

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 276 Cc, Fb, 607

Zu den Voraussetzungen und Grenzen von Aufklärungspflichten der finanzierenden Bank gegenüber Kunden, die sich an einem sog. Erwerbermodell beteiligen.

BGH, Urteil vom 31. März 1992 - XI ZR 70/91 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

XI ZR 70/91

URTEIL

Verkündet am:
31. März 1992
Werde,
Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

- 2 -

8. .

9. W

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

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



JLaw – Gesetze und Urteile

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

19. [REDACTED], [REDACTED]

Kläger zu 29) und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]
der Kläger zu 1 bis 9,
16 bis 20, 23, 28 und
29:

- Prozeßbevollmächtigte Rechtsanwälte Dr. [REDACTED], Dr. [REDACTED]
II. Instanz der Kläger und [REDACTED]
zu 10 bis 15, 21, 22 [REDACTED], [REDACTED]
und 24 bis 27:

gegen

W[REDACTED] L[REDACTED] Girozentrale, Körperschaft des öffent-
lichen Rechts, vertreten durch den Vorstand, Niederlassung
K[REDACTED], Lu[REDACTED]straße [REDACTED], K[REDACTED]

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED]

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. März 1992 durch den Vorsitzenden Richter Schimansky und die Richter Dr. Schramm, Dr. Siol, Dr. Bungeroth und Nobbe

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger zu 1) bis 9), 16) bis 20), 23), 28) und 29) gegen das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 18. Januar 1991 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens tragen

der Kläger zu 1) zu 11,0%,
die Kläger zu 2) und 3) zu 11,9%,
der Kläger zu 4) zu 6,8%,
die Kläger zu 5) und 6) zu 11,7%,
die Kläger zu 7) und 8) zu 2,5%,
der Kläger zu 9) zu 12,7%,
die Kläger zu 16) und 17) zu 2,6%,
die Kläger zu 18) und 19) zu 11,7%,
der Kläger zu 20) zu 5,4%,
der Kläger zu 23) zu 5,5%,
der Kläger zu 28) zu 11,6% und
der Kläger zu 29) zu 6,6%.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger beteiligten sich in den Jahren 1983 und 1984 an der Erwerbergemeinschaft "Ladenzentrum M██████ N██████", einem sog. Erwerbermodell, um eine oder mehrere Ladeneinheiten zu Teileigentum nach dem WEG zu erwerben. Sie nehmen die Beklagte, die das Vorhaben finanziert hat, auf Schadensersatz in Anspruch.

Das Objekt M██████ wurde in den Jahren 1974/75 von einer Firma Mo██████ S██████ GmbH als gemischte Wohn- und Ladenanlage errichtet. 1980 wurde der damals aus 46 Ladeneinheiten bestehende Gewerbeanteil auf eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (im folgenden: GbR) übertragen. Die Beklagte finanzierte den Erwerb der Gesellschafter mit einem Kreditvolumen von 13,5 Mio. DM. Im Jahre 1983 wollte die GbR den Gewerbeanteil wieder abstoßen. Zu dieser Zeit stand die Beklagte mit einem Herrn B██████-Br██████, der mit Finanzierung der Beklagten bereits zwei Anlagemodelle vertrieben hatte, und dessen Firmen P██████ Wirtschaftsberatung B██████ Br██████ und Partner GmbH (im folgenden: P██████ GmbH) und Pl██████ Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (im folgenden: Planregie GmbH) in Geschäftsverbindung. Als B██████-Br██████ im Jahre 1983 ein neues Objekt suchte, kam es durch Vermittlung der Beklagten zu Kontakten mit dem GbR-Gesellschafter L██████. In der Folgezeit konzipierte B██████-Br██████ einen Vertrieb des Objekts im Erwerbermodell; die Finanzierung sollte die Beklagte übernehmen. Dieses Konzept sah vor, das Ladenzentrum, welches in der Vergangenheit nicht den gewünschten wirtschaftlichen Erfolg hatte, durch umfangreiche Umbauarbeiten attraktiver zu gestalten und

durch Verkleinerung der Ladengeschäfte 100 Ladeneinheiten zu bilden. Infolge der Neukonzeption erhöhte sich der Gesamtaufwand auf 39,6 Mio. DM, wobei die Umbaukosten mit ca. 5,7 Mio. DM und die Kosten für den Erwerb von den Voreigentümern - der GbR - mit ca. 16 Mio. DM veranschlagt waren. Noch im Jahre 1983 übernahm die Planregie GmbH sämtliche Geschäftsanteile der GbR-Gesellschafter.

Der Vertrieb der Ladeneinheiten begann im Dezember 1983. In dem Prospekt der P. [REDACTED] GmbH, der die Vermarktung des Erwerbermodells oblag, wurden die Ladeneinheiten als "Ladenlokale in absoluter Top-Lage" bezeichnet und die in vergleichbaren Lagen in N. [REDACTED] erzielbaren Mieten mit "z.Zt. 40 - 60 DM/qm" angegeben. Ferner wurde den Anlegern "bis 31.12.1988 eine bankverbürgte Garantiemiete in Höhe von 6% des Gesamtaufwandes p.a., das sind bis zu 40 DM/qm monatlich" versprochen. Eine dem Prospekt beigefügte Dokumentationsmappe enthielt u.a. ein Schreiben der Beklagten an die P. [REDACTED] GmbH, in dem sie vorbehaltlich einer Bonitätsprüfung der Erwerber ihre Bereitschaft erklärte, die zur Finanzierung von den Erwerbern benötigten Mittel bis zur Höhe von 78% des Gesamtaufwandes zur Verfügung zu stellen. Unter dem 28./29. Dezember 1983 kam es, nachdem bis dahin 29 der 100 neu zu schaffenden Ladeneinheiten vertrieben waren, zum Abschluß einer Vereinbarung zwischen Berger-Brandt, der P. [REDACTED] GmbH und der Pl. [REDACTED] GmbH einerseits und der Beklagten andererseits. Darin verpflichtete sich die Beklagte gegenüber den Käufern, im Falle des Scheiterns des Objekts sowie der Insolvenz des Initiators die von diesem vereinnahmten Zahlungen der Käufer den Erwerberkonten wieder gutzuschreiben.

Nachdem die als Treuhänderin der Anleger fungierende Treuhand-Kommanditgesellschaft K[REDACTED] und Kr[REDACTED] Steuerberatungs-Gesellschaft mit Vertrag vom 26. April 1984 für die Anleger jeweils Teileigentumseinheiten des Gewerbeteils erworben und die Pl[REDACTED] GmbH die zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vertriebenen Ladeneinheiten übernommen hatte, wurde am 28. Dezember 1984 die zur Eintragung der Erwerber in das Grundbuch erforderliche Teilungserklärung notariell beurkundet. Dem geplanten - und im Jahre 1985 fertiggestellten - Umbau und der dadurch bedingten, in der Teilungserklärung vorgesehenen Inanspruchnahme von Gemeinschaftseigentum hatte die Eigentümerversammlung der gesamten Wohn- und Geschäftsanlage bereits im Oktober 1983 mit 812 gegen 7 Stimmen bei 3 Enthaltungen zugestimmt. Der grundbuchmäßige Vollzug der Teilungserklärung scheiterte jedoch, weil das Grundbuchamt des Amtsgerichts Neuss - letztinstanzlich bestätigt durch Beschluß des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 13. Juni 1986 - den Mehrheitsbeschluß für nicht ausreichend hielt und die Zustimmung aller Wohnungseigentümer verlangte. Diese war nicht beizubringen. Wegen Nichtverschaffung des Teileigentums machten daraufhin die Kläger gegenüber der Pl[REDACTED] GmbH von ihren Rechten aus § 326 BGB Gebrauch. Die Pl[REDACTED] GmbH und die P[REDACTED] GmbH gingen im Jahre 1988 in Konkurs.

Die Kläger sehen das Erwerbermodell als für sie gescheitert an. Sie meinen, die Beklagte hätte aufgrund ihrer Einbindung in das Projekt, insbesondere wegen Überschreitung ihrer Rolle als kreditgebende Bank, auf die außergewöhnlichen Risiken und schwerwiegenden Konzeptionsmängel des Erwerbermodells hinweisen müssen. Hierzu zählten nach

ihrer Meinung im wesentlichen der kraß überhöhte Preis des Objekts, die grob irreführenden Prospektangaben über die zu erzielende Rendite, die noch im Jahre 1987 nur 1,14% betragen habe, sowie die Notwendigkeit der Zustimmung dritter Personen für den Vollzug der Teilungserklärung. Bei ordnungsgemäßer Aufklärung wären sie nach ihrer Darstellung der Erwerbergemeinschaft nicht beigetreten.

Mit der Klage beehrten die Kläger von der Beklagten Schadensersatz wegen bereits erbrachter Aufwendungen und entgangenen Gewinns, Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz weitergehender Schäden sowie Feststellung, daß der Beklagten gegen sie keine Darlehensrückzahlungsansprüche zustehen. Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger zu 1) bis 9), 16) bis 20), 23), 28) und 29) ihre Klageanträge weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision bleibt ohne Erfolg.

A.

Das Berufungsgericht hat unter Zugrundelegung des Sachvortrags der Kläger eine Schadensersatzpflicht der Be-

klagten verneint und zur Begründung im wesentlichen ausgeführt:

Individualvertragliche Ansprüche aus der Vereinbarung vom 28./29. Dezember 1983 zwischen der B-Br-Gruppe und der Beklagten als einer Garantieübernahme zugunsten Dritter stünden den Klägern nicht zu; die Auslegung dieser Abrede ergebe, daß ihr Sicherungszweck mit formeller Schließung der Erwerbergemeinschaft im April 1984 entfallen sei.

Eine Haftung der Beklagten folge auch nicht aus der Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten. Eine kreditgebende Bank sei grundsätzlich nicht verpflichtet, den Darlehensnehmer über die Risiken der von ihm beabsichtigten Verwendung des Darlehens aufzuklären. Das gelte insbesondere bei steuersparenden Bauherren- oder Erwerbermodellen. Im Einzelfall könnten besondere Umstände zwar gleichwohl Aufklärungs- und Hinweispflichten der Bank begründen. Insoweit sei ein Teil des klägerischen Vorbringens jedoch von vornherein unschlüssig. Dies betreffe die Behauptung, die Beklagte sei mit dem Ladenzentrum M seit seiner Errichtung engstens verbunden gewesen, habe den ursprünglichen Bauherrn Mod S GmbH beherrscht und von der schlechten Ertragslage und der mangelnden Akzeptanz des Ladenzentrums Kenntnis gehabt. Diese Umstände begründeten schon deshalb keine Aufklärungspflicht, weil der von B-Br im Jahre 1983 geplante Umbau mit dem ursprünglich errichteten Objekt nicht mehr identisch gewesen sei. Im übrigen hätten die Kläger mit ihrer Behauptung, die Beklagte habe B-Br bewußt von einem anderen Objekt

abgebracht, durch unrichtige Rentabilitätszusagen als Initiator des Objekts M [REDACTED] gewonnen und sich von Juli bis Dezember 1983 selbst führend an der Konzeption des Erwerbermodells beteiligt, zwar schlüssig vorgetragen, daß die Beklagte ihre Kreditgeberrolle überschritten habe. Dem brauche aber nicht nachgegangen zu werden, denn weder hätten die Kläger dargelegt, daß die Beklagte gerade durch ihre Mitwirkung an der Konzeption einen besonderen Vertrauensstatbestand gesetzt habe, noch sei ersichtlich, über welche beitragserheblichen Umstände die Beklagte hätte aufklären müssen. Sie habe nämlich hinsichtlich der Rentabilität des neu zu gestaltenden Objekts über keinen weitergehenden Informationsstand verfügt als die Anleger. Eine Aufklärung sei auch nicht darüber geboten gewesen, daß der Wert der Ladenlokale hinter dem Gesamtaufwand von ca. 40 Mio. DM zurückbleibe. Bei Bauherren- und Erwerbermodellen beruhe der angestrebte Steuerspareffekt typischerweise darauf, daß der Gesamtaufwand durch steuerlich absetzbare Werbungskosten erhöht werde.

Eine Haftung nach Prospekthaftungsgrundsätzen scheide ebenfalls aus. Diese seien zwar auf Prospekte anwendbar, mit denen für die Beteiligung an einem Bauherren- oder Erwerbermodell geworben werde. Der Vertriebsprospekt der P [REDACTED] GmbH enthalte jedoch keine unrichtigen oder unvollständigen Angaben. So stelle die Aussage "Ladenlokale in absoluter Top-Lage" keine täuschende Zusicherung, sondern nur eine schlagwortartige Werbeanpreisung dar. Die Prospektangaben zur "bankverbürgten Garantiemiete" seien schon deshalb nicht irreführend, weil die Beschränkung der von der Beklagten übernommenen Mietgarantie auf den Betrag von

1,5 Mio. DM und ihre Befristung bis zum 31. Dezember 1988 der dem Prospekt beigefügten Dokumentationsmappe zu entnehmen gewesen sei.

Das Berufungsgericht verneint schließlich einen Einwendungsdurchgriff der Kläger. Bei der Finanzierung von Immobilien sei ein Einwendungsdurchgriff nur in engen Grenzen zulässig, wenn sich die Bank werbend oder sonst aktiv auf seiten des Initiators in die Konzeption eingeschaltet oder einen speziellen Gefährdungstatbestand geschaffen habe. Dies könne zwar nach dem Klägervortrag unterstellt werden. Der Schutzzweck des Einwendungsdurchgriffs, der nur auf Bewahrung des Darlehensnehmers vor den Risiken der Trennung von Kauf- und Darlehensvertrag gerichtet sei, rechtfertige es jedoch nicht, der Beklagten Ansprüche der Kläger aus § 326 BGB gegen die Pl. [REDACTED] GmbH wegen Nichtverschaffung des Eigentums entgegenzuhalten. Die Beklagte habe auch die der Eigentumsverschaffung entgegenstehenden Umstände in den Jahren 1983 und 1984 noch nicht gekannt.

B.

Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Prüfung im Ergebnis stand.

I.

Die Verneinung vertraglicher Ansprüche der Kläger aufgrund der Vereinbarung zwischen der B. [REDACTED]-Br. [REDACTED]-Gruppe

und der Beklagten vom 28./29. Dezember 1983 im Wege tatrichterlicher Auslegung läßt revisionsrechtlich beachtliche Fehler nicht erkennen. Sie wird von der Revision auch hingenommen.

II.

Im Ergebnis zu Recht hat das Berufungsgericht auch eine Haftung der Beklagten aus Verschulden bei Vertragsschluß wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten abgelehnt.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine kreditgebende Bank grundsätzlich nicht verpflichtet, den Darlehensnehmer über die Risiken der von ihm beabsichtigten Verwendung des Darlehens aufzuklären; das gilt insbesondere bei steuersparenden Bauherren- oder Erwerbermodellen, bei denen davon auszugehen ist, daß die Interessenten entweder selbst über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen oder sich der Hilfe von Fachleuten bedienen (Senatsurteile vom 24. April 1990 - XI ZR 236/89 = WM 1990, 920, 922 m.w.N.; vom 27. November 1990 - XI ZR 308/89 = WM 1991, 85; vom 17. Dezember 1991 - XI ZR 8/91 = WM 1992, 216, 217). Gleichwohl können sich auch hier aus den besonderen Umständen des Einzelfalles Aufklärungs- und Hinweispflichten der Bank ergeben. Das kann etwa der Fall sein, wenn die Bank im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Projekts über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgeht, wenn sie einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken solcher Projekte hinzutre-

tenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehen begünstigt, wenn sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen sowohl an den Bauträger als auch an die einzelnen Erwerber in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt oder wenn sie in bezug auf die speziellen Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat (Senatsurteile vom 24. April 1990 aaO m.w.Nachw. und vom 17. Dezember 1991 aaO).

Diese speziellen Voraussetzungen für eine Aufklärungspflicht liegen entgegen der Ansicht der Revision nicht vor.

1. Die Revision meint, die Beklagte hätte die Anleger davor warnen müssen, daß die Schließung der Erwerbergemeinschaft mangels solventer Partner nicht möglich oder jedenfalls höchst unwahrscheinlich gewesen sei; statt dessen habe sie durch die Garantieübernahme in der Vereinbarung vom 28./29. Dezember 1983 die Anleger in falscher Sicherheit gewiegt. Dem kann nicht gefolgt werden.

a) Soweit die Revision eine Warnpflicht daraus ableiten will, daß Ende 1983 gerade 29 von 100 Ladeneinheiten vertrieben gewesen seien und die Schließung der Gemeinschaft "in den Sternen gestanden" habe, verkennt sie, daß nach der fehlerfreien Feststellung des Berufungsgerichts zum Jahresende 1983 ein Scheitern des Projekts nicht zu besorgen war, weil der Vertrieb erst im Dezember 1983 begonnen hatte und die Zahl von 29 bis zum Monatsende beigetretenen Erwerbern daher nicht ungewöhnlich war. Auch die Revision geht davon aus, daß die Vermarktung des Kapitalanla-

gemodells sich Ende Dezember 1983 "erst in der Anfangsphase" befunden hat. Ein besonderer Gefährdungstatbestand für die Anleger wurde durch die Vereinbarung vom 28./29. Dezember 1983 nicht geschaffen.

b) Ohne Erfolg stützt die Revision eine Aufklärungspflicht der Beklagten auf die Behauptung, die P. GmbH und die Pl. GmbH seien "spätestens im Frühjahr 1984" insolvent geworden und in der Übernahme der zum 26. April 1984 noch nicht vertriebenen Einheiten in den eigenen Bestand der Pl. GmbH habe eine nur formelle, unechte Schließung der Erwerbergemeinschaft gelegen. Aus den zutreffenden und von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ergibt sich, daß die Kläger keine hinreichenden tatsächlichen Anhaltspunkte für eine der Beklagten erkennbare, bereits im Jahre 1984 drohende oder eingetretene Insolvenz B.-Br. und seiner Firmen vorgetragen haben.

2. Die Revision macht geltend, die Beklagte hätte die Kläger darüber aufklären müssen, daß ihnen das Gesamtobjekt "Ladenzentrum M." zu einem von vornherein kraß überhöhten Preis verkauft worden sei: Der Verkehrswert des Ladenzentrums vor dem Umbau habe allenfalls 9 Mio. DM und selbst nach einem Gutachten der Beklagten vom 30. Juli 1979 nur 12 Mio. DM betragen, so daß der den Anlegern in Rechnung gestellte Betrag von 25,8 Mio. DM für Grundstück und Altsubstanz völlig außer Verhältnis zum wirklichen Wert stehe. Das Berufungsgericht habe verkannt, daß der mit einem Aufwand von 5,7 Mio. DM geplante Umbau eine derartige Wertsteigerung der Altsubstanz niemals hätte bewirken kön-

nen. Seine Ansicht, der vollständige Umbau habe Wesen und Wert des den Interessenten angebotenen Ladenzentrums ausgemacht, verstoße daher gegen Denkgesetze und Erfahrungssätze.

a) Die Rüge bleibt ohne Erfolg. Ihr steht schon im rechtlichen Ausgangspunkt der Grundsatz entgegen, daß bei steuersparenden Bauherren- oder Erwerbermodellen der Anleger selbst - ggf. unter Hinzuziehung eines Fachberaters - sich darüber zu unterrichten hat, ob die aufzuwendenden Gesamtkosten in angemessenem Verhältnis zum Wert der zu erwerbenden Immobilie stehen, und das finanzierende Kreditinstitut in der Regel ohne Sorgfaltsverstoß davon ausgehen darf, daß der Anleger diese Prüfung auch vorgenommen habe (vgl. BGH, Urteil vom 15. Oktober 1987 - III ZR 235/86 = WM 1987, 1426, 1428; Urteil vom 21. Januar 1988 - III ZR 179/86 = WM 1988, 561, 563).

b) Etwas anderes kann allenfalls dann gelten, wenn die Bank weiß, daß dem Objekt Mängel anhaften, die der Anleger nicht kennt (vgl. BGH, Urteil vom 21. Januar 1988 aaO). Davon kann hier keine Rede sein. Auf den von der Revision in den Vordergrund gestellten Substanzwert des Ladenzentrums vor dem Umbau des Gewerbebeteils kommt es nicht an. Der Verkehrswert eines Gewerbeobjekts bestimmt sich nicht nach dem Substanzwert, sondern auf der Grundlage seines Ertragswertes (vgl. Peters in Rechtshandbuch Immobilien, Bd. II 293 Rdn. 4, 22). Hiervon gehen auch die Kläger aus. Für die Anlageentscheidung der Kläger konnte letztlich nur der Wert ausschlaggebend sein, den das Ladenzentrum bzw. die von jedem Anleger zu erwerbenden Ladeneinheiten nach Durchführung

der geplanten, umfangreichen Umbaumaßnahmen versprochen. Maßgeblich für den verhältnismäßig geringen Wert des Ladenzentrums vor den Umbauarbeiten waren zu geringe Mieterträge, die nach den Feststellungen des Berufungsurteils auf die mangelnde Akzeptanz durch das Käuferpublikum zurückzuführen waren. Sinn der geplanten baulichen Umgestaltung war es, die Attraktivität des Ladenzentrums zu erhöhen und dadurch die Mieteinnahmen erheblich zu steigern. Dieses Ziel brauchte der Beklagten bei der gebotenen ex-ante-Betrachtung auch dann nicht von vornherein unerreichbar zu erscheinen, wenn ihr - wie die Kläger behaupten - die bisher mangelhafte Ertragslage des Ladenzentrums und die hierfür maßgeblichen Umstände bekannt waren. Dies gilt umso mehr, als das Ladenzentrum nicht in ländlicher Umgebung, sondern in der Innenstadt von Neuss liegt, und wird im übrigen dadurch belegt, daß im Jahre 1988 abgeschlossene Mietverträge die Prospektmiete erreichten, wie die Kläger mit Schriftsatz vom 12. Oktober 1988 eingeräumt haben. Hinzu kommt, daß nach der Mietaufstellung der Beklagten vom 1. Januar 1981 einzelne Ladeneinheiten Mieten von mehr als 30 DM pro qm, in zwei Fällen mehr als 50 DM pro qm einbrachten, die Erzielung der prospektierten Miete also selbst in der Zeit vor dem Umbau des Ladenzentrums zumindest möglich, wenn auch die Ausnahme war.

Die Kläger, die die strengen Voraussetzungen für eine Aufklärungspflicht der beklagten Bank darzulegen haben, können demgegenüber nicht lediglich geltend machen, die überhöhten Anschaffungskosten hätten erkennbar weder durch eine Steigerung der Attraktivität noch durch modellbedingte Steuervorteile ausgeglichen werden können. Die prospektier-

te Miete beruhte auf einer Prognose der Marktentwicklung. Daß der Beklagten Umstände bekannt waren, die auch bei günstiger Entwicklung einen entsprechenden Wertzuwachs der Immobilie ausschlossen, ist nicht substantiiert dargetan. Ob und in welchem Umfang sich die infolge der baulichen Neugestaltung erhoffte Steigerung der Mieteinnahmen letztlich realisierte, gehörte zum allgemeinen wirtschaftlichen Risiko der Kapitalinvestition, welches die Kläger nicht auf die Beklagte als Finanzierungsbank abwälzen können (vgl. von Heymann NJW 1990, 1137, 1138). Damit erweist sich auch der weitere Einwand der Revision, die Prospektangaben zur Höhe der künftig erzielbaren Mieten seien grob irreführend und die Beklagte aufgrund ihrer Kenntnis von der tatsächlichen Ertragslage zur Richtigstellung verpflichtet gewesen, als unbegründet.

3. Die Beklagte war den Klägern auch nicht im Hinblick auf die Prospektangaben über die "bankverbürgte Garantiemiete" und den Standort des Ladenzentrums zur Aufklärung verpflichtet.

a) Ohne Erfolg bleibt der Einwand der Revision, der im Prospekt "blickfangmäßig herausgestellte Vorteil" der bankverbürgten Garantiemiete sei grob irreführend und daher erläuterungsbedürftig gewesen. Zwar läßt der kurzgefaßte Text des Prospekts nicht erkennen, daß sowohl die Bankbürgschaft als auch die ihr zugrundeliegende Mietgarantie von jährlich 6% des Gesamtaufwands zwei voneinander unabhängigen Einschränkungen unterlagen, nämlich einer Laufzeitbefristung bis zum 31. Dezember 1988 und einer Höchstgrenze von 1,5 Mio. DM. Dies ergab sich jedoch - wie das Berufungsge-

richt zutreffend ausgeführt hat - aus Nr. 2.1 des Mietgarantievertrages, der als Unterlage Nr. 10 in der dem Prospekt beigefügten Dokumentationsmappe enthalten war. Gleiches gilt für die von der Revision beanstandete und im Prospekt nicht erwähnte Tatsache, daß der Erwerber dem Mietgaranten bereits bei Abschluß des Mietgarantievertrages eine Vergütung von 2,85% des Gesamtaufwands zu zahlen hatte. Diese Pauschalvergütung war in Nr. 6.1 des Mietgarantievertrages ausdrücklich vorgesehen. Die Beklagte brauchte auf Umstände, die der Dokumentationsmappe zu entnehmen waren, auch dann nicht eigens hinzuweisen, wenn sich diese - wie die Revision meint - dem Leser erst nach einem "subtilen Studium" der Unterlagen erschlossen. Die sorgfältige und eingehende Lektüre des Inhalts der Dokumentationsmappe durfte sie bei jedem Anleger voraussetzen.

b) Eine Aufklärungspflicht unter dem Gesichtspunkt des Wissensvorsprungs traf die Beklagte auch insoweit nicht, als der Prospekt der Pr. [REDACTED] GmbH dem Ladenzentrum eine "absolute Top-Lage" zuschrieb, obwohl nach dem Wertermittlungsgutachten der Beklagten vom 30. Juli 1979 die geeignete Anbindung des Ladenzentrums an das gewachsene Zentrum von Neuss fehlte. Die Prospektaussage war schon deshalb nicht eindeutig falsch oder grob irreführend, weil die räumliche Lage des Ladenzentrums in der Innenstadt von Neuss mit unmittelbarer Anbindung an die Fußgängerzone für sich gesehen günstig ist. Ob es sich trotz fehlender Akzeptanz durch die Bevölkerung um eine "Top-Lage" handelte, hing von der Einschätzung der zukünftigen Entwicklungschancen ab. Insoweit stellte die Prospektangabe eine bloße Bewertung dar, die zudem ersichtlich als reklamehafte Anpreisung

sung aufgemacht war. In ihrem Tatsachenkern war sie nicht unzutreffend. Sie nachträglich in Kenntnis der tatsächlichen Entwicklung als falsch anzusehen, hieße, den Klägern einen wesentlichen Teil des unternehmerischen Risikos abzunehmen, welches sie mit ihrer Anlageentscheidung eingegangen sind.

4. Im Ergebnis ohne Erfolg macht die Revision geltend, die Beklagte habe schuldhaft eine Aufklärung darüber unterlassen, daß die Teilungserklärung - was aus den Prospektunterlagen nicht hervorgehe - als Grundlage für die Veräußerung der neu geschaffenen Ladeneinheiten an die Kapitalanleger von der Zustimmung dritter, der Erwerbergemeinschaft nicht angehörender Personen abhängig war.

Für das Scheitern der Eigentumsumschreibung haftet die Beklagte weder aufgrund eines konkreten Wissensvorsprungs noch wegen Überschreitung ihrer Kreditgeberrolle.

a) Allerdings beanstandet die Revision zu Recht, daß das Berufungsgericht eine fehlende Kenntnis der Beklagten von den der Eigentumsverschaffung entgegenstehenden Umständen als unstreitig behandelt hat. Richtig ist allein, daß die Beklagte in den Jahren 1983 und 1984 die Reaktion des Grundbuchamtes Neuss und die Rechtsmittelentscheidung der übergeordneten Instanzen auf die Teilungserklärung vom 28. Dezember 1984 noch nicht kennen konnte. Nach einem internen, von ihr selbst vorgelegten Vermerk vom 6. Dezember 1983 war die Beklagte jedoch frühzeitig über "Probleme aus der grundstücksrechtlichen Situation" im Hinblick auf die Mitberechtigung der Wohnungseigentümer unterrichtet. Sie

kannte daher bereits im Zeitpunkt der Prospektherausgabe die Notwendigkeit einer Zustimmung der Wohnungseigentümer zu der beabsichtigten Bildung von Teileigentum für die Erwerber der Ladenlokale.

b) Dennoch scheidet eine Haftung unter dem Gesichtspunkt des Wissensvorsprungs insoweit aus. Wie sich ebenfalls aus dem vorbezeichneten Vermerk ergibt, hielt die Beklagte nämlich die erforderliche Zustimmung für bereits erteilt. Hierzu hat die Beklagte, ohne daß die Kläger dies substantiiert bestritten hätten, im Schriftsatz vom 25. November 1988 vorgetragen, ihr sei von Initiator und Treuhänderin nur mündlich über die "Zustimmung der Wohnungseigentümer" berichtet, der Beschluß der Eigentümerversammlung vom 27. Oktober 1983 hingegen nicht vorgelegt worden. Für eine Kenntnis der Beklagten davon, daß der Beschluß nicht einstimmig gefaßt worden war, und von der sich daraus ergebenden rechtlichen Problematik ist nichts ersichtlich. In diesem Zusammenhang spielt es keine Rolle, daß die Beklagte bei genauerer Überprüfung hätte in Erfahrung bringen können, daß nur ein Mehrheitsbeschluß vorlag und damit eine Gefahr für den Eigentumserwerb der Anleger bestand. Der Gesichtspunkt des Wissensvorsprungs verpflichtet eine Bank nur, vorhandenes, von ihr als wesentlich erkanntes Wissen zu offenbaren, nicht aber, sich einen solchen Wissensvorsprung erst zu verschaffen (Senatsbeschluß vom 28. Januar 1992 - XI ZR 301/90).

c) Für die Nichtverschaffung des Teileigentums würde die Beklagte allenfalls dann haften, wenn sie - wie die Revision darüber hinaus geltend macht - ihre Rolle als finan-

zierende Bank überschritten und sich gleichsam als Mitinitiatorin in die Planung und Durchführung des Projekts eingeschaltet hätte. Das Berufungsgericht hat offengelassen, ob das - bestrittene - Vorbringen der Kläger zu einer Mitinitiatorenschaft der Beklagten zutrifft, und insoweit unterstellt, daß die Beklagte ihre Rolle als kreditgebende Bank überschritten habe. Entgegen der Ansicht der Revision folgt daraus jedoch nicht, daß von einer Überschreitung der Kreditgeberrolle und einer gesteigerten Aufklärungspflicht auch für die Revisionsinstanz auszugehen ist. Als für die Revision günstig ist lediglich die Richtigkeit der Tatsachenbehauptungen zu unterstellen. Ob diese Tatsachen die Annahme rechtfertigen, die Beklagte sei über ihre Kreditgeberrolle hinausgegangen, ist dagegen eine Frage der rechtlichen Würdigung. Anders als das Berufungsgericht meint, haben die Kläger ein Überschreiten der Kreditgeberrolle nicht schlüssig dargelegt:

aa) Soweit die Kläger behaupten, die Beklagte habe B-Br bewußt von einem anderen Projekt abgeraten und ihn durch falsche Vorspiegelungen zum Erwerb des weit überteuerten Ladenzentrums verleitet, vermag dies eine Überschreitung der Kreditgeberrolle im Verhältnis zu den Klägern nicht zu begründen. Der Beklagten kann nicht allein deshalb die rollenbedingte Verantwortlichkeit eines Mitinitiators zugewiesen werden, weil sie, bevor überhaupt eine konkrete Planung des Projekts begonnen hatte, auf die von den Klägern behauptete Weise einen Erwerber für das Objekt zu gewinnen versuchte. Mit der hier maßgeblichen Weiterveräußerung der Immobilie durch B-Br an die Kläger

und den dabei von der Beklagten neben der Finanzierung etwa übernommenen Funktionen steht dies in keinem Zusammenhang.

bb) Zur Rolle der Beklagten bei der Konzeption und Vermarktung des Objekts haben die Kläger im wesentlichen vorgetragen: Die Beklagte habe sich maßgeblich in die Gestaltung des Projekts eingeschaltet. Während B[REDACTED]-Br[REDACTED] nur wenige Sanierungsmaßnahmen zur optischen Verbesserung beabsichtigt habe, habe die Beklagte eine Umgestaltung in wesentlich größerem Umfang durchgesetzt und damit den Gesamtaufwand "in die schwindelerregende und jeder Vernunft widersprechende Höhe von rund 40 Millionen DM hinaufgeschraubt". Zudem habe sie "in der Konzeptionsphase" auch den anfänglichen Widerstand von B[REDACTED]-Br[REDACTED] gegen die von ihr verlangte Bildung eines Mietpools beseitigt. Von der Beklagten stamme ferner die Idee, den künftigen Erwerbern eine Rendite von 6% des Gesamtaufwandes zu versprechen und den Mietpool durch eine von ihr gegebene Bürgschaft abzusichern. In der Planungsphase hätten, wie eine Grundsatzvorlage aus dem Hause der Beklagten vom 6. Dezember 1983 zeige, "laufend Abstimmungen" stattgefunden.

Damit ist ein Sachverhalt, der die Beklagte zur Aufklärung der Kläger über die Notwendigkeit der Zustimmung aller Wohnungseigentümer und die damit zusammenhängenden rechtlichen Risiken für den Teileigentumserwerb verpflichtete, nicht schlüssig dargelegt.

(1) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kommt eine Haftung der Bank bei der Finanzierung von Bauherren- und Erwerbermodellen in Betracht, wenn diese

über ihre Rolle als Finanzierungsbank hinausgegangen ist, so daß sie gleichsam als Partei des finanzierten Geschäfts erscheint (vgl. BGH, Urteil vom 21. Januar 1988 - III ZR 179/86 = WM 1988, 561, 562 m.w.Nachw.; Senatsurteile vom 24. April 1990 und vom 17. Dezember 1991, jeweils aaO). Das Vorbringen der Kläger ergibt zu einem wesentlichen Teil nur, daß die Beklagte bei den Verhandlungen mit dem Initiator B-Br ihre generelle Finanzierungszusage von der Erfüllung bestimmter Bedingungen abhängig gemacht und eine entsprechende vertragliche Ausgestaltung des Erwerbermodells durchgesetzt hat. Sowohl die Forderung nach Einrichtung eines Mietpools als auch die Übernahme der Mietbürgschaft gegen Barhinterlegung durch den Betreiber hatten zum Ziel, das für die beklagte Bank bestehende Einzelrisiko zu minimieren. Dies ergibt sich aus der Grundsatzvorlage der Beklagten vom 6. Dezember 1983 und wird auch von den Klägern nicht anders beurteilt. Die Beklagte überschritt mit diesem Verhalten ihre Rolle als Kreditgeberin nicht. Das Bestreben nach einer genügenden Absicherung des Kreditengagements ist banküblich und typischerweise mit der Rolle eines Kreditgebers verknüpft; eine hierdurch veranlaßte Einflußnahme auf die Konzeption des Kapitalanlagemodells macht die Finanzierungsbank nicht gleichsam zur Partei des zu finanzierenden Geschäfts.

(2) Eine erweiterte Haftung wegen Überschreitung der Kreditgeberrolle kann auch dann eingreifen, wenn die Bank sonst Einfluß auf die unternehmerische Planung oder auf die Werbung genommen oder jedenfalls den zurechenbaren Anschein einer weitgehenden Zusammenarbeit erweckt hat. In derartigen Fällen hat der Bundesgerichtshof nicht nur eine aus-

nahmsweise Anwendung der für den finanzierten Abzahlungs-
kauf entwickelten Grundsätze des sog. Einwendungsdurch-
griffs (vgl. dazu BGHZ 83, 301, 303, 304) auch auf den fi-
nanzierten Immobilienerwerb in Betracht gezogen (vgl. Ur-
teil vom 12. Juli 1979 - III ZR 18/78 = NJW 1980, 41, 43
zum Bauträgervertrag; Urteil vom 13. November 1980 - III ZR
96/79 = WM 1980, 1446, 1448 zur Abschreibungsgesellschaft),
sondern auch das Entstehen von Aufklärungspflichten und ei-
ner Vertrauenshaftung der Bank für die Richtigkeit und
Vollständigkeit der Prospektangaben erwogen (vgl. Urteil
vom 17. Januar 1985 - III ZR 135/83 = WM 1985, 221, 223,
224; Urteil vom 21. Januar 1988 aaO m.w.Nachw.). In seiner
zum Einwendungsdurchgriff ergangenen Entscheidung vom
12. Juli 1979 (aaO) hat der Bundesgerichtshof maßgeblich
darauf abgestellt, ob die kreditgebende Bank Funktionen des
anderen Vertragspartners übernimmt, indem sie etwa die An-
lageinteressenten wirbt, sich sonst auf seiten des Vertrei-
bers aktiv in die Veräußerung einschaltet oder ihr die ge-
samte rechtliche Ausgestaltung des Dreiecksverhältnisses
zuzurechnen ist. Hierfür kommt es auf das Verhältnis zwi-
schen Bank und Veräußerer und ihr (gemeinsames) Auftreten
gegenüber dem Darlehensnehmer an (aaO S. 43 unter 5.). Das
Urteil vom 13. November 1980 nimmt auf die vorgenannte Ent-
scheidung Bezug und läßt weder die einvernehmliche Erstel-
lung des Werbeprospektes noch die Fremdfinanzierungsabspra-
che zwischen Bank und Vertreiberin für eine Haftung der
Bank ausreichen.

Danach hängt eine erweiterte Haftung der Bank wegen
Überschreitung der Kreditgeberrolle nicht allein davon ab,
ob das Maß der Zusammenarbeit zwischen der Bank und dem

Vertreiber einer Kapitalanlage die Grenzen dessen überschreitet, was bei der Finanzierung eines derartigen Projekts für eine Bank üblich ist. Weil die Haftung aus culpa in contrahendo ihre Wertungsgrundlage im Vertrauensprinzip hat (vgl. BGH, Urteil vom 25. Februar 1988 - VII ZR 310/86 = WM 1988, 789, 791; Soergel/Wiedemann, BGB 12. Aufl. vor § 275 Rdn. 115 m.w.Nachw.), ist zum anderen eine erkennbar nach außen in Erscheinung tretende Übernahme von Funktionen des Vertreibers erforderlich. Daß die Bank Aufklärungspflichten unterworfen ist, wenn sie ihre Rolle als Kreditgeberin überschreitet, findet seine Rechtfertigung darin, daß sie einen zusätzlichen, auf die übernommene Funktion bezogenen Vertrauenstatbestand setzt (vgl. Rümker ZHR 151 (1987), 162, 169). Nur wenn eine Finanzierungsbank erkennbar Funktionen übernimmt, die typischerweise vom Veräußerer oder Vertreiber wahrgenommen werden, muß sie auch den im jeweiligen Funktionsbereich geltenden Prüfungs- und Aufklärungspflichten nachkommen.

Jedenfalls an einem solchen, der Beklagten zurechenbaren Vertrauenstatbestand fehlt es nach dem Klagevorbringen. Mit dem ihr von den Klägern zugeschriebenen, teilweise auch urkundlich belegten Verhalten hat die Beklagte nicht mehr getan, als in internen Verhandlungen mit dem Initiator ihre Vorstellungen über die Herstellung und Sicherung der Rentabilität des von ihr zu finanzierenden Projekts durchzusetzen. Dies gilt für die auf ihre Initiative zurückzuführende, umfangreiche bauliche Umgestaltung des Objekts und die damit verbundene Erhöhung des Gesamtaufwandes ebenso wie für die in der Grundsatzvorlage vom 6. Dezember 1983 erwähnten "laufenden Abstimmungen" in der Planungsphase.

Selbst wenn die Beklagte mit dieser Art der Einflußnahme über die bankwirtschaftliche Rollenverteilung hinausgegangen wäre, gibt das Vorbringen der Kläger nichts dafür her, daß sie mit ihrer Beteiligung an der unternehmerischen Konzeption in irgendeiner Form nach außen hervorgetreten ist. Auch der Vertriebsprospekt der P. [REDACTED] GmbH enthielt keinen Hinweis auf eine Mitwirkung der Beklagten an der Projektplanung, der Prospektgestaltung oder dem Vertrieb. Die in der Dokumentationsmappe zum Vertriebsprospekt enthaltene Finanzierungszusage weist die Beklagte lediglich als Kreditgeberin aus. Allein die Finanzierungszusage und ihre Erwähnung in den Prospektunterlagen begründet keinen Vertrauensstatbestand im Hinblick auf die Solidität des Anlagemodells oder das Fehlen rechtlicher Risiken für den Teileigentumserwerb (vgl. auch v. Heymann in Handbuch des Kapitalanlagerechts, § 6 Rdn. 136; Reithmann/Meichssner/v. Heymann, Kauf vom Bauträger 6. Aufl. J Rz. 68).

III.

Aus alledem folgt, daß den Klägern bezüglich ihrer Darlehensverpflichtungen auch kein Einwendungsdurchgriff gegen die Beklagte zusteht. Fehlt es an einer Überschreitung der Kreditgeberrolle und kommen - wie hier - andere Ausnahmetatbestände nicht in Betracht, so scheidet bei finanzierten Immobilienanlagen ein Einwendungsdurchgriff gegen die Bank ebenfalls aus (vgl. BGH, Urteil vom 21. Januar 1988 aaO; Hopt in FS Stimpel S. 265, 281, 287). Ob ein Einwendungsdurchgriff - wie das Berufungsgericht angenommen

hat - auch unter Schutzzweckgesichtspunkten ausgeschlossen ist, kann daher offenbleiben.

IV.

Die Beklagte ist den Klägern auch nicht aus Prospekthaftung - im engeren Sinne - zum Schadensersatz verpflichtet (zur Unterscheidung zwischen Prospekthaftung im engeren und im weiteren Sinne vgl. BGHZ 83, 222, 227; Reithmann/Meichssner/v. Heymann aaO J Rz. 9 ff.). Dabei kann dahinstehen, ob - wovon das Berufungsgericht ausgeht - die von der Rechtsprechung in bezug auf unrichtige und unvollständige Werbeprospekte für die Beteiligung an sog. Publikumskommanditgesellschaften entwickelten Rechtsgrundsätze (vgl. etwa BGHZ 71, 284; 72, 382; 79, 337) auf Bauherren- oder Erwerbermodelle übertragbar sind (verneinend: Senatsurteil vom 3. Oktober 1989 - XI ZR 157/88 = WM 1989, 1715, 1717; bejahend: BGHZ 111, 314; Urteile vom 25. Oktober 1990 - VII ZR 284/88 = WM 1991, 13 und vom 26. September 1991 - VII ZR 376/89 = WM 1991, 2092, zur Veröffentlichung in BGHZ 115, 213 vorgesehen) und welche Verjährungsfrist in diesem Fall gelten würde (insoweit kritisch zu den genannten Urteilen des VII. Zivilsenats: Kort DB 1991, 1057, 1058 f.; Wagner ZfBR 1991, 133, 138 f.):

1. Soweit die Kläger Prospekthaftungsansprüche auf unrichtige Prospektangaben hinsichtlich der "Top-Lage" des Ladenzentrums, der erzielbaren Mieteinnahmen und der "bankverbürgten Garantiemiete" stützen, hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei bereits das Vorliegen von Prospektmängeln

verneint. Auf die vorstehenden Ausführungen unter II. 2., 3., die auch hier gelten, nimmt der Senat insoweit Bezug.

2. Soweit darüber hinaus noch Prospekthaftungsansprüche in Betracht kommen könnten, weil der Prospekt keinen Hinweis auf die für die Teileigentumsverschaffung erforderliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer enthält, scheitert eine Ersatzpflicht der Beklagten daran, daß sie nicht zu dem Personenkreis gehört, der einer Prospekthaftung unterworfen ist.

a) Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unterliegen der Prospekthaftung die Herausgeber des Prospekts und die für die Prospekterstellung Verantwortlichen, insbesondere die das Management bildenden Initiatoren, Gestalter und Gründer einer Publikums-Kommanditgesellschaft, sowie die hinter der Anlagegesellschaft und der Komplementär-GmbH stehenden Personen, die besonderen Einfluß ausüben und Mitverantwortung tragen (vgl. BGHZ 71, 284, 287; 72, 382, 385 f.; 79, 337, 341; Urteil vom 21. Mai 1984 - II ZR 83/84 = WM 1984, 889). Hierzu zählen neben Gründungsgesellschaftern und Beiratsmitgliedern einer Publikums-KG (BGHZ 72, 382) etwa eine Bank, wenn sie Treuhandkommanditistin und Mitherausgeberin des Prospektes ist (vgl. Urteil vom 14. Januar 1985 - II ZR 41/84 = WM 1985, 533), nach der Rechtsprechung des VII. Zivilsenats auch der geschäftsführende Mehrheitsgesellschafter einer GmbH, die das Modell initiiert und den Prospekt herausgegeben hat (Urteil vom 31. Mai 1990 aaO), die Initiatoren eines Bauherrenmodells (Urteil vom 25. Oktober 1990 aaO) sowie der Mehrheitsgesellschafter einer an der Initiatorin beteilig-

ten GmbH, von dem sämtliche steuerlichen und wirtschaftlichen Prospektangaben stammen und der die steuerliche Schulung der Vertriebsbeauftragten übernommen hat (Urteil vom 26. September 1991 aaO). Insoweit ist die Haftung an standardisiertes, diesen Personen typischerweise entgegengebrachtes Vertrauen geknüpft und nicht davon abhängig, daß die jeweiligen Personen und ihr Einfluß im Prospekt offenbart werden oder den Anlegern sonst bekannt geworden sind (vgl. BGHZ 79, 337, 341, 342).

Daneben trifft eine Prospektverantwortlichkeit auch diejenigen, die aufgrund ihrer besonderen beruflichen und wirtschaftlichen Stellung oder aufgrund ihrer Fachkunde eine Garantenstellung einnehmen, sofern sie durch ihr nach außen in Erscheinung tretendes Mitwirken am Emissionsprospekt einen Vertrauenstatbestand schaffen (vgl. BGHZ 77, 172, 175 - Wirtschaftsprüfer; Urteile vom 14. April 1986 - II ZR 123/85 = WM 1986, 904, 906; vom 31. Mai 1990 aaO unter II. 2.; Hopt aaO S. 291).

b) Nach diesen Grundsätzen kommt eine Prospekthaftung der Beklagten nicht in Betracht.

aa) Eine Prospekthaftung aus Garantenstellung scheidet hier schon deshalb aus, weil die Beklagte - wie der Senat bereits dargelegt hat (oben II. 4. c bb) - im Prospekt der P. GmbH weder als Sachverständige vertrauensbegründende Erklärungen bezüglich des Projekts abgegeben hat noch eine Mitwirkung an der Prospektgestaltung auf andere Weise nach außen hervorgetreten ist.

bb) Eine Prospektverantwortlichkeit der Beklagten als Initiator, Gründer oder maßgeblicher Hintermann des Anlagemodells kommt ebenfalls nicht in Betracht.

Die Beklagte war weder Initiatorin oder Prospektherausgeberin, noch war sie mit dem Vertrieb des Anlagemodells beauftragt oder hat sich daran tatsächlich beteiligt. Daß die Beklagte auf die Konzeption und bauliche Gestaltung des Objekts Einfluß genommen und eigene Vertragsvorstellungen wie die Einrichtung eines Mietpools und dessen Absicherung durch eine von ihr übernommene Bürgschaft gegenüber dem Initiator durchgesetzt hat, macht sie ebensowenig wie die in der Grundsatzvorlage vom 6. Dezember 1983 festgehaltenen "laufenden Abstimmungen" in der Planungsphase zur beherrschenden Figur des gesamten Anlagemodells. Bei alledem hatte die Beklagte, wie dargelegt, lediglich eine möglichst weitgehende Absicherung ihres Kreditengagements und die wirtschaftliche Rentabilität des Erwerbermodells im Auge. Die Kläger verkennen in diesem Zusammenhang, daß ein gewisses Maß an Einflußnahme auf die Projektkonzeption für eine Finanzierungsbank unumgänglich ist. Keine Bank wird zur Übernahme einer Finanzierung bereit sein, wenn sie eine ihr unter dem Blickwinkel der Rentabilität und des Finanzierungsrisikos nicht genehme Konzeption des Initiators hinnehmen müßte, um einer etwaigen Prospekthaftung zu entgehen. Ein Kreditinstitut, das mit dieser Zielrichtung konzeptionelle und vertragliche Änderungen des Anlagemodells durchsetzt, rückt damit haftungsmäßig nicht an die Seite der Initiatoren oder Prospektherausgeber. Etwas anderes könnte hier allenfalls dann gelten, wenn B. [REDACTED]-Br. [REDACTED] als Initiator für sich und seine Firmen keine selbständigen

Entscheidungen hätte treffen können und sämtliche Funktionen als Initiator, Vertreiber und Prospektherausgeber nur als Strohmann der Beklagten bekleidet hätte, während in Wahrheit die Projektleitung oder maßgebliche Teile davon faktisch durch die Beklagte beherrscht worden wären. Hierfür bietet das Vorbringen der Kläger indessen keine Anhaltspunkte.

V.

Die Revision bleibt auch insoweit ohne Erfolg, als der Kläger zu 1) seine eingeklagten Schadensersatzansprüche auf die Verletzung eines mit der Beklagten geschlossenen, selbständigen Beratungsvertrages stützt. Für einen solchen Beratungsvertrag mit weitergehenden Pflichten der Beklagten fehlt es an Anknüpfungspunkten. Hat die Beklagte, wie vorstehend ausgeführt, keine Aufklärungspflichten verletzt, haftet sie dem Kläger zu 1) auch nicht nach vertraglichen Grundsätzen.

VI.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1, § 100
Abs. 2 ZPO.

Schimansky

Dr. Schramm

Dr. Siol

Dr. Bungeroth

Nobbe