
Datum: 07.06.2001
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 18. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 18 U 153/00
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2001:0607.18U153.00.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 15 O 456/99

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das am 08.06.2000 verkündete Urteil der 15. Zivilkammer des Landgerichts Münster wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Klägern auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Klägern bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 12.500,00 DM abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Beiden Parteien wird gestattet, Sicherheit auch durch unbedingte, unbefristete und selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank, Genossenschaftsbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse zu erbringen.

Die Beschwer der Kläger liegt über der Revisionssumme.

I.

1

Tatbestand:

2

Die Beklagte war für die Klägerin und andere Kaufinteressenten für Eigentumswohnungen als (Nachweis-)Maklerin tätig.	3
Die Parteien streiten um eine Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung von Schadensersatz wegen Angaben der Beklagten, die diese gegenüber den Klägern und anderen Kaufinteressenten über die C GmbH gemacht hatte. Die Kläger machen sowohl eigene als auch Schadensersatzansprüche aus abgetretenem Recht wegen der nach Insolvenz der Firma C GmbH (im folgenden C) entstandenen Mehrkosten zur Fertigstellung des Bauprojektes geltend.	4
Im Februar 1994 beauftragte die Firma C die Beklagte, Gelegenheiten zu Kaufvertragsabschlüssen und Interessenten für das Bauobjekt N3 19 und 19 a in N. nachzuweisen. Nachdem die Beklagte insgesamt 12 Eigentumswohnungen des oben genannten Objektes als Vermittlerin angeboten hatte, schloß sie mit den Klägern, den Eheleuten T2 und dem Kaufinteressenten L ebenfalls Maklerverträge ab.	5
Zwischen der Beklagten und der Firma C bestanden bereits in der Vergangenheit geschäftliche Kontakte, ohne daß hierbei Abwicklungsschwierigkeiten aufgetreten waren. Es gehörte zu den Gepflogenheiten der Beklagten, Objekte vor ihrer Vermarktung auf "Kundenfreundlichkeit" der Verträge und die Bonität des Bauträgers zu überprüfen. Anfang des Jahres 1994 erkundigte sich die Beklagte bei der Sparkasse X, die ebenfalls in Geschäftsbeziehungen zu der Firma C stand, über deren Bonität. Hierbei wurde der Beklagte mitgeteilt, daß nachteilige Informationen über die Bonität der C dort nicht vorlägen. Von den Parteien ist nichts dazu vorgetragen worden, daß sich die Firma C bereits im Jahre 1994 in finanziellen Schwierigkeiten befunden haben könnte. Der genaue Inhalt der von der Beklagten gegenüber den Kaufinteressenten abgegebenen Erklärungen über die Bonität der C ist zwischen den Parteien streitig.	6
Die Kläger schlossen am 13.05.1994 mit der C einen notariellen Kaufvertrag (Bl. 13 ff der Akte) über eine Eigentumswohnung mit einem 83/1000-stel Miteigentumsanteil am Grundstück zum Gesamtkaufpreis von 189.200,00 DM (einschließlich Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz). Unter § 6 Ziffer 5 enthält der notarielle Kaufvertrag folgende Regelung:	7
"Die Beteiligten wurden auf § 34 c der Gewerbeordnung und die Bestimmungen der MaBV aufmerksam gemacht. Die Verkäuferin bestätigt, daß ihr die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung von der Stadt X erteilt ist."	8
Die Fertigstellung des Objektes sollte gemäß § 3 des Vertrages spätestens am 30.04.1995 erfolgen. Bezüglich des weiteren Inhaltes des Kaufvertrages wird auf Bl. 13 ff der Akte bezug genommen.	9
Die Eheleute T2 und der Käufer L. schlossen am 11.06.1994 und am 25.11.1994 entsprechende Kaufverträge mit Kaufpreisen von 168.750,00 DM bzw. 175.000,00 DM mit der C ab.	10
Der für Juni/Juli 1994 vorgesehene Baubeginn (vgl. Bl. 17 der Akte) verzögerte sich. Die Beklagte schaltete sich sodann in Verhandlungen über den Beginn der Bauarbeiten ein (Korrespondenz zwischen den Parteien zwischen dem 02.05.1995 und dem 12.06.1995; Bl. 237 ff der Akte).	11
Vor Fertigstellung des Objektes fiel die C im März 1996 in Konkurs. Zwischen dem 11.04.1996 und dem 04.11.1996 verhandelten die Parteien über die Frage, ob die Beklagte	12

sich angesichts ihrer Erklärungen über die Bonität der Firma C an Mehrkosten für die Fertigstellung des Objektes zu beteiligen habe (Bl. 83 bis 89 der Akte).

Auf Grund einer Ausschreibung durch den Architekten Lewejohann vom 02.10.1996 unterbreitete die Firma Q GmbH zunächst ein Angebot zur Durchführung von Restarbeiten an dem Objekt über 845.250,00 DM (Bl. 175, 191 ff der Akte). Nachdem dieses Angebot auf einen Betrag von 520.000,00 DM reduziert worden war (Bl. 168 der Akte), erteilte der Architekt M. der Firma Q GmbH am 14.12.1996 den Auftrag zur Durchführung von Restarbeiten. Zuvor einigten sich die 11 Erwerber des Objektes am 04.12.1996 über die endgültige Fertigstellung und eine Vorfinanzierung der 12. Wohnung (Bl. 35 ff der Akte).

Die Parteien verhandelten zwischen dem 14.12.1998 und dem 11.02.1999 erneut über eine Beteiligung der Beklagten an den Mehrkosten für die Durchführung der Restarbeiten (Bl. 39 ff der Akte).

Die Kläger haben behauptet, daß weder die C noch deren Geschäftsführer die bereits bei Vertragsschluß erforderliche Erlaubnis gemäß § 34 c der Gewerbeordnung besessen hätten. Die C habe insoweit eine bewußt falsche Erklärung im notariellen Kaufvertrag abgegeben.

Sie haben ferner behauptet, der Gebietsleiter der Beklagten T3 habe ihnen gegenüber erklärt, es handle sich bei der Firma C um einen zuverlässigen Bauträger, das Projekt sei überprüft worden und das Objekt könne ohne weiteres gekauft werden. Gegenüber dem Käufer Kaiser, einem selbständigen Bankkaufmann, sei auf dessen Erkundigungen nach der Seriosität der C seitens der Immobilienberaterin der Beklagten M. erklärt worden, er brauche sich bezüglich des Bauträgers keinerlei Sorgen zu machen und alle Objekte, die die LBS in die Vermittlung nehme, seien im Hinblick auf den Bauträger überprüft worden. Die C sei sowohl von der LBS als auch von der West LB "durchgecheckt" worden. Der Immobilienberater T der Beklagten habe gegenüber den Eheleuten T2 erklärt, der Bauträger sei "in Ordnung", die Beklagte habe ihn überprüft und bereits mehrere Objekte mit diesem Bauträger abgewickelt.

Sämtliche Verhandlungen und Vorbereitungen zum Vertragsschluß seien von der Beklagten durchgeführt worden.

Die Kläger haben die Ansicht vertreten, die Beklagte sei verpflichtet gewesen, zumindest auch die formalen Voraussetzungen der Bauträgereigenschaft der C zu überprüfen. Sie sei dem entsprechend verpflichtet gewesen, sich darüber zu informieren, ob die C die Erlaubnis zum Verkauf bzw. zur Durchführung eines Bauvorhabens gemäß § 34 c der Gewerbeordnung besitze. Dies gelte insbesondere im Hinblick auf die weitergehende Erklärung der Beklagten, der Bauträger sei auf jeden Fall in Ordnung und durchgecheckt worden.

Sie haben behauptet, daß notarielle Kaufverträge nicht abgeschlossen worden wären, wenn Nachforschungen ergeben hätten, daß die C nicht über die erforderliche Erlaubnis gemäß § 34 c der Gewerbeordnung verfügte. Eine Kenntnis über das Fehlen der Erlaubnis hätte bei ihnen nicht überwindbare Zweifel an der Seriosität des Bauträgers begründet.

Der Käufer Kaiser und die Eheleute T2 hätten Schadensersatzansprüche an sie abgetreten. Nach ihrer Auffassung sind sie berechtigt, als Schadensersatz einen – näher ausgeführten (Bl. 8 ff der Akte) - Differenzschaden im zwischen dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis und dem höheren, tatsächlich aufgewandten Betrag von der Beklagten zu verlangen.

Die Kläger haben beantragt,

die Beklagte zur Zahlung von 71.286,00 DM nebst 7 % Zinsen seit dem 11.01.2000 zu verurteilen.	22
Die Beklagte hat beantragt,	23
die Klage abzuweisen.	24
Sie hat behauptet, gegenüber den Kaufinteressenten lediglich die im Rahmen ihrer Geschäftspraxis – Verträge auf Kundenfreundlichkeit und den Bauträger auf Bonität zu überprüfen – erhaltenen Informationen weitergegeben zu haben. Ihr Gebietsleiter T3 habe den Immobilienberatern mitgeteilt, daß nachteilige Informationen über die Bonität der C bei der Sparkasse X nicht vorgelegen hätten. Diese Mitteilung sei seitens der Immobilienberater an die Kaufinteressenten weitergegeben worden. Nach ihrer Auffassung hat die Beklagte insoweit keine Zusicherung abgegeben, sondern lediglich über ihren eigenen Kenntnisstand zu diesem Zeitpunkt zutreffend informiert.	25
Mangels eigener Erklärungen über eine dem Bauträger gemäß § 34 c der Gewerbeordnung erteilten Erlaubnis und mangels bestehender Anhaltspunkte über das Fehlen einer solchen Erlaubnis sei sie nicht verpflichtet gewesen, insoweit weitere Nachforschungen zu betreiben. Sie habe auch nicht den Eindruck erweckt, daß sie die Erlaubniserteilung überprüft habe. In diesem Zusammenhang hat sie behauptet, sie sei an den Vertragsverhandlungen nicht beteiligt gewesen und habe lediglich die Kaufinteressenten der C zugeführt. Eine fehlende Erlaubnis gemäß § 34 c der Gewerbeordnung ist ihrer Ansicht nach für einen Schaden nicht ursächlich geworden, da auch bei einer erteilten Erlaubnis eine Verschlechterung der Vermögenslage des Bauträgers während der Bauphase hätte eintreten können.	26
Da die Kläger nicht dargelegt hätten, die Baumaßnahme mit einem anderen Bauträger zu dem gleichen Preis, der mit der C vereinbart worden sei, durchgeführt zu bekommen, seien die Kläger allenfalls berechtigt, Rückabwicklungskosten zu verlangen, falls der Vertrag bei Kenntnis der Kläger von der fehlenden Erlaubnis nicht geschlossen worden wäre.	27
Das Landgericht Münster hat durch Vernehmung der Zeugen T3, K, der Eheleute T2 und des Zeugen C2 erhoben. Bezüglich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll zur mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht vom 08.05.2000 (Bl. 181 ff der Akte) Bezug genommen.	28
Durch das angefochtene Urteil, auf das zur weiteren Darstellung des Sachverhalts verwiesen wird, hat das Landgericht Münster die Klage abgewiesen und zur Begründung im wesentlichen ausgeführt, daß die Beklagte als Maklerin zu einer besonderen Überprüfung des Bauträgers nicht verpflichtet gewesen sei und damit gegenüber den Klägern auch keine Untersuchung geschuldet habe, ob die C im Besitz einer Erlaubnis gemäß § 34 c der Gewerbeordnung gewesen sei. Eine derartige Verpflichtung ergebe sich weder aus einer besonderen Vereinbarung der Parteien noch aus einer Verkehrssitte oder aus der geschäftlichen Praxis der Beklagten. Durch ihre Erklärung, die C sei überprüft worden und in Ordnung, habe die Beklagte gegenüber den Klägern und anderen Kaufinteressenten weder den Eindruck erweckt, sie habe den Bauträger auch im Hinblick auf das Vorliegen der gewerberechtlichen Erlaubnis überprüft, noch zu erkennen gegeben, daß sie auch für die zukünftige Vertragsabwicklung insgesamt habe einstehen wollen.	29
Gegen dieses Urteil richtet sich die zulässige Berufung der Kläger, mit der sie ihr erstinstanzliches Vorbringen wiederholen und vertiefen. Unter Aufrechterhaltung ihrer Behauptung, der Vertragsentwurf sei unter Mitwirkung der Beklagten erstellt worden und die	30

jeweiligen Kaufinteressenten seien hieran nicht beteiligt gewesen, tragen die Kläger vor, daß die Zusicherung in § 6 Ziffer des Kaufvertrages "ausschließlich auf Veranlassung der Beklagten" in den Vertrag gelangt "sein dürfte" (Bl. 230 der Akte). Bei Erarbeitung und Überprüfung des Vertragsentwurfes sei die Beklagte verpflichtet gewesen, auch zu überprüfen, ob die gewerberechtliche Erlaubnis tatsächlich erteilt worden sei. Dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund, daß die Beklagte den Eindruck erweckt habe, als habe sie die Firma C und das Vertragswerk insgesamt und vollständig überprüft.	
Die Kläger beantragen,	31
die Beklagte unter Abänderung des angefochtenen Urteils zur Zahlung von 71.286,00 DM nebst 7 % Zinsen seit dem 11.01.2000 an sie zu verurteilen.	32
Die Beklagte beantragt,	33
die Berufung zurückzuweisen.	34
Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil.	35
Wegen der Einzelheiten des zweitinstanzlichen Vorbringens der Parteien wird auf die Berufungsbegründung vom 19.10.2000 nebst Anlagen (Bl. 223 ff. d.A.), den Schriftsatz vom 07.03.2001 (Bl. 260 ff. d.A.) sowie auf die Berufungserwiderung vom 09.02.2001 (Bl. 252 ff. d.A.) Bezug genommen.	36
<u>Entscheidungsgründe</u>	37
Die Berufung der Kläger bleibt ohne Erfolg.	38
Den Klägern stehen die mit der Berufung teils aus eigenem, teils aus abgetretenem Recht weiter verfolgten Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte nicht zu.	39
Es ist nicht feststellbar, daß die Beklagte zur Begründung einer hier allein in Betracht kommenden Haftung aus positiver Vertragsverletzung der mit den Klägern und den weiteren Kaufinteressenten geschlossenen Maklerverträge Beratungs- bzw. Aufklärungspflichten verletzt hat.	40
I.	41
Zwischen der Beklagten einerseits und den Klägern, dem Käufer Kaiser und den Eheleuten T2 andererseits sind im Frühjahr 1994 Maklerverträge geschlossen worden, die den Nachweis des Erwerbs von Eigentumswohnungen in dem als Wohnanlage mit 12 Eigentumswohnungen konzipierten Bauprojekt "Q N2 in N zum Gegenstand hatten.	42
II.	43
Auch auf der Grundlage des eigenen Vorbringens der Kläger kann nicht davon ausgegangen werden, daß die Beklagte gegenüber den Klägern, dem Käufer L und den Eheleuten T2 vertragliche Treuepflichten verletzt oder gegen Beratungs- und Aufklärungspflichten verstoßen hat.	44
Der Makler ist im Rahmen des durch den Maklervertrag geschaffenen besonderen Treueverhältnisses zwar verpflichtet, das Interesse seines Auftraggebers im Rahmen des Zumutbaren zu wahren. Er hat den Auftraggeber über alle ihm bekannten tatsächlichen und	45

rechtlichen Umstände aufzuklären, die sich auf den Geschäftsabschluß beziehen und die für seine Willensentschließung wesentlich sein können (BGH WM 1982, 428; Palandt-Sprau, BGB, 60. Auflage, § 654 Rdnr. 3; T, Maklerrecht, 4. Auflage, Rdnr. 308). Hierbei ist der Makler aber grundsätzlich nur zur Weitergabe eigenen Wissens verpflichtet. Eine Erkundigungs- und Nachforschungspflicht trifft ihn im Regelfall nicht, wenn er nicht die Einholung entsprechender Auskünfte übernommen oder durch sein Geschäftsgebaren den Eindruck einer Überprüfung vermittelt hat (Schwerdtner, Rdnr. 315, 317 m.w.N.).

1. 46

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze hat die Beklagte im Hinblick auf die Bonität des Bauträgers C weder gegen Nachforschungspflichten verstoßen noch kann ihr vorgeworfen werden, sie habe gegenüber den Kaufinteressenten unrichtige oder irreführende Angaben gemacht. 47

a) 48

Ein Verstoß gegen Nachforschungspflichten ist nicht feststellbar. 49

Für die Beklagte bestand kein Anlaß, über die unstreitig durchgeführte Überprüfung hinausgehend Nachforschungen über die Bonität der C anzustellen. Anhaltspunkte dafür, daß die vor Vermarktung des Projektes durchgeführte Überprüfung der Bonität des Bauträgers durch Einholung einer Auskunft bei der Sparkasse X (der Sitz der C war im Kreis X) ergeben hat, daß an der Bonität des Bauträgers Zweifel bestehen könnten, haben sich weder auf der Grundlage des Vorbringens der Parteien noch auf Grund des Ergebnisses der erstinstanzlich durchgeführten Beweisaufnahme ergeben. Es ist nicht ersichtlich oder vorgetragen, daß sich bereits im Jahre 1994 finanzielle Schwierigkeiten bei der C abzeichneten. Auf Grund der eingeholten Auskunft bestand für die Beklagte folglich kein Anlaß zu weitergehenden Überprüfungsmaßnahmen. 50

Im übrigen dürfte der Umfang der betriebenen Nachforschungen auch der üblichen Geschäftspraxis der Beklagten entsprochen haben. Zumindest ist es nicht erkennbar oder vorgetragen, daß die Beklagte in anderen Fällen weitergehende Erkundigungen eingeholt habe bzw. aus welchem anderen Grund die Kaufinteressenten dieses vorliegend hätten erwarten dürfen. 51

b) 52

Die Beklagte hat ihre vertraglichen Pflichten auch nicht durch unrichtige oder irreführende Angaben über die Bonität der C verletzt. Bereits auf der Grundlage des Vorbringens der Kläger und unabhängig vom Ergebnis der Beweisaufnahme ist nicht feststellbar, daß die Beklagte irreführende Erklärungen abgegeben hat. 53

Wie bereits ausgeführt, bestanden zum Zeitpunkt der Abgabe der Erklärungen der Beklagten keine Anhaltspunkte, die einen Schluß auf finanzielle Schwierigkeiten der C zuließen. Jedenfalls ist dafür nichts dargelegt. Auch wenn entsprechend dem Vorbringen der Kläger von der Beklagten Erklärungen abgegeben worden sein sollten, wonach die C ein zuverlässiger Bauträger sei, das Projekt überprüft sei und das Objekt ohne weiteres gekauft werden könne bzw. die C seitens der LBS und der West-LB "durchgecheckt" worden sei, so beziehen sich diese wertenden und anpreisenden, kaum eine sachliche Aussage enthaltenden Äußerungen auf die damalige wirtschaftliche Situation der C, die nach der Erkundigung der Beklagten zu Bedenken keinen Anlaß gab, und besagen sie nicht, daß die C 54

auch künftig (aus damals möglicherweise nicht ohne weiteres erkennbaren Gründen) nicht in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten könne.

Eine Auslegung des von den Klägern behaupteten Inhaltes der Erklärungen der Beklagten (§§ 133, 157 BGB) ergibt, daß die Kaufinteressenten die Erklärungen bei verständiger Würdigung nur so auffassen konnten, daß die Bonität des Bauträgers von der Beklagten (allein) im Zeitpunkt der Abgabe dieser Erklärungen als positiv eingeschätzt worden war. Anhaltspunkte dafür, daß die Beklagte sich auch im Hinblick auf eine beabsichtigte Vertragsabwicklung dahingehend hat erklären wollen, es sei mit Gewißheit eine gleichbleibend gute Vermögenslage des Bauträgers und somit ein auch zukünftig reibungsloser Verlauf der Vertragsabwicklung zu erwarten, ergeben sich aus den behaupteten Erklärungen jedoch gerade nicht. 55

Auch der Hinweis der Beklagten auf früheren anderweitigen geschäftlichen Kontakt zur C rechtfertigt keine hiervon abweichende Sichtweise. Diese Erklärung enthält ebenfalls eine lediglich wertende Betrachtung vergangener Geschehnisse und läßt nicht auf die sichere Erwartung einer zukünftig positiven Entwicklung schließen. 56

2. 57

Der Umstand, daß die C keine gewerberechtliche Erlaubnis gemäß § 34 c der Gewerbeordnung besaß, gibt zu einer abweichenden Beurteilung keine Veranlassung. 58

a) 59

Die Beklagte hat zunächst nicht gegen vertragliche Nachforschungspflichten verstoßen, indem sie es unterlassen hat, zu überprüfen, ob die C über eine Erlaubnis gemäß § 34 c der Gewerbeordnung verfügte. 60

Die Beklagte hat sich gegenüber den Kaufinteressenten nicht ausdrücklich zur Einholung entsprechender Auskünfte verpflichtet und schuldet solche Nachforschungen auch ohne besondere vertragliche Absprache nicht. 61

Dem steht es nicht entgegen, daß die Beklagte sich in großem und professionell angelegten Stil als Unternehmen der West LB Gruppe auch bei der Vermittlung von Bauträgerverträgen betätigt und vor der Vermarktung einzelner Objekte nicht nur die Bonität des Bauträgers, sondern auch das Vertragswerk auf Kundenfreundlichkeit überprüft. Diese übliche Geschäftspraxis der Beklagten reicht zur Begründung einer besonderen Nachforschungspflicht im Hinblick auf die Erteilung einer gewerberechtlichen Erlaubnis nicht aus. Die Überprüfung eines Vertragswerkes auf Kundenfreundlichkeit begründet weder eine berechnete Erwartung des Kaufinteressenten, daß die in dem Vertrag enthaltenen Erklärungen und Zusicherungen – so auch die Regelung zu § 6 Ziffer 5 des Bauträgervertrages – als inhaltlich zutreffend überprüft worden sind, noch eine entsprechende Verpflichtung auf Seiten der Beklagten. Eine Überprüfung eines Vertragswerkes auf Kundenfreundlichkeit hat vielmehr regelmäßig eine nur abstrakt wertende Betrachtung der Ausgewogenheit der vertraglichen Bestimmungen zum Gegenstand, ohne daß insoweit eine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit der seitens der Vertragsparteien abgegebenen Erklärungen übernommen werden soll. 62

Auch die bei der Beklagten übliche Prüfung der Bonität eines Bauträgers umfaßt nicht regelmäßig und zwingend die Prüfung, ob der Bauträger die gewerberechtliche Genehmigung nach § 34 c GewO besitzt. Jedenfalls ergab sich im vorliegenden Fall für die Beklagte kein 63

Anlaß und keine Pflicht, in die Bonitätsprüfung die Erkundigung nach dem Vorliegen einer gewerberechtlichen Erlaubnis einzubeziehen.

Bei der für diese Wertung maßgeblichen Beurteilung der Interessenlage der Parteien ist zunächst zu berücksichtigen, daß es in hohem Maße unwahrscheinlich erscheint, daß ein seit einiger Zeit tätiger Bauträger, der in der Vergangenheit zumindest ein Vorhaben ohne Beanstandungen durchgeführt hat, nicht über eine Erlaubnis gemäß § 34 c Gewerbeordnung verfügt. Diese Annahme gilt insbesondere vor dem Hintergrund, daß die Anforderungen an die Erteilung der Erlaubnis nicht als besonders hoch anzusehen sind und eine Erlaubnis nur unter den Voraussetzungen des § 34 c Abs. 2 GewO zu versagen ist. 64

Damit besitzt die Tatsache, daß eine solche Erlaubnis erteilt worden ist, im Hinblick auf die Vermögensverhältnisse des Bauträgers wenig Aussagekraft. Eine Erteilung der Erlaubnis läßt lediglich darauf schließen, daß die Genehmigungsbehörde im Zeitpunkt der Erteilung keine Bedenken gegen die Zuverlässigkeit des Bauträgers hatte und sich Anhaltspunkte für ungeordnete Vermögensverhältnisse durch Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder Eintragungen in Schuldner- oder Insolvenzverzeichnisse nicht ergeben haben. Tragfähige Rückschlüsse auf die Vermögensverhältnisse und die Zuverlässigkeit des Bauträgers im Zeitpunkt eines späteren Geschäftsabschlusses lassen sich aus der Erteilung einer Erlaubnis damit gerade nicht ziehen. 65

Umgekehrt läßt sich aus der Tatsache, daß ein Bauträger über die gewerberechtliche Erlaubnis nicht verfügt, grundsätzlich auch nicht darauf schließen, daß die Vermögensverhältnisse des Bauträgers im Hinblick auf das in Aussicht genommene Vorhaben Anlaß zu Beanstandungen ergeben. Denkbar ist, daß die Genehmigung - aus welchen Gründen auch immer - nicht beantragt worden ist. 66

Auch wenn das Fehlen einer Genehmigung im Hinblick darauf, daß selbst die als gering einzustufenden Anforderungen an die Erteilung der Genehmigung nicht erfüllt worden sein könnten, Anlaß zu Mißtrauen auch im Hinblick auf die Vermögensverhältnisse des Bauträgers begründen und infolgedessen Anlaß zu weiteren Nachforschungen geben könnte, brauchte die Beklagte gleichwohl nach der positiven Auskunft der Sparkasse X nicht noch zu prüfen, ob die C im Besitz einer gewerberechtlichen Erlaubnis war, solange hierzu kein konkreter Anlaß bestand. Ohne besondere Anhaltspunkte, für die nichts ersichtlich oder vorgetragen ist, und im Hinblick auf die Tatsache, daß die C bereits ohne Schwierigkeiten als Bauträger tätig war, bestand für die Beklagte kein Anlaß, an der Erteilung der Erlaubnis zu zweifeln, und sie war gegenüber dem Kaufinteressenten damit auch nicht zu weiteren Nachforschungen, etwa der Einholung einer gewerberechtlichen Auskunft, verpflichtet. 67

Eine Verletzung von Beratungs- und Aufklärungspflichten seitens der Beklagten kann damit bereits nach dem klägerischen Vorbringen nicht festgestellt werden. Bereits deshalb fehlt es an der Grundlage einer Haftung der Beklagten wegen einer positiven Vertragsverletzung des Maklervertrages. 68

b) 69

Die Beklagte hat im Hinblick auf das Fehlen einer gewerberechtlichen Erlaubnis der C vertragliche Pflichten auch nicht durch unrichtige bzw. irreführende Angaben gegenüber den Kaufinteressenten verletzt. 70

aa) 71

72

Auf der Grundlage der kaufvertraglichen Erklärungen und einer behaupteten Mitwirkung der Beklagten bei den Kaufvertragsverhandlungen läßt sich eine derartige Pflichtverletzung nicht annehmen.

Unabhängig von der zwischen den Parteien streitigen Frage, ob und in welchem Umfang die Beklagte bei den Verhandlungen und dem Abschluß des Kaufvertrages mitgewirkt hat, hat sie jedenfalls nicht den Eindruck erweckt, sie habe die Erteilung einer gewerberechtlichen Erlaubnis gegenüber dem Bauträger überprüft. Die Erklärung, der Bauträger verfüge über eine gewerberechtliche Erlaubnis, ist in den notariellen Kaufverträgen ausdrücklich als Erklärung der Verkäuferin, der Firma C, und nicht als eigene Erklärung der Beklagten enthalten. Damit hat die Beklagte auch für die Käufer erkennbar keine eigene Erklärung abgegeben und abgeben wollen. 73

Unabhängig davon sind die Kläger dem Vorbringen der Beklagten in der Berufungsinstanz, wonach der Architekt M den Kaufvertrag von dem Notar G in N habe erarbeiten lassen (Bl. 256 letzter Absatz der Akte), nicht mehr entgegengetreten und haben für ihre wenig substantiierte Behauptung, die Beklagte habe sämtliche Verhandlungen geführt und alle Vorbereitungen für den notariellen Vertragsabschluß getroffen, keinen Beweis angetreten. Das weitere Vorbringen der Kläger, wonach die Zusicherung gemäß § 6 Ziffer 5 des notariellen Vertrages ausschließlich auf Veranlassung der Beklagten in den Vertragsentwurf gelangt sein "dürfte", enthält nicht mehr als eine bloße Vermutung (Bl. 230 der Akte). 74

bb) 75

Schließlich sind auch die behaupteten Erklärungen der Beklagten, die C sei in Ordnung, sie sei ein zuverlässiger Bauträger und überprüft bzw. seitens der LBS und WestLB durchgecheckt worden, nicht geeignet, bei den Klägern und den anderen Kaufinteressenten den unzutreffenden Eindruck zu erwecken, die Beklagte habe den Bauträger auch im Hinblick auf das Vorliegen einer Erlaubnis gemäß § 34 c der Gewerbeordnung überprüft. 76

Zunächst bezogen sich diese Erklärungen ganz vorrangig und erkennbar auf das durch entsprechende Rückfragen zum Ausdruck gebrachte Interesse der Kaufinteressenten, Angaben über die Bonität und die zu diesem Zeitpunkt bestehende Vermögenslage des Bauträgers zu erhalten. 77

Die Beklagte durfte ohne eine nicht ausdrücklich geschuldete Überprüfung, ob eine gewerberechtliche Erlaubnis erteilt worden war, im Zusammenhang mit einer solchen Fragestellung, die auf die Vermögenslage des Bauträgers abzielte, auch derartige Erklärungen abgeben. 78

Aus dem Wortlaut und dem Zusammenhang, in dem die Erklärung abgegeben wurde, ergibt sich zunächst nichts dafür, daß der Bauträger in jeder nur erdenklichen Hinsicht überprüft worden war, insbesondere, daß eine Überprüfung des Bauträgers auch in gewerberechtlicher Hinsicht im Zusammenhang mit der Frage nach der Vermögenslage des Bauträgers erfolgt war. 79

Die Kaufinteressenten durften somit aufgrund dieser Erklärungen auch nicht erwarten oder darauf vertrauen, daß bei der Überprüfung der Bonität des Bauträgers ohne besondere Anhaltspunkte auch eine Überprüfung der gewerberechtlichen Erlaubnis seitens der Beklagten erfolgt war, denn das gehörte – wie erwähnt – nicht unbedingt zu einer Bonitätsprüfung. 80

III.

Unabhängig davon ist das Vorbringen der Kläger zur Höhe der geltend gemachten Schadensersatzansprüche trotz entsprechender Rüge der Beklagten weiterhin nicht nachvollziehbar geblieben. 82

Selbst wenn ein Schadensersatzanspruch dem Grunde nach gegeben wäre, müßten die Kläger und die übrigen Käufer so gestellt werden, wie sie im Falle einer ordnungsgemäßen Aufklärung durch die Beklagte gestanden hätten. Hätten die Käufer die Verträge mit der C in diesem Fall nicht abgeschlossen, so wären ihnen die mit der Klage – teilweise nicht ganz zutreffend – berechneten Aufwendungen nicht entstanden. Im Wege einer Vorteilsausgleichung hätten die Käufer sich jedoch die gegenüber ihren Aufwendungen durch den Eigentumserwerb an dem Hausgrundstück zugeflossenen Vorteile anrechnen zu lassen. Insoweit ergibt sich aus dem klägerischen Vorbringen bereits nicht, daß der Wert der Grundstücksanteile hinter der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zurückbleibt. 83

Darüber hinaus ist es nicht erkennbar, inwieweit das ursprüngliche und das schließlich modifizierte Vertragsangebot der Q GmbH gerade solche Arbeiten zum Gegenstand hatte, die seitens der C nach deren Insolvenz nicht mehr durchgeführt werden konnten. Insbesondere kann die Behauptung der Kläger, wonach die Abweichung vom ursprünglichen Vertragsangebot der Q GmbH (Bl. 178 der Akte) gegenüber dem modifizierten Angebot (Bl. 168 der Akte) damit zu erklären sei, daß ursprünglich geplante Innenarbeiten nicht mehr durchgeführt werden sollten, deshalb nicht zutreffen, weil sämtliche acht Positionen der Zusammenstellung der Angebote Abweichungen enthalten. Damit ist es nicht nachzuvollziehen, inwieweit die weiteren Baumaßnahmen bis zur endgültigen Fertigstellung, auf deren Grundlage die Kläger die Schadensersatzansprüche berechnen, noch im Zusammenhang mit den ursprünglichen Bauträgerverträgen standen und nicht Ergebnis eines hiervon unabhängigen Willensentschlusses der Kläger und der übrigen Käufer waren. 84

IV. 85

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711, 546 Abs. 2 S. 1 ZPO. 86