
Datum: 03.03.2004
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 13. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 13 U 18/03
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2004:0303.13U18.03.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 2 O 336/01

Tenor:

Das Versäumnisurteil des Senats vom 1. Oktober 2003 - 13 U 18/03 - wird aufrechterhalten.

Die Kläger haben auch die weiteren Kosten der Berufung sowie die zweitinstanzlichen Kosten der Nebenintervention zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des gegen sie vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Vollstreckungsgläubiger zuvor Sicherheit in Höhe von 120% des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit des Erwerbs einer Eigentumswohnung in der Wohnungseigentumsanlage L, E-Straße, durch die Kläger. Mit notarieller Urkunde vom 06.04.1993 (Bl. 140 ff. GA - ohne die Seite 2) boten die Kläger der T Steuerberatungs-GmbH in Köln den Abschluss eines umfassenden Geschäftsbesorgungsvertrages zum Erwerb der

1
2

3

4

Eigentumswohnung an und erteilten ihr in Ausführung des Geschäftsbesorgungsvertrages Vollmacht zur Vornahme aller Rechtsgeschäfte, Rechtshandlungen und Maßnahmen, die für den Eigentumserwerb und ggf. die Rückabwicklung erforderlich oder zweckmäßig erschienen. Unter anderem wurde die Geschäftsbesorgerin bevollmächtigt, namens und für Rechnung der Kläger den Grundstückskauf- und Werklieferungsvertrag zum Erwerb der noch bezugsfertig zu errichtenden Eigentumswohnung sowie die Darlehensverträge für die Finanzierung einschließlich aller erforderlichen Sicherungsverträge abzuschließen. Die Geschäftsbesorgerin nahm das Angebot an. Sie schloss am 21.06.1993 namens der Kläger mit der Beklagten einen notariellen Kauf- und Werklieferungsvertrag über die Eigentumswohnung ab (Bl. 162 ff. GA) und ließ auf diesem Objekt zur Sicherung der Finanzierung zugunsten der C Hypo- und Vereinsbank (Streithelferin der Beklagten) eine Grundschuld eintragen (Bl. 1 ff. AnlH I).

Mit der Klage begehren die Kläger von der Beklagten die Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs dahin, dass anstelle der Kläger die Beklagte als Eigentümerin dieser Wohnung einzutragen sei. Sie haben geltend gemacht: Der Geschäftsbesorgungsvertrag und die in ihm enthaltene Vollmacht seien wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nichtig. Dies führe zwangsläufig auch zur Nichtigkeit des mit Hilfe dieser Vollmacht abgeschlossenen Übertragungsgeschäfts. Ein schützenswertes Vertrauen sei der Beklagten nicht zuzubilligen, weil sich der Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz objektiv aus der Urkunde ergebe und die Beklagte zudem an der unerlaubten Rechtsberatung beteiligt gewesen sei. 5

Die Kläger haben beantragt, 6

die Beklagte zu verurteilen, ihre Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs von L Blatt xxx1, Flur xx, Flurstück Nr. ####1, insofern zu erteilen, als nicht die Kläger, sondern die Beklagte als Eigentümerin dieser Wohnung einzutragen sei. 7

Die Beklagte und deren Streithelferin haben die Abweisung der Klage beantragt. Für den Fall, dass die Klage Erfolg habe, hat die Beklagte widerklagend beantragt, 8

1. festzustellen, dass die zur Kaufpreisfinanzierung zugunsten der C Hypotheken- und Wechselbank AG N [jetzt: C Hypo- und Vereinsbank] eingetragene Grundschuld in Höhe von DM 531.400,-- an dem Miteigentumsanteil von 16,32/ 1.000stel des Grundstücks Gemarkung L Flur xx, Flurstück ####1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 24, vorgetragen im Grundbuch von L, Blatt xxx1, ebenfalls unwirksam ist, und die Kläger zu verurteilen, ihre Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs von L, Blatt xxx1, Flur xx, Flurstück ####1 insofern zu erteilen, dass die dort eingetragene Grundschuld ohne Brief zu DM 531.400,-- für die C Hypotheken- und Wechselbank AG, N, eingetragen am 30.08.1993, gelöscht wird. 9

Weiter hilfsweise für den Fall, dass das Gericht die vorbezeichnete Grundschuld als wirksam ansehe, die Kläger zu verurteilen, die zugunsten der C Hypotheken- und Wechselbank AG, N, eingetragene Grundschuld in Höhe von DM 531.400,-- an dem Miteigentumsanteil von 16,32/1.000stel des Grundstücks Gemarkung L, Flur xx, Flurstück ####1, vorgetragen im Grundbuch von L, Blatt xxx1, zur Löschung zu bringen bzw., sofern den Klägern dies nicht möglich ist, der Beklagten Auskunft darüber zu erteilen, inwieweit die vorbezeichnete Grundschuld valuiert und welcher Betrag zur Ablösung der Grundschuld erforderlich ist und die Kläger zu verurteilen, der Beklagten in Höhe desjenigen Betrages, der sich aus der vorstehenden Auskunft ergibt, Wertersatz zu leisten. 10

1. die Kläger zu verurteilen, der Beklagten Auskunft zu erteilen, welche Nutzungen, insbesondere welche Mietzinsen sie aus dem Miteigentumsanteil von 16,32/1.000stel des Grundstücks Gemarkung L, Flur xx, Flurstück ###1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 24, vorgetragen im Grundbuch von L, Blatt xxx1, im Zeitraum von der Übergabe der Wohnung bis zum Abschluss dieses Verfahrens gezogen bzw. erzielt haben, und die Kläger weiter zu verurteilen, an die Beklagte den sich aus der vorstehenden Auskunft ergebenden Betrag zzgl. 5% Zinsen über dem Basiszinssatz p.a. ab Rechtshängigkeit der Widerklage zum Ersatz der aus der streitgegenständlichen Eigentumswohnung gezogenen Nutzungen zu bezahlen. 11

Mit Urteil vom 19.12.2002, im Kostenausspruch ergänzt durch Urteil vom 20.02.2003, hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit der Berufung verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter, während die Beklagte das angefochtene Urteil mit dem Antrag auf Zurückweisung der Berufung unter vorsorglicher Wiederholung ihrer Anträge zur Hilfswiderklage verteidigt. Die Kläger beanstanden: Das Landgericht habe rechtsfehlerhaft angenommen, die Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages wegen Verstoßes gegen das RBerG erfasse nicht auch die darin enthaltene Vollmacht, jedenfalls begründe die bei Abschluss des notariellen Kauf- und Werklieferungsvertrages in Ausfertigung vorliegende Vollmachtsurkunde eine Rechtsscheinhaftung der Kläger. Das Landgericht habe verkannt, dass es gegenüber der auch die Vollmacht erfassenden Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages wegen Verstoßes gegen das RBerG keinen Vertrauensschutz gebe. Erst recht genüge es hierfür nicht, dass im Kauf- und Werklieferungsvertrag auf eine lediglich in der Ausfertigung des Angebots auf Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages enthaltene Vollmacht Bezug genommen sei. Verfahrensfehlerhaft habe sich das Landgericht auch nicht mit der Beteiligung der Beklagten an der Rechtsbesorgung befasst. 12

Nach fristgerechtem Einspruch gegen das die Berufung zurückweisende Versäumnisurteil des Senats vom 01.10.2003 beantragen die Kläger nunmehr, 13

unter Aufhebung des Versäumnisurteils die Beklagte zu verurteilen, ihre Zustimmung ~~zu~~ Berichtigung des Grundbuchs L Blatt xxx1, Flur xx, Flurstück ###1, insofern zu erteilen, als nicht die Kläger, sondern die Beklagte als Eigentümerin dieses Miteigentumsanteils einzutragen sei, 14

hilfsweise, die Sache zur weiteren Verhandlung an das Landgericht Köln zurück zu verweisen. 15

Die Beklagte beantragt, 16

das Versäumnisurteil aufrecht zu erhalten. 17

Wegen aller Einzelheiten des zweitinstanzlichen Vorbringens beider Parteien sowie der Streithelferin der Beklagten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 18

II. 19

Die Berufung der Kläger bleibt erfolglos; die Kläger sind rechtswirksam Eigentümer der Wohnung geworden. 20

1. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bedarf derjenige, der ausschließlich oder hauptsächlich die rechtliche Abwicklung eines Grundstückserwerbs 21

im Rahmen eines Bauträger- oder Bauherrenmodells für den Erwerber besorgt, der Erlaubnis nach Art.1 § 1 RBerG. Ein - wie hier - ohne diese Erlaubnis abgeschlossener Geschäftsbesorgungsvertrag ist nach § 134 BGB unwirksam (BGH, Urteil vom 22.10.2003 - IV ZR 398/02 -, WM 2003, 2372 = BKR 2004, 21; Urteil vom 18.11.2003 - XI ZR 332/02 -, WM 2004, 27 - jew.m.w.Nachw.). So verhält es sich auch hier. Der Geschäftsbesorgungsvertrag hatte in seiner Hauptsache die eigenverantwortliche Abwicklung des Erwerbs einer Eigentumswohnung zum Gegenstand. Die Tätigkeit der T GmbH ging über das hinaus, was im Zusammenhang mit einer steuerlichen Beratung an rechtlicher Betreuung erforderlich geworden wäre (Art.1 § 5 Nr.2 RBerG). Der der Geschäftsbesorgerin erteilte Auftrag beschränkte sich nicht auf einfache Hilfstätigkeiten und die Wahrung rein wirtschaftlicher Belange, sondern räumte ihr die Befugnis ein, ein ganzes Bündel von Verträgen für die Kläger abzuschließen. Vornehmliche Aufgabe der T GmbH war es, in eigener Verantwortung und Entscheidung für die Kläger alle zum Erwerb und zur Finanzierung der Eigentumswohnung erforderlichen Verträge abzuschließen und ggf. rückabzuwickeln sowie alle notwendigen Erklärungen abzugeben. Die von der Geschäftsbesorgerin geschuldeten Dienstleistungen setzten, vor allem bei Schwierigkeiten in der Durchführung des Vorhabens, zur sachgerechten Wahrnehmung der Interessen der Kläger erhebliche Rechtskenntnisse voraus.

1. Anders als das Landgericht angenommen hat, erfasst die hiernach gegebene Nichtigkeit 22 des Geschäftsbesorgungsvertrages auch die der T GmbH erteilte umfassende Abschlussvollmacht, ohne dass es darauf ankommt, ob sie und das Grundgeschäft nach dem erkennbaren Willen der Vertragsparteien zu einem einheitlichen Rechtsgeschäft gemäß § 139 BGB verbunden sind. Das Verbot unerlaubter Rechtsbesorgung soll die Rechtssuchenden vor einer unsachgemäßen Erledigung ihrer rechtlichen Angelegenheiten schützen und im Interesse einer reibungslosen Abwicklung des Rechtsverkehrs fachlich ungeeignete oder unzuverlässige Personen von der geschäftsmäßigen Besorgung fremder Angelegenheiten fernhalten. Dieser Zweckrichtung liefe es zuwider, dem Geschäftsbesorger - trotz Unwirksamkeit des zugrunde liegenden Geschäftsbesorgungsvertrages - die rechtliche Befugnis zu belassen, seine gesetzlich missbilligte Tätigkeit zu Ende zu führen und in bindender Weise Rechtsgeschäfte zu Lasten seiner durch die Verbotsnormen geschützten Auftraggeber abzuschließen. Nur bei Unwirksamkeit auch der Vollmacht kann ein sachgemäßer, dem Zweck des Gesetzes entsprechender Schutz erreicht werden (zu dieser inzwischen gefestigten Rechtsprechung siehe die vorzitierten Urteile des IV. und des XI. Zivilsenats des BGH).
1. In Übereinstimmung mit der Hilfsbegründung des angefochtenen Urteils ist die 23 unwirksame Vollmacht, welche die Kläger der T GmbH erteilt haben, gegenüber der Beklagten gleichwohl als gültig zu behandeln, weil zu ihren Gunsten die an die Vorlage der Vollmachtsurkunde anknüpfende Rechtsscheinhaftung aus den §§ 171 Abs.1, 172 Abs.1 BGB eingreift.
- a. Die grundsätzliche Anwendbarkeit dieser Vorschriften auch in denjenigen Fällen, in 24 denen die Bevollmächtigung des Geschäftsbesorgers unmittelbar gegen Art.1 § 1 RBerG verstößt und gemäß § 134 BGB nichtig ist, entspricht der inzwischen ebenfalls gefestigten Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 25.03.2003 - XI ZR 227/02 -, WM 2003, 1064 = BKR 2003, 456; Urteil vom 16.09.2003 - XI ZR 74/02 -, BKR 2003, 942; Urteil vom 22.10.2003 - IV ZR 33/03 -, WM 2003, 2375, jew.m.w.Nachw.). Die §§ 171, 172 BGB sowie die allgemeinen Grundsätze über die Duldungs- und Anscheinsvollmacht gelten - soweit gesetzgeberische Wertungen wie etwa im Minderjährigenrecht nicht entgegenstehen - unabhängig davon, aus welchen Gründen sich die Bevollmächtigung im konkreten Einzelfall als nichtig erweist. Diese

Rechtsprechung räumt dem Schutz des Vertragsgegners und des Rechtsverkehrs, den die allgemeine Rechtsscheinhaftung bezweckt, den verdienten Vorrang vor den Interessen des Vertretenen ein, der durch die Erteilung einer - unerkannt - nichtigen notariellen Vollmacht die Ursache für einen Rechtsschein gesetzt hat. Die Unkenntnis der Nichtigkeit der Vollmacht steht der Rechtsscheinhaftung nicht entgegen; da die Vollmacht als Grundlage von Rechtsgeschäften mit Dritten bestimmt ist, ist dem Vertretenen das Risiko zuzurechnen, dass die Kundgabe der Vollmacht unrichtig ist (Canaris, Die Vertrauenshaftung im Lichte der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, in: Festschrift Fünfundzwanzig Jahre Bundesgerichtshof, S. 129, 160).

- a. Die Kläger haben zwar bestritten, "dass der Beklagten zum Zeitpunkt des Abschlusses 25 des notariellen Kaufvertrages eine Ausfertigung der notariellen Vollmacht betreffend den Geschäftsbesorgungsvertrag vorgelegen hat" (Seite 2 des Sitzungsprotokolls vom 07.11.2002, Bl. 228 GA). Ausweislich des notariellen Kauf- und Werklieferungsvertrages vom 21.06.1993 lag diese Vollmacht indessen dem Notar bei der Beurkundung dieses Vertrages in Ausfertigung vor. Der Vorlage einer Vollmacht steht es gleich, wenn der Notar auf die ihm bei der Beurkundung im Original oder in Ausfertigung vorliegende Vollmacht Bezug nimmt; denn dann ist der Vertragsgegner ohne weiteres in der Lage, unmittelbar Einsicht in die Vollmacht zu nehmen (BGHZ 102, 60, 64 = NJW 1988, 697, 698). Ob er (oder sein Vertreter) hiervon Gebrauch macht, ist unerheblich. Die Vollmacht der Kläger war hier aber ohnehin dem beim Vertragsabschluss auch als Vertreter der Beklagten auftretenden Geschäftsführer der T GmbH vollinhaltlich bekannt.
- a. Die ausdrückliche Bezugnahme des beurkundenden Notars auf eine ihm in Ausfertigung 26 vorliegende Vollmacht gehört selbst über den unmittelbaren Anwendungsbereich der §§ 171, 172 BGB hinaus zu den anerkannten Fällen einer Haftung aus zurechenbar veranlasstem Rechtsschein. Der Vertragsgegner soll sich vor der Unwirksamkeit einer Vollmacht grundsätzlich ohne weitere Prüfung dadurch schützen können, dass er sich eine notarielle Ausfertigung der Vollmachtsurkunde vorlegen lässt. Die beurkundete Erklärung des Notars, dass ihm die Vollmacht bei der Beurkundung des Vertrages in Ausfertigung vorgelegen habe, ist ein maßgeblicher Anknüpfungspunkt für die Rechtsscheinhaftung. Darin liegt die Beurkundung "sonstiger Tatsachen und Vorgänge" im Sinne des § 36 BeurkG, die letztlich auf der unwirksamen Vollmachtserteilung beruht und das Vertrauen des Vertragsgegners in eine wirksame Bevollmächtigung bestärkt (BGHZ 102, 60 = NJW 1988, 697; WM 1996, 2230 = NJW 1997, 312; WM 2002, 1273 = NJW 2002, 2325; Urteil des Senats vom 29.05.2002 - 13 U 151/01 -, Urteilsumdr. S. 20 f. = Bl. 213r/214 GA). Auch wenn die Vollmacht nicht von dem den Kauf- und Werklieferungsvertrag beurkundenden Notar selbst beurkundet worden ist, bestand für ihn Veranlassung, die Wirksamkeit der im Angebot auf Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages enthaltenen Vollmacht zu überprüfen und, wenn die Gefahr bestand, dass wegen Nichtannahme des Angebotes oder sonstiger Mängel der Grundvereinbarung auch die Vollmacht unwirksam sein könnte, die Beurkundung des Vertrages auf der Grundlage einer solchen Vollmachtsurkunde abzulehnen. Die Beklagte durfte daher ohne Fahrlässigkeit auf die Gültigkeit der Vollmacht vertrauen. Auch im Rahmen des § 173 BGB dürfen die Anforderungen an die dem Vertragsgegner im eigenen Interesse obliegenden Prüfung der Vollmacht nicht überspannt werden (BGH, Urteil vom 08.11.1984 - III ZR 132/83 -, NJW 1985, 730; Urteil vom 02.05.2000 - XI ZR 108/99 -, NJW 2000, 2270; Urteil vom 18.09.2001 - XI ZR 321/00 -, NJW 2001, 3774; Urteil vom 14.05.2002 - XI ZR 155/01 -, NJW 2002, 2325; auch der IV. Zivilsenat des BGH verweist in seinem Urteil vom 22.10.2003 - IV ZR 33/03 - WM 2003, 2375 = NJW 2004, 62 [unter II. 5. (3)] hinsichtlich der Anforderungen an die Prüfung der Voraussetzungen des § 173 BGB auf die letztgenannten beiden Urteile des XI. Zivilsenats). Den vor dem Jahre 2000 ergangenen Entscheidungen des

Bundesgerichtshofs ließ sich nichts entnehmen, was für einen Verstoß eines umfassenden Geschäftsbesorgungsvertrages und der damit verbundenen Vollmacht des Geschäftsbesorgers (Treuhänders) gegen Art.1 § 1 RBerG i.V.m. § 134 BGB gesprochen hätte. Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGHZ 145, 265, 275 f.) hat deshalb sogar bei einem Notar, der im Dezember 1993 ein Angebot zum Abschluss eines gegen Art.1 § 1 RBerG verstoßenden Geschäftsbesorgungsvertrages beurkundet hatte, ein Verschulden verneint. Vor diesem Hintergrund liegt es fern, anzunehmen, dass die Beklagte die Unwirksamkeit der Vollmacht hätte kennen müssen. Die Bevollmächtigung einer Steuerberatungsgesellschaft als Geschäftsbesorgerin ist kein untypischer Sonderfall, erst recht kein solcher, welcher der Beklagten besonderen Anlass zur Prüfung der Wirksamkeit der bei der Beurkundung des Kauf- und Werklieferungsvertrages in Ausfertigung vorliegenden notariellen Vollmacht geben konnte und musste. Ebenso wenig hatte die Beklagte Veranlassung, die Wirksamkeit ihrer dem Geschäftsführer der T GmbH mit notarieller Urkunde vom 22.04.1993 erteilten Vollmacht (Bl. 6 f. AnlH I) zu bezweifeln. Auf die von der Berufung geäußerten Bedenken, dass auch diese Vollmacht gegen Art.1 § 1 RBerG verstoße, braucht nicht weiter eingegangen zu werden, da es hier nicht um den Schutz der Beklagten vor einer unsachgemäßen Erledigung ihrer rechtlichen Angelegenheiten geht; die Beklagte stand und steht weiterhin zur Wirksamkeit des Kauf- und Werklieferungsvertrages mit den Klägern.

1. Die Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages wegen Verstoßes gegen Art.1 § 1 27 RBerG führt auch nicht unmittelbar zur Nichtigkeit der Verträge, die von der T GmbH als Vertreterin der Kläger abgeschlossen worden sind. Anders als durch den Geschäftsbesorgungsvertrag und die Vollmacht wird durch die von dem Geschäftsbesorger als Vertreter abgeschlossenen Verträge die unerlaubte Rechtsbesorgung nicht gefördert. Dass sich diese Verträge als Folge der unerlaubten Rechtsbesorgung darstellen, genügt nicht, um sie als nach § 134 BGB nichtig anzusehen (BGH, Urteil vom 22.10.2003 - IV ZR 33/03 -, WM 2003, 2375, 2378 f.). Wie im Beschluss des Senats vom 06.08.2003 (betr. die Zurückweisung des Antrages der Kläger auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe) deutlich zum Ausdruck gebracht - von den Klägern indessen gleichwohl verkannt -, könnte sich die Beklagte allerdings nicht auf einen durch die Vorlage der notariellen Vollmacht begründeten Vertrauensschutz berufen, wenn sie mit der T GmbH in einer Weise zusammengearbeitet hätte, dass ihre Tätigkeit als Verkäuferin der Objekte als Beteiligung an der unerlaubten Rechtsbesorgung angesehen werden müsste. Dann nähme der Kauf- und Werklieferungsvertrag unmittelbar an der Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages teil, ohne dass es auf die Unwirksamkeit der Vollmacht und auf Rechtsscheingesichtspunkte ankäme. Dazu, dass es hier jedoch anders liegt als in den sog. Unfallhilfefällen, kann auf die Ausführungen im Urteil des XI. Zivilsenats vom 03.06.2003 (- XI ZR 289/02 -, WM 2003, 1710 = BKR 2003, 623) verwiesen werden. Der Kauf- und Werklieferungsvertrag diene nicht der verbotenen Rechtsbesorgung, sondern allein dem zulässigen Zweck des Erwerbs einer Eigentumswohnung (so auch für den Darlehensvertrag in Übereinstimmung mit dem XI. Zivilsenat der IV. Zivilsenat des BGH, Urteil vom 22.10.2003 - IV ZR 33/03 -, WM 2003, 2375, 2379). Die Zusammenarbeit zwischen der T GmbH und der Beklagten reicht für die Annahme, der Kauf- und Werklieferungsvertrag werde unmittelbar von der Nichtigkeit des zwischen den Klägern und der T GmbH geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages erfasst, ebenso wenig aus wie die Annahme, der Beklagten könne nicht verborgen geblieben sein, dass das Vertriebskonzept ganz erheblichen Rechtsbedarf für die "Zielgruppe" der Erwerber mit sich bringe. Das erstinstanzlich vorgelegte Protokoll einer Zeugenvernehmung des Geschäftsführers Dr. J der T GmbH gibt für eine Mitwirkung der Beklagten an der Ausgestaltung des nichtigen Geschäftsbesorgungsvertrages, insbesondere an der darin enthaltenen Vollmacht, nichts her. Nach der Aussage jenes Zeugen ist der

Geschäftsbesorgungsvertrag im Wesentlichen von ihm in Absprache mit dem Notar mitentwickelt worden. Es war denn auch für den Zeugen Dr. J und die von ihm vertretene T GmbH, die bereits seit Mitte der 80iger Jahre Erfahrung mit der treuhänderischen Betreuung solcher Objekte hatte, bei denen es um die Vermarktung von Wohnungseigentum und anderen Immobilien im sog. Strukturvertrieb ging, erklärtermaßen nichts Ungewöhnliches daran, in Ausübung einer solch umfassenden Vollmacht, wie sie auch im Falle der Kläger verwendet wurde, als Treuhänder/Geschäftsbesorger für die Erwerber zu handeln.

III.	28
Nach alledem bleibt festzustellen, dass das angefochtene Urteil nicht auf einer Rechtsverletzung beruht (§§ 513 Abs.1, 546 ZPO n.F.) und sich aus dem Berufungsvorbringen auch keine konkreten Anhaltspunkte ergeben, die Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der erstinstanzlichen Feststellungen begründen könnten (§§ 513 Abs.1, 529 Abs.1 Nr.1 ZPO n.F.). Ebenso wenig besteht ein gesetzlicher Grund i.S.d. § 543 Abs.2 ZPO n.F., die Revision zuzulassen.	29
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs.1, 101 Abs.1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr.10, 711 ZPO.	30
Streitwert der Berufung: 247.976,56 EUR	31