

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. November 2000 durch den Vorsitzenden Richter Nobbe und die Richter Dr. Siol, Dr. van Gelder, Dr. Müller und Dr. Joeres

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Kläger werden das Urteil des 23. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 2. November 1999 aufgehoben und das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Görlitz vom 30. April 1999 abgeändert.

Die Zwangsvollstreckung der Beklagten aus der Urkunde des Notars H. J. vom 17. September 1997 - Urkunden-Nr. ... - wird für unzulässig erklärt.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die klagenden Eheleute wenden sich mit der Vollstreckungsgegenklage gegen die Zwangsvollstreckung der beklagten Bausparkasse aus einer notariellen Grundschuldbestellungsurkunde. Dem liegt im wesentlichen folgender Sachverhalt zugrunde:

- 4 -

Die hoch verschuldeten Kläger - von Beruf Kraftfahrer und Buchhalterin - wandten sich im Juni 1997 an die B. Finanzierungsvermittlung GmbH (im folgenden: B. GmbH), weil sie einen Kleinkredit von 6.000 DM benötigten. Diese teilte ihnen mit, eine Finanzierung sei "in Ihrem Fall in der üblichen Form nicht mehr durchführbar", es gebe aber eventuell noch eine andere Finanzierungsmöglichkeit. In den nächsten Tagen werde sich ein Mitarbeiter ihres Geschäftspartners, der K. GmbH, melden und ein konkretes Angebot unterbreiten. Kurz darauf meldete sich als deren Mitarbeiter der Zeuge E. telefonisch bei den Klägern und suchte sie zweimal zu Hause auf. Er schlug ihnen vor, von der I. Vertriebs- und Bauträger GmbH (im folgenden: I. GmbH) zwei vermietete Eigentumswohnungen in B. für insgesamt 336.578 DM zu kaufen und die Kaufpreise durch einen Kredit der Beklagten im Rahmen ihres sogenannten "Flexi-Programms" - Vorausdarlehen in Verbindung mit einem Bausparvertrag - zu finanzieren. Nach Durchführung der Kaufverträge würden sie durch die kapitalgebende Bank 26.000 DM zur freien Verfügung erhalten. Die Kläger, die später von der I. GmbH 26.000 DM erhielten, erklärten sich damit einverstanden. Einzelheiten der mit E. geführten Gespräche sind streitig.

Die Beklagte gewährte den Klägern zur Finanzierung der Kaufpreisforderungen ein sogenanntes Vorausdarlehen in Höhe von 302.000 DM, das mit Bausparmitteln abgelöst werden sollte. Zu diesem Zweck schlossen die Parteien einen Bausparvertrag in gleicher Höhe. Die monatliche Belastung der Kläger aus Darlehen und Bausparvertrag betrug 1.741,54 DM. Zur Sicherung des Darlehens, das von der Beklagten an die I. GmbH ausgezahlt wurde, bestellten die Kläger eine Grundschuld in Höhe von 302.000 DM und unterwarfen sich in der Urkunde des Notars J. vom 17. September 1997 der sofortigen Zwangs-



vollstreckung in das Wohnungseigentum. Sie traten die Mieteinkünfte aus den Eigentumswohnungen an die Beklagte ab und stellten ihr als verlangte zusätzliche Sicherheit eine Bankausfallbürgschaft über 60.400 DM.

Persönliche Kontakte zwischen den Parteien hatten vor Vertragsschluß nicht stattgefunden. Zur Vorbereitung des Darlehensvertrages erhielt die Beklagte von der O. Vermögensberatung (im folgenden: O.), die für sie Darlehens- und Bausparverträge vermittelte, als "Selbstausskunft" der Kläger den unteren Teil ihres früher an die B. GmbH gerichteten Kleinkreditantrages sowie eine von der K. GmbH erstellte Prognoseberechnung, die eine monatliche Belastung der Kläger von 1.693 DM auswies. Die von der Beklagten vorbereiteten Anträge auf Gewährung des Vorausdarlehens und auf Abschluß eines Bausparvertrages wurden den Klägern ebenfalls über die O. vom Zeugen E. zur Unterschrift vorgelegt.

Mit Schreiben vom 5. Februar 1998 erklärten die Kläger den Darlehensvertrag "für nichtig" und forderten die Beklagte auf, auf etwaige Ansprüche daraus zu verzichten. Die Beklagte ihrerseits kündigte mit Schreiben vom 24. Juni 1998 den Darlehensvertrag und verlangte von den Klägern die Rückzahlung der Schuldsumme. Dem kamen die Kläger nicht nach. Die Beklagte betreibt aus der vollstreckbaren Urkunde vom 17. September 1997 die Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum der Kläger.

Die Kläger haben geltend gemacht: Nachdem die von ihnen angestrebte Aufnahme eines Anschaffungskleinkredits bei der B. GmbH gescheitert sei, habe ihnen der Zeuge E. eine "andere Art von Darlehensaufnahme" vorgeschlagen. E., den sie auf ihre bereits vorhande-

nen Schulden hingewiesen hätten, habe ihre Bedenken zerstreut und ihnen mehrere Schriftstücke blanko zur Unterschrift vorgelegt. Die Kläger fühlen sich getäuscht und meinen, die Beklagte müsse sich das Verhalten der K. GmbH und des Zeugen E. zurechnen lassen.

Die Beklagte hat demgegenüber vorgetragen, sie habe den Klägern das Darlehen aufgrund der ihr über die O. hereingegebenen Unterlagen gewährt, insbesondere aufgrund der Angabe in der Prognoseberechnung, daß keine anderweitigen Verpflichtungen der Kläger bestünden und ein Eigenkapital von 57.000 DM vorhanden sei. Das Verhalten des Mitarbeiters der K. GmbH E. sei ihr nicht zuzurechnen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihren Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Kläger ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur antragsgemäßen Verurteilung der Beklagten.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung der Klageabweisung im wesentlichen ausgeführt:

Die Kläger könnten den Darlehensvertrag nicht wegen arglistiger Täuschung anfechten. Ihnen sei der Beweis einer vorsätzlichen

Falschberatung durch E. nicht gelungen. Zwar habe dieser aufgrund einer von der K. GmbH erstellten Prognoseberechnung den Klägern mitgeteilt, sie würden unter Berücksichtigung von Mieteinnahmen und steuerlichen Vergünstigungen durch den Kauf der Eigentumswohnungen nur mit monatlich 259 DM belastet. Ob dies realistisch gewesen sei, könne dahinstehen. Denn E. habe sich auf dieses Zahlenwerk verlassen. Jedenfalls habe er weder über die Belastung noch über die sonstigen erheblichen Umstände des Kreditvertrages wissentlich unwahre Angaben gemacht.

Selbst wenn man eine Täuschung durch E. unterstelle, könne diese der Beklagten nicht zugerechnet werden. E. oder die K. GmbH seien Dritte im Sinne von § 123 Abs. 2 BGB; denn sie seien nicht von der Beklagten mit der Führung von Vertragsverhandlungen beauftragt gewesen und hätten solche auch nicht für die Beklagte geführt.

Auch ein Schadensersatzanspruch der Kläger aus Verschulden bei Vertragsschluß bestehe nicht. Einwendungen aus dem Kaufvertrag könnten die Kläger der Beklagten nicht entgegenhalten, da das Grundschuld Darlehen zu den für grundpfandrechtlich abgesicherte Rechte üblichen Bedingungen gewährt worden sei.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Prüfung nicht stand.

Die Beklagte kann aus der notariellen Grundschuldbestellungsurkunde keine Rechte herleiten. Die Kläger haben auch den der Grundschuldbestellung zugrundeliegenden Darlehensvertrag wirksam wegen

arglistiger Täuschung durch die K. GmbH angefochten. Deren Verhalten muß sich die Beklagte zurechnen lassen.

1. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sind die Kläger durch arglistige Täuschung dazu gebracht worden, das Vorausdarlehen der Beklagten für den Kauf der Eigentumswohnung in Anspruch zu nehmen und zugleich einen Bausparvertrag abzuschließen. Das Berufungsgericht hat den festgestellten Sachverhalt nicht ausgeschöpft und zu Unrecht ausschließlich auf die Erklärungen des Zeugen E. gegenüber den Klägern abgestellt.

Die arglistige Täuschung ergibt sich aus dem unstreitigen Verhalten der K. GmbH. Diese war durch ihre Geschäftspartnerin, die B. GmbH, darüber informiert, daß die hoch verschuldeten Kläger einen Kleinkredit suchten, der ihnen versagt worden war. Mit dem durch den Zeugen E. gegebenen Versprechen, nach Durchführung des von der Beklagten finanzierten Kaufvertrages werde ihnen die Beklagte 26.000 DM zur freien Verfügung auszahlen, machte sie die Kläger geneigt, mit der I. GmbH Kaufverträge über zwei Eigentumswohnungen und mit der Beklagten einen Darlehensvertrag über 302.000 DM und einen Bausparvertrag in gleicher Höhe abzuschließen. Die schriftliche Zusage, die Beklagte werde 26.000 DM an die Kläger auszahlen, war - wie jedenfalls die Verantwortlichen der K. GmbH wußten - ebenso falsch wie Teile der von ihr erstellten, den Klägern vorgelegten schwer durchschaubaren Prognoseberechnung über die monatliche Belastung. Die Prognoseberechnung berücksichtigte die Gebühren für die von den Klägern zu stellende Bankbürgschaft nicht und bezifferte die von den Klägern zu entrichtenden Zinsen auf 5,72%, während nach dem geschlossenen Darlehensvertrag effektive Jahreszinsen von 6,09% anfielen. Die in der Prognoseberechnung der K. GmbH mit 1.693 DM an-

gegebene monatliche Belastung der Kläger war dementsprechend ebenfalls falsch. Tatsächlich betrug sie 1.741,54 DM, wobei die Gebühren für die Bürgschaft von 1.208 DM jährlich noch nicht einmal berücksichtigt sind. Daß die Kläger von der I. GmbH später 26.000 DM ohne Rückzahlungsverpflichtung erhalten haben, ändert an der arglistigen Täuschung der Kläger durch die K. GmbH, die Beklagte werde ihnen diesen Betrag nach Durchführung des Kaufvertrages zur Verfügung stellen, nichts.

2. Zu Unrecht ist das Berufungsgericht auch davon ausgegangen, die Beklagte brauche sich die arglistige Täuschung durch die K. GmbH nicht zurechnen zu lassen, diese sei vielmehr Dritte im Sinne des § 123 Abs. 2 BGB.

Übernimmt ein Vermittler, gleichgültig ob selbständig oder nicht, mit Wissen und Wollen einer der späteren Vertragsparteien Aufgaben, die typischerweise ihr obliegen, so wird er in ihrem Pflichtenkreis tätig und ist zugleich als ihre Hilfsperson zu betrachten (Senatsurteil vom 24. September 1996 - XI ZR 318/95, WM 1996, 2105, 2106 m.w.Nachw.). Wann eine solche Einschätzung gerechtfertigt ist, läßt sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nur aufgrund einer die Interessen beider Parteien wertenden Betrachtung der Einzelfallumstände entscheiden (BGH, Urteil vom 24. November 1995 - V ZR 40/94, WM 1996, 315, 316). Sie ist hier zu bejahen.

Die Beklagte hatte mit den Klägern keinen persönlichen Kontakt; vielmehr hatte sie es der für sie ständig als selbständige Vermittlerin tätigen O. überlassen, Kunden für ihr "Flexi-Programm" zu werben und mit ihnen die erforderlichen Vertragsverhandlungen bis zur Unterschriftsreife zu führen. Sie mußte damit rechnen, daß die O. nicht nur

eigene Mitarbeiter einsetzte, sondern auch - wie geschehen - Untervermittler einschaltete und diesen die Verhandlungen mit den Kunden überließ. Deren Verhalten bei der Anbahnung der Darlehens- und Bausparverträge muß die Beklagte sich ebenfalls gemäß § 278 BGB zu rechnen lassen (vgl. Senatsurteil vom 24. September 1996 aaO; BGH, Urteil vom 9. Juli 1998 - III ZR 158/97, WM 1998, 1673, 1674). Gerade bei der von der Beklagten angebotenen speziellen Finanzierungsmethode - Verbindung von Vorausdarlehen und Bausparverträgen - besteht für Kunden regelmäßig ein erheblicher Aufklärungs- und Beratungsbedarf. Der Beklagten mußte deshalb klar sein, daß den Anträgen auf Vorausdarlehen und Bausparvertrag als Grundlage für eine Grunderwerbsfinanzierung durch Privatpersonen regelmäßig eingehende Gespräche vorausgehen, bei denen der Vermittler insbesondere die Wünsche und Möglichkeiten der Kunden ermittelt und Angaben über die Konditionen des Darlehens und die monatliche Belastung des Kunden aus Darlehens- und Bausparvertrag macht.

Wenn die K. GmbH den Klägern die Auszahlung von 26.000 DM durch die kreditgebende Bank in Aussicht stellte und über die finanzielle monatliche Belastung der Kläger durch die abzuschließenden Verträge in Form einer schwer durchschaubaren Prognoseberechnung falsche Angaben machte, so betraf das die Anbahnung von Verträgen mit der Beklagten, nicht den Kaufvertrag über die Eigentumswohnungen. Daß eine Bausparkasse, hätte sie selbst die nötigen Vorgespräche geführt, für unrichtige Angaben über die monatliche Belastung der Kläger aus Darlehens- und Bausparvertrag sowie für die Erklärung, nach Durchführung der von ihr finanzierten Kaufverträge erhielten die Kläger 26.000 DM, einzustehen hätte, liegt auf der Hand. Dadurch, daß die Beklagte die Gespräche selbständigen Vermittlern überließ, kann sie

sich ihrer Verantwortung für die Vertragsverhandlungen nicht entziehen.

III.

Das Berufungsurteil war daher aufzuheben (§ 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 der Klage stattgeben.

Nobbe

Dr. Siol

Dr. van Gelder

Dr. Müller

Dr. Joeres