

1. Die eine Immobilien-Kapitalanlage finanzierende Bank ist nicht zur Prüfung verpflichtet, ob der Darlehensnehmer aufgrund seiner Einkommens- und Vermögensverhältnisse in der Lage ist, die Tilgungs- und Verzinsungsansprüche zu erfüllen. § 18 KWG ist kein Schutzgesetz zu Gunsten des Darlehensnehmers. Ebenso wenig muss die Bank über Vor- und Nachteile eines Festkredites mit Tilgungsersatz durch Lebensversicherung im Vergleich zu einem Annuitätendarlehen aufklären, wenn die gewählte Darlehensart Bestandteil des Steuersparmodells ist, das dem Erwerb der Immobilie zugrunde liegt. Eine diesbezügliche Beratung fällt in den Pflichtenkreis des Anlagevermittlers.

2. Eine etwaige Beteiligung der Bank an Planung, Vertrieb und Durchführung der finanzierten Wohnanlage kann deren Haftung nur dann begründen, wenn der Anleger bei Abschluss des Darlehensvertrages hiervon Kenntnis gehabt hat und bei ihm infolge dessen ein besonderes Vertrauen in die Anlageform hervorgerufen worden ist.

3. Der Wirksamkeit des Darlehensvertrages steht nicht entgegen, dass die dem Abschlussvertreter erteilte Vollmacht wegen eines Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nichtig ist, wenn der Bank zusammen mit dem Darlehensantrag eine Ausfertigung der notariellen Vollmachtsurkunde übersandt worden ist. Der Darlehensnehmer muss dann die Bevollmächtigung gemäß §§ 172, 173 BGB gegen sich gelten lassen.

4. Hat die Bank für die Vermittlung des Darlehensvertrages an den Anlagevermittler Provision gezahlt und diese an den Anleger in Form eines höheren Zinssatzes weitergereicht („packing“), so ist dies gemäß § 4 Abs. 1 S. 4 Nr. 1 d VerbrKrG betragsmäßig anzugeben. Ein diesbezüglicher Formmangel wird aber mit Auszahlung der Darlehensvaluta geheilt (§ 6 Abs. 2 S. 1 VerbrKrG).

5. Ein Widerruf der Vertragserklärung nach dem Haustürwiderrufgesetz kommt nicht in Betracht, wenn sich der für die Darlehensnehmer handelnde Vertreter bei Abgabe der Vertragserklärung nicht in einer Haustürsituation befand.

OLG Dresden - 8 U 2694/00 - Urteil vom 06.06.2001

Gründe:

Zu Recht hat das LG die Klage abgewiesen. Schadensersatzansprüche wegen Verletzung von Aufklärungspflichten stehen den Klägern nicht zu (1.). Auch können sie weder Rückabwicklung nach bereicherungsrechtlichen Vorschriften verlangen (2.) noch die Rechtsfolgen einer Heilung gem. § 6 Abs. 2 VerbrKrG in Anspruch nehmen (3.).

1. Ein auf Freihaltung von den Verpflichtungen aus den Darlehensverträgen und Erstattung der darüber hinausgehenden Vermögenseinbußen gerichteter Schadensersatzanspruch steht den Klägern nicht zu, da die Beklagte keine sie treffenden vorvertraglichen Aufklärungspflichten verletzt hat.

a) Nach ständiger Rechtsprechung des BGH (vgl. zuletzt BGH v. 18.4.2000 – XI ZR 193/99, ZIP 2000, 1051 unter II. 1. = MDR 2000, 893; v. 27.6.2000 – XI ZR 174/99, ZIP 2000, 1430 unter II. 1. a = MDR 2000, 1201, jew. m.w.N.), der sich der Senat anschließt, ist eine finanzierende Bank grundsätzlich nicht verpflichtet, einen Darlehensnehmer über die Gefahren und Risiken der Verwendung eines Darlehens aufzuklären und vor dem Vertragsabschluss zu warnen, weil sie regelmäßig davon ausgehen darf, dass dieser selbst über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügt oder sich zumindest der Hilfe von Fachleuten

bedient hat. Pflichtverletzungen von Anlagevermittlern, die gleichzeitig den Darlehensvertrag anbahnen, werden der Bank nur insoweit zugerechnet, als sie sich auf deren Wirkungs- und Pflichtenkreis, also auf das Darlehensgeschäft beziehen (vgl. BGH v. 27.6.2000 – XI ZR 174/99, ZIP 2000, 1430 unter II. 1. c = MDR 2000, 1201 m.w.N.). Eine fehlerhafte Beratung und Aufklärung in Bezug auf den Inhalt der Darlehensverträge vermag der Senat auf der Grundlage des Klagevortrages nicht festzustellen.

aa) Entgegen der Auffassung der Kläger war die Beklagte ihnen gegenüber nicht zu der Prüfung verpflichtet, ob sie aufgrund ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse überhaupt in der Lage waren, die aus dem Darlehensvertrag herrührenden Tilgungs- und Verzinsungsansprüche erfüllen zu können. Die von den Klägern insoweit in Bezug genommene Regelung des § 18 KWG ist kein Schutzgesetz zu Gunsten der Darlehensnehmer, sondern hat lediglich eine ordnungspolitische Funktion im Verhältnis zwischen den Kreditinstituten und dem Bundesaufsichtsamt (vgl. OLG Köln v. 23.6.1999 – 13 W 32/99, ZIP 1999, 1794 [1795] = OLGReport Köln 1999, 330; von Heymann, BB 2000, 1149 [1151 f.] m.w.N.).

bb) Die Beklagte war auch nicht dazu verpflichtet, die Kläger über die Vor- und Nachteile eines Festkredits mit Tilgungersatz durch Lebensversicherung im Vergleich mit einem Annuitätendarlehen aufzuklären. Die gewählte Darlehensart war Bestandteil des Steuersparmodells, das dem Erwerb der Eigentumswohnung zugrunde lag, denn der höhere Aufwand bei einem Festkredit mit Tilgungsaussetzung sollte zu einer Verkürzung der zu versteuernden Einnahmen aus der Vermietung der Eigentumswohnung beitragen. Soweit die optimale Ausnutzung der auf der Grundlage ihrer Einkommensverhältnisse möglichen Steuerspareffekte eine Beratung der Kläger erforderte, fiel dies in den Pflichtenkreis der Anlagevermittlung, nicht aber in den des Darlehensgeschäfts. Insoweit unterscheidet sich der vorliegende Fall von demjenigen, welcher der von den Klägern zitierten Entscheidung des BGH (BGH v. 9.3.1989 – III ZR 269/87, NJW 1989, 1667 = ZIP 1989, 558 = MDR 1989, 718) zugrunde lag. Dort waren die Darlehensnehmer mit einem Finanzierungswunsch betreffend die Ablösung eines bestehenden Kredits herangetreten, so dass die Beratung über die insoweit günstigste Kreditart Bestandteil des Darlehensgeschäfts wurde.

b) Aufklärungspflichten in Bezug auf das zu finanzierende Geschäft treffen die Banken nur ausnahmsweise. Der BGH (BGH v. 18.4.1988 – II ZR 251/87, WM 1988, 895 [898]; WM 1990, 920 [922]; v. 31.3.1992 – XI ZR 70/91, WM 1992, 901 [902] = MDR 1992, 767; v. 7.4.1992 – XI ZR 200/91, WM 1992, 977 = MDR 1992, 767; WM 1999, 678 [679], jew. m.w.N.) hat dazu vier Fallgruppen entwickelt. Danach bestehen solche Aufklärungspflichten, wenn die Bank:

- in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat;
- im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Projektes über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgeht;
- einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken des Objektes hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden geschaffen oder das Entstehen eines solchen Gefährdungstatbestandes begünstigt hat;
- sich im Zusammenhang mit der Kreditgewährung in einem schwerwiegenden Interessenkonflikt befindet.

Entgegen einer im Schrifttum vertretenen Auffassung (Fuellmich/Rieger, ZIP 1999, 465 [469 ff.]) sind auch in jüngerer Zeit keine weiteren Fallgruppen hinzugetreten (vgl. OLG Braunschweig WM 1998, 1223; OLG Hamm WM 1999, 1056; OLG München WM 2000, 130; OLG Stuttgart WM 2000, 292; ferner BGH v. 18.4.2000 – XI ZR 193/99, ZIP 2000, 1051 = MDR 2000, 893; v. 27.6.2000 – XI ZR 174/99, ZIP 2000,

1430 = MDR 2000, 1201). Umstände, die wenigstens eine der vier anerkannten Fallgruppen ausfüllen, haben vorliegend die Kläger nicht dargetan.

aa) Die Kläger zeigen einen konkreten Wissensvorsprung der Beklagten in Bezug auf spezielle Risiken des Bauvorhabens nicht auf.

Der eine Bank zur Aufklärung verpflichtende Wissensvorsprung betrifft nicht die allgemeinen wirtschaftlichen Risiken des Projektes. Etwaige Erkenntnisse hinsichtlich Werthaltigkeit, Wertsteigerungspotenzial und Ertragsfähigkeit muss sie nicht offenbaren, da sie voraussetzen darf, dass der Darlehensnehmer wie jeder Anleger die dafür wesentlichen Umstände eigenverantwortlich bedacht und – erforderlichenfalls mit Hilfe von Fachleuten – überprüft hat (vgl. BGH v. 3.12.1991 – XI ZR 300/90, BGHZ 116, 209 = ZIP 1992, 166 unter II. 2 = MDR 1992, 342; v. 18.4.2000 – XI ZR 193/99, ZIP 2000, 1051 unter II. 2. a = MDR 2000, 893; OLG Köln WM 2000, 127 [129]; OLG Schleswig WM 2000, 1381 [1385]; OLG Stuttgart WM 2000, 292 [296]). Auch soweit der von den Klägern für die Eigentumswohnung zu zahlende Kaufpreis überhöht gewesen sein sollte, weil – wie die Kläger behaupten – sich darin weitere Innenprovisionen verbargen, war die Beklagte zur Weitergabe eines entsprechenden Wissens an sie nicht verpflichtet. Dies wäre allenfalls dann anders zu beurteilen, wenn die Beklagte bei einem Vergleich von Preis und Wert der mit dem Kredit zu erwerbenden Eigentumswohnung von einer sittenwidrigen Übervorteilung der Kläger durch deren Vertragspartner hätte ausgehen müssen. Das hätte allerdings vorausgesetzt, dass der Wert der Leistung der Kläger als Wohnungserwerber knapp doppelt so hoch wie der Wert der Gegenleistung gewesen wäre, weil nur bei einem auffälligen Missverhältnis dieser Größenordnung eine Vermutung für das Vorliegen der subjektiven Tatbestandsmerkmale eines wucherähnlichen Geschäfts gilt (vgl. BGH v. 18.4.2000 – XI ZR 193/99, ZIP 2000, 1051 unter II. 2. b m.w.N. = MDR 2000, 893), was hier auch nach dem Vortrag der Kläger nicht der Fall war. Denn selbst wenn der Verkehrswert der Eigentumswohnung nicht dem Verkaufspreis von 150.422 DM entsprochen, sondern – so der Vortrag der Kläger an einer Stelle – 122.744 DM oder – so ihr Vortrag an anderer Stelle – weniger als die Hälfte des Gesamtaufwandes von 192.973 DM betragen haben sollte, wäre ein die Vermutung einer sittenwidrigen Übervorteilung begründendes Missverhältnis nicht erreicht gewesen.

Soweit die Kläger nach Schluss der mündlichen Verhandlung im Schriftsatz vom 26.2.2001 als dritte Vortragsalternative zuletzt behauptet haben, der Verkehrswert der Wohnung habe weniger als 50 % des „Kaufpreises“ betragen, und mit diesem Begriff nicht ohnehin nur dem früheren Vortrag entsprechend der Gesamtaufwand gemeint gewesen sein sollte, bleibt das Klagevorbringen gem. §§ 523, 296 a ZPO unberücksichtigt. Dabei kann dahinstehen, ob der genannte Schriftsatz überhaupt als fristgemäß i.S.d. § 283 ZPO angesehen werden könnte, weil er bis zum 26.2.2001 einzureichen war und das vorab an diesem Tage übersendete, bis 24.00 Uhr eingegangene Telefax nicht die Unterschrift des Prozessbevollmächtigten abbildete. Denn beantragt und bewilligt war ein Schriftsatznachlass nur, um den Klägern die Möglichkeit zu geben, zu etwaigem neuen Sachvortrag der Beklagten in der Berufungserwiderung Stellung zu nehmen.

bb) Es kann dahinstehen, inwieweit die Klägerin an Planung, Vertrieb und Durchführung des Vorhabens Wohnanlage S. beteiligt war. Grundlage und weitere Voraussetzung der Haftung ist nämlich das durch ein solches Verhalten bei den Anlegern hervorgerufene Vertrauen (vgl. BGH v. 31.3.1992 – XI ZR 70/91, WM 1992, 901 [905] = MDR 1992, 767). Die Kläger behaupten nicht, dass sie bei Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages Kenntnis von einer über die Finanzierung des Projektes hinausgehenden Zusammenarbeit der Beklagten mit dem Bauträger und den Vertriebsgesellschaften gehabt hätten. Mithin kann ihr Vertrauen in die Seriosität des Steuermodells, in dem sie sich nun enttäuscht sehen, nicht durch ein Inerscheintreten der Beklagten bestärkt worden sein.

cc) Der Umstand, dass die Bank das Vorhaben gegenüber dem Bauträger vorfinanziert hat, trägt als solcher nicht die Annahme eines schwerwiegenden Interessenkonfliktes (vgl. BGH WM 1998, 561 [562]).

Maßgeblich ist vielmehr, ob ein dadurch begründetes besonderes Risiko, etwa eine bevorstehende Insolvenz des Bauträgers oder die Unzulänglichkeit der von diesem der Bank bestellten Sicherheiten, auf den Anleger verlagert werden soll. Solche besonderen Risiken wies das Bauvorhaben Wohnpark S. indessen nicht auf. Vielmehr hat die – offenbar solvente – A. GmbH die Wohnanlage zwischenzeitlich fertig gestellt. Die aufgetretenen Verzögerungen und die beanstandeten Mängel stehen in keinem Zusammenhang mit der Vorfinanzierung durch die Beklagte.

dd) Schließlich ist nicht ersichtlich, welchen besonderen Gefährdungstatbestand die Beklagte in Bezug auf das Bauvorhaben Wohnpark S. geschaffen haben sollte.

c) Nach allem fällt der Beklagten die Verletzung einer vorvertraglichen Aufklärungs- und Beratungspflicht nicht zur Last.

2. Auch eine Rückabwicklung der Darlehensverträge nach bereicherungsrechtlichen Vorschriften können die Kläger nicht verlangen. Die Darlehensverträge sind wirksam.

a) Zu Unrecht wenden die Kläger ein, die Darlehensverträge seien sittenwidrig, weil sie dadurch Zins- und Tilgungsverpflichtungen übernommen hätten, die in einem krassen Missverhältnis zu ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit stünden. Sie verkennen dabei, dass die Rechtsprechung zur Sittenwidrigkeit von Bürgschaften und Schuldmitübernahmen naher Familienangehöriger und unverheirateter Lebenspartner (vgl. aus jüngster Zeit BGH ZIP 2001, 189; v. 15.2.2000 – XI ZR 10/98, ZIP 2000, 404; ZIP 1999, 2584, jew. m.w.N.) auf die Finanzierung von Steuersparmodellen nicht übertragbar ist. Wesentliche Grundlage dieser Rechtsprechung ist die Rechtsnatur der Bürgschaft und der Schuldmitübernahme als Sicherungsgeschäfte: Der Bürge bzw. Schuldmitübernehmer erwirbt keine Ansprüche aus dem Hauptvertrag, sondern geht zum Zweck der Sicherung der fremden Hauptschuld eine einseitige Leistungsverpflichtung gegenüber dem Gläubiger ein. Allein wegen dieser Einseitigkeit der Vertragspflichten kann eine gestörte Vertragsparität gegeben sein, wenn das wirtschaftliche Leistungsvermögen ganz erheblich hinter dem übernommenen Haftungsrisiko zurückbleibt. Vorliegend waren die Kläger jedoch nicht Bürgen oder Schuldmitübernehmer, sondern Darlehensnehmer.

b) Die Darlehensverträge sind auch nicht deshalb unwirksam, weil es der K. GmbH bei deren Abschluss im Namen der Kläger an der gem. §§ 164, 167 BGB erforderlichen Vollmacht gefehlt hätte.

aa) Die Vollmacht zum Abschluss eines Verbraucherkreditvertrages muss nicht die Angaben nach § 4 Abs. 1 S. 4 Nr. 1 VerbrKrG enthalten (vgl. BGH ZIP 2001, 911). Dahinstehen kann, ob die Vollmacht zumindest gem. § 4 Abs. 1 S. 1 VerbrKrG der Schriftform als solcher bedarf. Denn diese wird gem. § 126 Abs. 3 BGB durch die – auch hier vorgenommene – notarielle Beurkundung ersetzt.

bb) Deren Wirksamkeit würde wiederum nicht daran scheitern, dass – wie die Kläger behaupten – die im Geschäftsbesorgungsvertrag in Bezug genommene Stammurkunde bei der Beurkundung nicht vorgelegen hat. Zwar soll der Notar gem. § 13 a Abs. 1 S. 3 BeurkG nur beurkunden, wenn den Beteiligten die andere Niederschrift, auf die verwiesen wird, zumindest in beglaubigter Abschrift bei der Beurkundung vorliegt. Da es sich insoweit aber lediglich um eine Sollvorschrift handelt, zieht ein etwaiger Verstoß nicht die Unwirksamkeit der Beurkundung nach sich.

cc) Sofern der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der K. GmbH wegen eines Verstoßes gegen Art. 1 § 1 RBerG nach § 134 BGB nichtig sein sollte (vgl. insoweit BGH v. 28.9.2000 – IX ZR 279/99, BGHZ 145, 265 = WM 2000, 2443 = MDR 2001, 178) und dieser Mangel gem. § 139 BGB auf die Vollmacht durchschlüge, bliebe die Wirksamkeit der von der K. GmbH im Namen der Kläger abgeschlossenen Darlehensverträge davon unberührt. Denn zusammen mit dem Antrag auf Abschluss des ersten Darlehensvertrages war der

Beklagten eine Ausfertigung der notariellen Vertrags- und Vollmachtsurkunde übersandt worden, so dass die Kläger die Bevollmächtigung gem. §§ 172, 173 BGB gegen sich gelten lassen müssen. Die zur Entdeckung des Wirksamkeitsmangels erforderlichen Rechtskenntnisse mussten die Mitarbeiter der beklagten Bank nicht haben (vgl. BGH v. 28.9.2000 – IX ZR 279/99, BGHZ 145, 265 = WM 2000, 2443 = MDR 2001, 178, der sogar beim beurkundenden Notar eine Fahrlässigkeit nicht zu erkennen vermochte).

c) Die Darlehensverträge sind ferner nicht gem. § 6 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 S. 4 Nr. 1 VerbrKrG nichtig.

aa) Der Angabe des Gesamtbetrages aller vom Verbraucher zur Tilgung des Kredits sowie zur Zahlung der Zinsen und sonstigen Kosten zu entrichtenden Teilzahlungen nach § 4 Abs. 1 S. 4 Nr. 1 b VerbrKrG, die in dem am 22.12.1994 von dem Vertreter der Kläger unterzeichneten Darlehensantragsformular fehlt, bedurfte es nicht, da diese Vorschrift gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG auf Realkredite keine Anwendung findet. Zu Unrecht meinen die Kläger auf der Grundlage ihres Sachvortrages, die Darlehen seien ihnen von der Beklagten nicht zu den für grundpfandrechtlich abgesicherte Darlehen üblichen Bedingungen gewährt worden. Für die Einordnung als Realkredit i.S.v. § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG ist es unerheblich, ob kreditrechtliche Beleihungsgrenzen eingehalten sind und dem Darlehensvertrag zutreffende Verkehrswertangaben zugrunde liegen sowie in welchem Umfang der Kredit grundpfandrechtlich besichert ist (vgl. BGH v. 18.4.2000 – XI ZR 193/99, ZIP 2000, 1051 unter III. = MDR 2000, 893; OLG Braunschweig WM 1998, 1223 [1226]; OLG Hamm WM 1998, 1230 [1233]).

bb) Es kann dahinstehen, ob – wie die Kläger behaupten – die Beklagte eine Provision für die Vermittlung des Darlehensvertrages an die Anlagevermittlerin gezahlt und diese Kosten dadurch an die Kläger weitergereicht hat, dass sie den Darlehensverträgen einen höheren Zinssatz als den zugrunde legte, zu welchem sie seinerzeit nicht fremdvermittelte Kredite anbot. Bei einem solchen „packing“ muss zwar die Provision gem. § 4 Abs. 1 S. 4 Nr. 1 d VerbrKrG in der vom Verbraucher zu unterzeichnenden Vertragserklärung betragsmäßig angegeben werden (vgl. hierzu Staudinger/Kessal-Wulf, BGB, 13. Bearb., § 4 VerbrKrG Rz. 53, 55), woran es bei den streitgegenständlichen Darlehensantragsformularen der Beklagten fehlt. Ein etwaiger diesbezüglicher Formmangel der Darlehensverträge wäre aber gem. § 6 Abs. 2 S. 1 VerbrKrG durch Auszahlung der Darlehensvaluta auf ein bei der Beklagten geführtes Konto der Kläger geheilt. Dem steht nicht entgegen, dass nicht die Kläger selbst, sondern die K. GmbH alle das Konto betreffenden Verfügungen nach Maßgabe des Geschäftsbesorgungsvertrages vornahm, der unter Ziff. III. 1 eine diesbezügliche Ermächtigung ausdrücklich vorsah. Sofern der Geschäftsbesorgungsvertrag – wie oben ausgeführt (vgl. unter 2. b)cc) – gem. § 134 BGB i.V.m. Art. 1 § 1 RBERG nichtig gewesen sein sollte, wäre davon die Wirksamkeit der Vollmacht gem. §§ 172, 173 BGB unberührt geblieben.

cc) Aus den vorgenannten Gründen kann ebenso dahingestellt bleiben, ob die von den Klägern getragenen Kosten des im Geschäftsbesorgungsvertrag aufgeführten Nebenvertrages über die Finanzierungsvermittlung gem. § 4 Abs. 1 S. 4 Nr. 1 d VerbrKrG in den Darlehensanträgen hätten ausgewiesen werden müssen.

d) Der mit Schriftsatz vom 20.7.1999 erklärte Widerruf „der Darlehensverträge“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 HWiG in der bis zum 30.9.2000 geltenden Fassung (im Folgenden mit a.F. abgekürzt), die gem. § 9 Abs. 3 HWiG auf den Streitfall Anwendung findet, geht ins Leere und hat Rückgewährspflichten nach § 3 HWiG a.F. nicht ausgelöst.

Zwar lässt sich die Erklärung zu Gunsten der Kläger dahin gehend auslegen, dass der Widerruf der auf Abschluss dieser Verträge gerichteten Willenserklärungen gelten soll (vgl. § 1 Abs. 1 HWiG a.F.). Indessen stand ihnen ein Widerrufsrecht nicht zu. Dabei kann dahinstehen, ob § 5 Abs. 2 HWiG in richtlinienkonformer Auslegung dahin gehend zu verstehen ist, dass das Widerrufsrecht nach § 1 HWiG a.F. dann bestehen soll, wenn dasjenige nach § 7 Abs. 1 VerbrKrG a.F. wegen der Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG ausgeschlossen ist. Denn zum einen müsste sich bei einer teleologischen Reduktion in diesem Sinne

nach dem Zweck der gesetzlichen Regelung die Widerrufsfrist nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 S. 3 VerbrKrG a.F. bestimmen (vgl. OLG Hamm WM 1999, 1057), wäre also auf ein Jahr begrenzt und damit vorliegend – die Vertragserklärungen der K. GmbH datieren aus Dezember 1994 und 1995 – ungenutzt geblieben. Zum anderen befand sich die K. GmbH als Vertreterin, auf deren Person es gem. § 166 Abs. 1 BGB ankommt (vgl. BGH v. 2.5.2000 – XI ZR 150/99, BGHZ 144, 223 = WM 2000, 1250 unter II. 2 = MDR 2000, 1121), bei Abgabe der auf Abschluss der Darlehensverträge gerichteten Willenserklärung nicht in einer Haustürsituation i.S.v. § 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 HWiG a.F.

Widerrufen werden könnte allenfalls die auf Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der K. GmbH gerichtete Willenserklärung, sofern man die Ausnahmeregelung des § 1 Abs. 2 Nr. 3 HWiG a.F. dann nicht anwenden wollte, wenn der Inhalt der von dem Notar beurkundeten Willenserklärung zuvor in einer Haustürsituation ausgehandelt worden ist (so OLG Stuttgart BB 1999, 1453; Frings, BB 1999, 2366; Stüsser, NJW 1999, 1586 [1589] m.w.N.). Indessen ist schon weder dargetan noch ersichtlich, dass die Kläger einen entsprechenden Widerruf gegenüber der K. GmbH erklärt hätten. Selbst wenn dies aber geschehen wäre und gem. § 139 BGB auch die Nichtigkeit der Bevollmächtigung bewirkt hätte, war das Vertrauen der Beklagten in die Wirksamkeit der dann vormals schwebend unwirksamen Vollmacht ebenfalls gem. §§ 172, 173 BGB geschützt, weil sie die Unwiderruflichkeit einer notariell beurkundeten Erklärung nach dem klaren Wortlaut des § 1 Abs. 2 Nr. 3 HWiG a.F. nicht in Zweifel ziehen musste (vgl. BGH v. 2.5.2000 – XI ZR 150/99, BGHZ 144, 223 = WM 2000, 1250 unter III. 1 = MDR 2000, 1121).

e) Es kann ferner dahinstehen, inwieweit § 9 Abs. 3 VerbrKrG (ggf. i.V.m. § 813 BGB) einen Rückforderungsdurchgriff gegen den Kreditgeber zulässt (vgl. dazu OLG Dresden v. 3.11.1999 – 8 U 1305/99, ZIP 2000, 180 m.w.N. = OLGReport Dresden 2000, 211). Etwaige Einwendungen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag und/oder dem Kaufvertrag über die Eigentumswohnung sowie den Nebenkostenverträgen können die Kläger der Beklagten ohnehin nicht gem. § 9 Abs. 1 VerbrKrG entgegenhalten, da die Anwendbarkeit dieser Vorschrift bei Realkrediten gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG ausgeschlossen ist.

Ein Einwendungsdurchgriff lässt sich schließlich auch nicht aus § 242 BGB ableiten, denn die Spezialregelung der §§ 9 Abs. 3, 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG sperrt den Rückgriff auf die Generalklausel.

3. Ohne Erfolg bleibt zuletzt der Hilfsantrag auf Feststellung, dass die von den Klägern aufgenommenen Darlehen mit lediglich 4 % p.a. zu verzinsen sind. Da die zum Abschluss eines Verbraucherkreditvertrages erteilte Vollmacht den Angabeerfordernissen des § 4 Abs. 1 S. 4 Nr. 1 VerbrKrG nicht genügen muss, sind die Darlehensverträge insoweit formwirksam und einer Heilung nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 S. 2 VerbrKrG nicht zugänglich. Sofern eine Formnichtigkeit gem. § 4 Abs. 1 S. 4 Nr. 1 d VerbrKrG bestanden haben sollte, weil in den Darlehensantragsformularen der Beklagten Angaben zu den angeblichen Kosten der Finanzierungsvermittlung fehlten, hätte die dann eingetretene Heilung nach § 6 Abs. 2 S. 1 keine Reduzierung der vereinbarten Zinssätze zur Folge gehabt (vgl. § 6 Abs. 2 S. 3 VerbrKrG).

Bei den Verhandlungen über den Kauf einer Eigentumswohnung darf der Verkäufer grundsätzlich davon ausgehen, dass sich sein künftiger Vertragspartner selbst über Art und Umfang seiner Vertragspflichten im eigenen Interesse Klarheit verschafft hat. Eine Aufklärungspflicht besteht nur dann, wenn wegen besonderer Umstände des Einzelfalls davon ausgegangen werden muss, dass der künftige Vertragspartner nicht hinreichend unterrichtet ist und die Verhältnisse nicht durchschaut.