
Datum: 16.06.2004
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 13. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 13 U 208/03
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2004:0616.13U208.03.00

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 1 O 193/03

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Aachen vom 25. September 2003 - 1 O 193/03 - wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben auch die Kosten der Berufung zu tragen.

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

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

- | | |
|--|---|
| I. | 1 |
| Die Kläger wenden sich gegen die Zwangsvollstreckung der Beklagten aus einer notariellen Urkunde vom 06.06.1991. | 2 |
| Die Kläger erwarben 1991 im Rahmen eines Anlagemodells eine Eigentumswohnung in dem Neubauobjekt Tstraße in B. Den Kaufpreis finanzierte die Beklagte. Mit Urkunde vom | 3 |
| | 4 |

22.05.1991 des Notars Dr. X. in N. (Anlage K 2) boten die Kläger der T. Steuerberatungs-GmbH in L. (nachfolgend nur noch T.) den Abschluss eines umfassenden Geschäftsbesorgungsvertrages zum Erwerb der 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. Gemäß notarieller Urkunde vom 06.06.1991 (Anlage K 1) bestellte die Voreigentümerin die nach § 800 ZPO vollstreckbare Grundschild, während die Kläger - vertreten durch die T., *"diese handelnd aufgrund Vollmacht vom 22. Mai 1991 zu UR Nr. XXX des Notars Dr. L. X. in N. , die in Ausfertigung vorlag und in beglaubigter Ablichtung als Anlage zu dieser Urkunde genommen wurde"* - die persönliche Haftung in Höhe des Grundschildbetrages und der Zinsen übernahmen und sich insoweit der Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterwarfen. Eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde wurde der Beklagten am 07.06.1991 erteilt und am 16.02.1993 mit dem Vermerk versehen, dass die Kläger als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden seien und der Beklagten die vollstreckbare Ausfertigung daher "sowohl in dinglicher als auch in persönlicher Hinsicht" zum Zwecke der Zwangsvollstreckung für Hauptsumme, Zinsen und Nebenleistungen erteilt werde. Während die Kläger bei Abschluss des Darlehensvertrages vom 21./24.06.1991 (Anlage K 15) noch von der T. vertreten wurden, haben sie später (am 04.10.1998) selbst neue Darlehensverträge mit der Beklagten abgeschlossen, durch welche der Darlehensvertrag vom 24.06.1991 ersetzt wurde (Bl. 93 ff. GA). In den neuen Darlehensverträgen - mit Verpflichtung zur Eintragung einer Grundschild nach Vorgaben der Bank (Bl. 95/100 GA) - haben die Kläger zugleich die Verpflichtung zur Übernahme der persönlichen Haftung für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe des Grundschildbetrages (einschließlich Nebenleistungen und Zinsen) sowie zur Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung auch in das persönliche Vermögen übernommen (Bl. 104 GA, unter Ziffer 5 der Darlehensbedingungen).

Mit der Klage haben die Kläger sowohl Angriffe gegen die Wirksamkeit des Vollstreckungstitels geführt als auch materiell-rechtliche Einwendungen gegen den titulierten Anspruch geltend gemacht. Die Beklagte hat in erster Linie die Abweisung der Klage, hilfsweise im Wege der Widerklage die Verurteilung der Kläger zur Zahlung der per 15.07.2003 auf 127.631,38 DM bezifferten Darlehensforderung nebst Zinsen beantragt.

5

Mit Urteil vom 25.09.2003, auf das hinsichtlich des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes einschließlich der gestellten Anträge und der rechtlichen Würdigung durch die Zivilkammer Bezug genommen wird, hat das Landgericht die Klage abgewiesen.

6

Mit der Berufung verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren in vollem Umfang unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens weiter. Sie meinen, bei rechtsfehlerfreier Handhabung hätte das Landgericht der Klage stattgeben und die Hilfswiderklage abweisen müssen. Vertrauensschutz auf eine wirksame Bevollmächtigung der Geschäftsbesorgerin könne die Beklagte schon angesichts des Schutzzwecks der Nichtigkeit der Vollmacht wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz sowie Beteiligung der Beklagten an der unerlaubten Rechtsberatung der Geschäftsbesorgerin nicht beanspruchen. Der Inhalt der Notarurkunde vom 06.06.1991 sei auch deshalb kein geeigneter Anknüpfungspunkt für ein schutzwürdiges Vertrauen der Beklagten, weil nicht

7

feststehe, dass der Beklagten bei Abschluss des Darlehensvertrages eine Ausfertigung dieser Urkunde nebst einer Abschrift der Vollmacht vorgelegen habe. Bei den von den Klägern selbst im Jahre 1998 abgeschlossenen Darlehensverträgen habe es sich nicht um eine Schuldumschaffung, sondern lediglich um eine Vertragsänderung im Sinne einer Prolongationsvereinbarung gehandelt. Darin komme auch kein Genehmigungswille der Kläger hinsichtlich des - unerkannt - vollmachtlosen Handelns der T. gegenüber der Beklagten zum Ausdruck.

Die Kläger beantragen, 8

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Ausfertigung der Urkunde des Notars I. O. in I. - UR. Nr. XXX - vom 06.06.1991 (Grundschuldbestellungsurkunde) für unzulässig zu erklären, hilfsweise, die Sache gemäß § 538 ZPO unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Landgericht zur Sachaufklärung zurückzuverweisen. 9

Die Beklagte beantragt, 10

die Berufung der Kläger zurückzuweisen. 11

Sie verteidigt das angefochtene Urteil und tritt den Angriffen der Berufung entgegen. 12

Wegen aller Einzelheiten des zweitinstanzlichen Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 13

II. 14

Die zulässige Berufung (dass der Berufungsantrag erst nach Ablauf der Begründungsfrist formuliert worden ist, schadet nicht, da sich aus der Berufungsbegründung der Umfang der Anfechtung des landgerichtlichen Urteils nach Maßgabe des weiterverfolgten Klageantrags eindeutig ergibt) ist unbegründet. 15

1. Die - in analoger Anwendung des § 767 ZPO zulässigen - Angriffe der Kläger gegen die Wirksamkeit der notariellen Unterwerfungserklärung gemäß Urkunde des Notars O.vom 06.06.1991 bleiben erfolglos; denn die Kläger sind jedenfalls gemäß § 242 BGB gehindert, die Unwirksamkeit dieses Vollstreckungstitels aufgrund fehlender Vertretungsmacht der T. geltend zu machen. Eine wegen Verstoß gegen Art.1 § 1 RBerG nach § 134 BGB unwirksame Vollmacht führt zwar zur Unwirksamkeit der Vollstreckungsunterwerfung nach § 794 Abs.1 Nr.5 ZPO, wobei die Befugnis der Vertreterin zur Abgabe solcher Unterwerfungserklärungen wegen ihres prozessualen Charakters auch nicht aus Rechtsscheingesichtspunkten in analoger Anwendung der §§ 172 ff. BGB gegenüber der Beklagten als gültig behandelt werden kann (gefestigte Rechtsprechung des BGH, z.B. Urteile vom 22.10.2003 - IV ZR 398/02 -, WM 2003, 2372 = NJW 2004, 59 und IV ZR 33/03 -, WM 2003, 2375 = NJW 2004, 62; Urteile vom 18.11.2003 - XI ZR 332/02 -, WM 2004, 27 = NJW 2004, 844; vom 02.12.2003 - XI ZR 421/02 -, WM 2004, 372 = BKR 2004, 145). Den Klägern ist es jedoch unabhängig davon, ob sie die in ihrem Namen abgegebenen Erklärungen bereits genehmigt haben, verwehrt, sich auf die fehlende Vollmacht/Genehmigung und damit auf die Unwirksamkeit der prozessualen Unterwerfungserklärung zu berufen. Zum einen waren die Kläger bei Übernahme der persönlichen Haftung hinsichtlich des Grundschuldbetrages (nebst Zinsen) gemäß der notariellen Urkunde vom 06.06.1991, bei Abgabe der Sicherungszweckerklärung gleichen Datums (Bl. 151 f. GA) und bei Abschluss des Darlehensvertrages vom 24.06.1991 wirksam 16

vertreten, weil hinsichtlich dieser materiellrechtlichen Erklärungen die unwirksame Vollmacht, welche die Kläger der T. erteilt haben, aus Rechtsscheingesichtspunkten gegenüber der Beklagten als gültig zu behandeln ist. Zum anderen haben die Kläger später selbst neue Darlehensverträge mit der Beklagten abgeschlossen und darin die schuldrechtliche Verpflichtung zur Übernahme der persönlichen Haftung und zur Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung auch in das persönliche Vermögen übernommen, so dass es ein widersprüchliches und gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßendes Verhalten darstellt, die Unwirksamkeit der von der Geschäftsbesorgerin bereits abgegebenen Unterwerfungserklärung geltend zu machen.

a) Wer eine aus materiellen Gründen unwirksame notarielle Vollmacht erteilt, von der bei der notariellen Beurkundung eines Rechtsgeschäfts Gebrauch gemacht wird, ist dem im Beurkundungstermin nicht anwesenden oder vertretenen Geschäftsgegner gegenüber aus Gründen der Rechtsscheinhaftung an die beurkundete Erklärung gebunden, wenn der Notar das Vorliegen der Vollmacht ausdrücklich in die Verhandlungsniederschrift aufnimmt und deren Ausfertigung zusammen mit einer (beglaubigten) Abschrift der Vollmacht dem Geschäftsgegner zustellt (BGHZ 102, 60, 64 = NJW 1988, 697, 698; Urteil vom 12.11.2003 - IV ZR 43/03 -, Seite 10 des Urteilsdruckes). So ist dies hier in der notariellen Urkunde vom 06.06.1991, von der der Beklagten am 07.06.1991 eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt wurde, geschehen: darin ist ausdrücklich festgestellt, dass die Vollmacht vom 22.05.1991 zu UR-Nr. XXX des Notars Dr. X. in N. in Ausfertigung vorlag und in beglaubigter Abschrift als Anlage zu dieser Urkunde genommen wurde. Darin liegt die Beurkundung "sonstiger Tatsachen und Vorgänge" im Sinne des 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; Urteile des Senats vom 29.05.2002 - 13 U 151/01 - und vom 03.03.2004 - 13 U 18/03 -). Dem Schutz des Vertragsgegners und des Rechtsverkehrs gebührt grundsätzlich Vorrang vor den Interessen des Vertretenen, der durch die Erteilung einer - unerkant - nichtigen notariellen Vollmacht die Ursache für einen Rechtsschein gesetzt hat. Die Anforderungen an die dem Vertragsgegner im eigenen Interesse obliegenden Prüfung der Vollmacht dürfen daher nicht überspannt werden. Vielmehr soll sich der Vertragsgegner vor der Unwirksamkeit einer Vollmacht grundsätzlich ohne weitere Prüfung dadurch schützen können, dass er sich eine notarielle Ausfertigung der Vollmachtsurkunde vorlegen lässt. Dem steht es gleich, wenn der Notar auf die ihm bei der Beurkundung in Ausfertigung vorliegende Vollmacht Bezug nimmt und diese - wie hier - für die an der Beurkundung nicht beteiligte Beklagte in beglaubigter Abschrift beifügt. Die Urteile des BGH vom 20.04.2004 - XI ZR 164/03 und XI ZR 171/03 -, in denen eine der Bank von der Geschäftsbesorgerin übersandte "Notarbestätigung" als ungeeignet angesehen wurde, die Vorlage der beurkundeten Ausfertigung zu ersetzen, stehen - wie der BGH dort ausdrücklich in Abgrenzung zu dem der Entscheidung BGHZ 102, 60 zugrunde liegenden Sachverhalt klarstellt (Seite 13 f. der Urteilsdrucke) - damit nicht in Widerspruch.

b) Entgegen der Ansicht der Berufung schließt auch eine etwaige Mitwirkung der Bank an der unerlaubten Rechtsbesorgung den Gutglaubensschutz nach den §§ 171 ff. BGB nicht aus, wenn der Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz seinerzeit von den Beteiligten nicht zu erkennen war (BGH, Urteil vom 02.12.2003 - XI ZR 53/02 -, WM 2004, 417, 421; Urteil vom 16.03.2004 - XI ZR 60/03 -, Seite 8 des Urteilsdruckes). Dabei kommt es nach dem eindeutigen Wortlaut des Gesetzes nicht auf die Kenntnis oder das Kennenmüssen der den Mangel der Vertretungsmacht begründenden Umstände, sondern auf die Kenntnis oder das Kennenmüssen des Mangels der Vertretungsmacht selbst an. Damit erweist sich die Ansicht der Berufung, die Beklagte sei im Hinblick auf den Inhalt der Vollmachtsurkunde nicht

schutzwürdig, als ebenso verfehlt wie die Annahme, die Beklagte könne sich auf Rechtsscheingesichtspunkte nicht berufen, weil die im Jahr 1991 bestehende Rechtsprechung bereits Anlass gegeben habe, die Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages sowie eine Unwirksamkeit der in notarieller Form erteilten Vollmacht wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz in Betracht zu ziehen.

c) Beim kreditfinanzierten Immobilienerwerb zu Steuersparzwecken ist der Kreditvertrag regelmäßig nicht wirtschaftliches Teilstück der unzulässigen Rechtsbesorgung. Gesamtzweck der Zusammenarbeit zwischen Rechtsbesorger und Bank ist vielmehr der Erwerb einer Eigentumswohnung zu Steuersparzwecken (BGH, Urteil vom 03.06.2003 - XI ZR 289/02 -, WM 2003, 1710 = BKR 2003, 623; Urteil vom 22.10.2003 - IV ZR 33/03 -, WM 2003, 2375, 2379; Urteil vom 16.03.2004 - XI ZR 60/03 -; Senatsurteil vom 03.03.2004 - 13 U 18/03 -). Die Berufung zeigt nichts auf, was hier Veranlassung zu einer anderen Beurteilung geben könnte. 19

d) Die hiernach wirksame darlehensvertragliche Verpflichtung der Kläger zur Eintragung einer Grundschuld "gemäß Entwurf der Beklagten" lässt angesichts der hierzu in der notariellen Urkunde vom 06.06.1991 bereits abgegebenen Erklärungen, die persönliche Haftung zu übernehmen (wie auch die Sicherungszweckerklärung gleichen Datums ausweist) und sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen zu unterwerfen, die Geltendmachung der Unwirksamkeit der Unterwerfungserklärung als widersprüchliches Verhalten erscheinen, unabhängig davon, dass auf die Hilfswiderklage der Beklagten sogleich ein neuer Vollstreckungstitel geschaffen werden müsste (worauf das Landgericht abgestellt hat). Für die dingliche Haftung der Kläger kommt es auf die Frage einer unerlaubten Rechtsberatung seitens der T. und einer Wirksamkeit der dieser Geschäftsbesorgerin durch die Kläger erteilten Vollmacht von vornherein nicht an, weil die Grundschuldbestellung noch von der Voreigentümerin zugunsten der Beklagten vorgenommen worden ist; die Kläger waren hieran weder im eigenen Namen beteiligt noch ist die T. insoweit für sie aufgetreten. 20

e) Das Landgericht hat mit Recht als unstreitig angesehen, dass der Beklagten bei Unterzeichnung des Darlehensvertrages eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde vom 06.06.1991 nebst als Anlage aufgeführter beglaubigter Abschrift der Vollmacht vom 22.05.1991 vorlag. Die Kläger haben die Urkunde vom 06.06.1991 selbst mitsamt dem notariellen Vermerk vom 07.06.1991, dass die mit der Urschrift übereinstimmende Ausfertigung der Beklagten erteilt wurde, in den Rechtsstreit eingeführt und auch nicht ansatzweise in Frage gestellt, dass die Beklagte diese Ausfertigung entsprechend dem notariellen Vermerk und mit der bezeichneten Anlage erhalten hat. Es bedurfte hierzu daher keines eigenen Vorbringens der Beklagten mehr (anders als zu dem von den Klägern ausdrücklich in Abrede gestellten Erhalt einer notariellen Ausfertigung der Vollmacht vom 22.05.1991). Der Beklagten zu unterstellen, den Darlehensvertrag abgeschlossen zu haben, ohne die ihr bereits am 07.06.1991 erteilte Ausfertigung der notariellen Urkunde über die Grundpfandrechtsbestellung (durch die Voreigentümerin) und das abstrakte Schuldversprechen mit Vollstreckungsunterwerfung (durch die Kläger) vorliegen zu haben, erscheint auch derart fernliegend, dass die erstmals im Berufungsverfahren willkürlich "ins Blaue hinein" aufgestellte gegenteilige Behauptung der Kläger schon deshalb unbeachtlich ist. Wollte man dies anders sehen, müsste die Zulassung dieses neuen Vorbringens jedenfalls an § 531 Abs.2 Nr.3 ZPO scheitern, da es dann auf prozessualer Nachlässigkeit beruht, dass die Kläger in erster Instanz nicht - auch - bestritten haben, dass die Beklagte die ihr am 07.06.1991 erteilte vollstreckbare Ausfertigung nebst der in Bezug genommenen Anlage vor Darlehensabschluss erhalten habe. 21

f) Schließlich verstößt das Verhalten der Kläger auch deshalb gegen Treu und Glauben, weil sie den Darlehensvertrag vom 24.06.1991 im Jahre 1998 durch neue, von ihnen selbst unterzeichnete Darlehensverträge mit der Beklagten ersetzt und sich in diesen Verträgen zur Eintragung einer Grundschuld nach Vorgaben der Bank sowie zur Übernahme der persönlichen Haftung und Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung auch in das persönliche Vermögen verpflichtet haben. Selbst wenn dieser nach Ablauf der Zinsbindungsfrist erfolgten vertraglichen Neugestaltung des Darlehensverhältnisses - wie regelmäßig - keine schuldumschaffende Wirkung beizumessen ist, folgt daraus jedenfalls die Verpflichtung der Kläger zur Genehmigung der in der Urkunde vom 06.06.1991 anlässlich der Begründung und Besicherung des Darlehensverhältnisses in ihrem Namen abgegebenen Unterwerfungserklärung, wenn diese mangels wirksamer Vollmacht nicht gültig war. Der vertretene Anleger, der selbst noch einmal den Darlehensvertrag mit der Bank mit Verpflichtung zur Unterwerfungserklärung eingeht, bestätigt oder erneuert, kann sich nicht auf die Nichtigkeit der Vollmacht des Treuhänders berufen (BGH, Urt. vom 29.04.2003 - XI ZR 201/02 -, BKR 2003, 636 = WM 2004, 21). Ob die vom Anleger selbst übernommenen Verpflichtungen vor oder nach der prozessualen Unterwerfungserklärung eingegangen worden sind, ist für die Beurteilung eines etwaigen treuwidrigen Verhaltens unerheblich (BGH, Urt. vom 22.10.2003 - IV ZR 33/03 -, WM 2003, 2375, 2378 = NJW 2004, 62, 63). Wenn die Kläger ihren eigenen Wertungsgrundsätzen treu bleiben würden, müssten sie ein Abrücken der Beklagten von den getroffenen Vereinbarungen wegen fehlender Abschlussvollmacht der Geschäftsbesorgerin als unbillig empfinden; folgerichtig dürfen sie aus der eigenen Nichterfüllung ihrer darlehensvertraglichen Verpflichtungen keine Vorteile ziehen.

g) Die Übernahme der persönlichen Haftung und die auch darauf bezogene Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung als Sicherungsmittel ist bankenüblich. Es entspricht jahrzehntelanger, höchstrichterlich gebilligter Praxis, dass sich der mit dem persönlichen Kreditschuldner identische Grundschuldbesteller oder der die Grundschuld übernehmende Erwerber bei Bankendarlehen regelmäßig der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwerfen muss. Die Übernahme einer selbständigen, von der zu sichernden Kreditverbindlichkeit gelösten abstrakten persönlichen Haftung in Höhe des Grundschuldbetrages soll in Verbindung mit der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung die Ansprüche der Beklagten aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung mit den Klägern sichern, indem sie deren Durchsetzung erleichtert. Damit ist weder eine Überraschung (§ 3 AGBG) noch eine unangemessene Benachteiligung (§ 9 AGBG) der Kläger verbunden.

23

2. Ein wirksamer Widerruf der notariell beurkundeten Vollmacht nach dem Haustürwiderrufgesetz scheidet nach der eindeutigen Regelung des § 1 Abs.2 Nr.3 HWiG aus. Einem Widerruf des ursprünglichen Darlehensvertrages steht entgegen, dass es im Falle des Vertragsschlusses durch einen Stellvertreter darauf ankommt, ob der Vertreter zum Vertragsabschluss in einer Haustürsituation bestimmt worden ist (BGH, Urt. vom 02.12.2003 - XI ZR 53/02 -, WM 2004, 417 m.w.Nachw.).

24

3. Zu Recht hat das Landgericht ferner die von den Klägern gegen den titulierten Anspruch erhobenen materiellrechtlichen Einwendungen nicht durchgreifen lassen. Die Beklagte hat weder gegenüber den Klägern bestehende Aufklärungspflichten verletzt, noch hat sie für die von ihnen behaupteten unrichtigen Angaben des Vermittlers nach § 278 BGB einzustehen. Die Angriffe der Berufung geben dem Senat lediglich Veranlassung zu folgender Ergänzung der zutreffenden Ausführungen des angefochtenen Urteils, auf die in erster Linie Bezug genommen werden kann:

25

a) Vergeblich stellen die Kläger darauf ab, bei dem von der Beklagten finanzierten Immobilienerwerb habe es sich um ein einheitliches Geschäft gehandelt, das ihnen als "Paket" angeboten worden sei. Es ist vielmehr zwischen dem Finanzierungs- und dem finanzierten Geschäft zu trennen; die Annahme einer wirtschaftlichen oder rechtlichen Einheit scheidet grundsätzlich aus (Senat in st. Rspr., z.B. OLG 2001, 382 und OLG 2002, 148; BGH in st. Rspr., z.B. Urt. vom 22.10.2003 - IV ZR 398/02 -, WM 2003, 2372 = BKR 2004, 21). Es ist auch hier nicht erkennbar, dass die Beklagte in den Vertrieb der Eigentumswohnungen derart eingeschaltet war, dass sie den Klägern nach außen erkennbar gleichsam als Partei des zu finanzierenden Geschäfts erscheinen musste. Selbst wenn für den Vertreiber des Anlagemodells die Verpflichtung bestanden haben sollte, sämtliche Wohnungen mit einer von der Beklagten zu erstellenden Vollfinanzierung anzubieten, betrifft dies ebenso wie die sonstigen von der Berufung aufgestellten Verdachtsbehauptungen - durchweg ohne konkreten Bezug zum konkreten Anlagemodell, wie schon die ständige Verwechselung der Beklagten zeigt - rein interne Vorgänge, aus denen nicht der Schluss gezogen werden kann, das Projekt habe sich für die Kläger nach außen als einheitliches Geschäft darstellen müssen, bei dem die Beklagte ihre Kreditgeberrolle erkennbar überschritten habe. Falsche Erklärungen des Vermittlers zur monatlichen Belastung der Kläger unter Berücksichtigung von Mieteinnahmen, Steuervorteilen sowie Zins- und Tilgungsaufwendungen betreffen nicht das Kreditgeschäft, sondern die Rentabilität des Anlagegeschäfts und liegen damit außerhalb des Pflichtenkreises der Bank. Es ist auch nicht erkennbar, dass die in dem persönlichen Berechnungsbeispiel (Anlage K 9) enthaltenen Angaben über das Darlehen unrichtig gewesen wären. So ist es zur Ermittlung der monatlichen Unterdeckung (unter "WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG") nicht falsch, an die Nominalverzinsung anzuknüpfen, da sich hiernach die Höhe der von den Klägern monatlich zu zahlenden Zinsen bemisst. Die mit 16.912,64 DM angesetzte Zinssumme (für das 1. Vermietungsjahr) entspricht einem Nominalzins (bezogen auf das im Berechnungsbeispiel auf 233.278,- DM veranschlagte Bruttodarlehen incl. Damnum) von 7,25%; der im Darlehensvertrag vom 24.06.1991 tatsächlich vereinbarte nominelle Zinssatz betrug sogar nur 6,99%. Die Nichteinbeziehung des Disagios bei der Liquiditätsberechnung in der Erwerbsphase ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Da sich diese Berechnung allein auf die Eigenkapitalfinanzierung bezog - sie sollte den Klägern verdeutlichen, dass sie das 5%ige Eigenkapital aus der in der Erwerbsphase anfallenden Steuerersparnis aufbringen konnten -, spielte das mit dem Hauptdarlehen vom 24.06.1991 mitfinanzierte Disagio hier keine Rolle, was auch in der Fußnote ("*Der Abfluß des Disagios wurde nicht in Ansatz gebracht, da diesem ein liqu. Zufluß aus der Fremdfinanz. gegenübersteht*") zum Ausdruck kommt.

b) Wenn - wie hier - ein Einwendungsdurchgriff (§ 9 Abs.3 S.1 VerbrKrG) nach § 3 Abs.2 Nr.2 VerbrKrG ausgeschlossen ist, kommt jedenfalls im Anwendungsbereich des § 1 VerbrKrG auch ein Einwendungsdurchgriff nach den aus § 242 BGB hergeleiteten Rechtsprechungsgrundsätzen zum verbundenen Geschäft grundsätzlich nicht in Betracht (BGH, Urt. vom 27.01.2004 - XI ZR 37/03 -, WM 2004, 620).

c) Die Kläger können schließlich nicht mit Erfolg geltend machen, die Beklagte habe sie über eine "versteckte" Innenprovision aufklären müssen. Eine Aufklärungspflicht der Bank über etwaige, im finanzierten Kaufpreis enthaltene Provisionen kommt nur ausnahmsweise in Betracht, falls nämlich die Innenprovision zu einer so wesentlichen Verschiebung der Relation zwischen Kaufpreis und Verkehrswert beiträgt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen muss. Auch dafür zeigt die Berufung nichts auf. Dass die Bank bei Vermittlung einer prospektierten Kapitalanlage die Verpflichtung treffen kann, im Prospekt nicht ausgewiesene Innenprovisionen für den Vertrieb offen zu legen (BGH, Urt. v. 12.02.2004 - III ZR 359/02 -), gibt für die hier zu beurteilenden

Aufklärungspflichten einer den Immobilienvertrieb finanzierenden Bank nichts her (siehe BGH, Urt. vom 23.03.2004 - XI ZR 194/02 -, Seite 16 f. des Urteilsumdrucks).

III. 29

Nach alledem bleibt festzustellen, dass das angefochtene Urteil nicht auf einer Rechtsverletzung beruht (§§ 513 Abs.1, 546 ZPO) 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). Aus den obigen Ausführungen (unter II.) erhellt zugleich, dass kein gesetzlicher Grund i.S.d. § 543 Abs.2 ZPO besteht, die Revision zuzulassen. 30

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs.1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr.10, 711 ZPO. 31

Streitwert der Berufung: 127.631,38 EUR. 32