geschäft anzusehen (BGH, Urteile vom 18. September 1970 - V ZR 174/67, WM 1970, 1362, 1363, vom 12. Juli 1979 - III ZR 18/78, WM 1979, 1054, vom 13. November 1980 - III ZR

96/79, WM 1980, 1446, 1447 f., vom 9. Oktober 1986 - III ZR 127/85, WM 1986, 1561, 1562, vom 31. März 1992 - XI ZR 70/91, WM 1992, 901, 905 und vom 19. Mai 2000 - V ZR 322/98, WM 2000, 1287, 1288). In Anlehnung an diese höchstrichterliche Rechtsprechung hat der Gesetzgeber in § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG bestimmt, daß die Regelungen über verbundene Geschäfte (§ 9 VerbrKrG) auf Realkredite im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG keine Anwendung finden. Dies gilt nach dem eindeutigen Wortlaut des Gesetzes für Realkredite im Sinne dieser Vorschrift ausnahmslos (BGHZ 150, 248, 262; 152, 331, 337; BGH, Urteile vom 15. Juli 2003 - XI ZR 162/00, ZIP 2003, 1741, 1743, vom 28. Oktober 2003 - XI ZR 263/02, WM 2003, 2410, 2411, vom 27. Januar 2004 - XI ZR 37/03, WM 2004, 620, 622, vom 26. Oktober 2004 - XI ZR 255/03, ZIP 2005, 69, 73, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen und vom 9. November 2004 - XI ZR 315/03, WM 2005, 72, 73 f.). Diese Regelung und der damit verbundene Ausschluß des Einwendungsdurchgriffs erscheinen auch deshalb sinnvoll, weil Kaufverträge über Immobilien, anders als Beitrittserklärungen zu Immobilienfonds, der notariellen Beurkundung nach § 313 BGB a.F. (jetzt: § 311 b Abs. 1 BGB) bedürfen (Bungeroth WM 2004, 1505, 1509) und dem Erwerber die Bedeutung und Tragweite des Geschäfts dadurch vor Augen geführt wird.

b) Ein Realkredit im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG liegt jedenfalls bei einem finanzierten Grundstücksgeschäft - anders als die Revision unter Berufung auf Ausführungen des II. Zivilsenats in dessen Entscheidungen vom 14. Juni 2004 (II ZR 393/02, WM 2004, 1529, 1533 und II ZR 407/02, WM 2004, 1536, 1540) meint - auch dann vor, wenn der Erwerber sich - wie hier, anders als in den vom II. Zivilsenat entschiedenen Fällen - bei der Bestellung des Grundpfandrechtes von ei-

nem Treuhänder vertreten läßt oder wenn er ein bestehendes Grundpfandrecht (teilweise) übernimmt. Nach dem klaren Wortlaut des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG kommt es lediglich darauf an, ob der Kredit nach dem Kreditvertrag von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht wurde. Ob der Kreditnehmer selbst Sicherungsgeber ist, ist nach allgemeiner Meinung ohne Belang (statt aller Staudinger/ Kessal-Wulf, BGB 13. Bearb. 2001 § 3 VerbrKrG Rdn. 33; MünchKomm/ Ulmer, BGB 3. Aufl. § 3 VerbrKrG Rdn. 27). Der Wortlaut stellt überdies auch nicht auf die tatsächliche Bestellung eines Grundpfandrechts ab, sondern auf die Vereinbarung einer grundpfandrechtlichen Absicherung im Kreditvertrag (Staudinger/Kessal-Wulf aaO).

Ob es angesichts dessen, wie der II. Zivilsenat in seinen Entscheidungen vom 14. Juni 2004 (aaO) für Kreditverträge zur Finanzierung von Immobilienfondsbeteiligungen unter Berücksichtigung der Richtlinie 87/102/EWG des Rates vom 22. Dezember 1986 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedsstaaten über den Verbraucherkredit (Verbraucherkreditrichtlinie, ABl. EG 1987, Nr. 42 S. 48 in der Fassung der Änderungsrichtlinie 90/88/EWG des Rates vom 22. Februar 1990, ABl. EG Nr. 61, S. 14) gemeint hat, überhaupt möglich ist, § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG dahin auszulegen, daß er nur bei der Bestellung eines Grundpfandrechts durch den Kreditnehmer selbst gilt, erscheint sehr zweifelhaft, zumal Art. 2 Abs. 3 Verbraucherkreditrichtlinie gerade auch Art. 11 der Verbraucherkreditrichtlinie, der finanzierte Geschäfte regelt, für Realkredite ausdrücklich für nicht anwendbar erklärt, bedarf aber keiner abschließenden Entscheidung. Jedenfalls ist die vom II. Zivilsenat befürwortete Auslegung bei grundpfandrechtlich abgesicherten Krediten zur Finanzierung von Grundstücksgeschäften unter Hinweis

auf die Verbraucherkreditrichtlinie nicht möglich. Diese findet nämlich nach Art. 2 Abs. 1 auf Kaufverträge allgemein, nicht nur auf Realkreditverträge, die hauptsächlich zum Erwerb vom Eigentumsrechten an einem Grundstück oder an einem Gebäude dienen, erklärtermaßen keine Anwendung. Jedenfalls insoweit kann davon, daß die Verbraucherkreditrichtlinie einen "umfassenden Schutz des Verbrauchers im Rahmen von Verbraucherkreditverträgen" bezwecke (so II. Zivilsenat, Urteile vom 14. Juni 2004 aaO), keine Rede sein (Senatsurteile vom 26. Oktober 2004 - XI ZR 255/03, ZIP 2005, 69, 73, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen und vom 9. November 2004 - XI ZR 315/03, WM 2005, 72, 74).

2. Zu Recht wendet sich die Revision jedoch gegen die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch des Klägers wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten schon mit der Begründung verneint hat, dessen Vorbringen sei unsubstantiiert und einer Beweisaufnahme nicht zugänglich.

a) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine kreditgebende Bank bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbermodellen zur Risikoaufklärung über das finanzierte Geschäft nur unter ganz besonderen Voraussetzungen verpflichtet. Sie darf regelmäßig davon ausgehen, daß die Kunden entweder selbst über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedient haben. Nur ausnahmsweise können sich Aufklärungs- und Hinweispflichten aus den besonderen Umständen des Einzelfalls ergeben. Dies kann unter anderem dann der Fall sein, wenn die Bank in bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen kon-

kreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat und dies auch erkennen kann (st.Rspr., vgl. zuletzt die Nachweise in dem Senatsurteil vom 23. März 2004 - XI ZR 194/02, WM 2004, 1221, 1225 sowie Senatsurteil vom 9. November 2004 - XI ZR 315/03, WM 2005, 72, 76). Einen solch konkreten Wissensvorsprung in bezug auf ein spezielles Risiko des zu finanzierenden Vorhabens besitzt ein Kreditinstitut zum Beispiel dann, wenn es weiß oder damit rechnet, daß wertbildende Faktoren durch Manipulationen verschleiert wurden (Senatsurteil vom 17. Dezember 1991 - XI ZR 8/91, WM 1992, 216, 218) oder daß der Kreditnehmer von den Geschäftspartnern arglistig getäuscht wurde (BGH, Urteile vom 1. Juni 1989 - III ZR 277/87, WM 1989, 1368, 1370 und vom 11. Februar 1999 - IX ZR 352/97, WM 1999, 678, 679).

b) Ein zur Aufklärung verpflichtender Wissensvorsprung liegt hier nach dem bestrittenen und unter Beweis gestellten Vorbringen des Klägers, welches das Berufungsgericht, wie die Revision zu Recht rügt, rechtsfehlerhaft außer acht gelassen hat, vor.

aa) Nach den Behauptungen des Klägers war B. , der frühere Mitarbeiter der Beklagten, mit deren Zustimmung gleichzeitig für die Verkäuferin, die E. GmbH tätig. B. sei von 1996 bis zu seiner Entlassung bei der Beklagten am 1. Januar 1998 stiller Gesellschafter und faktischer Geschäftsführer der E. GmbH gewesen. Anschließend habe er die GmbH als alleiniger Gesellschafter übernommen. In verantwortlicher Position in der Dü.'er Filiale der Beklagten habe B. das Finanzierungskonzept für alle 126 noch zu werbenden Erwerber von Wohnungen in dem Gebäudekomplex in D. in allen Details, wie z.B. Zinssätze, Disagio, Tilgung über Lebens-

versicherung etc., mit der E. GmbH, der Verkäuferin der Wohnungen, verbindlich ausgehandelt.

Der Verkauf der Wohnungen habe sich - wie auch hier - im einzelnen wie folgt abgespielt: Mit Wissen und Wollen von B. sei Kaufinteressenten - so auch dem Kläger und seiner Ehefrau - eine von nur zwei mustergültig sanierten Wohnungen in dem Gebäudekomplex gezeigt worden mit der wahrheitswidrigen Behauptung, sämtliche Wohnungen befänden sich in einem solchen Zustand bzw. würden noch in einen solchen versetzt. Tatsächlich sei dies nie beabsichtigt gewesen. Gleichzeitig sei den Kaufinteressenten eine zu erzielende Miete von über 11 DM pro m² zugesichert worden, wofür die damals schon überschuldete E. GmbH - vertreten durch B. - eine vierjährige Mietgarantie übernommen habe. Eine solche Miete sei, wie B. bekannt gewesen sei, indes nicht zu erzielen gewesen. Die erzielbare Miete für die unsanierten Wohnungen habe maximal 4 DM bis 5 DM pro m² betragen. Überdies habe B. gewußt, daß der Kaufpreis für die Wohnungen sittenwidrig überteuert gewesen sei. Bei den später für die Kaufinteressenten tätig gewordenen Treuhändern habe es sich in Wirklichkeit um Mitarbeiter der E. GmbH gehandelt.

bb) Diese Behauptungen, die von der Beklagten lediglich mit Nichtwissen bestritten werden, sind entgegen den Ausführungen des Berufungsgerichts hinreichend konkretisiert und nicht etwa willkürlich "aus der Luft gegriffen".

Ein Sachvortrag ist schlüssig und damit erheblich, wenn der Darlegungspflichtige Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechts-

satz geeignet sind, das geltend gemachte Recht als in seiner Person entstanden erscheinen zu lassen. Dabei richtet sich der Umfang der erforderlichen Darlegung zum einen nach der Einlassung des Gegners und zum anderen nach dem, was der Partei an näheren Angaben zumutbar und möglich ist (BGH, Urteile vom 11. April 2000 - X ZR 19/98, WM 2000, 1304, 1306 und vom 15. Mai 2003 - III ZR 7/02, BGH-Report 2003, 891, 892).

Dem genügt das Vorbringen des Klägers. Dieses stimmt in erheblichem Umfang mit der von der Staatsanwaltschaft Dü. gegen B. erhobenen, auf umfangreichen Ermittlungen beruhenden Anklage vom 10. Mai 2002 unter anderem wegen Betruges überein. Insbesondere entspricht der klägerische Vortrag zur Rolle B.'s bei der E. GmbH, zu den betrügerischen Verkaufsverhandlungen, zu den wahrheitswidrigen Mietzinsversprechungen und zur Wertlosigkeit der Mietgarantie infolge fehlender Liquidität der E. GmbH dem staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsergebnis, wie es in der vom Landgericht beigezogenen Anklageschrift festgehalten ist. Dafür, daß die für den Kläger und seine Ehefrau aufgetretenen Treuhänder in Wirklichkeit Mitarbeiter der E. GmbH waren, ergeben sich Anhaltspunkte aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 6. August 1996, demzufolge Treuhänder und Verkäuferin unter derselben Adresse geschäftsansässig waren.

cc) Das von dem Kläger behauptete Sonderwissen des B. um die Rolle der Treuhänder, den wahren Zustand der verkauften Wohnungen, die bewußt falschen Mietzinsversprechen und die weitgehende Wertlosigkeit der Mietgarantieverträge muß sich die Beklagte zurechnen

lassen, wenn B. - wie von dem Kläger behauptet - in der Dü.'er Filiale an der Aushandlung des Rahmenkonzepts für die Finanzierung der Wohnungen in dem D.'er Gebäudekomplex beteiligt war. Insbesondere entlastet es die Beklagte nicht, daß das hier streitgegenständliche Darlehen aus für einen Außenstehenden nicht nachvollziehbaren Gründen organisatorisch von ihrer A.'er Filiale, die weder einen räumlichen Bezug zum Ort der Wohnanlage noch zum Wohnort der Erwerber hatte, abgewickelt wurde. Dabei kann dahinstehen, ob die mit der Kreditbewilligung in der A.'er Filiale befaßten Mitarbeiter das nach dem klägerischen Vortrag betrügerische Verhalten des Dü.'er Mitarbeiters B. tatsächlich kannten. Ebenso kann offenbleiben, ob eine Großbank sich das erworbene Wissen eines mit bedeutenden Projekten betrauten Angestellten für spätere Geschäfte, auch wenn sie in anderen Filialen durch andere Mitarbeiter abgeschlossen werden, grundsätzlich zurechnen lassen muß. Die Zurechnung der Kenntnisse des B. für die in A. abgewickelte Einzelfinanzierung ist jedenfalls deshalb gerechtfertigt, weil dieses Darlehen nur einen Ausschnitt der vorher angeblich in Dü. von B. in verantwortlicher Position verbindlich ausgehandelten Rahmenfinanzierung für das Objekt in D. darstellte, die für die A.'er Filiale maßgeblich war und für den Darlehensvertrag des Klägers und seiner Ehefrau Bedeutung erlangt hat. Ist der Beklagten danach nach dem Vorbringen des Klägers bei Abschluß des streitigen Darlehensvertrages das arbeitsteilige Wirken von B. zugute gekommen, muß sie auch die damit verbundenen Gefahren tragen, d.h. sich dessen Wissen zurechnen lassen (vgl. BGHZ 131, 200, 204; Beuthien NJW 1999, 3585, 3587).

III.

Das angefochtene Urteil war nach alledem aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache nicht zur Entscheidung reif ist, war sie zur weiteren Sachaufklärung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird die Rolle des Mitarbeiters der Beklagten B. sowohl bei den Wohnungsverkäufen als auch bei der Kreditvergabe zu klären haben. Sollte danach aufgrund zurechenbaren Wissens B.'s eine vorvertragliche Aufklärungspflicht der Beklagten bestanden haben, ist davon auszugehen, daß der Kläger und seine Ehefrau bei entsprechender Unterrichtung über den unsanierten Zustand der Wohnungen, die tatsächlich erzielbaren Mieteinnahmen und die weitgehende Wertlosigkeit der Mietgarantie von einem Kauf Abstand genommen hätten (vgl. Senatsurteil vom 13. Januar 2004 - XI ZR 355/02, WM 2004, 422, 424).

Nobbe Müller Wassermann

Mayen Appl