BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 79/07

Verkündet am:
17. Juni 2008
Weber
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Juni 2008 durch den Vorsitzenden Richter Dr. h.c. Nobbe und die Richter Dr. Müller, Dr. Ellenberger, Dr. Grüneberg und Maihold

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 24. Januar 2007 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger und die Beklagte, eine Bank, streiten über Ansprüche im Zusammenhang mit einem Darlehensvertrag zum Erwerb eines Appartements.

2 Der Kläger und seine Ehefrau wurden Ende August/Anfang September 1992 von einem für die P. GmbH & Co. KG (im Folgenden: P. GmbH & Co. KG) tätigen Untervermittler geworben, zwecks Steuerersparnis ohne Eigenkapital ein Appartement in einem so

genannten Boarding-House bei S. zu erwerben. Bei dem Objekt handelte es sich um eine in Teileigentum aufgeteilte Anlage, die über eine von den Miteigentümern gemeinsam beauftragte Pächterin hotelähnlich betrieben werden und dem längeren Aufenthalt von Gästen dienen sollte. Dieses von der W. KG (im Folgenden: Bauträgerin) geplante und errichtete Bauvorhaben wurde von der Beklagten finanziert. Nachdem das ursprünglich mit dem Vertrieb der Appartements beauftragte Unternehmen insolvent geworden war, übertrug die Bauträgerin diese Aufgabe der P. GmbH & Co. KG, die mit der Beklagten vereinbarte, dass diese auch den Erwerb der Appartements durch die Anleger finanzieren sollte. In dem Verkaufsprospekt der P. GmbH & Co. KG war die Beklagte namentlich als Objektfinanziererin benannt. Außerdem wurde in dem Prospekt aus einem Schreiben der Beklagten zitiert, in dem diese unter anderem bestätigte, für die Käufer der Appartements Treuhandkonten zu führen sowie eine Mittelverwendungskontrolle durchzuführen und die Kaufpreiszahlungen der Erwerber erst nach Fälligkeit freizugeben; darüber hinaus bestätigte die Beklagte, dass sie mit der Bauträgerin "seit vielen Jahren im Bereich der Baufinanzierung für die Erstellung ihrer Projekte sehr angenehm zusammenarbeite" und die Abwicklung bisher "ohne jegliche Beanstandung" erfolgt sei. In dem Prospekt wurde ferner entsprechend dem geschlossenen Pachtvertrag mit einem erzielbaren Mietertrag von 812 DM pro Monat, d.h. umgerechnet ca. 34 DM pro qm, kalkuliert und auf eine - tatsächlich nicht vorhandene - betriebswirtschaftliche Untersuchung der Rentabilität und Vermietbarkeit des Objekts hingewiesen.

3 Am 21. Oktober 1992 unterbreiteten der Kläger und seine Ehefrau der T. GmbH (im Folgenden: Treuhänderin) ein nota-

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

riell beurkundetes Angebot zum Abschluss eines Treuhand- und Geschäftsbesorgungsvertrages zum Erwerb des Appartements Nr. ... . Zugleich erteilten sie der Treuhänderin, die über eine Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz nicht verfügte, eine umfassende Vollmacht, sie in allen Angelegenheiten zu vertreten, die mit der Durchführung des Erwerbs des Teileigentums im Zusammenhang stehen, insbesondere in ihrem Namen den Kaufvertrag, Darlehensverträge und alle erforderlichen Sicherungsverträge abzuschließen und gegebenenfalls auch wieder aufzuheben. Die Treuhänderin nahm das Angebot an und schloss namens des Klägers und seiner Ehefrau den notariell beurkundeten Kaufvertrag. Zur Finanzierung des Gesamtaufwandes schlossen der Kläger und seine Ehefrau - neben einem weiteren Darlehensvertrag mit einer anderen Bank - persönlich mit der Beklagten einen auf den 15. Oktober 1992 datierten Vertrag über ein Annuitätendarlehen in Höhe von 151.217,74 DM, das vereinbarungsgemäß durch Grundschulden abgesichert wurde. Der Vertrag enthielt eine Widerrufsbelehrung entsprechend § 7 VerbrKrG (in der bis zum 30. September 2000 geltenden Fassung, im Folgenden: a.F.). Der Nettokreditbetrag wurde zur Finanzierung des Erwerbs eingesetzt.

4 Das Boarding-House wurde im Frühjahr 1993 fertig gestellt und danach von einer Pächterin betrieben, die bereits Anfang 1994 insolvent wurde. Im Jahr 1995 fiel auch die Bauträgerin in Konkurs. Der Betrieb wird seit 1995 von einer Gesellschaft fortgeführt, die die Eigentümer der Appartements zu diesem Zweck gründeten.

5 Wegen rückständiger Raten kündigte die Beklagte im März 2004 den Darlehensvertrag. In der Folgezeit widerriefen der Kläger und seine Ehefrau ihre Darlehensvertragserklärung nach dem Haustürwiderrufsge-

setz, weil sie zum Abschluss des Vertrages aufgrund eines Besuches des Vermittlers in ihrer Wohnung veranlasst worden seien.

6 Der Kläger begehrt mit der Klage die Rückzahlung der an die Beklagte in den Jahren 1993 und 1998 bis 2002 erbrachten Zins- und Tilgungsleistungen über 29.674,40 € sowie der an die mitfinanzierende Bank in den Jahren 1993 bis 1995 und - in Höhe eines Teilbetrags von 2.802,64 € - im Jahr 1996 geleisteten Zins- und Tilgungszahlungen über 21.911,99 €, insgesamt also 51.586,39 € nebst Zinsen, Zug um Zug gegen Übereignung des Miteigentums an dem Appartement.

7 Die Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der - vom erkennenden Senat zugelassenen - Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

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

I.

9 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

10 Der Kläger könne sein Begehren nicht auf einen wirksamen Haustürwiderruf stützen. Wegen des zeitlichen Abstands zwischen Haustürsituation und Vertragsschluss von etwa sechs Wochen bestehe keine Indizwirkung für das Fortbestehen der Überrumpelungssituation mehr; der Kläger habe eine solche Fortwirkung auch nicht substantiiert dargelegt.

11 Dem Kläger stehe auch kein Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsanbahnung zu, weil er eine Aufklärungspflichtverletzung der Beklagten nicht schlüssig dargelegt habe. Soweit dem Kläger nach seiner Behauptung eine monatliche Nettobelastung von 300 bis 400 DM in Aussicht gestellt worden sei, sei eine darauf gründende arglistige Täuschung nicht evident. Ein aufklärungspflichtiger Wissensvorsprung der Beklagten über im Grundstückskaufpreis enthaltene Kosten für Marketing und Vertrieb sei von dem Kläger nicht substantiiert dargelegt worden. Schließlich habe die Beklagte auch keine umfassende Mittelverwendungskontrolle übernommen; diese habe sich nach dem Prospekt lediglich auf die vom Baufortschritt abhängige ratenweise Auszahlung des Kaufpreises bezogen.

II.

12 Das Berufungsurteil hält rechtlicher Nachprüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand.

13 1. Entgegen der Ansicht der Revision lässt allerdings die Begründung, mit der das Berufungsgericht die Ursächlichkeit der Verhandlungen in der Haustürsituation etwa sechs Wochen vor Abschluss des auf den

15. Oktober 1992 datierten Darlehensvertrages verneint hat, keinen Rechtsfehler erkennen.

14 a) Ein Widerrufsrecht im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HWiG (in der bis zum 30. September 2000 geltenden Fassung, im Folgenden: a.F.) setzt voraus, dass der Kunde durch mündliche Verhandlungen im Bereich einer Privatwohnung oder an seinem Arbeitsplatz zu seiner späteren Vertragserklärung bestimmt worden ist. Dabei genügt eine Haustürsituation bei der Vertragsanbahnung, die für den späteren Vertragsschluss ursächlich war. Ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der mündlichen Verhandlung gemäß § 1 Abs. 1 HWiG a.F. und der Vertragserklärung wird nicht gefordert. Mit zunehmendem zeitlichen Abstand nimmt aber die Indizwirkung für die Kausalität ab und kann nach einer gewissen Zeit ganz entfallen (Senat BGHZ 131, 385, 392; Senatsurteil vom 9. Mai 2006 - XI ZR 119/05, WM 2006, 1243, 1244 Tz. 14; jeweils m.w.Nachw.). Ob sich der Darlehensnehmer auch bei einem größeren zeitlichen Abstand zwischen der mündlichen Verhandlung und dem Vertragsschluss durch einen Verstoß gegen § 1 HWiG a.F. in einer Lage befindet, in der er in seiner Entschließungsfreiheit beeinträchtigt ist (Senat BGHZ 123, 380, 393 m.w.Nachw.), ist eine Frage der Würdigung des Einzelfalls (Senat, Urteile vom 21. Januar 2003 - XI ZR 125/02, WM 2003, 483, 484, vom 18. März 2003 - XI ZR 188/02, WM 2003, 918, 920 f., vom 20. Mai 2003 - XI ZR 248/02, WM 2003, 1370, 1372 und vom 13. Juni 2006 - XI ZR 94/05, WM 2006, 1995, 1996 f. Tz. 15). Welcher Zeitraum hierfür erforderlich ist und welche Bedeutung möglicherweise auch anderen Umständen im Rahmen der Kausalitätsprüfung zukommt, ist eine Frage der Würdigung des konkreten Einzelfalles, die jeweils dem Tatrichter obliegt und die deshalb in der Revisionsinstanz grundsätzlich nur beschränkt überprüft

werden kann (vgl. Senatsurteile vom 9. Mai 2006 aaO, vom 10. Juli 2007 - XI ZR 243/05, WM 2007, 1831, 1832 Tz. 11 und vom 18. Dezember 2007 - XI ZR 76/06, WM 2008, 292, 294 Tz. 20, jeweils m.w.Nachw.).

15 b) Gemessen an diesen Grundsätzen ist das Berufungsgericht - wie der erkennende Senat bereits in dem zwischen den Parteien geführten Rechtsstreit XI ZR 16/06 mit Urteil vom 22. Januar 2008 im Einzelnen begründet hat (Umdruck S. 15 f. Tz. 31) - rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis gelangt, dass der Abschluss des Darlehensvertrages der Parteien nicht mehr unter dem Eindruck einer für Haustürgeschäfte typischen Überrumpelungssituation zustande gekommen ist. Die Ansicht des Berufungsgerichts, dass der dafür notwendige Kausalzusammenhang angesichts des zeitlichen Abstandes von sechs Wochen zwischen der Haustürsituation Ende August/Anfang September 1992 und der Unterzeichnung des Darlehensvertrages durch den Kläger und seine Ehefrau frühestens am 15. Oktober 1992 nicht mehr zuverlässig festgestellt werden kann, ist nicht zu beanstanden. Es hätte daher dem Kläger der Nachweis oblegen, dass er und seine Ehefrau gleichwohl durch die Haustürsituation zum Vertragsschluss bestimmt worden sind. Hierzu fehlt aber ein substantiierter Vortrag. Dies gilt insbesondere auch für das unter Beweis durch seine Ehefrau gestellte Vorbringen des Klägers, er und seine Ehefrau hätten sich durch den Vermittler G. , einen alten Schulfreund, unter Druck gesetzt und sich zur Einhaltung der getroffenen Anlageentscheidung verpflichtet gefühlt; insoweit fehlt es an jeder Darlegung, auf welche Weise der Vermittler G. ihn oder seine Ehefrau ggf. durch weitere Hausbesuche oder Telefonanrufe unter Druck gesetzt haben soll. Wenn es sich bei dem Vermittler G. um einen alten Schulfreund gehandelt hat, hat sich die angebliche "Verpflichtung zum Vertragsabschluss" auch eher aus dieser

persönlichen Beziehung als aus der Haustürsituation ergeben (vgl. hierzu Senat BGHZ 171, 180, 192 Tz. 41).

16 2. Das Berufungsurteil hält rechtlicher Überprüfung aber nicht stand, soweit das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch des Klägers aus Verschulden bei Vertragsschluss wegen einer eigenen Aufklärungspflichtverletzung der Beklagten verneint hat.

17 a) Nach der 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 über die notwendigen Kenntnisse oder Erfahrungen verfügen oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedient haben. Aufklärungs- und Hinweispflichten bezüglich des finanzierten Geschäfts können sich daher nur aus den besonderen Umständen des konkreten Einzelfalls ergeben. Dies kann 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 hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehung begünstigt, wenn sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen sowohl an den Bauträger als auch an einzelne Erwerber in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt oder wenn sie in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat und dies auch erkennen kann (vgl. etwa Senat BGHZ 168, 1, 19 f. Tz. 41 sowie Senatsurteile vom 17. Oktober 2006 - XI ZR 205/05, WM 2007, 114, 115 Tz. 15, vom 6. November 2007

- XI ZR 322/03, WM 2008, 115, 118 Tz. 30 und vom 18. März 2008 - XI ZR 246/06, WM 2008, 971, 972 Tz. 15, jeweils m.w.Nachw.).

18 b) Ein solches Aufklärungsverschulden hat das Berufungsgericht bei den von ihm geprüften möglicherweise verletzten Aufklärungspflichten zu Unrecht verneint.

19 aa) Rechtsfehlerfrei ist allerdings die Begründung des Berufungsgerichts, mit der es eine Aufklärungspflicht der Beklagten wegen eines schwerwiegenden Interessenkonflikts verneint hat. Ein solcher ist nicht schon allein deshalb zu bejahen, weil eine finanzierende Bank zugleich Kreditgeberin des Bauträgers oder Verkäufers und des Erwerbers ist oder dem Verkäufer eine globale Finanzierungszusage erteilt hat (Senatsurteile vom 18. März 2003 - XI ZR 188/02, WM 2003, 918, 921, vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 882 Tz. 50, vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2008, 115, 119 Tz. 40 und vom 18. März 2008 - XI ZR 246/06, WM 2008, 971, 976 Tz. 41, jeweils m.w.Nachw.). Ein schwerwiegender Interessenkonflikt kann vielmehr nur vorliegen, wenn zu dieser "Doppelfinanzierung" besondere Umstände hinzutreten. Dies ist etwa zu bejahen, wenn das Kreditinstitut das eigene wirtschaftliche Wagnis auf den Kunden verlagert (Senatsurteile vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 882 Tz. 50 und vom 18. März 2008 aaO). Das hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Gegen die Annahme, die Beklagte könnte bei Abschluss des Darlehensvertrages im Oktober 1992 das Risiko eines ungesicherten Kreditengagements bei der Bauträgerin auf die Erwerber abgewälzt haben, spricht vor allem der Umstand, dass das Boarding-House nach der Fertigstellung im Jahr 1993 seinen Betrieb aufnehmen konn-

te, während der Konkurs der Bauträgerin erst 1995 eintrat (vgl. Senatsurteil vom 6. November 2007 aaO m.w.Nachw.).

20 bb) Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht auch zutreffend angenommen, dass die Beklagte nicht aus zugerechnetem Verschulden für unrichtige Angaben des Vermittlers über die Rentabilität des Appartements und die Notwendigkeit des Einsatzes eigener Mittel haftet. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird der im Rahmen von Kapitalanlagemodellen auftretende Vermittler als Erfüllungsgehilfe im Pflichtenkreis der in den Vertrieb nicht eingeschalteten Bank nur insoweit tätig, als sein Verhalten den Bereich der Anbahnung des Kreditvertrages betrifft. Möglicherweise falsche Erklärungen zu den Mieteinnahmen und zur monatlichen Belastung des Klägers und seiner Ehefrau unter Berücksichtigung von Mieteinnahmen und Steuervorteilen betreffen nicht die Darlehensverträge, sondern die Rentabilität des Anlagegeschäfts, liegen damit außerhalb des Pflichtenkreises der Bank und sind ihr deshalb nicht nach § 278 BGB zuzurechnen (vgl. Senat BGHZ 168, 1, 27 Tz. 63; Senatsurteil vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2008, 115, 117 f. Tz. 28; jeweils m.w.Nachw.).

21 cc) Rechtsfehlerhaft sind dagegen die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es - auf der Grundlage der modifizierten Rechtsprechung des Senats zur tatsächlichen Vermutung eines aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs der kreditgebenden Bank - eine Haftung der Beklagten für eigenes Aufklärungsverschulden wegen Wissensvorsprungs über eine arglistige Täuschung des Klägers und seiner Ehefrau verneint hat.

22 (1) Nach dieser Rechtsprechung (BGHZ 168, 1, 22 ff. Tz. 50 ff.; 169, 109, 115 Tz. 23; Urteile vom 24. April 2007 - XI ZR 340/05, WM 2007, 1257, 1260 Tz. 39, vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2007, 115, 120 Tz. 45 und vom 18. März 2008 - XI ZR 246/06, WM 2008, 971, 976 Tz. 44; jeweils m.w.Nachw.) können sich die Anleger in Fällen eines institutionalisierten Zusammenwirkens der kreditgebenden Bank mit dem Verkäufer oder Vertreiber des finanzierten Objekts unter erleichterten Voraussetzungen mit Erfolg auf einen die Aufklärungspflicht auslösenden konkreten Wissensvorsprung der finanzierenden Bank im Zusammenhang mit einer arglistigen Täuschung des Anlegers durch unrichtige Angaben der Vermittler, Verkäufer oder Fondsinitiatoren bzw. des Fondsprospekts über das Anlageobjekt berufen. Die Kenntnis der Bank von einer solchen arglistigen Täuschung wird widerleglich vermutet, wenn Verkäufer oder Fondsinitiatoren, die von ihnen beauftragten Vermittler und die finanzierende Bank in institutionalisierter Art und Weise zusammenwirken, auch die Finanzierung der Kapitalanlage vom Verkäufer oder Vermittler, sei es auch nur über einen von ihm benannten besonderen Finanzierungsvermittler, angeboten wurde und die Unrichtigkeit der Angaben des Verkäufers, Fondsinitiators oder der für sie tätigen Vermittler bzw. des Verkaufsprospekts nach den Umständen des Falles evident ist, so dass sich nach der allgemeinen Lebenserfahrung aufdrängt, die Bank habe sich der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen.

23 (2) Bei Anwendung dieser Grundsätze hat das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft eine Aufklärungspflichtverletzung der Beklagten aufgrund eines widerleglich vermuteten Wissensvorsprungs über eine arglistige Täuschung des Klägers und seiner Ehefrau verneint, indem es entschei-

dungserheblichen Vortrag des Klägers übergangen bzw. nicht ausreichend gewürdigt hat.

24 (a) Nach Behauptung des Klägers ist ihm und seiner Ehefrau ein Mietertrag von ca. 34 DM pro qm und Monat versprochen worden, der realistischerweise nicht zu erwarten war, so dass er im Durchschnitt um mehr als 100% höhere monatliche Belastungen zu tragen hatte, als ihm vom Vermittler in Aussicht gestellt worden war. Darin ist zugleich die Behauptung des Klägers enthalten, er sei von der Verkäuferin bzw. dem Vermittler über die Höhe des erzielbaren Mietzinses und die Rentabilität des Anlageobjekts getäuscht worden. Unerheblich ist insoweit der Hinweis im Verkaufsprospekt, dass der Pächter zahlungsunfähig und das Objekt in der Zukunft zu einem niedrigeren Pachtzins verpachtet werden könne. Dieser Hinweis betrifft nur die künftige Entwicklung, während sich der Vortrag des Klägers bereits auf die fehlende Wirtschaftlichkeit des Objekts im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. der Inbetriebnahme des Boarding-House bezieht (Senatsurteil vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2008, 115, 120 Tz. 47).

25 (b) Die auch eine subjektive Komponente umfassende Arglist ergibt sich nach dem Klägervorbringen daraus, dass die Angaben zur Höhe des erzielbaren Mietzinses entgegen der Mitteilung im Verkaufsprospekt ohne betriebswirtschaftliche Untersuchung zur Rentabilität und Vermietbarkeit des Objekts und damit "ins Blaue hinein" gemacht wurden. Dem steht angesichts dessen nicht entgegen, dass bei Vermarktung der Appartements tatsächlich ein Pachtvertrag zu dem im Prospekt genannten Pachtzins bestand. Das Boarding-House-Projekt war damals in Deutschland nicht geläufig, so dass es kaum praktische Erfahrungen damit gab. Die Rentabili-

tät war deshalb schwer einzuschätzen und ungesichert. Allein der Abschluss eines langjährigen Pachtvertrages war hier deshalb nicht ausreichend; vielmehr war die Initiatorin - wie im Verkaufsprospekt vorgesehen - gehalten, die konkrete Möglichkeit der Erwirtschaftung der zugesagten Pachtzahlungen durch eine betriebswirtschaftliche Untersuchung zu klären (vgl. BGH, Urteil vom 1. März 2004 - II ZR 88/02, WM 2004, 928, 930; Senatsurteil vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2008, 115, 120 Tz. 49). Das gilt besonders, da der Erfolg der Vermögensanlage durch Erwerb von Teileigentum an dem Boarding-House von einer langjährigen gesicherten Pachtzahlung abhängig war, weil es sich nicht nur um den Erwerb einer bestimmten Fläche in einem Immobilienobjekt, sondern um die Teilhabe an einem Gewerbebetrieb handelte (vgl. Senatsurteil vom 6. November 2007 aaO).

26 (c) Da nach dem Vortrag des Klägers der realistischerweise zu erzielende Mietzins nur etwa 50% des "versprochenen" Mietzinses betrug, war die Angabe auch objektiv evident unrichtig (vgl. Senat BGHZ 168, 1, 24 f. Tz. 57; Senatsurteile vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876, 882 Tz. 55 und vom 6. November 2007 aaO Tz. 50).

27 (d) Die weiteren Voraussetzungen für die Vermutung der von dem Kläger behaupteten Kenntnis der Beklagten von der arglistigen Täuschung des Klägers und seiner Ehefrau sind nach dem im Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Sachverhalt - wie die Revision zu Recht geltend macht und die Revisionserwiderung nicht in Abrede stellt - gegeben. Danach bestand zwischen der Bauträgerin als Verkäuferin, den eingeschalteten Vermittlern und der Beklagten eine institutionalisierte Zusammenarbeit, die die Veräußerung der Hotelappartements und die Finanzierung

des Erwerbs durch die Beklagte im Strukturvertrieb vorsah. Die Beklagte, die in ständiger Geschäftsbeziehung mit der Bauträgerin und Verkäuferin stand, übernahm zunächst die Finanzierung des Baus des Boarding-House. Sie erklärte sich gegenüber der Vermittlerin bereit, auch die Enderwerberfinanzierung zu übernehmen, als sich keine andere Bank dazu bereit fand und der Absatz der Einheiten über längere Zeit nur sehr schleppend verlaufen war. Bei der Anbahnung der Darlehensverträge bediente sie sich des von der Verkäuferin eingeschalteten Vertriebs. Die Anbahnung der Darlehensverträge erfolgte zusammen mit der der Erwerbsverträge über den Vertrieb der Verkäuferin, ohne unmittelbaren Kontakt der Beklagten mit den Erwerbern. Ausweislich des von der P. GmbH & Co. KG erstellten "Fahrplans zum Notarvertrag" sollten die (Unter-)Vermittler sämtliche für die Darlehensvergabe notwendigen Unterlagen, wie etwa die Selbstauskunft und die Einkommensnachweise, für die Beklagte einholen. Die P. GmbH & Co. KG erteilte danach die vorläufige Darlehenszusage und reichte die Unterlagen an die Beklagte weiter, die die Darlehensverträge vorbereitete und die Vertragsurkunden an die P. GmbH & Co. KG sandte, die sie über die Vermittler an die Kunden zur Unterzeichnung weiterreichte. Auch dem Kläger und seiner Ehefrau wurde die Finanzierung des Kaufpreises entsprechend dem "Fahrplan zum Notarvertrag" von dem eingeschalteten Vermittler angeboten, ohne dass sie persönlichen Kontakt mit Mitarbeitern der Beklagten gehabt oder von sich aus dort um einen Kredit nachgesucht hätten. Der Darlehensvertrag wurde ihnen vom Vermittler zur Unterzeichnung vorgelegt.

28 (e) Im Falle einer Aufklärungspflichtverletzung im dargelegten Sinn wegen eines Wissensvorsprungs hätte die Beklagte den Kläger nach dem Grundsatz der Naturalrestitution (§ 249 Satz 1 BGB a.F.) so zu stellen,

wie er ohne die schuldhafte Aufklärungspflichtverletzung gestanden hätte. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Beklagte den Beweis erbringt, dass der Kläger und seine Ehefrau das kreditfinanzierte Appartement auch bei gehöriger Aufklärung durch die Beklagte erworben hätten (vgl. Senat BGHZ 168, 1, 26 Tz. 61; Senatsurteile vom 17. Oktober 2006 - XI ZR 205/05, WM 2007, 114, 116 Tz. 22 und vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2008, 115, 121 Tz. 52).

29 dd) Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht dagegen zu Recht eine Aufklärungspflicht der Beklagten über eine - von dem Kläger vermutete - doppelte Berechnung der Kosten für Konzeption und Vertrieb und den angeblich überhöhten Preis für das Objektgrundstück verneint. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs obliegt der finanzierenden Bank keine Aufklärungspflicht über einzelne Bestandteile des Verkaufspreises. Eine Aufklärungspflicht kommt insoweit nur dann in Betracht, wenn die durch die Vertriebskosten oder andere verdeckte Kosten bewirkte Verschiebung des Verhältnisses zwischen Gesamtkaufpreis und Verkehrswert so weitgehend ist, dass die Bank von einer sittenwidrigen Überteuerung des Kaufpreises ausgehen muss, oder wenn die Bank positive Kenntnis von unrichtigen Prospektangaben hat (vgl. Senatsurteil vom 10. Juli 2007 - XI ZR 243/05, WM 2007, 1831, 1832 Tz. 15 m.w.Nachw.). Letzteres hat hier der Kläger aber weder substantiiert vorgetragen noch unter Beweis gestellt. Eine sittenwidrige Überteuerung des Appartements hat er nicht behauptet.

30 ee) Nicht zu beanstanden ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die Beklagte keine Aufklärungspflicht im Hinblick auf ihre in

dem Verkaufsprospekt abgedruckte Erklärung über die Durchführung einer Mittelverwendungskontrolle verletzt habe.

31 Der Kläger hat nicht behauptet, dass die Beklagte die Zahlungen vom Projektkonto der Bauträgerin nicht überwacht hat, sondern lediglich vorgetragen, dass es im August 1992 und - insoweit erst nach Abschluss des hier in Rede stehenden Darlehensvertrages - im März 1993 zu (angeblich rechtsgrundlosen) Pre-Opening-Zahlungen und im Zeitraum von Oktober bis Dezember 1993 zu weiteren Scheckzahlungen von diesem Konto an die Pächterin gekommen sei. Dieser Umstand kann allenfalls den Vorwurf rechtfertigen, die Beklagte habe die ihr obliegende Mittelverwendungskontrolle nicht mit der gebotenen Sorgfalt durchgeführt; er lässt aber nicht den Schluss zu, die Beklagte habe eine solche Kontrolle von Anfang an nicht beabsichtigt. Nur in diesem Fall wären aber die Prospektangaben unrichtig (Senatsurteil vom 6. November 2007 - XI ZR 322/03, WM 2008, 115, 118 Tz. 36 m.w.Nachw.). Soweit der Vorwurf mangelnder Sorgfalt bei der Mittelverwendungskontrolle seinerseits eine Schadensersatzhaftung der Beklagten begründen könnte, ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass dem Kläger gerade dadurch ein Schaden entstanden ist (vgl. Senatsurteil vom 6. November 2007 aaO).

32 Erst recht ist insoweit eine Aufklärungspflichtverletzung im Hinblick auf die von dem Kläger vermutete doppelte Berechnung der Kosten für Konzeption und Vertrieb zu verneinen. Die von der Beklagten übernommene Mittelverwendungskontrolle bezog sich nach dem Verkaufsprospekt lediglich auf die Freigabe der Kaufpreiszahlungen der Erwerber nach Maßgabe der Makler- und Bauträgerverordnung, nicht aber auf die Überprüfung der Berechtigung einzelner Kaufpreisbestandteile.

III.

33 Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist, war sie zur weiteren Sachaufklärung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

34 Dieses wird - nachdem die Parteien im Hinblick auf die Modifikation der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur tatsächlichen Vermutung eines aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs der finanzierenden Bank Gelegenheit zum ergänzenden Sachvortrag hatten - die erforderlichen Feststellungen zu den Voraussetzungen eines möglichen Schadensersatzanspruchs des Klägers aus einem eigenen Aufklärungsverschulden der Beklagten wegen eines widerlegbar vermuteten Wissensvorsprungs über eine arglistige Täuschung zu treffen haben. Soweit die Beklagte im weiteren Verfahren die Vermutung eines Wissensvorsprungs zu widerlegen versucht, wird das Berufungsgericht u.a. zu berücksichtigen haben,

dass von dem bei der Beklagten geführten Projektkonto der Bauträgerin im August 1992 und März 1993 an die Pächterin des Boarding-House sog. Pre-Opening-Gebühren über insgesamt 770.000 DM gezahlt worden sind.

Nobbe Müller Ellenberger

Grüneberg Maihold

Vorinstanzen:
LG Tübingen, Entscheidung vom 07.04.2006 - 3 O 388/05 -
OLG Stuttgart, Entscheidung vom 24.01.2007 - 9 U 77/06 -