
Datum: 20.12.2012
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 24. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 24 U 52/12
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2012:1220.24U52.12.00

Vorinstanz: Landgericht Bonn, 10 O 176/10

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 21.2.2012 verkündete Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Bonn - 10 O 176/10 - sowie die Berufung des Streithelfers gegen das vorgenannte Urteil werden zurückgewiesen.

Die Kosten seiner eigenen Berufung hat der Kläger zu tragen. Die durch die Berufung des Streithelfers verursachten Kosten werden diesem auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger und der Streithelfer können die Vollstreckung durch die Beklagten durch Leistung einer Sicherheit in Höhe von 120 % des nach dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, sofern nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Gründe:

1

I.

2

Mit der Klage hat der Kläger von den Beklagten als Gesamtschuldnern im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben T 2, S, Zahlung eines Betrages in Höhe von 46.819,50 € verlangt und zur Begründung ausgeführt, beide Beklagte seien ihm zum Ersatz der an den Bauunternehmer, die D GmbH (im Folgenden D), geleisteten Vorauszahlungen verpflichtet, für die er infolge der Insolvenz der D keine entsprechenden Werkleistungen mehr erhalten habe. Des Weiteren hat er die Beklagte zu 1. auf Zahlung von 5.526,00 € in Anspruch genommen und geltend gemacht, aufgrund der Insolvenz der D und der damit verbundenen Bauverzögerung sei der mit der D vereinbarte Fertigstellungstermin überschritten worden, so dass er für seine alte Wohnung neun Monate länger Miete in Höhe von 614 € monatlich habe zahlen müssen. Für die auch aufgrund mangelnder Absprache mit der Bauaufsicht und dem Denkmalschutzamt der Stadt L eingetretene Verzögerung sei die Beklagte zu 1. auch deshalb eintrittspflichtig, weil ihr die Denkmalabstimmung und die Einholung der Baugenehmigung oblegen hätten. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes erster Instanz wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen.

3

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, die geltend gemachten Ansprüche ergäben sich nicht als Ansprüche auf Schadensersatz statt der Leistung daraus, dass die Beklagten für die Nichterbringung der Bauleistungen einstehen müssten, § 281 BGB. Zur Erbringung der Bauleistungen habe sich allein die D verpflichtet, für deren Verbindlichkeiten hafteten weder die Beklagte zu 1. noch der Beklagte zu 2., letzterer mangels Vorliegens der Voraussetzungen für eine unmittelbare Haftung eines Gesellschafters für Verbindlichkeiten der Gesellschaft auch nicht deshalb, weil er treuhänderisch an der D beteiligt sei. Ein besonderer Verpflichtungsgrund dafür, dass die Beklagten dem Kläger gleichwohl für die Nichterbringung der von der D übernommenen Bauleistungen einstehen müssten, bestehe nicht. Dass die Beklagte zu 1. und die D eine (Außen-) Gesellschaft bildeten, für deren Verbindlichkeiten die Beklagte zu 1. nach § 128 Abs. 1 HGB oder in entsprechender Anwendung dieser Vorschrift haften müsste, habe der Kläger nicht behauptet. Allein der Umstand, dass die Beklagte zu 1. und die D aufeinander abgestimmte und sich ergänzende Leistungen angeboten und über diese Angebote gemeinsam verhandelt haben, reiche hierfür nicht aus. Die Vorschriften der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV) seien auf die D nicht anwendbar; unabhängig davon würde sich hieraus keine Haftung der Beklagten für die Nichterbringung der Bauleistungen ergeben. Die gewählte Vertragsgestaltung erweise sich auch nicht als unzulässige Rechtsausübung, so dass auch aus diesem Grund eine Haftung der Beklagten ausscheide. Eine Verpflichtung der Beklagten zu 1., dem Kläger ein Bauunternehmen zu vermitteln, habe nicht bestanden; Ansprüche wegen Schlechterfüllung dieser Verpflichtung kämen deshalb nicht in Betracht. Die geltend gemachten Ansprüche ergäben sich auch nicht daraus, dass der Abschluss und die Gestaltung des Bauvertrages auf eine Verletzung vorvertraglicher Pflichten der Beklagten aus den mit dem Kläger geführten Kaufvertragsverhandlungen zurückzuführen seien. Zwar sei die Beklagte zu 1. im Rahmen der vorvertraglichen Kaufvertragsverhandlungen verpflichtet gewesen, Rücksicht auf die Interessen des Klägers zu nehmen; diese Pflicht habe sie auch bei der Vorstellung der D als ihrem „Kooperationspartner“ getroffen. Der Kläger behauptete allerdings nicht, dass die Beklagte zu 1. unrichtige Angaben in Bezug auf die

4

Verhältnisse der D oder in Bezug auf die Beteiligung des Beklagten zu 2. gemacht habe. Eine Verpflichtung, den Kläger ungefragt über besonders wichtige Umstände aufzuklären, habe die Beklagte zu 1. nicht verletzt. Sie sei nicht verpflichtet gewesen, die Minderheitsbeteiligung des Beklagten zu 2. zu offenbaren, denn diese Beteiligung habe nicht dazu geführt, dass der zwischen dem Kläger und der D geschlossene Bauvertrag den Bestimmungen der MaBV habe unterworfen werden müssen. Dass der Beklagten zu 1. bis zum Abschluss des Kaufvertrages offenbarungspflichtige Umstände bekannt geworden seien, auf Grund derer zu befürchten gewesen sei, dass die D ihre Bauverpflichtung nicht ordnungsgemäß erfüllen werde, lasse sich nicht feststellen.

Eine persönliche Haftung des Beklagten zu 2. scheitere im Übrigen daran, dass nichts dafür dargetan sei, dass er in besonderem Maße Vertrauen für sich persönlich in Anspruch genommen habe. Die geltend gemachten Ansprüche folgten schließlich nicht daraus, dass die Beklagten für den Baustopp verantwortlich wären. Der Kläger habe trotz entsprechenden Hinweises der Kammer nicht substantiiert dargetan, warum die Beklagten für die denkmalschutzrechtlichen Beanstandungen verantwortlich gewesen sein sollen und welche angeblich mit dem Kläger abgesprochenen Änderungen der Bauausführung die Beklagten nicht mit der Bauaufsichtsbehörde abgesprochen haben sollen. 5

Mit der Berufung greift der Streithelfer das erstinstanzliche Urteil insoweit an, als die Klage gegen die Beklagte zu 1. abgewiesen worden ist. Sein rechtliches Interesse an einem entsprechenden Obsiegen des Klägers begründet der Streithelfer damit, dass er anderenfalls selbst von dem Kläger auf Schadensersatz in Anspruch genommen werde, weil er nicht hinreichend über die Risiken der in dem von ihm notariell beurkundeten Bauwerkvertrag enthaltenen Vorleistungspflicht des Klägers belehrt habe. In der Sache macht der Streithelfer geltend, die Beklagte zu 1. habe dem Kläger gegenüber mit Rechtsbindungswillen eine Empfehlung dahin vorgenommen, den von ihr ausgewählten Generalunternehmer mit der Bauausführung zu beauftragen. Der Prospekt sei dem Kläger bereits vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages präsentiert worden; die darin enthaltene Empfehlung habe bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages fortgegolten. Der vorliegende Fall unterscheide sich nicht von dem der von dem Landgericht zitierten Entscheidung des OLG Hamm (Urteil vom 22.4.1996 – 17 U 166/94 -, NJW-RR 1998,91) zugrundeliegenden Sachverhalt. Zahlreiche Gründe hätten gegen die Fachkunde, die Leistungsfähigkeit und die Zuverlässigkeit der D gesprochen, so dass die Beklagte zu 1. sie nicht habe empfehlen dürfen. Im Übrigen habe die Beteiligung des Beklagten zu 2. an der D offengelegt werden müssen; wären die Zusammenhänge, insbesondere die Schutzmechanismen der MaBV im Beurkundungstermin zur Sprache gekommen, so hätte der Kläger eine derartige Vertragsgestaltung nicht hingenommen und der Streithelfer „im Zweifelsfall“ die Beurkundung abgelehnt. 6

Der Kläger greift das landgerichtliche Urteil vollumfänglich an. Er verfolgt seine erstinstanzlichen Klageanträge weiter und führt zur Begründung aus, die Beklagten hätten schuldhaft gegen ihre sich entweder aus einem Beratungsvertrag oder aus einem vorvertraglichen Schuldverhältnis ergebende Pflicht zur Auswahl einer zuverlässigen und leistungsfähigen Bauunternehmung verstoßen, indem sie ihm eine kurz vor der Insolvenz stehende, nicht leistungsfähige Gesellschaft empfohlen hätten. Die Beklagten hätten zudem gegen die sie treffende Aufklärungspflicht verstoßen, indem sie nicht offengelegt hätten, dass der Beklagte zu 2. an der D treuhänderisch beteiligt war; insoweit verweist der Kläger auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Offenlegung von Innenprovisionen im Rahmen der Anlageberatung. Schließlich verweist der Kläger darauf, dass die von den Beklagten initiierte vertragliche Gestaltung des Prospekts rechtsmissbräuchlich gewesen sei. Wäre die 7

MaBV angewendet worden, hätte ein abweichender Zahlungsplan vereinbart werden müssen und die „nun für den Kläger zum Verhängnis gewordene Überzahlung wäre dann definitiv nicht eingetreten“.	
Der Streithelfer beantragt,	8
unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Bonn vom 21.2.2012 (10 O 176/10)	9
1. die Beklagte zu 1 zu verurteilen, an den Kläger 46.819,50 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;	10
2. die Beklagte zu 1. zu verurteilen, an den Kläger 5.526,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.	11
Der Kläger beantragt,	12
unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Bonn vom 21.2.2012, Aktenzeichen 10 O 176/10	13
1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger 46.819,50 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen,	14
2. die Beklagte zu 1. zu verurteilen, an den Kläger 5.526,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.	15
Die Beklagten beantragen,	16
die Berufungen zurückzuweisen,	17
Die Beklagten verteidigen die angefochtene Entscheidung.	18
Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen	19
II.	20
Die Berufungen sind teils möglicherweise schon unzulässig, jedenfalls aber insgesamt unbegründet.	21
1.	22
Es kann dahinstehen, ob die Berufungen nicht mangels entsprechender Berufungsbegründung gemäß §§ 520 Abs. 2 S.1, 522 Abs.1 S.1 ZPO schon unzulässig sind, soweit das Landgericht die Klage mit der Begründung abgewiesen hat, es sei nicht substantiiert dargetan, inwieweit die Beklagten für die denkmalschutzrechtlichen Beanstandungen verantwortlich gewesen sein sollen und welche angeblich mit dem Kläger abgesprochenen Änderungen der Bauausführung die Beklagten nicht mit der Bauaufsichtsbehörde abgesprochen haben sollen.	23
Werden mehrere Pflichtverletzungen geltend gemacht, so ist jede Pflichtverletzung, soweit sie einen eigenen, abgrenzbaren Lebenssachverhalt betrifft, als (zumindest) abgrenzbarer Teil eines Streitgegenstandes anzusehen, zu dem gesondert vorgetragen werden muss. Insoweit hat der Senat in dem ihm zur Entscheidung vorliegenden Verfahren 24 U 94/11 in seinem Urteil vom 8.12.2011 ausgeführt:	24

25 „Im Falle der uneingeschränkten Anfechtung muss die Berufungsbegründung geeignet sein, das gesamte Urteil in Frage zu stellen. Bei einem teilbaren Streitgegenstand muss sich die Berufungsbegründung daher in hinreichend bestimmter Weise auf alle Teile des Urteils erstrecken, deren Änderung begehrt wird (BGH, Beschl. v. 10.9.2009, VII ZB 21/08, ZfBR 2010, juris Rn9; Urt. v. 11.11.1999, VII ZR 68/99, NJW-RR 2000, 1015 f., juris Rn8), wobei der Streitgegenstand bestimmt wird durch den Antrag einerseits und den zugrunde liegenden Lebenssachverhalt andererseits (BGH, Beschl. v. 29.9.2011, IX ZB 106/11, NJW 2011, 3653 f., juris Rn11). Diese Anforderung in Bezug auf den Inhalt der Berufungsbegründung gilt insbesondere auch dann, wenn ein einheitlicher, auf Schadensersatz gerichteter Klageantrag auf verschiedene Pflichtverletzungen gestützt wird, so etwa im Bereich der Arzthaftung aufgrund eines Behandlungsfehlers einerseits und unzureichender Aufklärung betreffend denselben Eingriff (BGH, Urt. v. 5.12.2006, VI ZR 228/05, NJW-RR 2007, 414 ff., juris Rn10 f.) oder im Bereich der Rechtsanwaltschaftung aufgrund verschiedener Pflichtverletzungen betreffend ein- und dasselbe Mandat (BGH, Urt. v. 13.3.2008, IX ZR 136/07, NJW-RR 2008, 1235 ff., juris Rn24; ebenso Beschl. v. 10.9.2009, VII ZB 21/08, ZfBR 2010, juris Rn9). Entsprechendes gilt auch für den Bereich der Haftung des Steuerberaters (BGH, Urt. v. 21.3.2000, IX ZR 183/98, NJW 2000, 2678 ff., juris Rn12-21) und des Architekten (BGH, Urt. v. 24.1.2008, VII ZR 46/07, BauR 2008, 869 ff., juris Rn15 ff., Rn18 f.). Nichts anderes kann daher auch für verschiedene Pflichtverletzungen des Anlageberaters gelten, hinsichtlich derer die Verjährung gesondert läuft (vgl. BGH, Urt. v. 24.3.2011, III ZR 81/10, NJW-RR 2011, 842 ff., juris Rn13-16), weil es insoweit um mehrere Handlungen geht, die je für sich eine neue selbständige Schädigung darstellen, auch wenn sie Teile einer natürlichen Handlungseinheit sind (vgl. BGH, Urt. v. 19.11.2009, III ZR 169/08, BKR 2010, 118 ff., juris Rn14 f.). Danach können die verschiedenen in Betracht kommenden Pflichtverletzungen eines Anlageberaters, soweit sie einen je eigenen, abgrenzbaren Lebenssachverhalt betreffen, auch nur als (zumindest) abgrenzbare Teile des Streitgegenstandes angesehen werden, hinsichtlich derer jeweils auch die Zulässigkeit der Berufung in Bezug auf eine ausreichende und rechtzeitige Berufungsbegründung je für sich beurteilt werden muss (für die Annahme je eigener Streitgegenstände OLG Stuttgart, WM 2010, 844 ff., juris Rn58).“

26 Von diesen Grundsätzen ausgehend dürfte es vorliegend an jeglicher Berufungsbegründung in Bezug auf den Vorwurf, die Beklagten seien infolge mangelnder Absprache mit der Denkmalschutzbehörde für eine Bauverzögerung verantwortlich, fehlen. Weder die Berufungsbegründung des Klägers noch diejenige des Streithelfers erwähnt eine solche Pflichtverletzung der Beklagten zu 1.; die pauschale Bezugnahme auf das Vorbringen erster Instanz reicht insoweit nicht aus (BGH, Urt. v. 29.9.2003, II ZR 59/02, NJW 2004, 66 f., juris Rn12; Beschl. v. 26.2.2009, III ZB 67/08, juris Rn16). Einer abschließenden Entscheidung zur teilweisen Unzulässigkeit eines Rechtsmittels bedarf es allerdings dann nicht, wenn das Rechtsmittel offensichtlich unbegründet ist (vgl. OLG Köln, 2. Zivilsenat, NJW 2008, 3649 ff., juris LS, Rn8 ff. zu § 522 Abs.2 ZPO; für den Fall der Offensichtlichkeit in Ausnahmefällen ebenso BGH, NJW 2000, 3718 f., juris Tz. 21). So liegt der Fall hier, soweit das Landgericht die wegen ungenügender Absprachen mit den Denkmalschutzbehörden gegen die Beklagte zu 1. gerichtete Klage abgewiesen hat. Insoweit fehlt unverändert jeglicher schlüssige Vortrag dazu, was die Beklagte zu 1. im Hinblick auf notwendige Absprachen mit den Denkmalbehörden konkret unterlassen hat, bzw. dazu, inwieweit eine ungenügende Absprache kausal für die Bauverzögerung war.

2. 27

Hinsichtlich der weiteren mit den Berufungen geltend gemachten Pflichtverletzungen der Beklagten sind die Berufungen unbedenklich zulässig, aber unbegründet. 28

a.	29
Zutreffend hat das Landgericht dargelegt, dass eine Haftung der Beklagten für Verbindlichkeiten der D nicht in Betracht kommt.	30
aa.	31
Eine Haftung der Beklagten zu 1. scheidet schon deshalb aus, weil nicht ersichtlich ist, aus welchem Rechtsgrund die Beklagte zu 1., die in keiner Weise an der D beteiligt ist, für deren Verbindlichkeiten aufkommen sollte. Dass die Beklagte zu 1. und die D in Form einer (Außen-) Gesellschaft miteinander verbunden waren, hat das Landgericht zu Recht verneint; die Berufungen greifen dies nicht an. Allein der Umstand, dass die Beklagte zu 1. und die D aufeinander abgestimmte Leistungen angeboten und über diese Angebote gemeinsam verhandelt haben, reicht für die Annahme einer Gesellschaft nicht aus. Die von dem Kläger in Bezug genommene Meinung in der Literatur (vgl. Magel, ZNotP 2011, 202 ff.) bejaht eine Innengesellschaft bürgerlichen Rechts für den Fall, dass der Käufer nach den getroffenen Vereinbarungen mit dem Bauunternehmer einen Vertrag schließen muss und dieser seinerseits mit dem Bau erst beginnen muss, wenn der Käufer den Kaufpreis an den Verkäufer bezahlt hat. So liegt der Fall hier aber gerade nicht. Zutreffend hat bereits das Landgericht (vgl. Seite 9 LGU) darauf hingewiesen, dass der Kaufvertrag eine rechtliche Verpflichtung des Klägers, mit der D einen Bauwerkvertrag zu schließen, nicht vorsah.	32
Die gewählte Vertragsgestaltung ist auch nicht rechtsmissbräuchlich. Mit dem Landgericht ist davon auszugehen, dass die Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung es nicht verbieten, einen Bauträgervertrag in zwei formal selbstständige Verträge aufzuspalten. Aber auch wenn die MaBV auf eine solche Vertragsgestaltung Anwendung finden sollte, würde dies nicht zu einer Haftung der Beklagten zu 1. führen, sondern hätte nur die Nichtigkeit des getroffenen Zahlungsplanes zur Folge, so dass allenfalls ein Anspruch nach § 817 BGB auf Rückzahlung zu viel geleisteter Vorauszahlungen in Betracht käme (vgl. Palandt-Sprau, BGB, 70. Aufl. 2011, § 675 Rn. 18 m.w.N.). Anspruchsgegnerin eines Anspruchs aus § 817 BGB wäre indes allein die D als Leistungsempfängerin, und zwar auch dann, wenn sie als „Strohmann“ fungiert hätte, wofür allerdings genügend Anhaltspunkte fehlen. Ein einheitlicher Bereicherungsvorgang, der Voraussetzung für einen Anspruch nach §§ 812 ff. BGB ist, fehlt nämlich auch dann, wenn die Zwischenperson zwar als Strohmann, aber im eigenen Namen aufgetreten ist (vgl. Palandt-Sprau, a.a.O., § 812 Rn. 55).	33
bb.	34
Eine Haftung des Beklagten zu 2. für Verbindlichkeiten der D kommt ebenfalls nicht in Betracht. Dass die Voraussetzungen, unter denen ausnahmsweise eine Durchgriffshaftung eingreift, gegeben sind, erhellt der erstinstanzliche Vortrag des Klägers nicht. Insoweit kann auf die überzeugenden Darlegungen in der angefochtenen Entscheidung (vgl. Seite 7 oben LGU) verwiesen werden, gegen die die Berufungen keine Einwände erheben.	35
cc.	36
Unabhängig davon, dass eine Haftung der Beklagten für Verbindlichkeiten der D dem Grunde nach ausscheidet, wäre der von dem Kläger mit dem Klageantrag zu 1. erstattet verlangte Schaden nicht von § 281 BGB umfasst. Der Anspruch aus § 281 BGB ist auf das positive Interesse gerichtet, während der Kläger mit dem Klageantrag zu 1. den Schaden geltend macht, der ihm infolge der Eingehung des Bauwerkvertrages entstanden ist.	37

b.

Die Beklagten haften dem Kläger auch nicht wegen der Verletzung eigener vertraglicher Verpflichtungen auf Schadensersatz in Höhe von insgesamt 52.345,50 €.

39

aa.

40

Soweit das Landgericht eine Verpflichtung der Beklagten zu 1., dem Kläger ein Bauunternehmen zu vermitteln, verneint hat, begegnet dies keinen Bedenken. Entgegen den Darlegungen der Berufungen ist zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 1. weder ein Beratungs- noch ein Auskunftsvertrag zustande gekommen. Der Klägervortrag enthält keinen konkreten Vortrag dazu, wie die Vertragsverhandlungen im Einzelnen abgelaufen sind, welche Angaben die Beklagte zu 1. in Bezug auf die D konkret gemacht hat und ob der Kläger bei der Beklagten zu 1. überhaupt nach einer Empfehlung für einen geeigneten Bauunternehmer nachgesucht hat. Soweit der Kläger sich allein auf die Angaben in dem von der Beklagten zu 1. herausgegebenen Werbeexposé bezieht, lässt sich hieraus nichts herleiten. Durch die Veröffentlichung des Exposés ergaben sich noch keine vertraglichen Verpflichtungen der Beklagten zu 1. dem Kläger gegenüber. In diesem Exposé hat die Beklagte zu 1. ihr Konzept und ihren Kooperationspartner vorgestellt; dass sie in Bezug auf die Leistungsfähigkeit, die Zuverlässigkeit und die Fachkunde dieses Kooperationspartners Zusagen gegeben hat bzw. geben wollte, an denen sie sich festhalten lassen muss, kann nicht festgestellt werden. Eine Empfehlung zugunsten der D hat die Beklagte zu 1. weder im Exposé noch in späteren Vertragsverhandlungen abgegeben. Entgegen den Darlegungen der Berufungskläger unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem Sachverhalt, der der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm vom 22.4.1996, a.a.O., zugrundelag. Dort hatte die Verkäuferin im Rahmen der Durchführung des Objektes gegenüber den Käufern eine zentrale Stellung übernommen. Sie hatte bereits für das auf dem Kaufobjekt zu errichtende Bauvorhaben Architekten- und Ingenieurleistungen der Leistungsphasen 1-4 des § 15 Abs. 2 HOAI in Bezug auf das von den Käufern durchzuführende Bauvorhaben erbracht. Hieran fehlt es vorliegend. Zwar umfasst der Kaufpreis nach der ausdrücklichen Regelung in Ziffer II. 1. des notariellen Kaufvertrages vom 17.3.2008 u.a. auch die Baugenehmigung. Dass die Beklagte zu 1. mit Architekten- und Ingenieurleistungen der Leistungsphasen 1-4 des § 15 Abs. 2 HOAI befasst war, folgt hieraus indes nicht. Hiergegen spricht vielmehr der Inhalt des notariellen Bauwerkvertrages vom selben Tag, dem ausdrücklich die Baupläne des Architekten Dipl.-Ing. P zugrundelagen. Des Weiteren hatte die Beklagte zu 1. vorliegend – anders als die Grundstücksverkäuferin in dem der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm zugrunde liegenden Sachverhalt – weder die Beschaffung der Finanzierung des Käufers übernommen und damit eine besondere Verantwortung für die Durchführung des Objekts in den Grenzen des vorgesehenen Gesamtvolumens noch hatte sie es übernommen, den mit der Bauausführung von dem Kläger zu beauftragenden Unternehmer zu vermitteln. Im Rahmen des von ihr herausgegebenen Werbeexposés hat die Beklagte zu 1. die D als ihren, ausdrücklich so bezeichneten, Kooperationspartner vorgestellt; eine, als eigenständige Vertragsverpflichtung zu bewertende, Beratung bzw. Vermittlung oder Empfehlung der D war hiermit nicht verbunden. Auch der Kläger konnte dies nicht anders verstehen. Das Exposé unterscheidet eindeutig zwischen dem Kaufpreis für die unsanierte Einheit und den schlüsselfertigen Restaurierungs-/Sanierungskosten, wobei das Berechnungsbeispiel, Seite 14 des Exposés, ausdrücklich unter Ziffer 3. „Kaufpreis“ den Hinweis „(IWT)“ enthält sowie unter Ziffer 4. „schlüsselfertige Restaurierungs-/Sanierungskosten“ den Hinweis „Generalunternehmer (D)“. Auf Seite 17 des Exposés heißt es zudem unter der Überschrift „Schlüsselfertige Restaurierung/Sanierung zum Festpreis“: „Der Kooperationspartner der IWT, die „D“ garantiert die Fertigstellung der Hauseinheit zum Festpreis durch den

41

abzuschliessenden Generalunternehmervertrag.“ Abgesehen von diesen deutlichen Hinweisen behauptet der Kläger noch nicht einmal, dass er anlässlich des Notartermins völlig überrascht gewesen sei, mit zwei verschiedenen Vertragspartnern zwei verschiedene Verträge zu schließen; stattdessen trägt der Kläger vielmehr selbst vor, bis dahin ausschließlich mit den Geschäftsführern der D verhandelt zu haben. Dass der Beklagte zu 2. an späteren, in den Geschäftsräumen der Beklagten zu 1. geführten Vertragsverhandlungen teilgenommen hat, in denen es in erster Linie um den Erwerb und die Sanierung des Bauobjekts zu einem bestimmten Gesamtpreis ging, behauptet der Kläger dagegen nicht. Nach alledem hat die Beklagte zu 1. zu keinem Zeitpunkt den Eindruck einer Baubetreuerin erweckt, die schlüsselfertiges Wohnungseigentum veräußert. Entgegen den Darlegungen des Streithelfers wurden die in dem Bauprojekt Gut R befindlichen 15 Einheiten gerade nicht zu einem Gesamtpreis angeboten, sondern es wurden die Gesamtkosten vorgestellt und dabei deutlich zwischen dem Kaufpreis und den Restaurierungskosten unterschieden. Hinzu kommt, dass es den Klägern in den Verhandlungen mit den Geschäftsführern der D gelungen ist, für die Bauleistungen einen günstigeren Preis zu vereinbaren als im Exposé vorgesehen. Auch dies spricht dafür, dass auch der Kläger zwischen dem Ankauf des Grundstücks und den Restaurierungs- und Sanierungsleistungen zu differenzieren wusste und damit nicht davon ausging, dass er von der Beklagten zu 1. ein „Gesamtpaket“ erwarb. Der Kläger hätte ohne Weiteres einen anderen Bauunternehmer mit der Sanierung beauftragen können, wie der Fall eines anderen Erwerbers zeigt, dem die Beklagte zu 1. ebenfalls eine Einheit verkauft hatte und der die D nicht von Anfang an beauftragt hatte. Auch daraus folgt, dass der zwischen ihnen geschlossene Kaufvertrag auch nach den Vorstellungen der Parteien weder rechtlich noch wirtschaftlich Teil eines Gesamtgeschäftes war.

Mangels eigener vertraglichen Verpflichtung, den Kläger in Bezug auf die Auswahl des Generalunternehmers zu beraten, ihm einen Generalunternehmer zu vermitteln oder zu empfehlen, traf die Beklagte zu 1. damit weder ein Auswahlverschulden noch war sie verpflichtet, den Kläger darüber aufzuklären, dass der Beklagte zu 2. treuhänderisch an der D beteiligt war. Ein etwaiger aufklärungsbedürftiger Interessenkonflikt der Beklagten zu 1. scheidet schon deshalb aus, weil die Beklagte zu 1. nicht an der D beteiligt war.

bb. 43

Eine Haftung des Beklagten zu 2. für eventuelle Verbindlichkeiten der Beklagten zu 1. scheitert daran, dass die Voraussetzungen für eine Durchgriffshaftung nicht vorliegen. Dass der Beklagte zu 2. selbst persönliches Vertrauen in Anspruch genommen hat und deshalb zwischen dem Kläger und ihm gemäß § 311 Abs. 3 BGB ein Schuldverhältnis im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB zustande gekommen ist, ist nicht ersichtlich. Nach dem eigenen Vortrag des Klägers in der Klageschrift war der Beklagte zu 2. an den Vertragsverhandlungen nicht beteiligt. Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte zu 2. sich persönlich dem Kläger gegenüber zu einer Beratung oder einer Auskunft in Bezug auf die Auswahl des Generalunternehmers verpflichtet hätte, bestehen nicht; sie ergeben sich insbesondere nicht aus dem Klägervorbringen.

c. 45

Schließlich kommt auch eine Haftung der Beklagten zu 1. wegen der Verletzung vorvertraglicher Nebenpflichten nicht in Betracht.

aa. 47

48

Fraglich erscheint bereits, ob zwischen den Parteien vorvertragliche Kaufvertragsverhandlungen geführt worden sind, in deren Rahmen die Beklagte zu 1. dem Kläger gegenüber Aufklärung über die finanzielle Situation der D schuldete. Nach dem eigenen Vortrag des Klägers wurden nicht nur die Verhandlungen über den Bauwerkvertrag, sondern auch die Vertragsverhandlungen hinsichtlich des Kaufvertrags ausschließlich von den Geschäftsführern der D bestritten. Dass sie hierbei in Vertretung der Beklagten zu 1. auftraten, behauptet der Kläger nicht ausdrücklich. Selbst wenn hiervon auszugehen ist, war die Beklagte zu 1. aufgrund ihrer Verpflichtung zur Rücksichtnahme auf die Interessen des Klägers nicht gehalten, diesen lückenlos über die finanzielle Situation der D aufzuklären, mit deren Geschäftsführern der Kläger unmittelbar in Kontakt stand. In Betracht kommt allenfalls eine Verpflichtung der Beklagten zu 1., den Kläger über eine kurzfristig bevorstehende Überschuldung bzw. über eine zumindest drohende Zahlungsunfähigkeit der D zu informieren. Dass die finanzielle Situation der D Mitte März 2008 so desolat war, dass aus der Sicht der Beklagten zu 1. Konkret zu befürchten war, dass die D vor Beendigung der Sanierungsarbeiten an dem Objekt des Klägers Insolvenz beantragen werde, erschließt sich indes nicht. Dass es sich bei der D nicht um ein finanzkräftiges Unternehmen handelte, das in finanzieller Hinsicht auf die Unterstützung seiner Gesellschafter angewiesen war und in tatsächlicher Hinsicht der Mithilfe der Beklagten zu 1. bedurfte, reicht alleine nicht aus, um eine Aufklärungspflicht zu bejahen. Insoweit kann auf die überzeugenden Darlegungen in der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen werden.

bb. 49

Soweit die Berufungen darauf verweisen, die Beklagte zu 1. habe jedenfalls im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen darauf hinweisen müssen, dass ihr Alleingesellschafter treuhänderisch an der D beteiligt war, vermag auch dieser Umstand nicht eine Haftung zu begründen. Dass es sich hierbei um einen wichtigen Umstand handelte, der für die Willensbildung des anderen Teils offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung war, erschließt sich nicht. Der Beklagte zu 2. war Minderheitsgesellschafter der D und von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Dass er gleichwohl tatsächlich in der Lage war, seine Wünsche, Ziele und Vorstellungen gegen den Willen der anderen Gesellschafter durchzusetzen, erhellt der Vortrag der Berufungskläger nicht; hierfür ist auch sonst nichts ersichtlich. Vor diesem Hintergrund bestand nach Auffassung des Senats für die Beklagte zu 1. keine Verpflichtung, die Beteiligung des Beklagten zu 2. an der D offenzulegen. Darüber hinaus fehlen konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die Beteiligung des Beklagten zu 2. für den Kläger offensichtlich bedeutsam war und die Kenntnis hiervon ausschlaggebend für die von ihm zu treffende Entscheidung für oder gegen den Abschluss des Kaufvertrages. Da den Beklagten ein Verstoß gegen bestehende Aufklärungspflichten nicht zur Last fällt, kommt es nicht mehr darauf an, inwieweit eine entsprechende Pflichtverletzung kausal für den entstandenen Schaden war. Unerheblich ist, ob der Kläger, der sich im Rahmen des beurkundeten Bauwerkvertrags ohne Not zu Vorauszahlungen verpflichtet hat, in Kenntnis der gesellschaftsrechtlichen Verflechtung davon abgesehen hätte, sich hierauf einzulassen; dahinstehen kann ferner, ob der Streithelfer, wie von ihm behauptet, „im Zweifelsfall“ die Beurkundung abgelehnt hätte.

d. 51

Gesetzliche Schadensersatzansprüche nach § 823 Abs. 2 i.V.m. § 3 MaBV stehen dem Kläger gegen die Beklagten nicht zu. Die Beklagten waren nicht in den Bauwerkvertrag involviert; sie trifft damit kein Gesetzesverstoß. Dass sie bereits bei Initiierung der Vertragsgestaltung beabsichtigt hatten, dass die D durch die Abweichung von den 52

Vorschriften der MaBV ggf. gesetzeswidrige Absprachen traf, ergibt sich nicht. Ansprüche gemäß § 826 BGB scheiden aus, da nichts dafür ersichtlich ist, dass die Beklagten durch die von ihnen initiierte Aufspaltung eines Bauträgervertrages in zwei formal selbstständige Verträge mit vorsätzlicher Schädigungsabsicht gehandelt haben.

3. 53

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 101 Abs. 1 2. Halbsatz ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in den 708 Nr. 10, 709 Satz 2, 711 ZPO. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. Vorliegend handelt es sich um die Beurteilung einer vertraglichen Einzelfallgestaltung, die keine grundsätzliche Bedeutung hat. Auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert keine Entscheidung des Revisionsgerichts. 54

Streitwert für das Berufungsverfahren: 52.345,50 € 55