

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 276 Cc, Fb, 607

Zu den Voraussetzungen, unter denen ein Kreditinstitut verpflichtet ist, vor Übernahme der Finanzierung des Erwerbs einer Eigentumswohnung im Bauherrenmodell den Erwerber auf besondere Nachteile und Risiken des konkreten Vorhabens hinzuweisen (im Anschluß an BGH WM 1990, 920).

BGH, Urteil v. 17. Dezember 1991 - XI ZR 8/91 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

XI ZR 8/91

URTEIL

Verkündet am:
17. Dezember 1991
Bartholomäus,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 1991 durch den Vorsitzenden Richter Schimansky und die Richter Dr. Halstenberg, Dr. Schramm, Dr. Bungeroth und Nobbe

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 23. November 1990 aufgehoben.

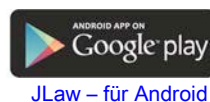
Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 1. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

WIV



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Tatbestand:

Die beklagte Bank betreibt gegen den Kläger die Zwangsvollstreckung aus einer vollstreckbaren Urkunde wegen einer Forderung von 882.191 DM nebst Zinsen und Nebenleistungen. Mit der Klage wendet der Kläger sich gegen den der Urkunde zugrundeliegenden Anspruch. Mit der Hilfswiderklage macht die Beklagte ihrerseits in erster Linie einen Darlehensrückzahlungsanspruch in Höhe von 1.123.829,60 DM nebst Zinsen sowie hilfsweise einen Anspruch auf Übertragung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück und auf Abtretung sämtlicher Ansprüche des Klägers aus seiner Stellung als Mitglied einer Bauherrengemeinschaft geltend. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Kläger beteiligte sich Ende 1981/Anfang 1982 an dem Bauherrenmodell "Appartementhaus am L." in A. Initiator des Bauherrenmodells war der Diplom-Kaufmann G. T. als Inhaber des einzelkaufmännischen Unternehmens Dipl.-Kaufmann G. T., Bauträger, sowie als persönlich haftender Gesellschafter der Wirtschaftsbüro Dipl.-Kaufmann G. T. KG in W. Im Rahmen dieses seit 1981 angebotenen Bauherrenmodells übernahm die Firma Dipl.-Kaufmann G. T., Bauträger, die Rolle des "Generalübernehmers", die Wirtschaftsbüro Dipl.-Kaufmann G. T. KG die des Baubetreuers und der Steuerberater E. R. die des Treuhänders. Außerdem stellte G. T. eine Mietgarantie und eine Zinshöchstgarantie.

T. hatte vor 1981 schon einige Bauherrenmodelle durchgeführt und dabei Kredite der Beklagten erhalten. Nach einem fehlgeschlagenen Projekt Mitte der siebziger Jahre in

H. hatte er bei der Beklagten Verbindlichkeiten von mehr als 2 Millionen DM, die er in den folgenden Jahren nur teilweise zurückführen konnte. Außerdem verschuldete sich die Firma T. Bauträger bis zum vierten Quartal 1981 mit fast 5 Millionen DM bei der Beklagten.

Für das Vorhaben "Appartementhaus am L." erhielt T. von der Beklagten einen Kredit von 3,8 Millionen DM zur Vorfinanzierung des Grundstückskaufpreises und von Vorlaufkosten sowie die Zusage der Finanzierung von 80% der Baukosten. Diese Zusage wurde in den Prospekt des Bauherrenmodells aufgenommen.

Im Rahmen des Bauherrenmodells waren der Umbau und die Erweiterung des ehemaligen Klostergebäudes "J.-H.-Haus" sowie die spätere Aufteilung in 101 Einzimmer- und Zweizimmer-Eigentumswohnungen vorgesehen. Das J.-H.-Haus stand auf einem 104,70 Ar großen Grundstück "Am L." in A. Die C. AG in S. hatte dieses Grundstück im Mai 1981 zum Preise von 1,7 Millionen DM erworben. Sie war zur Weiterveräußerung zu einem Kaufpreis von 2,6 Millionen DM bereit. T. verabredete mit ihr eine Erhöhung des offiziellen Kaufpreises auf 3,1 Millionen DM und eine inoffizielle Rückerstattung des Differenzbetrags. Gegen Vorauszahlung der 3,1 Millionen DM durch die Beklagte aus dem T. gewährten Kredit von 3,8 Millionen DM unterbreitete die C. AG absprachegemäß im Oktober 1981 den noch zu benennenden Einzelerwerbern ein notarielles Kaufvertragsangebot zum Preise von 3,1 Millionen DM, überwies 565.000 DM (500.000 DM + Mehrwertsteuer) auf das Darlehenskonto T.s bei der Beklagten zurück und bewilligte die Eintragung einer Grundschuld

von 14 Millionen DM zugunsten der Beklagten für deren Ansprüche gegen T. Die Grundschuld wurde im Dezember 1981 im Grundbuch eingetragen. Der T. von der Beklagten für die Vorauszahlung des Kaufpreises gewährte Kredit sollte aus den Kaufpreiszahlungen der einzelnen Bauherren zurückgeführt werden.

Mit notarieller Urkunde vom 29. Oktober 1981 bot der Steuerberater R. den künftigen Bauherren den Abschluß eines umfassenden Treuhandvertrages an, der den Abschluß der Kaufverträge mit der C. AG sowie aller weiteren zur Durchführung und Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Verträge durch R. für die einzelnen Bauherren vorsah.

Am 22. Dezember 1981 unterschrieb der Kläger ein Formular, mit dem er die Wirtschaftsbüro Dipl.-Kaufmann G. T. KG beauftragte, die Vertragsunterlagen für fünf Eigentumswohnungen zu einem Gesamtpreis von 882.191 DM vorzubereiten. Am selben Tag eröffnete er ein Konto bei der Beklagten.

Der Steuerberater R. als Treuhänder des Bauherrenmodells beantragte am 30. Dezember 1981 namens des Klägers bei der Beklagten ein Darlehen. Dieses wurde am selben Tag bewilligt. Mit notarieller Urkunde vom 19. März 1982 nahm der Kläger das Treuhandangebot des Steuerberaters R. an und erteilte diesem eine umfassende Vollmacht. Mit notarieller Urkunde vom selben Tag nahm der Treuhänder namens des Klägers das Kaufvertragsangebot der C. AG in Höhe von 6,4 Hundertsteln einer Teilfläche des Grundstücks von

36,14 Ar an, übernahm wegen eines Teilbetrages der Grundschuld der Beklagten in Höhe von 882.191 DM nebst Zinsen und Nebenleistungen die persönliche Haftung und unterwarf den Kläger der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Urkunde. Auf Anfrage des Notars Z. erklärte die Beklagte mit Schreiben vom 30. März 1982, daß der Kläger für die Grundschuld nur in Höhe eines Teilbetrages von 882.191 DM nebst Zinsen und Nebenleistungen persönlich hafte, und bestätigte unwiderruflich, daß bei Verwertung der Grundschuld der auf seinen Miteigentumsanteil/Teilfläche entfallende Erlösanteil nicht als Sicherheit für andere als seine eigenen Verbindlichkeiten in Anspruch genommen werde.

Im Jahre 1985 wurde über das Vermögen des Diplom-Kaufmanns G. T. und seiner Bauträger-KG das Konkursverfahren eröffnet.

Das Bauvorhaben "Appartementhaus am L." ist bisher erst teilweise fertiggestellt. Der Kläger ist als Miteigentümer zu 640 Zehntausendsteln der Teilfläche des Grundstücks von 36,14 Ar im Grundbuch eingetragen, hat aber kein Sonder Eigentum an den von ihm gezeichneten fünf Eigentumswohnungen erhalten.

Im April 1985 kündigte die Beklagte das dem Kläger gewährte Darlehen.

Der Kläger wendet sich gegen die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde vom 19. März 1982. Er ist der Ansicht, dem zugrundeliegenden Darlehensrückzahlungsanspruch der Beklagten stehe der Einwand der Arglist entgegen, weil

er Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte habe wegen unterlassener Aufklärung über verschiedene mit dem Bauherrenmodell verbundene Nachteile und Risiken.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Hilfswiderklage abgewiesen. Mit der Berufung hat die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiterverfolgt und die Hilfswiderklage um den hilfsweise gestellten Antrag erweitert, den Kläger zur Übertragung seines Miteigentumsanteils an dem Grundstück sowie zur Abtretung sämtlicher Ansprüche aus seiner Stellung als Mitglied der Bauherrengemeinschaft zu verurteilen. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine zuletzt in der Berufungsinstanz gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

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

I.

Das Berufungsgericht hält die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde vom 19. März 1982 für zulässig und verneint Schadensersatzansprüche des Klägers gegen die Beklagte aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen wegen Verletzung von Aufklärungspflichten, die dieser dem der Urkunde zugrundeliegenden Darlehensrückzahlungsanspruch der Beklagten entgegensetzen könnte. Zur Begründung führt es im wesentlichen aus:

Grundsätzlich sei eine kreditgebende Bank nicht verpflichtet, den Darlehensnehmer über die Risiken der von ihm beabsichtigten Verwendung des Darlehens aufzuklären. Das gelte insbesondere bei steuersparenden Bauherren- oder Erwerbermodellen, bei denen davon auszugehen sei, daß die Interessenten entweder selbst über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügten oder sich der Hilfe von Fachleuten bedienten. Im Einzelfall könnten besondere Umstände zwar gleichwohl Aufklärungs- und Hinweispflichten der Bank begründen. Solche Umstände seien im vorliegenden Fall jedoch entgegen den Annahmen des Bundesgerichtshofs in einem Parallelprozeß, in dem es ebenfalls um Aufklärungspflichten der Beklagten im Zusammenhang mit dem Bauherrenmodell "Appartementshaus am L." gegangen sei (Senatsurteil vom 24. April 1990 - XI ZR 236/89 = WM 1990, 920), nicht gegeben.

So treffe es nicht zu, daß der Bauträger T. zur Zeit des Abschlusses der hier in Rede stehenden Verträge an der Beklagten, einer Genossenschaftsbank, in ungewöhnlich hohem Maße beteiligt gewesen sei. T. habe zu dieser Zeit nur einen Anteil von 300 DM gehalten und erst später weitere 1.000 Anteile hinzuerworben. Der Umstand, daß T. bei der Beklagten bereits hohe Schulden gehabt habe, deren Absicherung zu einem erheblichen Teil nicht mit eigenen Vermögenswerten, sondern nur mit von dritter Seite gestellten Sicherheiten möglich gewesen sei, und daß die Beklagte ihm gleichwohl einen weiteren Kredit von 3,8 Millionen DM zum Ankauf des Grundstücks sowie zur Finanzierung von Vorlaufkosten gewährt habe, besage für sich genommen

nichts, zumal sich nicht ausschließen lasse, daß der Kaufpreis dem Verkehrswert des Grundstücks entsprochen habe. Der Tatsache, daß für das Bauherrenmodell nur etwa ein Drittel des erworbenen Grundstücks verwandt worden sei, komme keine Bedeutung zu, weil nur dieser Grundstücksteil wertvoll gewesen sei. Der Baubeginn vor Schließung der Bauherrengemeinschaft für den ersten Bauabschnitt und Sicherstellung der Finanzierung des restlichen Vorhabens begründe keine Aufklärungspflicht der Beklagten, weil eine Bauherrenversammlung, an der der Kläger teilgenommen habe, auf schnellstmöglichen Baubeginn gedrängt habe. Ein aufklärungspflichtiger Interessenkonflikt zwischen der Beklagten und den einzelnen Bauherren ergebe sich auch nicht aus der Globalgrundschuld der Beklagten an dem Grundstück, da die Beklagte mit ihrer Erklärung vom 30. März 1982 den Interessen der Bauherren im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten Rechnung getragen habe und im übrigen davon auszugehen sei, daß der beurkundende Notar den Kläger über den Umfang der Haftung des Grundstücks aufgeklärt habe. .

II.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Prüfung nicht stand. Obwohl der Sachverhalt sich im vorliegenden Fall aufgrund des eingehenderen Parteivortrags in einigen Punkten anders darstellt als in dem oben erwähnten Parallelprozeß, liegen auch hier entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts Umstände vor, die eine Aufklärungspflicht der Beklagten begründen.

1. Im rechtlichen Ausgangspunkt ist dem Berufungsgericht allerdings zuzustimmen. 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 (Senatsurteil vom 24. April 1990 aaO S. 922 m.w.Nachw.). Gleichwohl können sich auch hier aus den besonderen Umständen des Einzelfalles Aufklärungs- und Hinweispflichten der Bank ergeben. Das kann dann 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 hinzutretenden 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 (Senatsurteil vom 24. April 1990 aaO m.w.Nachw.).

2. Bei der Anwendung der genannten Grundsätze auf den vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht das der Beklagten bekannte und von ihr mitverursachte erhöhte Risiko der Bauherren unberücksichtigt gelassen und sich darauf beschränkt,

die Besonderheiten des Sachverhalts im Rahmen einer isolierten Einzelwürdigung zu prüfen. Das hält rechtlicher Überprüfung nicht stand.

a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hatte der Initiator T. bei der Beklagten bereits hohe Schulden, deren Absicherung zu einem erheblichen Teil nicht mit eigenen Vermögenswerten, sondern nur mit von dritter Seite gestellten Sicherheiten möglich war, als er mit ihr wegen der Finanzierung des hier in Rede stehenden Vorhabens Kontakt aufnahm. Gleichwohl stellte die Beklagte ihm einen weiteren Kredit von 3,8 Millionen DM zur Finanzierung des Grundstückskaufs und von Vorlaufkosten zur Verfügung und begnügte sich zur Absicherung mit einer Grundschuld auf dem Grundstück. Da der Grundstückskaufpreis - nach Abzug der Hin- und Herzahlung von 500.000 DM - in Wahrheit nur 2,6 Millionen DM betrug, war die dingliche Absicherung des Kredits von 3,8 Millionen DM durch eine Grundschuld auf dem Kaufgrundstück selbst dann völlig unzureichend, wenn man es mit dem Berufungsgericht nicht für ausgeschlossen hält, daß der von der C. AG geforderte Kaufpreis dem Verkehrswert des Grundstücks entsprach. Die Beklagte wußte, daß T. nach dem Scheitern des früheren Projekts ein neues in Angriff nahm, ohne über eigene Mittel zu verfügen, daß selbst der Kauf des Baugrundstücks und die Vorlaufkosten voll vorfinanziert werden mußten und als Sicherheit ausschließlich das zu erwerbende Grundstück diene. Ihr war deshalb bekannt, daß nicht nur die von T. gegebenen Festpreis-, Miet- und Zinsgarantien wertlos waren, sondern wegen des Fehlens eigener Mittel der Betreiber alles davon abhing, daß die 101 Wohnungen alsbald an Interessenten mit

ausreichender Bonität abgesetzt und damit die notwendigen Mittel zur Durchführung aufgebracht werden konnten. Das mußte schon wegen des auf die nicht veräußerten Einheiten entfallenden Kreditanteils und der durch ihn verursachten hohen Zinsbelastung, im übrigen aber auch im Interesse der alsbaldigen Vermietbarkeit der verkauften Anteile möglichst zügig geschehen. Jede Verzögerung gefährdete damit die Durchführbarkeit des Gesamtobjekts.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist es unerheblich, ob die Beklagte diesem mit erheblichen Risiken behafteten Konzept "zugestimmt" hatte. Sie war bereit, es zu finanzieren und in diesem Rahmen Kreditverträge mit Erwerbern abzuschließen, obwohl ihr das Scheitern eines vorausgegangenen Projektes und die u.a. daraus resultierende fehlende Bonität T.s bekannt war. Die Tatsache, daß sie im Interesse einer Rückführung der erheblichen Außenstände T.s bereit war, bankenunübliche Risiken zu übernehmen, entband sie nicht von der Pflicht, die Bewerber über das gerade mit diesem Projekt verbundene - über die allgemeinen wirtschaftlichen Risiken von Bauherrenmodellen hinausgehende - Wagnis und die sich aus ihrer eigenen ungewöhnlichen Einbindung ergebenden Interessenkonflikte aufzuklären.

b) Der hohen Verschuldung T.s kommt in diesem Zusammenhang besondere Bedeutung zu. Die auf den zu veräußernden Grundstücksanteilen lastende Globalgrundschuld von 14 Millionen DM haftete auch für die erheblichen Altschulden T.s mit der drückenden Zinslast. Für den nicht unwahrscheinlichen Fall von Schwierigkeiten beim Absatz der großen

Zahl von Eigentumswohnungen drohte das Scheitern des Projektes und die Zahlungsunfähigkeit T.s und seiner Unternehmen. Die Erwerber mußten befürchten, daß die Beklagte in dieser Situation das Grundstück verwerten würde. Die von der Beklagten übernommene Beschränkung, nach der bei einer Zwangsversteigerung der Kläger mit dem auf seinen Anteil an dem Grundstück entfallenden Versteigerungserlös nur für seine eigenen Verbindlichkeiten haftete, schützte ihn nicht davor, seinen Anteil an dem Grundstück trotz voller Begleichung des Kaufpreises zu verlieren und nur in Höhe des unzureichenden Versteigerungserlöses für ein unfertiges Objekt von seinen Darlehensverpflichtungen gegenüber der Beklagten frei zu werden. Dieses angesichts der unsoliden Finanzierung im vorliegenden Fall besonders hohe Risiko hat das Berufungsgericht übersehen. Da es dem Notar nicht mitgeteilt wurde, konnte er darüber nicht belehren.

c) Die Beklagte war auch verpflichtet, die Erwerber auf ihr aus den Finanzierungsverhandlungen bekannte Umstände hinzuweisen, die durch die Vertragsunterlagen bewußt verschleiert wurden, obwohl sie für den Anlageentschluß ersichtlich von erheblicher Bedeutung waren:

Von dem in den Unterlagen ausgewiesenen Kaufpreis für das Gesamtgrundstück von 3,1 Millionen DM wurden von der C. AG vereinbarungsgemäß 500.000 DM auf das Kreditkonto T.s zurücküberwiesen. Das war eine Manipulation hinter dem Rücken der Erwerber, die den wahren Kaufpreis verschleierte und damit die Werteinschätzung der Käufer beeinflusste, zugleich aber das Kreditengagement der Beklagten verringerte. Als Teil des Kaufpreises waren diese 500.000 DM

entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch steuerlich für die Erwerber nicht absetzbar. Für den Gesamtkaufpreis von 3,1 Mio. DM wurde darüber hinaus nur ein gutes Drittel des in dem Kaufvertragsangebot der C. AG bezeichneten Grundstücks übertragen, ohne daß dies für den aufmerksamen Leser der Unterlagen erkennbar gewesen wäre. Soweit das Berufungsgericht das bebaute Drittel als den allein wertvollen Teil ansieht, schöpft es den Sachverhalt nicht aus. Das Projekt war auch wegen seines nicht bebaubaren Freigeländes besonders reizvoll. Bei dem Erwerb des Gesamtareals durch die C. AG fünf Monate vor dem Angebot an die Bewerber war man noch davon ausgegangen, daß diese Freiflächen möglicherweise bebaubar werden würden, und hatte entsprechende Vorkehrungen für eine eventuelle Anpassung des Kaufpreises getroffen. Nur der Erwerb des gesamten Geländes sicherte die Erhaltung sowie die Nutzung der Freiflächen und den auch darauf beruhenden Wert des bebauten Teils für die Zukunft. Ihre verschleierte Abtrennung und Übertragung auf Angehörige T.s kann deshalb unabhängig von der Höhe des darauf entfallenden Verkehrswertes nicht als für die Anlageentscheidung offensichtlich unerheblich angesehen werden.

Abgesehen von der Täuschung über wertbildende Faktoren mußten die Manipulation des Kaufpreises und die versteckte Abtrennung eines wesentlichen Teils der zu erwerbenden Flächen auch Zweifel an der Vertrauenswürdigkeit des wesentlichen Partners der abzuschließenden Verträge wecken. Unter beiden Gesichtspunkten hatte die Beklagte einen ihr bekannten Wissensvorsprung, den sie offenbaren mußte.

III.

Das angefochtene Urteil konnte daher keinen Bestand haben. Da das Berufungsgericht zu der zwischen den Parteien umstrittenen Frage der Ursächlichkeit der Aufklärungspflichtverletzung der Beklagten für die Beteiligung des Klägers an dem Vorhaben keine Feststellungen getroffen hat, mußte die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Dabei hat der Senat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Schimansky

Dr. Halstenberg

Dr. Schramm

Dr. Bungeroth

Nobbe