LG München I, Endurteil v. 22.09.2023 – 47 O 15419/22

Titel:

Maklerrecht: Aufklärungs- und Informationspflichten des Maklers – Haftungsausschluss bei ungeprüften Angaben im Exposé

Normenkette:

BGB § 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1, § 652 Abs. 1

Leitsätze:

1. Ein Makler muss seinen Auftraggeber über Umstände, die für dessen Entscheidung von Bedeutung sind, umfassend aufklären, wenn er sie kennt. Im Übrigen muss er seinen Auftraggeber auf einer hinreichenden Grundlage informieren oder ihm mitteilen, wenn er keine belastbaren Informationen hat oder diese nicht beschaffen kann. Seine Erklärungen sollen beim Kunden korrekte und zutreffende Vorstellungen hervorrufen, und im Rahmen eines stillschweigend geschlossenen Auskunftsvertrags muss der Makler fehlerhafte Angaben, die er gemacht hat, richtigstellen. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

2. Allerdings bestehen ohne eine deutliche Mitteilung des Kunden über seine Interessen und Zwecke keine Beratungspflichten des Maklers. Er muss nicht ins Blaue hinein informieren. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

3. Bei Unkenntnis eines in Rede stehenden Umstandes muss der Makler nicht selbst nachforschen, sondern nur offenlegen, dass er keine eigenen Kenntnisse hat oder nur ungeprüfte Informationen weitergibt; er darf nicht ins Blaue hinein behaupten, fremde Informationen geprüft zu haben. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

4. Bei Angaben eines Exposés muss ein Maklerkunde grundsätzlich davon ausgehen, dass diese vom Verkäufer stammen und ungeprüft weitergegeben werden. Der Makler darf diese Informationen ungeprüft weitergeben, es sei denn, sie sind offensichtlich unrichtig, unplausibel oder bedenklich. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Maklervertrag, Schadensersatz, Aufklärungspflicht, Kenntnis, Informationspflicht, Unkenntnis, stillschweigender Auskunftsvertrag, Korrektur falscher Angaben, Kausalität, Exposé

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten hinsichtlich der Kosten jeweils durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten jeweils vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

4. Der Streitwert wird auf 147.846,80 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Kläger sind Eheleute, die im Jahr 2018 eine passende Immobilie bzw. ein passendes Grundstück zur Errichtung ihres Familienheims suchten. Der Beklagte zu 1) ist selbständiger Immobilienmakler und zugleich einer von mehreren Geschäftsführern der Beklagten zu 2). Die Beklagte zu 2) betreibt ein Marketing- und Servicecenter für selbständige Immobilienmakler, denen sie verschiedene Dienstleistungen, darunter die Nutzung ihrer Webseite, die Nutzung ihres Namens … ihres Logos, ihrer Geschäftsadresse sowie ihres Geschäftskontos für die Einzahlung von Maklercourtagen zur Verfügung stellt. Der Beklagte zu 1) nahm die beschriebenen Dienstleitungen der Beklagten zu 2) bei seiner Maklertätigkeit selbst in Anspruch und trat nach außen als … unter der Geschäftsadresse der Beklagten zu 2), …, auf.

2

Ende April 2018 stieß die Klägerin im Internet auf ein vom Beklagten zu 1) als Makler betreutes Immobilenangebot in der …. Sie kontaktierte daraufhin den Beklagten zu 1), der im betreffenden Internetportal unter der Bezeichnung … als Ansprechpartner angegeben war. Der Beklagte zu 1) übermittelte der Klägerin daraufhin ein mit dem Firmenloge der Beklagten zu 2) versehenes Exposé, das nähere Angaben zu einem angebotenen Grundstück in der … und einem darauf projektierten Bauvorhabens mit zwei Doppelaushälften enthielt. Der Baukörper der aus Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss bestehenden Doppelhaushälften sollte laut Exposé jeweils eine Grundfläche 6,5 Meter × 10 Meter umfassen; die Wohnfläche sollte ca. 150 m² umfassen. Als Projektierer wies das Exposé die Firma … vertreten durch … us. Im Exposé wies die Beklagte darauf hin, dass die … keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der im Exposé enthaltenen Objektangaben übernehme, da sie diese nicht selbst ermittle. Das Exposé wies weiter darauf hin, dass die … ausschließlich das Grundstück vermittle. Im Erfolgsfall ziehe die Tätigkeit der … eine Vermittlungs- und/oder Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % brutto des notariell beurkundeten Kaufpreises nach sich. Der im Exposé angegebene Gesamtpreis für das Bauvorhaben sowie die Illustrationen des Bauprojekts dienten der Orientierung. Kontakt zu einem Bauunternehmer werde gerne hergestellt, ohne dass der Käufer verpflichtet sei, diesen auch zu wählen. Von der … sprach der Beklagte zu 1) im Exposé stets im Plural („wir“). Für weitere Einzelheiten wird auf das als Anlage K 1 vorgelegte Exposé verwiesen.

3
Da die Klägerin Interesse an dem im Exposé dargestellten Grundstück und Bauvorhaben hatte, kontaktierte sie den Beklagten zu 1) und ließ sich von diesem einige Tage später das betreffende Grundstück zeigen. Der Beklagte zu 1) informierte sie dabei, dass das Grundstück der anderen Doppelhaushälfte bereits verkauft sei und die Finanzierung des projektierten Bauprojekts insoweit stehe. In der Folgezeit besichtigte auch der Kläger das in Frage kommende Grundstück und die Eheleute entschieden sich zum Erwerb des betreffenden Grundstücks sowie zum Bau des projektierten Objekts. Aus diesem Grund unterzeichneten sie die als Anlage K 4 vorgelegte „Reservierungsvereinbarung“ bzgl. des streitgegenständlichen Grundstücks, die Ihnen der Beklagte zu 1) übermittelt hatte und sendeten diese an ihn zurück.

4
Der Beklagte zu 1) nahm in der Folge einen Termin in der Wohnung der Kläger zur Besprechung der Einzelheiten des Notartermins zum Erwerb des streitgegenständlichen Grundstücks wahr, bei dem mindestens die Klägerin anwesend war. Darüber hinaus organisierte er auch ein Treffen der Kläger mit dem Projektierer, … in den von ihm mit-genutzten Büroräumen der Beklagten zu 2). Ob der Beklagte zu 1) bei diesem Gespräch mit anwesend war, ob es weitere Gespräche zwischen den Klägern und dem Beklagten zu 1) gab und was dabei inhaltlich besprochen wurde, ist zwischen den Parteien streitig. Insoweit wird für Einzelheiten auf die zwischen den Parteien ausgetauschten Schriftsätze und die im Protokoll der mündlichen Verhandlung niedergelegten Angaben der Parteien bei ihrer informellen Anhörung vom 19.07.2023 Bezug genommen.

5
Die Kläger schlossen sodann einen Finanzierungsvertrag mit ihrer Bank über eine Finanzierungssumme von 400.000 € ab, die ihnen ab Mitte Juni zur Verfügung stand. Am 06.06.2018 wurde der Grundstückskaufvertrag notariell beurkundet. Nach Vertragsschluss überwiesen die Kläger auf Anforderung der … eine Maklercourtage in Höhe von 17.136 € auf das vom Beklagten zu 1) auf der Rechnung (Anlage K 5) angegebene Geschäftskonto der Beklagten zu 2). Die Kläger schlossen zudem jeweils am 12.06.2028 einen Bauvertrag mit der Firma … (Anlage K 7) sowie einen Planungsvertrag mit der … (Anlage K 10) ab. Dass hinsichtlich des geplanten Bauprojekts bei Unterzeichnung der genannten Verträge noch keine Baugenehmigung vorlag, war den Klägern dabei bewusst.

6
Am 13.06.2018 skizzierte ein Vertreter der … den Klägern den Bauablauf. Danach sollte mit dem Abriss des auf dem erworbenen Grundstück noch bestehenden Hauses in der Kalenderwoche 24 oder 25 des Jahres 2018, mithin Ende Juni 2018, begonnen werden. Der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung im Freistellungsverfahren sollte durch die Architektin des Projektierer …. In der Kalenderwoche 26 eingereicht werden, in derselben Kalenderwoche sollten die Aushubarbeiten erfolgen und in Kalenderwoche 27 – mithin Anfang Juli 2018 – sollte danach mit dem Gießen der Bodenplatten begonnen werden. Für Einzelheiten der Planung des Bauablaufs wird auf Anlage K 6 verwiesen.

7
Im Juli 2018 wurde dann tatsächlich das noch auf dem Grundstück befindliche Haus abgerissen Im Anschluss wurden aber mangels Vorliegens einer Baugenehmigung für das projektierte Doppelhaus die geplanten Bauarbeiten nicht begonnen. Tatsächlich hatte die Gemeinde H. bereits am 27.09.2017 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für das Baugebiet, in dem sich das streitgegenständliche Grundstück befindet, erlassen (Anlage K 8) und im Internet veröffentlicht. Dies war zumindest dem Projektierer … und seiner Architektin seit November 2017 bekannt. Erst am 16.08.2019 konnten die Kläger schließlich die Erteilung einer Baugenehmigung im Wege einer Ausnahme von der Veränderungssperre erreichen, wobei die Baugenehmigung lediglich für einen Baukörper mit der Grundfläche 6,25 Meter × 10 Meter, statt – wie geplant – 6,5 Meter × 10 Meter erteilt wurde. Da in der Zwischenzeit über das Vermögen der … Insolvenzverfahren eröffnet worden war, mussten die Kläger jedoch zunächst ein neues Bauunternehmen finden und beauftragen, bevor sie mit dem Bau beginnen konnten. Ein entsprechender Werkvertrag konnte erst am 13.01.2020 mit der … beschlossen werden. Baubeginn war daher erst in der Kalenderwoche 19 des Jahres 2020, mithin Anfang Mai 2020. Die Kläger konnten schließlich im September 2022 in die errichtete Doppelhaushälfte einziehen.

8
Die Kläger geben an, sie hätten dem Beklagten zu 1) bereits zu Beginn mitgeteilt, dass es ihnen besonders wichtig sei, bis zum Schuljahresbeginn 2019 in das zu errichtende Haus einziehen zu können, da ihr Sohn an … erkrankt sei, wenig flexibel sei und daher in der fünften Klasse bereits in der neuen Schule in … Eingeschult werden sollte. Der Beklagte zu 1) habe ihnen mitgeteilt, dass mit dem Bauprojekt begonnen werden könne, sobald die Verträge unterzeichnet seien und die Finanzierung stehe, da die Finanzierung der anderen Doppelhaushälfte bereits ebenfalls stehe. Die Baugenehmigung sei noch nicht erteilt, dies sei aber eine Sache von Tagen. Die Bauzeit werde etwa ein Jahr betragen. Sie hätten sich auf die Angaben verlassen und darauf basierend Kauf-, Planungs- und Bauverträge unterzeichnet. Von der Veränderungssperre und den damit einhergehenden Problemen, eine Baugenehmigung für ihr Bauprojekt zu erhalten, hätten sie erst gegen Ende des Jahres 2018 erfahren.

9
Die Kläger sind der Auffassung der Beklagte zu 1) habe aus dem mit den Klägern abgeschlossenen Maklervertrag resultierende Aufklärungspflichten verletzt. Er hätte den Klägern nicht ungeprüft mitteilen dürfen, dass der Baubeginn unmittelbar bevorstehen, die Erteilung der Baugenehmigung kein Problem darstelle und die Bauphase etwa ein Jahr dauern werde, da diese Information erkennbar für die Entscheidung der Kläger zum Abschluss der Kauf-, Planungs- und Bauverträge erheblich gewesen sei.

10
Die Kläger sind der Auffassung, die Beklagte zu 2) habe sich das Handeln des Beklagten zu 1) nach den Regeln der Anscheinsvollmacht zurechnen zu lassen. Die Beklagten würden aufgrund der pflichtwidrigen Angaben des Beklagten zu 1) bzw. des pflichtwidrigen Unterlassens von Angaben durch den Beklagten zu 1) hinsichtlich der Baugenehmigung, des Baubeginns und der Bauzeit für die durch die Bauverzögerung entstanden Schaden haften.

11
Die Beklagte ist weiter der Auffassung, ihr seien Mehrkosten für die Bauerstellung entstanden, für die die Bauverzögerung und damit auch die fehlerhafte Aufklärung über diese kausal sei. Aufgrund der langen Bauverzögerung sei die vertraglich mit der S5. KG vereinbarte Festpreisbindung hinsichtlich der Baukosten ausgelaufen, so dass sich die Bauerstellung verteuert habe. Zudem habe wegen der Insolvenz der … neues, teureres Bauunternehmen beauftragt werden müssen. Den Differenzbetrag zwischen der ursprünglich mit der … vereinbarten Bausumme und der mit dem neuen Vertragspartner vereinbarten Summe müssten die Beklagten den Klägern als Gesamtschuldner ersetzen.

12
Zudem seien den Klägern Mehrkosten für Mietzinszahlungen in Bezug auf die von ihnen bis zur Bezugsreife des Bauprojekts weiter bewohnten Mietwohnung entstanden. Sie machen daher für den Zeitraum, um den sich der Baubeginn verzögert habe und der 14 Monate betrage den Ersatz von 14 Kaltmieten gem. Anlage K 12 geltend.

13

Durch die Bauverzögerung seien den Klägern zudem Mehrkosten für die Finanzierung wegen späterer Abrufung der Finanzierungssumme entstanden. Sie machen daher Schadenersatz für die hinsichtlich der Monate Juni 2019 bis einschließlich Juli 2020 angefallenen Bereitstellungszinsen als Schadensersatz geltend.

14
Darüber hinaus sind die Kläger der Auffassung, das realisierte Doppelhaus habe wegen der gegenüber der ursprünglichen Planung um 12, 78 m² geringeren Wohnfläche einen Minderwert, den die Beklagten wegen insoweit unzutreffenden Angaben im Exposé ebenfalls zu ersetzen hätten.

15
Zudem hätten die Beklagten den Anspruch auf die in Höhe von 17.136 € geleistete Maklercourtage wegen der beschriebenen Pflichtverletzungen des Beklagten zu 1) verwirkt, so dass dies gezahlte Maklercourtage zurückzuerstatten sei, was aber nur hilfsweise geltend gemacht werde.

16
Verjährung sei hinsichtlich der geltend gemachten Ansprüche schon deshalb nicht eingetreten, weil, diese alle erst im Jahr 2019 entstanden seien.

17
Die Kläger beantragen:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 147.846,80 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basisizinssatz seit 25.09.2020 zu zahlen.

18
Die Kläger beantragen hilfsweise:

Die Beklagten werde gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Kläger einen Betrag von 17.136 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

19
Die Beklagten zu 1) und zu 2) beantragen jeweils,

die Klage abzuweisen.

20
Der Beklagte zu 1) ist der Auffassung, zwischen den Beklagten und den Klägern habe kein Maklervertrag bestanden. Ein solcher habe vielmehr nur zwischen ihm und dem Verkäufer des Grundstücks bestanden. Er ist zudem der Ansicht, keinerlei Aufklärungspflichten als Makler verletzt zu haben. Weder habe er gegenüber den Klägern irgendwelche Angaben zum Baubeginn, dem Stand des Genehmigungsverfahrens oder der Bauzeit getätigt, noch habe hierzu Veranlassung bestanden. Rückfragen hierzu hätten die Kläger an ihn nicht gerichtet, weil er von Anfang an für Fragen hinsichtlich der Bauplanung auf den Projektierer, … verwiesen habe. Dies halte er immer so. Er hafte auch nicht für etwaige Abweichungen bei der realisierten Größe der Grundfläche der Doppelhaushälfte von den im Exposé angegeben Maßen, da er im Exposé erkennbar darauf hingewiesen habe, dass er für die Objektangaben keine Gewähr übernehme. Der Beklagte zu 1) ist zudem der Auffassung, die Ansprüche der Kläger wären jedenfalls verjährt, da der Haftungsgrund bereits im Jahr 2018 entstanden wäre, wenn er vorläge.

21
Die Beklagte zu 2) ist der Auffassung, mit ihr sei kein Maklervertrag zustande gekommen. Der Beklagte zu 1) sei gegenüber den Klägern ausschließlich in seiner Eigenschaft als Einzelkaufmann aufgetreten, was für die Kläger auch erkennbar gewesen sei. Für die Beklagte zu 2) habe der Beklagte zu 1) keinen Maklervertrag abgeschlossen; hierzu sei er auch nicht befugt gewesen. Für etwaige Pflichtverletzungen des Beklagten zu 1) hafte die Beklagte zu 2) daher nicht.

22
Das Gericht hat in der vorliegenden Sache am 19.07.2023 mündlich verhandelt und dabei die beiden Kläger sowie den Beklagten zu 1) jeweils informell persönlich als Partei angehört. Insoweit wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen. Ergänzend wird im Übrigen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

23
Die Klage ist zulässig aber unbegründet.

I.

24
Die Kläger haben keinen Anspruch gegen die Beklagten zu 1) und zu 2) auf Schadensersatz aus §§ 652 Abs. 1, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB wegen Verletzung etwaiger Aufklärungspflichten des Beklagten zu 1) als Makler.

25
Zwar bestand entweder zwischen dem Beklagten zu 1) und den Klägern oder zwischen der Beklagten zu 2) und den Klägern ein Maklervertrag i.S.d. § 652 Abs. 1 BGB. Unabhängig davon, ob der Beklagte zu 1) bei seiner Maklertätigkeit hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks als Einzelkaufmann oder als Geschäftsführer der Beklagten zu 2) handelte, konnten die insoweit beweisbelasteten Kläger jedoch eine Pflichtverletzung des Beklagten zu 1) nicht nachweisen. Eine Schadensersatzpflicht der Beklagten scheitert damit jedenfalls aus diesem Grund. Auf die Frage einer etwaigen gesamtschuldnerischen Haftung der Beklagten zu 1) und zu 2) kommt es daher genau so wenig an, wie auf die Frage der Schadenskausalität und der Schadenshöhe.

26
Hierzu im Einzelnen:

27
1. Ein Maklervertrag i.S.d. § 652 Abs. 1 BGB ist entweder zwischen den Klägern und dem Beklagten zu 1) persönlich oder den Klägern und der Beklagten zu 2), vertreten durch den Beklagten zu 1) als Geschäftsführer der Beklagten zu 2) zustande gekommen. Die Behauptung des Beklagten zu 1), es habe beklagtenseits gar keinen Maklervertrag mit den Klägern gegeben, denn ein solcher Vertrag sei mit der Verkäuferseite, nicht aber der Käuferseite geschlossen worden, verfängt nicht. Dies folgt bereits daraus, dass der Beklagte zu 1) den Klägern das als Anlage K 1 vorgelegte Exposé übermittelte, das auf die Fälligkeit einer „Käuferprovision“ i.H.v. 3,57 % des notariell beurkundeten Kaufpreises im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages über das streitgegenständliche Grundstück hinwies sowie daraus, dass die den Klägern vom Beklagten zu 1) übermittelte und von den Klägern unterzeichnete Reservierungsvereinbarung (Anlage K 4) auf den „zwischen dem Kaufinteressenten und dem Makler geschlossenen Maklervertrag[es]“ Bezug nimmt. Zudem überwiesen die Kläger auf Aufforderung des Beklagten zu 1) (Anlagen K 4 und K 5) die vereinbarte Maklercourtage auf das Geschäftskonto der Beklagten zu 2).

28
Ob Vertragspartner der Kläger letztlich – wie die Beklagte zu 2) meint – der Beklagte zu 1) persönlich in seiner Eigenschaft als unter der Firma … handelnder Einzelkaufmann geworden ist – wofür das Exposé spricht, das lediglich den Firmennamen und den Namen des Beklagten zu 1) zeigt – oder die Beklagte zu 2) Vertragspartnerin des Maklervertrages geworden ist, weil der Beklagte zu 1) bei Vertragsabschluss als (Mit-)Geschäftsführer der Beklagten zu 2) handelte – wofür die Angabe und Nutzung des Geschäftskontos der Beklagten zu 2) für die Einzahlung der Maklercourtage (Anlagen K 4 und K 5) spricht, kann letztlich dahinstehen. Ebenso kann dahin stehen, ob sich die Beklagte zu 2) nach den Grundsätzen der Duldungs- oder Anscheinsvollmacht (vgl. BGH, Urteil vom 26.1.2016 – XI ZR 91/14; NJW 2016, 2024, Rn 64; Hopt, HGB, 43. Aufl. 2023, Rn 5 ff.) das Handeln des Beklagten zu 1) zurechnen lassen muss. Für letzteres spricht, dass der Beklagte zu 1) nach außen bewusst mit dem Namen der Beklagten zu 2) – lediglich ohne Verwendung des Zusatzes „GmbH“ – auftrat, um gegenüber Kunden die Zugehörigkeit zu einem großen Immobilienbüro zu vermitteln, was von der Beklagten zu 2) nach ihren eigenen Ausführungen nicht nur geduldet wurde, sondern Teil ihres Geschäftsmodells war. Letztlich konnten die Kläger schon keine Verletzung etwaiger Aufklärungspflichten aus dem Maklervertrag durch den allein handelnden Beklagten zu 1) nachweisen, so dass die Frage, wem eine solche Pflichtverletzung zuzurechnen wäre und ob eine gesamtschuldnerische Haftung überhaupt in Betracht kommen kann, offen bleiben kann.

29

2. Grundsätzlich können sich aus einem Maklervertrag Aufklärungspflichten des Maklers gegenüber seinen Kunden ergeben. Die insoweit beweisbelasteten Kläger konnten jedoch nicht nachweisen, dass der Beklagte ihnen gegenüber im vorliegenden Fall konkret bestehende Aufklärungspflichten verletzt hat.

30
a. Ein Makler steht grundsätzlich zu seinem Auftraggeber als dessen Interessenvertreter in einem besonderen Treueverhältnis, aus dem sich für ihn bei der Erfüllung seiner Aufgabe bestimmte Nebenpflichten ergeben. Eine sachgemäße Interessenwahrnehmung gebietet regelmäßig, den Auftraggeber nicht nur über das aufzuklären, was unerlässlich ist, damit dieser vor Schaden bewahrt wird, sondern auch über alle dem Makler bekannten Umstände, die für die Entschließung des Auftraggebers von Bedeutung sein können. Wie weit die Unterrichtungspflicht im Einzelnen zu ziehen ist, hängt von den Umständen des konkreten Falls ab (BGH, Urteil vom 08.07.1981 – IVa ZR 244/80, NJW 1981, 2685). Ist der Makler hiernach zu einer Unterrichtung seines Auftraggebers verpflichtet, gebietet es die von ihm wahrzunehmende Sorgfalt, keine Informationen zu erteilen, für die es an einer hinreichenden Grundlage fehlt. Steht ihm eine solche nicht zur Verfügung oder kann er sie sich nicht verschaffen, muss er zumindest diesen Umstand offen legen. Die Erklärungen des Maklers müssen insgesamt so beschaffen sein, dass sie bei seinem Kunden keine unzutreffenden Vorstellungen vermitteln. Hieraus folgt für den Makler, der sich in Verhandlungen mit einem Kunden befindet im Rahmen eines stillschweigend geschlossenen Auskunftsvertrags, auch die Pflicht, fehlerhafte Angaben richtig zu stellen (BGH, Urteil vom 28.09.2000 – III ZR 43/99, NJW 2000, 3624; BGH Beschluss vom 10.11.2016 – I ZR 235/15, BeckRS 2016, 20628)

31
Es gibt allerdings keine Informationspflichten des Maklers „ins Blaue hinein“. Bei einem fehlenden Aufklärungsbedürfnis des Kunden entstehen daher keine Beratungspflichten. Vielmehr ist es Sache des Kunden, dem Makler deutlich mitzuteilen, welche Interessen und Zwecke für ihn mit dem beabsichtigten Geschäft im Vordergrund stehen (Althammer, MüKO zum BGB, 9. Aufl. 2023, § 652, Rn 281; BGH, Urteil vom 04.11.1987 – IV a ZR 145/86, NJW-RR 1988, 365).

32
Auch bestehen Aufklärungspflichten nur insoweit, als der Makler selbst Kenntnis von dem in Rede stehenden Umstand hat. Er hat keine Nachforschungs- oder Erkundigungspflicht, muss also den Sachverhalt nicht selbst aufklären. Allerdings hat er dann seinen Auftraggeber darüber zu informieren, dass er keine Kenntnisse hat oder nur ungeprüft fremde weitergibt und darf nicht ins Blaue hinein etwas als von ihm geprüft behaupten (Maier, Beck-online Großkommentar, Stand 01.02.2023, § 652, Rn. 381 m.w.N.).

33
Zudem muss ein Maklerkunde, wenn keine besonderen Umstände vorliegen, grundsätzlich davon ausgehen, dass die in dem Exposé eines Maklers enthaltenen Aussagen über das Objekt nur Angaben der Verkäuferseite wiedergeben. Der Makler darf die mit Sorgfalt eingehalten und sondierten Informationen des Veräußerers grundsätzlich ungeprüft weitergeben, es sei denn, sie sind nach den in seinem Berufsstand vorauszusetzenden Kenntnissen ersichtlich unrichtig, nicht plausibel oder bedenklich (vgl. BGH, Urteil vom 18.1.2007 – III ZR 146/06, NJW-RR 2007, 711; BGH, Urteil vom 16.09.1981 – IV a ZR 85/80, NJW 1982, 1147; OLG Hamm, Urteil vom 06.07.1995 – 18 U 72/95, NJW-RR 1996, 1081).

34
b. Vorliegend war für den Beklagten zu 1) aufgrund der Gesamtumstände erkennbar, dass es den Klägern darauf ankam, ein Grundstück zu erwerben, auf dem das projektierte, im Exposé näher beschriebene Bauprojekt genehmigungsfähig war, da die Kläger erkennbar das Grundstück gerade zum Zwecke der Realisierung dieses Bauvorhabens erwerben wollten und er das Grundstück in seinem Exposé selbst als projektiert bewarb. Ihm war auch bewusst, dass die Kläger ein Grundstück erwerben wollten, auf dem das projektierte Bauvorhaben zeitnah errichtet werden würde, da ihm bekannt war, dass die Kläger für sich selbst ein Familienheim errichten wollten und es sich zudem um eine Doppelhaushälfte handelte, bei der für die zweite Hälfte, wie der Beklagte zu 1) wusste, die Finanzierung bereits stand. Der Beklagte zu 1) war daher im vorliegenden Fall grundsätzlich verpflichtet, den Klägern ihm bekannte Umstände offenzulegen, die einer zeitnahem Realisierung des projektierten Bauvorhabens entgegenstanden. Hierzu gehörte zweifelsfrei auch das Bestehen einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das hier betroffene Baugebiet, da diese der Erteilung einer Baugenehmigung für das projektierte Bauvorhaben grundsätzlich entgegenstand und eine Erteilung, solange sie bestand, nurmehr über eine Ausnahmegenehmigung

möglich machte. Allerdings ergeben sich aus den Sachvorträgen der Parteien keinerlei Hinweise darauf, dass dem Beklagten zu 1) das Bestehen der Veränderungssperre vor Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrags der Kläger mit dem Verkäufer bekannt war. Auch die Kläger haben dies nicht behauptet. Aus der vorliegenden Aktennotiz der Architektin des Projektierers, … vom 30.06.2018 (Anlage K 9) ergibt sich lediglich, dass sie selbst, ebenso wie der Projektierer … von der Veränderungssperre seit November 2017 Kenntnis hatten. Aus der Tatsache, dass der Beklagte Termine für Treffen der Kläger mit dem Projektierer vereinbarte und solche Termine, wie auch der Beklagte zu 1) in seiner Anhörung einräumte, möglicherweise auch in Anwesenheit des Beklagten zu 1) in dessen Büroräumen stattfanden, lässt keinen Rückschluss darauf zu, dass der Beklagte ebenfalls Kenntnis von der Veränderungssperre hatte. Auch suggerierte der Beklagte zu 1) durch die Organisation von und etwaige Teilnahme an Terminen mit dem Projektierer im Vorfeld des Abschlusses des Grundstückskaufvertrages den Klägern nicht, dass er für die Angaben des … instehen wolle. Vielmehr machte der Beklagte zu 1) bereits im Exposé deutlich, dass er lediglich Makler hinsichtlich des hier im Streit stehenden Grundstücks sei, auf dem das im Exposé beschriebene Bauvorhaben realisiert werden sollte.

35
c. Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte zu 1) verpflichtet gewesen wäre, Nachforschung darüber anzustellen, ob der Genehmigungsfähigkeit des projektierten Vorhabens baurechtliche Belange entgegenstehen könnten, die das Bauvorhaben erheblich verzögern könnten oder die Kläger darüber informieren hätte müssen, dass ihm hierzu keine belastbaren Erkenntnisse vorliegen, konnte das Gericht nicht feststellen. Das Gericht konnte sich insbesondere nicht davon überzeugen, dass der Kläger sich hierzu deshalb veranlasst sehen hätte müssen, weil ihm die Kläger mitgeteilt hätten, dass es für ihre Kaufentscheidung aufgrund der besonderen Bedürfnisse ihres an … erkrankten Sohnes von besonderer Bedeutung sei, dass das projektierte Bauvorhaben bis zum Schuljahresbeginn 2019 bezugsfertig sei. Das Gericht hat die Kläger und den Beklagten persönlich hierzu informatorisch angehört, konnte sich aufgrund des Aussageverhaltens der Parteien jedoch nicht davon überzeugen, dass die Angaben der Kläger glaubhafter wären, als die des Beklagten zu 1). Die Klägerin gab hierzu an, sie habe den geschilderten Sachverhalt dem Beklagten zu 1) mitgeteilt. Bei welcher Gelegenheit die Mitteilung erfolgte, konnte sie nicht mehr konkret erinnern. Jedenfalls sei dies aber nicht bei dem von ihr allein mit dem Beklagten zu 1) wahrgenommenen Termin der Fall gewesen. Der Kläger gab ebenfalls an, man habe dem Beklagten zu 2) mitgeteilt, dass die Fertigstellung bis zum Schuljahresbeginn 2019 aus den dargelegten Gründen besonders wichtig sei. Wann dies gewesen sei, wisse er nicht mehr genau, meine aber, seine Ehefrau habe dies dem Beklagten zu 1) bereits beim ersten Termin, an dem er selbst nicht teilgenommen habe, mitgeteilt. Der Beklagte zu 1) gab an, er höre von der Erkrankung des Sohnes der Kläger und dem daraus resultierenden besonderen Interesse der Kläger bis Schulbeginn 2019 in das neue Haus ziehen zu können im Prozess zum ersten Mal. Zwar geht das Gericht grundsätzlich davon aus, dass sich den Klägern die Inhalte der Gespräche mit dem Beklagten zu 1) stärker ins Gedächtnis eingeprägt haben, als dem Beklagten zu 1), für den – wie er selbst in seiner Anhörung angab – die Gespräche mit den Klägern – anders als für diese – normale Kundengespräche unter vielen anderen waren. Da sich die Kläger jedoch nicht an Einzelheiten der Gespächsumstände erinnern konnten und sie zudem abweichende Erinnerungen schildern, konnte sich das Gericht nicht davon überzeugen, dass die Kläger den Beklagten zu 1) tatsächlich über ihr besondere Interesse am Erwerb eines Grundstücks informierten, auf dem das projektierte Bauvorhaben bis spätestens Schuljahresbeginn 2019 bezugsfertig sein würde.

36
d. Das Gericht konnte auch nicht feststellen, dass der Beklagte zu 1) gegen seine Aufklärungspflichten verstoßen hat, indem er den Klägern ungeprüft ins Blaue hinein zu verstehen gegeben hätte, mit der Realisierung des projektierten Bauvorhabens könne begonnen werden, sobald die Finanzierung stehe und die Verträge unterzeichnet seien; die Erteilung einer Baugenehmigung sei nur noch eine Frage von Tagen. Auch insoweit stehen die Angaben der Kläger in ihrer Anhörung in der mündlichen Verhandlung gegen die Angaben des Beklagten zu 2), ohne dass das Gericht sich davon überzeugen konnte, dass die Angaben der Kläger überzeugender wären, als die des Beklagten zu 1). Die Klägerin gab insoweit an, der Beklagte zu 1) habe ihr bei dem ersten Ortstermin, den sie allein mit ihm wahrgenommen habe, mitgeteilt, das Bauvorhaben könne begonnen werden, sobald die Finanzierung stehe, da die zweite Doppelhaushälfte schon stehe. Weitere Gespräche hierzu mit dem Beklagten zu 1) waren ihr nicht erinnerlich. Der Kläger gab an, es habe noch einen zweiten Ortstermin gegeben, bei dem er und die Klägerin mit dem Beklagten zu 1) den Bauplatz besichtigt hätten, sowie einen Termin mit seiner Frau, dem Beklagten zu 1) und dem

Projektierer, … im Büro des Beklagten zu 1). Bei einem dieser Termine habe der Beklagte zu 1) erklärt, es fehle nur noch an den Vertragsunterschriften, dann könne mit dem Bau begonnen werden, da die Finanzierung der anderen Doppelhaushälfte bereits stehe; die Baugenehmigung sei eine Sache von Tagen. Der Beklagte zu 1) gab an, er habe überhaupt keine Angaben zu einem möglichen Baubeginn oder sonstige Angaben zur Realisierung des streitgegenständlichen Bauprojekts gemacht, sondern die Kläger diesbezüglich an den Projektierer verwiesen. Dies könne er deshalb sagen, weil er dies immer so halte. Daher würden Fragen, die die Realisierung der Bauvorhaben beträfen auch gar nicht an ihn gestellt. So sei dies auch hier gewesen. Schon aufgrund ihrer Detailarmut war keine der Aussagen überzeugender als die andere. Zwar schloss der Beklagte zu 1) hauptsächlich daraus, wie er sich grundsätzlich geschäftlich verhalte darauf, wie er sich gegenüber den Klägern verhalten habe. Jedoch konnten auch die Kläger keine übereinstimmenden näheren Umstände der betreffenden Gesprächssituation schildern, die das Gericht auf eine konkrete Erinnerung schließen lassen hätten können. Hinzu kommt, dass die Klägerin in dem hier streitgegenständlichen Zeitraum auch ein Gespräch der Kläger mit dem Projektierer, …, in den Büroräumen des Beklagten zu 1) schilderten. Die Klägerin gab an, … habe dabei angegeben, mit dem Bauprojekt könne begonnen werden, sobald die Verträge unterschrieben seien; die Bauphase werde ungefähr ein Jahr dauern; wenn es jetzt im Sommer losginge, wäre das Haus bis spätestens September 2019 fertig. Das Gericht kann daher nicht ausschließen, dass die Angaben zu Baubeginn, Bauzeit und Stand des Baugenehmigungsverfahrens tatsächlich ausschließlich durch … getätigt wurden und sich die Erinnerungen der Kläger daran, welcher Beteiligter wann, was gesagt hat, nach fünf Jahren verschwimmen, zumal sich erst im Nachhinein – und nicht bereits in der betreffenden Gesprächssituation – für die Kläger herausstellte, dass die genaue Erinnerung hieran eine Rolle spielt.

37
e. Soweit die Kläger darüber hinaus schildern, der Beklagte zu 1) habe ihnen auf Nachfrage mitgeteilt, normalerweise sei ein solches Bauvorhaben, wie das hier streitgegenständliche, binnen eines Jahres zu realisieren, vermag diese Angabe keine Pflichtverletzung des Beklagten zu 1) zu begründen, denn die von den Klägern geschilderte Angabe stellt lediglich eine ungefähre zeitliche Einornung vergleichbarer Bauvorhaben im Normalfall dar. Dass diese Aussage generell unzutreffend wäre, haben die Kläger w selbst nicht behauptet.

38
f. Auch hinsichtlich der Angaben zur Größe des realisierbaren Bauprojekts liegt keine Pflichtverletzung des Beklagten zu 1) vor. Zwar war im Exposé eine Grundfläche des geplanten Baukörpers von 6,5 Meter × 10 Meter angegeben, wohingegen letztlich nach Angaben der Kläger lediglich eine Baugenehmigung für ein Bauprojekt mit einer Grundfläche von 6,25 Meter × 10 Meter erreicht werden konnte. Der Beklagte zu 1) hat in seinem Exposé jedoch deutlich darauf verwiesen, dass er die Objektangaben nicht selbst ermittelt habe und für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werde. Diese Haftungsbeschränkung ist, wie bereits unter 2.a. dargelegt, rechtlich unbedenklich.

39
3. Da eine Haftung der Beklagten schon mangels Pflichtverletzung ausscheidet, kommt es, wie bereits dargelegt, auf die Kausalität eines pflichtwidrigen Handelns oder Unterlassens des Beklagten zu 1) nicht mehr an. Lediglich hilfsweise sei daher zu den einzelnen geltend gemachten Schadensposten folgendes erwähnt:

40
a. Eine Schadenskausalität wäre selbst bei Unterstellung der Verletzung einer Aufklärungspflicht des Beklagten zu 1) über eine mögliche Bauverzögerung aufgrund einer Veränderungssperre hinsichtlich der klägerseits vorgetragenen Mehrkosten der Bauerstellung nicht gegeben. Ob die mit der Firma … vereinbarten Festpreis-Garantie von 305.000 € brutto aufgrund der Verzögerung des Baubeginns, wie klägerseits behauptet, zeitlich auslief und sich die Baupreise des genannten Unternehmens deshalb erhöht hätten, war für die behaupteten Mehrkosten offensichtlich nicht kausal. Vielmehr beruhen die Mehrkosten nach eigenen Angaben der Kläger darauf, dass über das Vermögen der … das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, bevor das Bauvorhaben begonnen werden konnte und das am 13.01.2020 (Anlage K 11) neu beauftrage Bauunternehmen, die … einen höheren Preis verlangte.

41

b. Schadenkausalität besteht auch nicht hinsichtlich der geltend gemachten 14 Netto-Mieten für die Mietwohnung der Kläger. Die Kläger fordern insoweit Ersatz von Kaltmieten für den Zeitraum, um den sich der Baubeginn wegen der fehlenden Baugenehmigung verzögert habe, also für den Zeitraum Juli 2018 bis einschließlich August 2019. Jedoch hätten die Kläger in diesem Zeitraum auch dann weiterhin in ihrer bisherigen Wohnung verbleiben und für diese Miete zahlen müssen, wenn das Bauvorhaben, wie vom Projektierer geplant, Mitte Juni 2018 begonnen hätten und ca. ein Jahr gedauert hätte, da die Kläger während der Bauphase nicht bereits im neuen Haus wohnen hätten können. Hinsichtlich der Mieten Juli bis einschließlich Dezember 2019 wären die Ansprüche zudem verjährt, §§ 195, 199 Abs. 1 BGB. Im Übrigen wäre auch hinsichtlich der – nicht eingeklagten – etwaige geleisteten weiteren Kaltmieten für eine Mietwohnung ab September 2019 bis zum Umzug in das neue Haus im September 2022 die Bauverzögerung jedenfalls nur teilweise kausal, da auch nach dem Vortrag der Kläger die weitere Bauverzögerung ab Erteilung der Baugenehmigung am 16.08.2019 zumindest auch auf der Insolvenz der … und der Notwendigkeit, eine neue Baufirma zu beauftragen, entstanden ist, die mit den Baumaßnahmen erst im Mai 2020 beginnen konnte. Aus demselben Grund wäre die durch die Veränderungssperre verursachte Bauverzögerung auch nicht kausal für die für die eingeklagten Mehrkosten der Finanzierung für die Monate Juni 2019 bis Juli 2020.

II.

42
Aus den unter Ziffer I dargelegten Gründen hinsichtlich des Fehlens einer Pflichtverletzung der Beklagten zu 1) besteht auch der hilfsweise gelten gemachte Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Maklerprovision nicht.

III.

43
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711 Satz 1 ZPO.