BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 90/09

Verkündet am:
31. Mai 2011
Weber,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. Mai 2011 durch den Vorsitzenden Richter Wiechers, den Richter Dr. Joeres, die Richterin Mayen und die Richter Dr. Ellenberger und Dr. Matthias

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 12. Februar 2009 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten über Ansprüche im Zusammenhang mit dem von der Beklagten - einer Bausparkasse - finanzierten Erwerb einer Eigentumswohnung durch die Klägerseite.

2 Die Klägerseite erwarb im Herbst 1993 zu Steuersparzwecken eine Eigentumswohnung in dem Objekt T. in L. . Der Kaufpreis betrug 110.708 DM. Zur Finanzierung des Kaufs schloss die Klägerseite mit der

Beklagtenseite einen Darlehensvertrag über ein tilgungsfreies Vorausdarlehen in Höhe von 132.000 DM sowie zwei Bausparverträge. Die Vermittlung der Eigentumswohnung und der Finanzierung erfolgte durch die H. GmbH (H. GmbH), ein Unternehmen der H. Gruppe (im Folgenden: H. Gruppe), die seit 1990 in großem Umfang Anlageobjekte vertrieb, die die Beklagte in Zusammenarbeit mit verschiedenen Banken finanzierte. Insoweit unterzeichnete die Klägerseite unter anderem einen Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag, in welchem es heißt: "Ich erteile hiermit den Auftrag mir das o. g. Objekt und die Finanzierung zu vermitteln. Der Auftrag soll durch die in Punkt 4 und 5 der nachfolgenden Aufstellung benannte Firma zu den dort genannten Gebührensätzen ausgeführt werden." Ausweislich Punkt 4 der Aufstellung sollte die H. GmbH eine Finanzierungsvermittlungsgebühr in Höhe von 2.640 DM (entspricht 2% des Darlehensbetrags) und ausweislich Punkt 5 eine Courtage in Höhe von 3.819 DM (entspricht 3,45% des Kaufpreises) erhalten. Die Darlehensvaluta wurde in der Folge ausgezahlt.

3 Mit der Klage verlangt die Klägerseite - gestützt auf einen Schadensersatzanspruch wegen vorvertraglicher Aufklärungspflichtverletzung - die Rückabwicklung des kreditfinanzierten Kaufs der Eigentumswohnung. Sie begehrt insbesondere die Rückzahlung geleisteter Zinsen und die Feststellung, dass aus dem Darlehensvertrag ihr gegenüber keine Zahlungsansprüche bestehen, Zug um Zug gegen Auflassung des Miteigentumsanteils, sowie die Feststellung, dass die Beklagtenseite ihr sämtlichen Schaden zu ersetzen hat, der im Zusammenhang mit dem finanzierten Erwerb der Eigentumswohnung steht. Ihre Ansprüche stützt die Klägerseite unter anderem darauf, dass sie durch den Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag arglistig über die Höhe der Vermittlungsprovisionen getäuscht worden sei. Die Beklagtenseite ist dem entgegen getreten und hat die Einrede der Verjährung erhoben.

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

4 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat sie auf die Berufung der Beklagten abgewiesen. Mit der vom erkennenden Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerseite ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

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

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Bedeutung - ausgeführt: Es könne offen bleiben, ob etwaige Schadensersatzansprüche der Kläger verjährt seien. Jedenfalls liege kein vorvertragliches Aufklärungsverschulden der Beklagten vor und zwar insbesondere kein aufklärungspflichtiger Wissensvorsprung über die Rentabilität des Anlageobjekts und über die Höhe der Vertriebsprovisionen. Eine Aufklärungspflicht über im Kaufpreis enthaltene Provisionen bestehe mangels Verpflichtung zur Aufklärung über den Wert des Kaufobjekts nicht; es sei nicht dargetan, dass der Beklagten bei Abschluss des Darlehensvertrags Vertriebsprovisionen bekannt gewesen seien, die sie zu der Annahme hätten veranlassen müssen, es liege eine sittenwidrige Überteuerung der Eigentumswohnung - die die Kläger ohnedies nicht schlüssig dargelegt hätten - vor. Auch eine arglistige Täuschung über die Rentabilität des Anlageobjekts könne nicht festgestellt werden. Die Kläger hätten schon nicht vorgetragen, zu welchem Mietzins die Wohnung vermietet gewesen sei. Im Übrigen ergebe sich aus dem unstreitigen Inhalt eines Gutachtens des Sachverständigen D. , das dieser in einem

Parallelverfahren erstellt habe, dass zum Stichtag 28. September 1993 von einem erzielbaren Durchschnittsmietzins von 8,02 DM/qm auszugehen sei. Der im Besuchsbericht ermittelte Mietpreis von 6,39 DM/qm könne daher auch unter Berücksichtigung weiterer Kosten nicht als unrichtig angesehen werden.

II.

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

8 1. Ohne Erfolg wendet sich die Revision allerdings gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen dieses einen aufklärungspflichtigen Wissensvorsprung der Beklagtenseite hinsichtlich der Rentabilität des Anlageobjekts verneint hat. Ob ein Anleger durch evident unrichtige Angaben des Vermittlers arglistig getäuscht worden ist, 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; zu prüfen ist nur, ob die tatrichterliche Würdigung vertretbar ist, nicht gegen die Denkgesetze verstößt und nicht auf verfahrenswidriger Tatsachenfeststellung beruht (vgl. Senatsurteil vom 27. Mai 2008 - XI ZR 132/07, WM 2008, 1260 Rn. 21 mwN). Solche Fehler sind dem Berufungsgericht nicht unterlaufen. Der von der Revision hervorgehobene Umstand, dass die Miete unter den Erwartungen geblieben sei, genügt für sich nicht zur Darlegung einer arglistigen Täuschung (vgl. Senatsurteil vom 3. Juni 2008 - XI ZR 319/06, WM 2008, 1346 Rn. 31). Vielmehr ist die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, eine arglistige Täuschung über die Mieterträge stehe nicht fest, angesichts der von einem Sachverständigen ermittelten Durchschnittsmiete, die über der der Klägerseite versprochenen lag, vertretbar, verstößt nicht gegen die Denkgesetze und beruht

nicht auf verfahrenswidriger Tatsachenfeststellung (vgl. Senatsurteil vom 3. Juni 2008 - XI ZR 319/06, WM 2008, 1346 Rn. 18 mwN).

9 2. Erfolgreich ist die Revision hingegen, soweit sie geltend macht, das Berufungsgericht habe mit der gegebenen Begründung einen Schadensersatzanspruch der Klägerseite wegen eines Aufklärungsverschuldens der Beklagtenseite nicht ablehnen dürfen. Zu Recht rügt die Revision, dass sich das Berufungsgericht nicht mit der Frage eines möglichen Aufklärungsverschuldens im Zusammenhang mit den im Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag ausgewiesenen Vertriebsprovisionen befasst hat.

10 a) Zwar muss das einen Immobilienerwerb finanzierende Kreditinstitut den Darlehensnehmer grundsätzlich nicht von sich aus auf eine im Kaufpreis enthaltene und an den Vertrieb gezahlte Provision hinweisen, sofern diese nicht zu einer so wesentlichen Verschiebung des Verhältnisses zwischen Kaufpreis und Verkehrswert der Immobilie beiträgt, dass das Kreditinstitut von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen musste (st. Rspr., zuletzt Senatsurteil vom 29. Juni 2010 - XI ZR 104/08, BGHZ 186, 96 Rn. 17 mwN).

11 b) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs liegt ein aufklärungspflichtiger Wissensvorsprung der Finanzierungsbank aber auch dann vor, wenn die Bank Kenntnis davon hat, dass der Kreditnehmer von seinem Geschäftspartner oder durch den Fondsprospekt über das finanzierte Geschäft arglistig getäuscht wurde (Senatsurteil vom 29. Juni 2010 - XI ZR 104/08, BGHZ 186, 96 Rn. 20 mwN). Wie der erkennende Senat bereits mehrfach zu ebenfalls die Beklagtenseite betreffenden vergleichbaren Fällen institutionalisierten Zusammenwirkens entschieden hat (vgl. Senatsurteile vom 20. März 2007 - XI ZR 414/04, WM 2007, 876 Rn. 56 und vom 27. Mai 2008 - XI ZR

132/07, WM 2008, 1260 Rn. 26 mwN), wird die Kenntnis der Beklagten von einer solchen arglistigen Täuschung der Anleger durch den Vertrieb widerleglich vermutet, wenn die Unrichtigkeit der Angaben zum Anlageobjekt objektiv evident ist.

12 Ein solcher Fall ist nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Sachverhalt im Hinblick auf die Vertriebsprovisionen gegeben. Die Klägerseite hat sich zur Begründung eines Aufklärungsverschuldens der Beklagtenseite nämlich unter Beweisantritt auch darauf berufen, durch den Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag sei bei ihr gezielt der unrichtige Eindruck erweckt worden, dass für die Vermittlung von Erwerb und Finanzierung der Eigentumswohnung lediglich die dort ausdrücklich ausgewiesenen und keine weiteren Vertriebsprovisionen zu zahlen seien, obwohl tatsächlich im Einvernehmen zwischen Vertrieb und Beklagtenseite wesentlich höhere Vertriebsprovisionen an die Vermittler geflossen seien.

13 Danach ist eine arglistige Täuschung der Klägerseite über die Höhe der Vertriebsprovisionen dargetan, über die die Beklagtenseite sie hätte aufklären müssen. Wie der erkennende Senat in seinem nach Erlass des Berufungsurteils ergangenen Urteil vom 29. Juni 2010 (XI ZR 104/08, BGHZ 186, 96 ff.) entschieden und im Einzelnen begründet hat, ist der formularmäßige Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag, der auch im Streitfall unstreitig zum Einsatz gekommen ist, angesichts des darin enthaltenen formularmäßigen Hinweises, der Auftrag solle durch die in Punkt 4 und 5 der nachfolgenden Aufstellung benannte Vermittlungsgesellschaft zu den dort im Einzelnen genannten Gebührensätzen ausgeführt werden, unter Berücksichtigung der Unklarheitenregel des § 5 AGBG (jetzt § 305c Abs. 2 BGB) dahin auszulegen, dass es sich bei den als Finanzierungsvermittlungsgebühr und Courtage bezeichneten Provisionen um die Gesamtprovisionen handelt, zu denen die Vermittlungsgesellschaft den Auf-

trag insgesamt ausführen sollte (Senatsurteil vom 29. Juni 2010 - XI ZR 104/08, BGHZ 186, 96 Rn. 28 ff.). Dies war aber nach dem unter Beweis gestellten Vorbringen der Klägerseite eine bewusste Fehlinformation, da tatsächlich wesentlich höhere Provisionen an die Vermittler gezahlt werden sollten und wurden.

14 Das Berufungsgericht, das die nach dem Senatsurteil vom 29. Juni 2010 gebotene Auslegung des formularmäßigen Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrages und das sich daraus möglicherweise ergebende Aufklärungsverschulden der Beklagtenseite bei Abfassung seines Urteils noch nicht berücksichtigen konnte, hat den Sachverhalt unter diesem Gesichtspunkt noch nicht geprüft und die für einen entsprechenden Schadensersatzanspruch erforderlichen weiteren Feststellungen noch nicht getroffen.

III.

15 Das Berufungsurteil ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist, ist sie zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

16 Dieses wird, nachdem die Parteien Gelegenheit zu ergänzendem Sachvortrag erhalten haben, nach Maßgabe des Senatsurteils vom 29. Juni 2010 (XI ZR 104/08, BGHZ 186, 96 ff.) die erforderlichen Feststellungen zum Bestehen eines etwaigen Schadensersatzanspruchs wegen Aufklärungsverschuldens im Zusammenhang mit einer arglistigen Täuschung der Klägerseite durch den Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag zu treffen haben.

Wiechers Joeres Mayen

Ellenberger Matthias

Vorinstanzen:
LG Göttingen, Entscheidung vom 12.06.2006 - 2 O 1052/05 -
OLG Braunschweig, Entscheidung vom 12.02.2009 - 8 U 162/06 -