Oberlandesgericht Hamm, 34 U 103/24

Datum:	15.01.2026
Gericht:	Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper:	34. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	34 U 103/24
ECLI:	ECLI:DE:OLGHAM:2026:0115.34U103.24.00

Vorinstanz:	Landgericht Essen, 6 O 33/24

Tenor:

Das Urteil des LG Essen vom 27.6.2024, Az. 6 O 33/24, wird abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger **285.009,41 EUR** nebst Zinsen hieraus i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14.2.2024 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, die Kläger von noch offenen Kaufpreisraten in Höhe von **94.569,16 EUR** aus dem Kaufvertrag vom 28.12.2020 über den mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 verbundenen 473/10.000 Miteigentumsanteil an dem im Grundbuch des Amtsgerichts Solingen von C Blatt 01 verzeichneten Grundstück G01, Größe 3.441 qm, Gebäude- und Freifläche A-Straße #, im ehemaligen „Hallenbad B-C“, 00000 B, gem. Urkunde vom 21.4.2020 (UR.-Nr. ~/2020 des Notars Dr. D E in F), einschließlich der Übertragung/Zuweisung der darin begründeten, aufschiebend bedingten Sondernutzungsrechte an dem PKW-Stellplatz Nr. 3 sowie der Sondernutzungsrechte an der Terrassenfläche Nr. 9, freizustellen.

Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, die Klagepartei vom Zinsanteil sämtlicher ab dem 4.12.2025 fällig werdender Verbindlichkeiten einschließlich einer eventuellen Vorfälligkeitsentschädigung aus den folgenden Darlehensverträgen freizustellen:

Darlehens-Nr. 02, Kontonummer 03 bei der Volksbank H eG, mit einer Restschuld von 218.887,55 EUR im Dezember 2025 (vgl. Bl. II-1031 d.A.),

Darlehens-Nr. 04, Kontonummer 05 bei der Volksbank H eG, mit einer Restschuld in Höhe von 112.259,14 EUR im Dezember 2025 (vgl. Bl. II-1045 d.A.).

Die vorgenannten Verpflichtungen bestehen Zug um Zug gegen

Abtretung aller etwaigen Ansprüche der Kläger gegen die Verkäufer aus dem Kaufvertrag vom 28.12.2020

und aller etwaigen Ansprüche der Kläger aus den genannten Darlehensverträgen gegen die Darlehensgeberin auf Rückgewähr etwaiger dinglicher Sicherheiten nach Rückführung der Darlehen,

und der erlangten dinglichen Positionen der Kläger (der Anwartschaftsrechte) hinsichtlich des Sondereigentums an dem mit der Wohnung Nr. 9 verbundenen 473/10.000 Miteigentumsanteil an dem im Grundbuch des Amtsgerichts Solingen von C Blatt 01 verzeichneten Grundstück G01, Größe 3.441 qm, Gebäude- und Freifläche A-Straße #, im ehemaligen „Hallenbad B-C“, 00000 B, gem. Urkunde vom 21.4.2020 (UR.-Nr. ~/2020 des Notars Dr. D E in F), einschließlich der Übertragung/Zuweisung der darin begründeten, aufschiebend bedingten Sondernutzungsrechte an dem PKW-Stellplatz Nr. 3 sowie der Sondernutzungsrechte an der Terrassenfläche Nr. 9.

Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, den Klägern sämtliche zukünftige Schäden zu ersetzen, die auf dem Kauf des oben bezeichneten Mit- und Sondereigentums sowie der oben bezeichneten Sondernutzungsrechte beruhen.

Die Beklagte wird verurteilt, vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von EUR 7.321,59 an die Kläger zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung der Kläger wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Nebenintervention tragen zu 97 % die Beklagte und zu 3 % der Nebenintervenient.

Die Kläger haben 47 %, die Beklagte hat 53 % der sonstigen Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Schuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Gläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 736.508,21 EUR festgesetzt.

Gründe: 1

A. 2

Die Kläger machen gegen die Beklagte Ansprüche aus einer nach ihrer Ansicht fehlerhaften Beratung im Zuge des Erwerbs einer Eigentumswohnung geltend. 3

Die Beklagte ist eine seit 2004 eingetragene Gesellschaft mit dem Geschäftsgegenstand der Vermittlung von Kapitalanlagen, Immobilien, Versicherungen und Darlehen sowie sonstigen Finanzdienstleistungen; sie verfügt über entsprechende Erlaubnisse nach der Gewerbeordnung. Sie tritt als Unternehmensgruppe auf, zu der die von J L GmbH & Co. KG, die von J Vermögensverwaltung GmbH und die von J Finanzservice GmbH gehören. In der Unternehmensgruppe organisierte Personen nutzen im E-Mail-Schriftverkehr die Adress-Endung „@J.de“. 4

Zwischen den Parteien ist streitig, wie der Kontakt im Hinblick auf die streitgegenständliche Immobilie zustande kam. Unstreitig fanden zwischen den Klägern einerseits und Herrn I K sowie Herrn M N andererseits am 15.9.2020 und am 18.10.2020 Gespräche statt, wobei die Einzelheiten streitig sind. In diesem Zusammenhang wurde das Bauvorhaben betreffend das seit 1987 unter Denkmalschutz stehende und ab 2011 stillgelegte „Badhaus C“ in B, das zu gewerblich und privat genutzten Eigentumseinheiten umgebaut werden sollte, erwähnt. Es handelte sich um ein ehemaliges öffentliches Schwimmbad, das im Herbst 2020 an einen Projektentwickler verkauft wurde. Es sollten ca. 20 Eigentumswohnungen errichtet werden. 5

Den Klägern wurde vor dem Abschluss des Kaufvertrags ein Exposé (Bl. I-286 ff. d.A.) übermittelt. Die Kläger unterzeichneten sodann am 9.12.2020 bei einem in F ansässigen Notar den als Anl. K1a (Bl. I-54 ff. d.A.) vorgelegten Bauträgerkaufvertrag zwischen ihnen als Käufern und der O GmbH sowie der Q GmbH als Verkäuferinnen über die im Klageantrag genannte Immobilie zum Gesamtkaufpreis von 332.990 EUR. Dieser Vertrag wurde seitens der Verkäufer am selben Tag unterzeichnet. Geschäftsführer der Q GmbH war zu diesem Zeitpunkt Herr Q R. Die Kläger schlossen zur Finanzierung des Erwerbs einen Darlehensvertrag mit der Volksbank H eG ab. Auf den Kaufpreis zahlten sie nach ihrem Vortrag bislang einen Teilbetrag in Höhe von 255.069,40 EUR. Die Beklagte berechnete den Klägern eine Maklergebühr über 9.270,44 EUR für die Vermittlung der vorbezeichneten Eigentumseinheit. Die Kläger glichen den Betrag aus. 6

Die Baugenehmigung für das o. g. Bauvorhaben wurde im März 2021 erteilt. Hierzu teilte die Stadt B in einem Schreiben vom 5.9.2025 mit: 7

„Wie Sie schon in Ihrer Mail erwähnt haben, wurde die Baugenehmigung am 5.3.2021 erteilt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurde die untere Denkmalbehörde selbstverständlich um eine Stellungnahme zu den eingereichten Unterlagen gebeten. Diese Stellungnahme ist auch Bestandteil der Baugenehmigung. Da im Stadium der Lph4 nach HOAI meist nur wenige Angaben zu der konkreten Umsetzung der Baumaßnahmen gemacht werden, ist es - insbesondere bei einem derart komplexen Umbau und Sanierungsobjekt wie der ehemaligen Badeanstalt - unmöglich, alle Belange des Denkmalschutzes innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu erfassen. Die Konzentrationswirkung der Baugenehmigung 8

als Ersatz einer separaten denkmalrechtlichen Erlaubnis bezieht sich somit nur auf die Maßnahmen und Planungen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch behandelt und geklärt werden konnten! … Zurzeit sind folgende Ausführungsfragen und Details weiterhin ungeklärt und nicht genehmigt: …

In einer E-Mail vom 8.7.2021 teilte der Geschäftsführer der Beklagten mit: 9

„Wir haben in B echtes GAU-Potential. Ein Produkt, das ich so nicht genehmigt hätte und by-the-fly genehmigt habe, weil ich sonst x Kunden und x Beratern vor den Kopf gestoßen und in die Tasche gegriffen…“ [hätte]. 10

Am 9.7.2021 veröffentlichte das „B Tagesblatt“ einen Artikel mit der Überschrift „Ein Schatten liegt über dem Badehaus“, in dem über Probleme des Bauprojekts sowie über ein Ermittlungsverfahren betreffend den Geschäftsführer R berichtet wurde (Einzelheiten Bl. I-139 ff. d.A.). Die Beklagte übersandte den Klägern mit E-Mail vom 14.12.2020 die als Anl. K 5 (Bl. 148 ff. d.A.) vorgelegten Dokumente, u.a. einen vorausgefüllten „Maklervertrag“ sowie eine „Beratungsdokumentation Immobilien“. Wegen der Einzelheiten wird auf die vorzitierte Fundstelle verwiesen. Zudem übersandte die Beklagte den Klägern und den übrigen Anlegern eine Vollmacht zur Kommunikation mit dem Bauträger. Die Fertigstellung des Bauvorhabens sollte im April 2022 erfolgen. Im März 2022 teilte der Bauträger mit, dass sich die Fertigstellung verzögere. 11

Mit anwaltlichem Schreiben vom 1.12.2023 forderten die Kläger die Beklagte erfolglos zur Leistung von Schadensersatz nebst Rückabwicklung des vorbezeichneten Kaufvertrages bis zum 8.12.2023 auf (K6, Bl. 167 ff. d.A.). Das Bauvorhaben wurde bisher nicht fertiggestellt. Die Stadt B teilte per E-Mail vom 2.9.2025 mit, dass die Baugenehmigung erloschen sei (Anlage BK11). 12

Die Beklagte hat einen Anspruch auf Zahlung einer prozentualen Provision gegen die S GmbH, den sie bisher nicht geltend gemacht hat. 13

Die Kläger haben behauptet, die Initiative für die Beratung zu der streitgegenständlichen Anlage sei von der Beklagten ausgegangen. Den Kontakt habe ihr bester Freund, Herr T U, hergestellt. Herr I K und Herr M N hätten als Berater für die Beklagte fungiert. Es hätten - dies ist noch unstreitig - zwei Gespräche mit ihnen - den Klägern - am 15.9.2020 und am 18.10.2020 stattgefunden. An beiden Terminen hätten Herr U und - nur beim zweiten Termin - dessen Eltern, V und W U, teilgenommen. Beklagtenseits sei empfohlen worden, als Anlagestrategie in geförderte Immobilien zu investieren. Bestandteil hiervon sei die streitgegenständliche Anlage gewesen. Mit der Investition in denkmalgeschützte Immobilien hätten sie - die Kläger - keine Erfahrungen gehabt. Im Rahmen der Gespräche hätten sich Herr N bzw. Herr K stets als Berater und nicht lediglich als Makler bezeichnet. Die Bezeichnung als „selbständige Handelsmakler“ im Netzwerk der von J Unternehmensgruppe sei unzutreffend. Tatsächlich seien die Genannten für die Beklagte tätig gewesen, sie seien für und im Namen der Beklagten aufgetreten. Die Beklagte sei mithin, so meinen die Kläger, durch die genannten Personen an dem Vorgang beteiligt gewesen. Das ergebe sich ferner aus der E-Mail-Korrespondenz. Auf Risiken der Investition sei nicht hingewiesen worden. Die Herren N und K hätten auf Nachfrage mitgeteilt, dass keine Risiken bestünden. Allenfalls würde der Wert gleich bleiben. 14

Die Kläger haben behauptet, es sei von der Q GmbH, dem Bauträger, an die Beklagte eine Innenprovision in Gestalt der hälftigen Maklercourtage gezahlt worden, auf die vor Abschluss des Kaufvertrages nicht hingewiesen worden sei. Vielmehr sei es als wichtig dargestellt 15

worden, dass man sich mit der Zeichnung beeile, da es sich um ein attraktives Angebot handele und die Nachfrage groß sei. Die beteiligten Firmen (Bauträger und Generalunternehmer) seien als finanzstark und kompetent sowie erfahren in der Restaurierung von denkmalgeschützten Immobilien dargestellt worden.

Die Beklagte habe im Internet mit einer ganzheitlichen, langfristigen und umfassenden Vermögensberatung für sich geworben, insbesondere in Bezug auf historische Immobilien. Es habe sich im Nachhinein herausgestellt, dass die Unternehmen Q GmbH und O GmbH - entgegen anderslautender vorheriger Bekundungen - nicht über die entsprechende Expertise beim Umbau von denkmalgeschützten Immobilien verfügten. Die Geschäftsleitung der Firmen sehe sich dem Vorwurf ausgesetzt, in der Vergangenheit straffällig geworden zu sein und sogar Verbindungen zum Clanmilieu zu unterhalten. Diese Unzulänglichkeiten hätten sich bereits auf das Bauvorhaben ausgewirkt: Dieses habe sich wegen der unzulänglichen Bauausführung bzw. Bauleitung trotz längst abgelaufenem Fertigstellungsdatum erheblich verzögert; wann es fertiggestellt sein werde, sei bis heute nicht bekannt. Es sei zu befürchten, dass eine Fertigstellung nur nach Entrichtung erheblicher Nachschüsse stattfinden könne. Bei der Q GmbH gebe es zudem verschiedene Auffälligkeiten, was die finanzielle Situation und die Seriosität des Geschäftsführers R anbelange. Herr R habe in der Vergangenheit verschiedene andere Firmen innegehabt, die später insolvent geworden und abgewickelt worden seien. Wiederholt sei es zu verspäteten Veröffentlichungen der Geschäftsberichte gekommen. Die O GmbH verfüge nicht über erforderliche Erfahrung, sondern sei auf dem Marktsektor der Softdrinks tätig, obgleich sie bei der vorliegenden Anlage als Verkäuferin vorgesehen gewesen sei. Diese Erkenntnisse seien vor Empfehlung der Anlage öffentlich zugänglich gewesen und hätten leicht aufgefunden werden können. Bei entsprechender Sorgfalt - so die Ansicht der Kläger - habe die Beklagte dies erkennen müssen. Obgleich der Geschäftsführer der Beklagten von Beginn an Bedenken gehabt habe, habe er diese nicht offenbart. Er habe die Expertise der beteiligten Firmen nicht untersucht und nicht die Geschäftsleiter überprüft. Hierzu wäre die Beklagte im Rahmen der geschuldeten Plausibilitätsprüfung verpflichtet gewesen. Die Beklagte sei außerdem schon Ende 2020 ausdrücklich durch den Journalisten gewarnt worden, der am 9.7.2021 den oben bezeichneten Artikel veröffentlicht habe. Die Anleger seien aber nicht informiert worden. Weiterhin hätten einzelne Anleger die Beklagte nach Veröffentlichung des Zeitungsberichts über die im Rahmen der Klage dargelegten Zustände im Juli 2021 konfrontiert, woraufhin die Beklagte nach Behauptung der Kläger den Bauträger (abermals) als zuverlässig, erfahren und finanzkräftig dargestellt habe. Im Übrigen habe sie die Berichte verharmlost bzw. heruntergespielt und die Anleger zur Leistung der ersten Baupreisrate ermuntert. In der Folge habe die Beklagte, die offenbar „kalte Füße“ bekommen habe, die weiteren Unterlagen übersandt, die inhaltlich unzutreffend über die Beratung Auskunft gäben. Ab Mai 2022 habe die Beklagte empfohlen, Rechtsbeistand in Anspruch zu nehmen, wobei sie eine Kanzlei herangezogen habe, die den Anlegern empfohlen habe, die weiteren Baupreisraten zu zahlen. Im Nachhinein habe sich zudem herausgestellt, dass bis August 2023 nicht annähernd alle erforderlichen Baugenehmigungen vorgelegen hätten. 16

Das konkrete Vorhaben, auf das sich die Anlage beziehe, sei von Anfang an wirtschaftlich nicht tragfähig gewesen, was die Beklagte erkannt habe bzw. nach Auffassung der Kläger hätte erkennen müssen. Erhebliche Risiken - so haben die Kläger behauptet - seien nicht erkannt und jedenfalls nicht mitgeteilt worden. So sei der Quadratmeterbaupreis viel zu niedrig angesetzt worden. Das Gebäude sei überdies erheblich mit Asbest belastet gewesen, das sehr kostspielig habe entsorgt werden müssen, was schon für sich betrachtet die Wirtschaftlichkeit infrage stelle. Gleiches gelte für die hohen Anforderungen des Denkmalschutzes. Die Kalkulation sei von Beginn an fehlerhaft gewesen. Zwar habe die 17

Corona-Krise damals bereits begonnen. Der Ukraine-Krieg und dessen Auswirkungen hätten jedoch keinen Einfluss auf das hiesige Vorhaben gehabt. Die Beklagte sei hierauf hingewiesen worden, habe sich jedoch davon nichts angenommen. Nach alldem sei die Beklagte - so die Kläger - zur Rückzahlung der geleisteten Kaufpreisraten sowie Darlehensraten verpflichtet.

Außerdem könne die Feststellung begehrt werden, dass die Beklagte für die ausstehenden Kaufpreisraten sowie Darlehensraten eintrittspflichtig sei. Ferner sei der Ersatz der Kaufnebenkosten geschuldet. Zusätzlich sei der Eintritt weiterer Schäden, wie etwa die nachträgliche Aberkennung von Steuervorteilen, mögliche Nachbesicherungen oder die Kündigung von Darlehen sowie der Wertverlust der Immobilie, zu befürchten. 18

Zwischen den Parteien sei ein Anlageberatungsvertrag, hilfsweise ein Anlagevermittlungsvertrag zustande gekommen. Der Anlageberatungsvertrag habe die Beklagte zur anleger- und anlagegerechten Beratung verpflichtet, wogegen sie verstoßen habe. Insbesondere habe die Beklagte gegen die Vorgaben der Finanzanlagenvermittlerverordnung verstoßen. Diese sei anwendbar, da es sich um die zeitweise Überlassung von Geld gehandelt habe, weil die erworbene Wohnung nach 10 Jahren mit Gewinn hätte verkauft werden sollen. Hiernach habe insbesondere über etwaige Kosten/Vergütungen transparent aufgeklärt werden müssen. Überdies sei keine Geeignetheitserklärung erstellt worden. Schließlich habe die Beklagte die Beratungsgespräche nicht ordnungsgemäß dokumentiert. 19

Zudem ergebe sich die Haftung der Beklagten unter dem Aspekt des Verschuldens bei Vertragsanbahnung. Sie habe besonderes persönliches Vertrauen in Anspruch genommen; das gelte hinsichtlich der nicht offengelegten Innenprovision, die ein erhebliches wirtschaftliches Eigeninteresse begründe, sowie hinsichtlich der behaupteten Sachkunde ihrer so bezeichneten Berater bzw. der beteiligten Baufirmen. Daran ändere es nichts, dass die Beklagte im Nachgang den Anlegern einen so überschriebenen „Maklervertrag“ zugeschickt habe. 20

Die Beklagte hafte für die Angaben der vorbezeichneten Berater bzw. Vertreter, da diese immer im Namen der Beklagten gehandelt bzw. den entsprechenden Eindruck erweckt hätten. Das pflichtwidrige Verhalten der Beklagten bzw. ihrer Vertreter sei für die Anlageentscheidung kausal gewesen; es gelte die Vermutung des aufklärungsrichtigen Verhaltens. Das Verschulden der Beklagten werde vermutet. 21

Bislang seien zu erstattende 294.892,44 EUR in Form von Kaufpreis, Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Energieberatung, Eintragung Grundbuch) und Maklerkosten gezahlt worden. Ferner hätten sie - die Kläger - Anwaltskosten der ab 2022 hinzugezogenen Kanzlei in Höhe von 7.321,59 EUR gezahlt. Die Kläger meinen, die Beklagte sei zum Ausgleich der vorbezeichneten Positionen verpflichtet. Steuervorteile seien demgegenüber nicht anzurechnen. 22

Die Beklagte hat die Ansicht vertreten, der erstinstanzlich gestellte Antrag zu V. sei unzulässig, da es an einem Feststellungsinteresse fehle. Es sei nicht ausreichend, lediglich Stichworte anzuführen. In Bezug auf den Antrag zu I. fehle es an einer Darlegung, dass Eigentum begründet worden sei. Ferner fehle das Angebot, dass die Rechte aus dem streitgegenständlichen Kaufvertrag an sie - die Beklagte - übertragen würden. Andernfalls behielten die Kläger etwaige Rechte gegen den Verkäufer sowie den Bauträger. Das gelte ebenfalls für den Antrag zu III. 23

24

Die Beklagte hat behauptet, ihr Internetauftritt könne die Kläger schon deshalb nicht in die Irre geführt haben, da dieser erst 2022 in der behaupteten Form aufgesetzt worden sei. Die Klägerseite versuche es so darzustellen, dass eine umfassende Beratung stattgefunden habe, obwohl lediglich eine Tätigkeit als Makler entfaltet worden sei, d.h. die Vermittlung einer Eigentumswohnung. Entgegen der klägerseitigen Behauptung sei kein Beratungsvertrag zustandegekommen. Der dahin lautende Vortrag der Kläger, so die Beklagte, sei unsubstantiiert. Persönliches Vertrauen habe nicht existiert. Der Erwerb einer Eigentumswohnung zur Fremdvermietung sowie Steuerersparnis sei nicht gleichzusetzen mit dem Erwerb einer Kapitalanlage. Allein der Umstand, dass sie - die Beklagte - unter anderem mit Anlageberatung befasst sei, bedeute nicht automatisch, dass eine Anlageberatung stattgefunden hätte. Die Kläger hätten eigeninitiativ Kontakt über Herrn U aufgenommen. Die Besprechung am 15.9.2020 sei eine Videokonferenz gewesen, an der die Klägerin nicht teilgenommen habe. Sie - die Kläger - hätten dabei gerade nicht geäußert, dass sie eine Anlageberatung wünschten. Eine solche wäre abgelehnt worden, weil die „Berater“ hierzu nicht qualifiziert seien. Demzufolge hätten die Beteiligten sich nicht als Berater oder gar Anlageberater bezeichnet. Die Kläger hätten lediglich geäußert, an einem Kauf interessiert zu sein, der ihnen steuerlichen Nutzen brächte, d.h. eine Reduzierung des zu versteuernden Einkommens. Zudem sei klar gewesen, dass eine Finanzierung habe stattfinden müssen, da die Kläger die später erworbene Eigentumswohnung nicht selbst hätten nutzen wollen. Ferner sei, so meint die Beklagte weiter, kein Anlagevermittlungsvertrag zustande gekommen. Dies sei schon nach dem einschlägigen Wortlaut des § 1 Abs. 2 Nr. 7 Vermögensanlagegesetz in der vor dem 1.7.2021 gültigen Fassung nicht der Fall. Der Erwerb einer Immobilie sei nicht gleichzusetzen mit der zeitweisen Überlassung von Geld, insbesondere habe sich der Verkäufer nicht verpflichtet, die Immobilie nach einer gewissen Dauer zurückzukaufen. Der Erwerb einer Eigentumswohnung stelle außerdem keine Finanzanlage bzw. kein Finanzinstrument dar.

Im Übrigen lägen - so die Auffassung der Beklagten - keine Pflichtverletzungen vor. Insbesondere sei - so die Behauptung der Beklagten - weder eine große Nachfrage dargestellt, noch seien die Kläger zur Eile angehalten worden. Vielmehr hätten die Kläger die von ihnen später erworbene Wohnung bereits im September 2020 kostenlos und unverbindlich reservieren lassen. Anschließend hätten sie sämtliche Unterlagen gesichtet, die Finanzierung geklärt und die Wohnung letztlich erworben. 25

Da es sich bei dem Kauf- und Bauträgervertrag um einen typischen Vorgang gehandelt habe, habe entgegen der Auffassung der Kläger keine Pflicht zur Recherche bestanden. Der von den Klägern bemühte Zeitungsbericht datiere - unstreitig - aus einer Zeit nach Abschluss des Kaufvertrages und sei daher rechtlich irrelevant. Es sei zudem sehr fraglich, ob zutreffend recherchiert worden sei. Insbesondere habe ihr Geschäftsführer bei Anbahnung des Projekts keine Bedenken gehabt. Es bleibe im Dunkeln, wann diese „Anbahnung“ stattgefunden haben solle. Zu einer Plausibilitätsprüfung sei sie mangels vertraglicher Grundlage nicht verpflichtet gewesen. Vielmehr habe sie als Maklerin die Angaben des Eigentümers ungeprüft weitergeben dürfen. Ferner seien keine Angaben hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Bauträgers erfolgt, die selbige in unzulässiger Weise herausgestellt hätten. Die Geschäftsführer der Verkäuferin und der Bauträgerin seien nicht bekannt gewesen. 26

Dass sie - die Beklagte - verschwiegen habe, vom Bauträger eine Provision erhalten zu haben, sei unzutreffend. Eine Offenbarungspflicht habe nicht bestanden, da kein Anlageberatungsvertrag o.ä. geschlossen worden sei. Überdies habe die Beklagte keine Zahlung erhalten. Mit dem Vertrieb beauftragt gewesen sei (insoweit unstreitig) die S GmbH, und zwar von der Verkäuferin (O GmbH), nicht der Q GmbH. 27

Die Beklagte hat die Ansicht vertreten, die Ausführungen der Kläger zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit seien unsubstantiiert. Es erschließe sich nicht, warum ein Preis von 4.000 EUR pro Quadratmeter nicht auskömmlich gewesen sein solle. Die Ausführungen zu einer etwaigen Asbestbelastung seien pauschal und nicht einlassungsfähig. Es habe keine Beschwichtigung stattgefunden. Die klägerseits behaupteten Äußerungen seien nicht getroffen worden. 28

Es sei überdies nicht nachvollziehbar, warum sie - die Beklagte - den Betrag als Schadensersatz schulde, den die Kläger mutmaßlich bereits gezahlt hätten, und sie weiterhin sämtliche Verpflichtungen aus den Darlehensverträgen, einschließlich der Darlehensrückzahlung, tragen solle. 29

Mit der angefochtenen Entscheidung hat das Landgericht die Klage abgewiesen. 30

Es hat zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, die Kläger hätten keinen Anspruch auf Zahlung von 294.502,63 EUR Zug um Zug gegen Übereignung des erworbenen Sonder- und Miteigentums. Ein Anspruch der Kläger gegenüber der Beklagten ergebe sich nicht aus §§ 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1, 249 ff. BGB. 31

Ein solcher Anspruch komme nur in Betracht, wenn der Dritte quasi wie in eigener Sache beteiligt sei, d.h. wenn er über ein eigenes wirtschaftliches Interesse verfüge und als „Quasi-Vertragspartei“ sowie als wirtschaftlicher Herr des Geschehens und eigentlicher wirtschaftlicher Interessenträger fungiere. 32

Dies sei seitens der Kläger nicht dargelegt worden. Diese machten geltend, dass die Beklagte aus Vertrauenshaftung geradezustehen habe. Vorbringen, das die vorbezeichneten Voraussetzungen erfüllen würde, hätten sie allerdings nicht angebracht. Die Beklagte sei nicht „Vertrieblerin“ (das sei die S GmbH). Sie sei zudem nicht Bauträgerin, Projektentwicklerin oder Verkäuferin (das seien die Q GmbH bzw. die O GmbH). 33

Ein bloß mittelbares wirtschaftliches Interesse genüge für eine Vertrauenshaftung nicht, insbesondere genüge ein (reines) Provisionsinteresse nicht. 34

Sofern die Kläger auf etwaige Äußerungen der Herren K und N abstellten, greife dies nicht durch. 35

Ein Anspruch der Kläger gegenüber der Beklagten auf Rückabwicklung des Kaufvertrages folge nicht aus §§ 280 Abs. 1, 249 ff. BGB. 36

Die Kläger hätten - unter Berücksichtigung des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung - das Zustandekommen eines Anlageberatungsvertrages o.ä. nicht konkret und substantiiert dargelegt. Überdies sei es nach Ansicht der Kammer nicht möglich, ein etwaiges Verhalten der klägerseits so bezeichneten „Berater“, des Herrn K bzw. des Herrn N, der Beklagten zuzurechnen. Dies sei vielmehr zu verneinen, es handele sich um selbstständige Beteiligte. Schließlich seien selbst bei unterstelltem Vorliegen eines Schuldverhältnisses sowie einer Zurechnung keine Pflichtverletzungen festzustellen. 37

Zwischen den Parteien sei kein Anlageberatungsvertrag oder Anlagevermittlungsvertrag zustande gekommen. 38

Ein Anlageberatungsvertrag komme in Betracht, wenn die Kläger als Anlageinteressenten bei einer konkreten Anlageentscheidung die Hilfe der Beklagten in Anspruch genommen hätten und diese sich auf eine Beratung eingelassen hätte, ohne dass es der ausdrücklichen Abrede 39

über einen Vertragsschluss oder der Vereinbarung eines Entgelts bedürfe.

Unter Anlagevermittlung sei nach § 1 Abs. 1a S. 2 Nr. 1 KWG bzw. dem - nahezu identischen - § 2 Abs. 8 S. 1 Nr. 4 WpHG die Vermittlung von Geschäften über die Anschaffung und die Veräußerung von Finanzinstrumenten zu verstehen. Anlagevermittlung bestehe danach in der Entgegennahme und Übermittlung von Aufträgen von Anlegern, die sich auf die Anschaffung und Veräußerung von Finanzinstrumenten oder deren Nachweis bezögen. 40

Ausgehend von diesen Grundsätzen sei vorliegend weder der Abschluss eines Anlageberatungsvertrages noch eines Anlagevermittlungsvertrages erkennbar. Die Kammer übersehe nicht, dass insbesondere ein Anlageberatungsvertrag konkludent durch schlüssiges Verhalten zustande kommen könne. Das Vorbringen der Kläger genüge jedoch nicht, um diese Voraussetzungen annehmen zu können. 41

In der Klageschrift vom 30.12.2023 hätten die Kläger ab Seite 9 (Bl. I-11 ff. der Akte) zu Gesprächen mit Herrn K und N vorgetragen. Dabei hätten sie zwei konkrete Daten genannt, wobei unklar bleibe, wer in welchem Gespräch welche Angaben gemacht habe. Die behaupteten Angaben genügten indes nicht, um die Voraussetzungen des (konkludenten) Abschlusses eines Anlageberatungsvertrags annehmen zu können, ebenso gut könnten diese Informationen einem Maklergespräch zugeordnet werden. Klägerseits werde in Bezug auf die konkret herausgegriffenen Daten im September und Oktober 2020 nur unsubstantiiert zu etwaigen dort jeweils besprochenen Einzelheiten vorgetragen, insbesondere nicht, dass die Kläger im Interesse eines konkreten Anlageerwerbs auf die genannten Herren zugegangen wären. Die Kammer habe diese Umstände zum Anlass genommen, die Kläger in der mündlichen Verhandlung ergänzend i.S.d. § 141 ZPO zu Wort kommen zu lassen, um die Vorgänge nochmals zu schildern. Allerdings seien in diesem Zusammenhang keine Gespräche erwähnt worden, deren konkreter Inhalt den Rückschluss auf den Abschluss eines Anlageberatungsvertrags zulassen könnte. Vielmehr habe der Kläger im Sinne des § 141 Abs. 1 ZPO ausgeführt, dass sie nach einer Immobilie als Kapitalanlage und/oder Investition gesucht hätten und sodann über Herrn U der der Kontakt zu der Beklagten entstanden sei. Sie hätten mit ihrer zu tätigenden Anlage in organisatorischer Hinsicht eigentlich möglichst wenig zu tun haben wollen. Man habe dieses Objekt im Rahmen eines Gesamtpakets beworben. Man habe ihnen sinngemäß gesagt, man würde sich dann auch weiter für sie um die Angelegenheit kümmern. Das sei auch geschehen. Die Klägerin, gemäß § 141 Abs. 1 ZPO formlos angehört, habe sich diesen Ausführungen angeschlossen. 42

Der übrige Sach- und Streitstand stütze diese Feststellungen: Gegen die Annahme eines Anlageberatungsvertrags bzw. Anlagevermittlungsvertrages spreche außerdem, dass beklagtenseits (lediglich) eine Maklerrechnung ausgereicht worden sei, die von den Klägern beglichen worden sei. Sofern die Kläger die beklagtenseits nachträglich übersandten Unterlagen für „fragwürdig“ hielten, weil darin Formulierungen verwendet würden, die auf den Abschluss eines Anlageberatungsvertrages o. ä. hindeuten könnten, sei dies im vorliegenden Fall unbeachtlich, da diese Unterlagen offenbar nachträglich übersandt worden seien und damit für den behaupteten Abschluss eines Beratungsvertrages zwischen den Klägern und der Beklagten im September 2020 nicht mehr relevant gewesen sein könnten. Da nach dem Vortrag der Kläger kein Vertrag anzunehmen sei, bedürfe es der Beweisaufnahme durch Vernehmung der benannten Zeugen nicht. 43

Ungeachtet des mangelnden Abschlusses eines Anlageberatungsvertrags oder Anlagevermittlungsvertrages (vgl. oben) komme eine Zurechnung möglicher, in diesem Zusammenhang begangener Pflichtverletzungen zur Beklagten nach § 166 BGB oder aus sonstigem Rechtsgrund (z. B. § 278 BGB) nicht in Betracht. 44

Es sei nicht ersichtlich und insbesondere nicht plausibel vorgetragen worden, dass die Herrn K und N „Mitarbeiter“ der Beklagten seien, wie dies in der Klageschrift formuliert werde, noch, dass sie dort angestellt seien. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung habe der Geschäftsführer der Beklagten im Sinne des § 141 Abs. 1 ZPO ausgeführt, dass es sich bei den in den Klagschriften bezeichneten Personen nicht um Mitarbeiter/Angestellte handele, sondern um selbstständige Handelsmakler, die bei der Beklagten nur insoweit „angedockt“ seien, als etwaige Abrechnungen über sie - die Beklagte - gegen Beteiligung an der den Maklern zustehenden Provision stattfänden. 45

Etwas Anderes ergebe sich auch aus dem übrigen Sach- und Streitstand nicht: Die Kläger behaupteten in der Klageschrift zwar wiederholt, dass es sich um Beschäftigte der Beklagten gehandelt habe. Substanz für diese Behauptung ergebe sich dabei jedoch nicht aus der als Anlage K2 (Bl. I-101 d.A.) vorgelegten E-Mail des Herrn N vom 9.10.2022 (also nach dem behaupteten Vertragsschluss im September), in der zwar Bezug auf die „von J Unternehmensgruppe“ - also nicht die Beklagte - genommen werde, Herr X indes als „Selbstständiger Handelsmakler im Netzwerk der von J Unternehmesgruppe“ bezeichnet werde. Diese Unterlage sei nicht geeignet, eine Verbindung des Herrn N zur Beklagten, d. h. der in Y ansässigen von J Concepts GmbH, als Mitarbeiter oder Angestellte herzustellen. Entsprechendes gelte für die E-Mail des Herrn N vom 14.12.2020 (K3a, Bl. I-103). Etwas Anderes ergebe sich ferner nicht aus den mit der Replik vom 29.5.2024 vorgelegten Mitteilungen in den Anlagen K11 ff. (Bl. I-445 ff. d.A.), die allesamt deutlich nach dem behaupteten Vertragsschluss verfasst worden seien, nämlich in den Jahren 2021 bis 2023, sodass sich aus diesen Nachrichten kein zwingender Schluss auf einen Beratungsvertrag ziehen lasse. Sofern die Kläger einwendeten, dass der Geschäftsführer der Beklagten, Herr Z, in seiner Mail vom 1.9.2023 (K13, Bl. I-453 f. d.A.) von „wir“ und „Finanzberater“ spreche, lasse dies - unabhängig von der zeitlichen Komponente - auch inhaltlich keinen Schluss auf einen Beratungsvertrag zu, zumal Herr Z sich in dieser Mail ebenfalls auf die Selbständigkeit der Personen, ihre Maklereigenschaft, und das „Dach für hochwertige, selbstständige Makler und Finanzberater“ beziehe. Vielmehr liege es aufgrund der vorgelegten Korrespondenz nahe, dass die handelnden Personen rechtlich als selbstständige Handelsmakler im Sinne der §§ 93 ff. HGB einzuordnen seien. 46

Eine Zurechnung komme ferner nicht nach § 278 BGB in Betracht. Es sei weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die Beklagte gezielt seitens der Verkäuferin zum Zwecke des Vertriebs eingeschaltet worden wäre, oder die klägerseits benannten Herren K oder N als Verkaufsberater für die Verkäuferin eingesetzt gewesen seien, um über die Eigenschaften der zu verkaufenden Immobilie umfassend aufzuklären, und die Kläger ihren Kaufentschluss von dieser Raterteilung abhängig gemacht hätten. Insbesondere sei nicht ersichtlich oder vorgebracht, dass den bezeichneten Herren ein Verhandlungsspielraum offen gestanden hätte. Nach dem Ergebnis der Anhörung in der mündlichen Verhandlung i.S.d. § 141 ZPO sei dies nicht der Fall; sie hätten die Eigentumswohnung als solche angeboten, ohne dass über Einzelheiten hätte verhandelt werden können oder tatsächlich verhandelt worden sei. Selbst wenn man dies anders bewerten wollte, gelte es zu berücksichtigen, dass die bezeichneten Herren in Ermangelung entsprechender Anhaltspunkte weder als Vertreter der Verkäuferin aufgetreten seien, noch dass dies in Bezug auf die Beklagte ersichtlich sei. Die von Herrn K und/oder Herrn N getätigten Aussagen seien daher ebenso gut mit einer (reinen) selbstständigen Maklertätigkeit zu erklären. 47

Ungeachtet der vorstehenden Erwägungen bzw. für den Fall, dass man diese abweichend bewerten wollte, wären durch die bezeichneten Herren K bzw. N im Rahmen einer unterstellten Beratung keine Pflichtverletzungen begangen worden: 48

Dass die Kläger nicht anlegergerecht aufgeklärt worden wären, werde nicht, vor allem nicht substantiiert dargelegt. Eine etwaig fehlende Anlageerfahrung, die beklagtenseits zudem bestritten worden sei, werde nur pauschal in den Raum gestellt. Im Rahmen der formlosen Anhörung habe der Kläger angegeben, dass Anlagevermögen in Form von Aktien bestehe und eine „Diversifizierung“ durch Erwerb einer Immobilie gewünscht gewesen sei. 49

Ansonsten sei nicht ersichtlich, dass die „Anlage“, d.h. die Eigentumswohnung, nicht grundsätzlich zu den Wünschen / Zielen der Kläger gepasst hätte. Das Ertragsrisiko trage der Anleger. 50

Das Vorbringen der Kläger rechtfertige weiterhin nicht die Annahme einer nicht objektgerechten Beratung. 51

Die Kläger höben zunächst auf eine fehlende Seriosität des Geschäftsführers der Q GmbH ab und zeigten Umstände auf, die aus ihrer Sicht zu einem Abraten vom Vertragsschluss hätten führen müssen. Die vorgebrachten Umstände ließen diesen Schluss aber nicht zu. 52

Die Pflicht eines - unterstellt anzunehmenden - Anlageberaters betreffe nicht nur Umstände, die sich auf das Anlageobjekt selbst bezögen, sondern ferner solche, die den Vertragszweck vereiteln und/oder für die Seriosität und Zuverlässigkeit der Verantwortlichen wichtig seien oder sein könnten. Hierzu gehöre ein strafbares Verhalten jedenfalls dann, wenn es um Taten gehe, die aus der Sicht eines vernünftigen Anlegers geeignet seien, die Vertrauenswürdigkeit der Verantwortlichen in Frage zu stellen. Die Aufklärungspflicht setze dabei nicht erst ein, wenn es zu einer (rechtskräftigen) Verurteilung oder zur Erhebung der öffentlichen Klage gekommen sei. Vielmehr könne eine solche Pflicht bereits bei Kenntnis eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens bestehen. 53

Zudem müsse sich der (hier unterstellt agierende) Anlageberater, der sich in Bezug auf eine bestimmte Anlageentscheidung als kompetent geriere, aktuelle Informationen über das Anlageobjekt verschaffen, das er empfehlen wolle; dazu gehöre die Auswertung vorhandener Veröffentlichungen in der Wirtschaftspresse. 54

Die Kläger zeigten zwar gewisse Verdachtsmomente gegenüber dem Geschäftsführer der Q GmbH auf. So sollten es in der Vergangenheit verschiedene gescheiterte bzw. undurchsichtige Unternehmungen gegeben haben sowie Verstöße gegen Berichtspflichten vorliegen. 55

Zu Ermittlungsverfahren, die gegen den Geschäftsführer der Q GmbH eingeleitet worden wären, etwaigen Verurteilungen oder sonstigen behördlichen Verfahren trügen die Kläger allerdings nicht konkret vor. Es würden keine staatsanwaltlichen oder gerichtlichen Aktenzeichen genannt, die für den hier interessierenden Zeitraum relevant wären. 56

Der klägerseits bemühte Zeitungsartikel vom 9.7.2021 sei mehrere Monate nach dem streitgegenständlichen Vertragsschluss veröffentlicht worden, sodass er für die Erkenntnislage der Beklagten bzw. der Herren K und N nicht herangezogen werden könne; dies ungeachtet der Frage, ob es sich bei dieser Veröffentlichung überhaupt um einschlägige Fachpresse im obigen Sinne gehandelt habe. Dass der diesen Artikel veröffentlichende Journalist die Beklagte „über Umwege“ bereits Ende 2020 in Kenntnis gesetzt hätte, sei nicht erkennbar, zumal die Beklagte nicht auf jede Vermutung „anspringen“ müsse. 57

Auf ein Urteil des Oberlandesgerichts München aus 2012, das nach dem vorgelegten Dokument nicht rechtskräftig sei, können sich die Kläger zur Substantiierung nicht stützen. Es 58

enthalte naturgemäß keine für das hiesige Verfahren relevanten Tatsachen.

Nach einhelliger Meinung müsse ein (bankgebundener) Anlageberater oder Anlagevermittler in aller Regel über eine Innenprovision aufklären. Vorliegend sei unter Verweis auf die obigen Ausführungen allerdings kein (bankgebundener) Anlageberater oder Anlagevermittler tätig. Vielmehr seien selbstständige Handelsmakler beteiligt, sodass eine Aufklärungspflicht über Innenprovisionen schon aus diesem Grunde abzulehnen sei. Ungeachtet dessen resultiere aus dem Vortrag der Kläger keine Schadensersatzpflicht der Beklagten: Die Kläger behaupteten in der Klageschrift, die Beklagte sei hinsichtlich ihrer Maklerprovision zu 50 % von der Q GmbH vergütet worden. Das habe die Beklagte schriftsätzlich bestritten. Zwischen den Parteien sei zudem unstreitig, dass die Beklagte einen prozentualen Provisionsanspruch gegen die eigentlich mit dem Vertrieb der Immobilie beauftragte S GmbH habe, den sie nicht geltend mache. Dies begründe eine Pflichtverletzung nicht. Denn aufklärungspflichtige Vergütungen lägen nur dann vor, „wenn Teile der Ausgabeaufschläge oder Verwaltungsgebühren, die der Kunde über die Bank an die Gesellschaft zahlt, hinter seinem Rücken an die beratende Bank umsatzabhängig zurückfließen, so dass diese ein für den Kunden nicht erkennbares besonderes Interesse hat, gerade diese Beteiligung zu empfehlen“. Dass dies hier der Fall sei, sei weder dargetan noch sonst aus den dem Akteninhalt zu entnehmenden Gesamtumständen ersichtlich. 59

Sofern die Kläger eine mangelnde wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens einwendeten, welche die Beklagte im Rahmen einer von ihr anzustellenden (eingehenden) Plausibilitätsprüfung hätte erkennen müssen, drängen sie damit ebenfalls nicht durch. 60

Es treffe zu, dass der Anlageberater/Anlagevermittler zu einer (je nach Vertragstyp: umfangreichen) Plausibilitätsprüfung einschließlich der wirtschaftlichen Tragfähigkeit verpflichtet sei. Dabei müsse sich der Anleger darauf verlassen können, dass die in einem Prospekt oder in einer für ihn erstellten Modell-Berechnung enthaltenen Prognosen nicht aus der Luft gegriffen, sondern ex ante betrachtet „vertretbar“ seien. 61

Die Kläger behaupteten zwar, dass der mit 4.000 EUR pro Quadratmeter angesetzte Preis „viel zu niedrig“ sei, was schon vor Beginn des Projekts für die Beklagte bei sachgemäßer Prüfung erkennbar gewesen sei. Die Besonderheiten des Kaufobjekts (umfangreiche Sanierung, Denkmalschutz etc.) seien nicht berücksichtigt worden. Sie behaupteten aber nicht, dass ihnen Unterlagen/Berechnungen überreicht worden seien, die inhaltlich unzutreffend gewesen seien. 62

Vor dem Hintergrund, dass sich die Kläger (als Käufer) ausweislich des vorgelegten Kaufvertrages nach dessen Regelung unter E. (4) zur Leistung eines „garantierten Festpreises“ verpflichtet hätten, seien Preissteigerungen und die von der Klägerseite - wörtlich - lediglich vermuteten „Nachschüsse“ kaum denkbar. Überdies sei der Kaufpreis nach der Regelung unter E. (6) entsprechend des jeweiligen Baufortschritts zu leisten. Die vorzitierte Behauptung eines „viel zu niedrigen“ Quadratmeterpreises sehe die Kammer daher als ergebnisorientiert ins Blaue hinein formuliert an. 63

Sofern die Kläger weiterhin ausführten, die Kaufpreisraten seien (zumindest teilweise) aufgrund der Beschwichtigungen durch die Beklagte geleistet worden, stehe dies den eindeutigen vertraglichen Abreden (Verknüpfung mit dem Baufortschritt), die den Klägern bekannt gewesen seien, entgegen. Überdies würden keine prüfbaren Einzelheiten dazu vorgetragen, was wann durch wen erklärt worden sein solle. 64

65

Soweit die Kläger Vorgänge im Zusammenhang mit der Erteilung von Baugenehmigungen beanstandeten, greife dies nicht durch, da sämtliche Genehmigungen offenbar inzwischen vorlägen. Dass es zu pflichtwidrigen Verzögerungen gekommen wäre, die der Beklagten anzulasten wären, sei weder plausibel vorgetragen noch sonst ersichtlich.

Wenn die Kläger schließlich behaupteten, die Herren K bzw. N hätten sie - die Kläger - im Vorfeld des Abschlusses des Kaufvertrages zur Eile gedrängt, eine besondere Vorteilhaftigkeit der Immobilie betont und einen schnellen Ausverkauf in Aussicht gestellt, habe die Beklagte dies im Rahmen der Klageerwiderung substantiiert bestritten, indem sie ausgeführt habe, dass die Kläger die später erworbene Immobilie - unstreitig - bereits im September 2020 reserviert und im Dezember 2020 erst den Vertrag unterschrieben hätten. Damit habe für die Kläger in jedem Fall ausreichend Zeit bestanden, sich mit dem geplanten Kauf auseinanderzusetzen. Von „Eile“ könne nicht gesprochen werden. 66

Auf Einzelheiten in Bezug auf die Kausalität sowie die Vermutung eines aufklärungsrichtigen Verhaltens komme es nach dem obigen Ergebnis nicht mehr an. 67

Die Kläger hätten weiterhin keinen Anspruch gegen die Beklagte aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. der FinVermV. 68

Die FinVermV sei in der vorliegenden Konstellation nicht anwendbar. Der Anwendungsbereich richtet sich nach § 1 VermAnlG. 69

Die Kläger meinten, die Anwendbarkeit ergäbe sich vorliegend aus § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG. Davon seien Vermögensanlagen in Form von sonstigen Anlagen erfasst, die eine Verzinsung und Rückzahlung oder einen vermögenswerten Barausgleich im Austausch für die zeitweise Überlassung von Geld gewähren oder in Aussicht stellten. 70

Vorliegend hätten die Kläger einen Kauf- und Bauträgervertrag abgeschlossen. Eine (nur) zeitweise Überlassung von Geld sei weder nach diesem noch aufgrund des sonstigen Sach- und Streitstandes vorgesehen. Eine andere Bewertung ergebe sich nicht daraus, dass klägerseits ausgeführt werde, dass die Wohnung nach 10 bzw. 12 Jahren hätte gewinnbringend verkauft werden sollten. Dies sei nicht vertraglich verankert, sondern stehe im freien Entschluss des Käufers. Überdies stehe diese Behauptung in Widerspruch zum sonstigen Vorbringen einer langfristig gewünschten Kapitalanlage. 71

Gegen diese Entscheidung wenden sich die Kläger mit ihrer Berufung. 72

Sie machen geltend, das Landgericht verkenne die Rechtsprechung des BGH zur Kapitalanlageberatung und -vermittlung, überspanne die Anforderungen an die Substantiierungslast der Kläger und gehe von einem Begriff der Anlagevermittlung aus, der im Finanzaufsichtsrecht, nicht aber im Zivilrecht einschlägig sei. 73

Das Erstgericht werte die Berater K und N als selbstständige Handelsvertreter im Sinne der §§ 93 ff. HGB, verkenne aber, dass diese stets unter der Firma der Beklagten aufgetreten seien und die Klagepartei konkrete Beweise vorgelegt habe, die ihren Vortrag zur Zurechenbarkeit der Erklärungen der Berater an die Beklagte belegten. Insbesondere übergehe das Erstgericht die Tatsache, dass der für die Beklagte tätige Berater Ä selbst angegeben habe, dass sich die Berater der Beklagten und die Beklagte als mehr als nur reine Immobilienmakler sähen, sondern eine qualitativ darüber hinaus gehende Anlagevermittlung angeboten hätten. Das Gleiche könne der im streitgegenständlichen Fall tätige Zeuge N bestätigen. 74

Schließlich habe die Klagepartei vorgetragen und unter Beweis gestellt, dass die Beklagte eben doch selbst „Vertrieblerin“ gewesen sei. Das Erstgericht habe diese Belege nicht in erkennbarer Weise gewürdigt und die erforderliche Beweisaufnahme nicht durchgeführt, obwohl dieser Punkt zwischen den Parteien höchst streitig gewesen sei. 75

Neue Erkenntnisse der Klagepartei, die im Berufungsverfahren noch zu berücksichtigen seien, belegten überdies, dass die Beklagte nicht nur Vertrieblerin gewesen sei, sondern bereits im Zeitraum der Anbahnung des Projekts in direktem Kontakt mit den Geschäftsführern der Bauträgerin gestanden habe, diese also entgegen ihrem anderslautenden Vortrag sehr wohl gekannt und unmittelbar von diesen eine Vertriebsprovision eingefordert habe. Weiter ergäben sich aus diesen neuen Unterlagen, dass nicht nur die Beklagte, sondern auch weitere Beteiligte Anspruch auf Vertriebsprovisionen gehabt hätten und dass der Beklagten dies bekannt gewesen sei. Die Beklagte sei damit nicht zuletzt unmittelbar bei der Projektierung und Planung des Projekts involviert gewesen. 76

Schließlich übergehe das Erstgericht die Tatsache, dass der Geschäftsführer der Beklagten in seiner informatorischen Anhörung selbst eingeräumt habe, sich in Erfüllung der im Zeitpunkt der streitgegenständlichen Beratung bestehenden Ansprüche auf Innenprovision Ansprüche habe abtreten lassen und somit im Widerspruch zum Prozessvortrag der Beklagten tatsächlich etwas erhalten habe. 77

Unzutreffend fordere das Erstgericht einen Verhandlungsspielraum in den Personen der Berater. Eine solche Voraussetzung kenne weder die ober- noch die höchstrichterliche Rechtsprechung. Unzutreffend gehe das Erstgericht schließlich davon aus, dass der Beklagten keine Pflichtverletzungen vorgeworfen werden könnten. 78

Die Anforderungen an die Substantiierung fehlender Anlageerfahrung überspanne das Erstgericht. 79

Die Kläger hätten konkret vorgetragen, dass ein Journalist den Geschäftsführer der Beklagten auf eben jene Risiken in den Personen der Geschäftsführer der Bauträgerin hingewiesen habe, die sich hernach auch im streitgegenständlichen Projekt verwirklicht hätten. Das Erstgericht habe diesen Vortrag schlicht verworfen, ohne den angebotenen Beweis einzuholen. 80

Unzutreffend verweise das Erstgericht auf die Rechtsprechung des III. Zivilsenats BGH zur Aufklärungsverpflichtung eines Anlagevermittlers über eine Innenprovision aus dem Jahr 2010. Das Erstgericht berücksichtige nicht hinreichend, dass der BGH dort als maßgebliches Kriterium werte, dass die Anleger selbst keine Provision an den Vermittler gezahlt hätten, zuzüglich zur Investitionssumme aber ein Agio zur Deckung der Vertriebskosten offen ausgewiesen sei. Im vorliegenden Fall verhalte es sich gerade umgekehrt: Die Kläger seien davon ausgegangen, die offen mit der Beklagten vereinbarte Provision decke deren Tätigkeit ab. Auf den Kaufpreis selbst hingegen seien keine zusätzlichen Kosten für den Vertrieb aufgeschlagen worden, bzw. seien diese jedenfalls nicht offen ausgewiesen worden. 81

Das Erstgericht übersehe, dass die Beklagte ihren Provisionsanspruch eben doch geltend gemacht habe und dass noch weitere Beteiligte, was die Beklagte gewusst habe, Anspruch auf Vertriebsprovisionen gehabt hätten. 82

Zur mangelnden wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens hätten die Kläger ausführlich, konkret, substantiiert und vor allen Dingen unter Angebot vieler Beweise vorgetragen. Das 83

Erstgericht habe diese Beweise nicht eingeholt.

Das Erstgericht berücksichtige außerdem nicht hinreichend, dass der im Kaufvertrag „garantierte Festpreis“ lediglich eine vertragliche Vereinbarung darstelle. Tatsächlich werde das Bauvorhaben, wenn überhaupt, nicht fertiggestellt werden können, wenn die Kläger nicht erheblich nachschössen, um die erforderlichen Zusatzkosten aufzubringen. 84

Schließlich hätten die Kläger vorgetragen, dass die Zahlung eines Teils der Baupreisraten auf ausdrückliche Empfehlung der Beklagten erfolgt sei, obwohl die vertraglichen Voraussetzungen für die Zahlung dieser Baupreisraten noch gar nicht bestanden habe. Die Beklagte bestätige dies aber. Deswegen stünden die vertraglichen Fälligkeitsvoraussetzungen gerade nicht entgegen. 85

Es treffe nicht zu, dass „sämtliche Genehmigungen offenbar inzwischen vorliegen“. Dies sei weder Parteivortrag noch hätte sich dies aus dem Ergebnis der vom Erstgericht unterlassenen Beweisaufnahme ergeben. Im Gegenteil hätten die Kläger vorgetragen und unter Beweis gestellt, dass von den erforderlichen denkmalschutzlichen Genehmigungen bis heute lediglich eine vollständig vorliege. Die weiteren seien noch nicht einmal beantragt. 86

Die Beklagte sei selbst „Vertrieblerin“ gewesen. Zudem sei sie Haftungsdach für die für sie tätigen Berater. Der Vortrag der Klagepartei (Seite 6 der Klageschrift), dass die Beklagte Haftungsdach für die für sie tätigen Berater sei, sei unbestritten geblieben. 87

Unternehmensgegenstand der Beklagten sei u.a. auch die Anlagevermittlung (Seite 6 der Klageschrift). 88

Die Beklagte habe im Zeitpunkt der Investitionsentscheidung der Kläger (Seite 2 ff. Replik) überdies mit einer disziplinübergreifenden und ganzheitlichen Kapitalanlageberatung geworben, insbesondere im Bereich der Immobilien und dort insbesondere im Bereich der Denkmalimmobilien. 89

Die Kläger hätten weiter vorgetragen und unter Beweis gestellt, dass die Berater ihnen gegenüber als eben solche, nämlich als Berater aufgetreten seien und darüber hinaus stets unter Angabe der Firma der Beklagten gehandelt hätten. 90

Die Kläger hätten vorgetragen und unter Beweis gestellt (Seite 10 der Klageschrift, Protokoll der Verhandlung vom 6.6.2024), dass die Berater behauptet hätten, die streitgegenständliche Anlage sei von der Beklagten geprüft worden, und dass das Ergebnis dieser Prüfung gewesen sei, dass die streitgegenständliche Anlage sicher und rentabel sei. Weiter hätten die Kläger vorgetragen und unter Beweis gestellt, dass die Beklagte den Bauträger und die dort maßgeblichen Personen als erfahren, zuverlässig und finanzstark bezeichnet hätten. Insbesondere hätte der Bauträger bzw. die dort tätigen Personen Erfahrung im Denkmalschutz und beim Umbau von Altbauten. Er sei für die langjährige hohe Qualität seiner Bauausführung bekannt und finanzkräftig. 91

Weiter hätten die Kläger vorgetragen und unter Beweis gestellt, dass sie ausdrücklich nach dem Bauträger gefragt hätten und der Berater der Beklagten diesen erneut als erfahren und absolut vertrauenswürdig bezeichnet habe (Seite 10 der Klageschrift). Diese ausdrückliche Nachfrage habe der Kläger auch in seiner informatorischen Anhörung im Termin vom 6.6.2024 bestätigt. Ebenso bestätige der Kläger nochmals, dass die Berater der Beklagten in den von ihnen versandten E-Mails stets die Firma der Beklagten verwendet hätten (beispielhaft Anl. K2). 92

Weiter lasse das Erstgericht außer Acht, dass die Beklagte selbst den Klägern die Provision in Rechnung gestellt habe (Anl. K1g). Die Aussage des Geschäftsführers der Beklagten, sie sei lediglich als Abrechnungsstelle eingeschaltet gewesen, sei damit ohnehin schon widerlegt, denn die Rechnungsstellung sei gerade nicht im Namen der einzelnen Berater, sondern im Namen der Beklagten selbst erfolgt. Erkennbar sei die Beklagte selbst von einem Vertragsverhältnis zwischen ihr und den Klägern ausgegangen, andernfalls sie nicht das Recht gehabt hätte, den Klägern eine Rechnung zu stellen. Das Erstgericht meine, auf diese Rechnung könne es nicht zugunsten der Kläger ankommen, da sie erst nach Vertragsschluss übermittelt worden sei. Zulasten der Kläger werte das Erstgericht allerdings in unmittelbarem Widerspruch zu dieser Einschätzung, dass diese Rechnung als „Maklerrechnung“ bezeichnet sei - von der Beklagten. 93

Weiter hätten die Kläger eine E-Mail des für die Beklagten tätigen Beraters Ä vom 16.7.2021 (Anlage K11) vorgelegt, in welcher dieser ausführe: 94

„Dieser formulierte Anspruch ist es, den wir als von J im Bereich Kapital-Immobilie kommunizieren und „verkaufen“ und mit dem wir uns unter anderem als Anlage-Vermittler von einem klassischen Immobilien-Makler deutlich differenzieren“. 95

Soweit das Erstgericht darauf abstelle, dass diese E-Mail erst nach dem Vertragsschluss verschickt worden sei, verkenne es den Beweisgehalt der E-Mail. Diese belege nämlich, wie sich die Beklagte und deren Berater intern sähen und sich nach außen darstellten und auch bereits vor der streitgegenständlichen Anlage selbst beworben hätten. Sie untermauere überdies die Angaben der Kläger, die widerspruchsfrei und auch glaubhaft und glaubwürdig seien. 96

Im Gegensatz zu dem Geschäftsführer der Beklagten hätten die Kläger einen konsistenten, in sich widerspruchsfreien Vortrag angeboten und unter Beweis gestellt. Die weiter angebotenen Zeugen und Beweise habe das Erstgericht ignoriert, obwohl nach dem Ergebnis der Verhandlung vom 6.6.2024 Anlass dazu bestanden hätte, in die Beweisaufnahme einzutreten. Den Sachverhalt habe das Erstgericht nicht vollständig aufgeklärt. Die substantiierten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Anlageberatung, mindestens aber einer Anlagevermittlung, lasse das Erstgericht ergebnisorientiert beiseite. 97

Die Behauptungen des Geschäftsführers der Beklagten hingegen übernehme das Erstgericht ungeprüft als glaubhaft, obwohl dieser in der Klageerwiderung nachgewiesenermaßen mehrfach Falschvortrag angeboten habe und seinen Vortrag noch im Termin vom 6.6.2024 abgeändert habe. Das Erstgericht lasse nicht erkennen, dass es dieses widersprüchliche Prozessverhalten des Geschäftsführers der Beklagten in irgendeiner Weise zur Kenntnis genommen oder gewürdigt habe. Dennoch bezeichne es den Geschäftsführer der Beklagten ausdrücklich als glaubhaft. 98

Das Erstgericht definiere die Kapitalanlagevermittlung unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 1a S. 2 Nr. 1 KWG und § 2 Abs. 8 S. 1 Nr. 4w WpHG. Hieraus nehme das Erstgericht die Tatbestandsvoraussetzung, dass es sich bei dem vermittelten Anlageobjekt um ein Finanzinstrument handeln müsse. Im Zusammenhang mit dem von ihm im streitigen Tatbestand wiedergegebenen Vortrag der Beklagten, dass eine Immobilie kein Finanzinstrument sein könne, müsse hieraus wohl geschlossen werden, dass das Erstgericht deswegen nicht von einer Anlagevermittlung ausgehe, weil keine Finanzinstrumente vermittelt worden seien. Die Rechtsprechung des BGH gebe dies allerdings nicht her. Dieser subsumiere auch Immobilien als Kapitalanlage unter seiner Rechtsprechung zur Anlageberatung und Anlagevermittlung. 99

Es dürfe angesichts dieser Entscheidungen konstatiert werden, dass der BGH in ständiger Rechtsprechung davon ausgeht, dass 100

- Immobilien Kapitalanlagen darstellen könnten, 101 102
- in Bezug auf solche Immobilien zur Kapitalanlage eine Beratung oder Vermittlung stattfinden könne und 103
- den Berater bzw. Vermittler von Immobilien zur Kapitalanlage die gleichen Aufklärungs- und Beratungspflichten träfen, wie bei jeder anderen Kapitalanlage auch. 104

In seinem Versäumnisurteil vom 10.4.2019, IV ZR 59/18, definiere der BGH, „dass als Anlage von Kapital allgemein jeglicher Einsatz von zur Verfügung stehendem Geldvermögen angesehen wird, der nicht zum Verbrauch, sondern zum Zwecke des Erhalts oder der Vermehrung dieses Vermögens erfolgt“. Hierum handele es sich. Und auch im Urteil vom 5.10.2000, I ZR 210/98, äußere der BGH keine Zweifel daran, dass es sich bei Immobilien um Kapitalanlagen handele, wenn diese zum Zwecke der Anlage von Kapital erworben werden sollten. 105

Nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung hätten die Kläger Kenntnis von weiteren, das Beratungs- bzw. Vermittlungsverhältnis begründenden Umständen erhalten. 106

Der ehemals für die Beklagte tätige Berater M N bestätige, dass die Beklagte und für die Beklagten tätigen Berater beim streitgegenständlichen Projekt „Badhaus C“ 107

- die Beklagte als Haftungsdach gesehen habe, 108 109
- die Berater im Namen der Beklagten gehandelt hätten, 110
- und damit die Berater die Beklagte bei Beratungen zu Kapitalanlagen vertreten hätten, 111
- und dass dies den Anlegern stets so kommuniziert worden sei. 112

Auch der für die S GmbH vormals tätige Geschäftsführer, der als Zeuge benannte Ö Ü, könne dies bestätigen. 113

Eine E-Mail des Mitarbeiters der Beklagten Ö AA vom 6.4.2020 unter dem Betreff „Notwendiges zum Vertriebsstart“ belege, dass von Anfang an und lange vor der Vertragszeichnung durch die Kläger 114

- von mehreren Vertrieben (also neben der S GmbH auch die Beklagte, möglicherweise noch weitere) ausgegangen worden sei, 115 116
- mehrere Vertriebsprovisionen gezahlt werden sollten, 117
- die Beklagte nicht nur im Vertrieb des „fertigen“ Projekts, sondern schon bei dessen Anbahnung aktiv beteiligt gewesen sei und Einfluss auf Kaufpreis, Kaufvertrag, Teilungserklärung und den Fertigstellungszeitpunkt genommen habe und, 118

- dass die Beklagte schon zu diesem Zeitpunkt in direktem Kontakt mit dem Bauträger gestanden habe. 119

Der Mitarbeiter der Beklagten Ö AA schreibe unter seiner E-Mail-Adresse bei der Beklagten (@J.de). Bei der Empfängeradresse „QBB@yahoo.de“ handele es sich um eine gemeinsam von den Geschäftsführern des Bauträgers genutzte E-Mail-Adresse Q R und BB CC. 120

Auf die verdeckte Innenprovision seien die Kläger vor ihrer Anlageentscheidung unstreitig nicht hingewiesen worden. 121

Weiter habe auch der Geschäftsführer der Beklagten im Termin vom 6.6.2024 im hiesigen Verfahren bestätigt, tatsächlich eine Leistung auf seine Provisionsforderung erhalten zu haben. Während er zunächst weiter angegeben habe, man habe sich nach der Unterzeichnung der Verträge durch die Anleger entscheiden, die Provision doch nicht einzufordern und er habe daher nichts erhalten, da ansonsten der Bauträger in die Insolvenz hätte gehen können (obwohl die S GmbH nicht der Bauträger sei), habe er auch diese Angaben in der Folge wieder korrigieren und zugegeben müssen, dass man sich Forderungen der S GmbH gegen den Bauträger habe abtreten lassen (Protokoll v. 6.6.2024, S. 5). 122

Im Übrigen liege den Klägern auch eine weitere interne Mail, diese vom Geschäftsführer der Beklagten, aus dem Zeitraum der Anbahnung des Projekts vom 27.7.2020 vor, die belege, dass der Geschäftsführer der Beklagten Z 123

- von Anfang an in das Projekt involviert gewesen sei, 124 125
- er sich die Freigabe, ob das Projekt überhaupt über die Beklagte vermittelt werde, vorbehalte und, 126
- dieser es zur Voraussetzung der Vermittlung gemacht habe, dass eine Vertriebsvereinbarung geschlossen werde. 127

Man beachte, dass die E-Mail vom Geschäftsführer der Beklagten an die Berater der Beklagten versendet worden sei. Das könne in dem Zusammenhang nur bedeuten, dass die Beklagte selbst Vertragspartner einer Vertriebsvereinbarung habe werden sollen (und auch geworden sei), da sie selbst Vertrieblerin gewesen sei. 128

Damit sei die Behauptung der Beklagten, man sei nicht mit dem Vertrieb beauftragt gewesen, als wahrheitswidrig entlarvt. 129

Zusammenfassend ergebe sich das folgende Bild: Die Beklagte sei schon vor Beginn der Vermittlung in den Vertrieb des Badhauses eingeschaltet worden, habe im Sinne einer Projektentwicklerin Einfluss auf Kaufpreis und andere Daten zu nehmen versucht, habe aktiv eine eigene Vertriebsprovision von der Bauträgerin gefordert (neben derjenigen anderer Beteiligter), habe unstreitig eine Vertriebsprovision von der S GmbH erhalten, die ausgeschieden und nicht mehr im Vertrieb tätig gewesen sei (was unstreitig geblieben sei) und lasse sich hinsichtlich letzterer Forderung im Wege der Abtretung von Ansprüchen befriedigen. Ausdrücklich habe der Geschäftsführer der Beklagten zum Ausdruck gebracht, ohne sein grünes Licht gehe nichts. 130

131

Gegenüber den Klägern seien die Berater als Vertreter der Beklagten aufgetreten, sie hätten stets die Firma der Beklagten geführt. Sie hätten mit der Prüfung des Anlageobjekts durch die Beklagte und deren „Immobilienabteilung“ geworben. Sie sähen sich selbst als Kapitalanlage-Vermittler, nicht bloß als Makler. Sie berieten die Kläger auch konkret und bestätigten auf Nachfrage die angebliche Erfahrung und Kompetenz der Bauträgerin. Sie hätten insbesondere auch mit der eigenen Kompetenz geworben, auf welche sich die Kläger bei ihrer Anlageentscheidung verlassen hätten.

Die Kläger hätten keine Kenntnis von den Innenprovisionen oder den der Anlage innewohnenden weiteren Risiken gehabt, sie seien davon ausgegangen, die Arbeit der Beklagten sei durch die von ihnen unmittelbar gezahlte Provision vergütet worden. 132

Schließlich übergehe das Erstgericht, dass die Kläger den von der Beklagten behaupteten Maklervertrag gerade nicht zur Unterzeichnung erhalten hätten. Diesen Umstand hätten die Kläger bereits in der Klage (Seite 24), in der Replik und nochmals im Termin vom 6.6.2024 dargelegt. Dennoch nehme das Erstgericht an, dass die Kläger vor Zeichnung des Kaufvertrages einen Maklervertrag vorliegen gehabt hätten. Die Darlegung- und Beweislast der Beklagten verkenne das Erstgericht. 133

Die Kläger hätten aber auch schon in der Klageschrift und sodann in der mündlichen Verhandlung vom 6.6.2024 konkret und unter Beweisangebot vorgetragen, den Beratern der Beklagten spezifische Nachfragen gestellt zu haben. Damit seien selbst die von dem Erstgericht gestellten Anforderungen an den Nachweis einer Anlageberatung, jedenfalls aber -vermittlung erfüllt. Dies übergehe das Erstgericht. Das Erstgericht überspanne die Anforderungen an den klägerischen Vortrag. 134

Soweit das Erstgericht auf die Entscheidung des BGH vom 15.4.2010, Az. III ZR 196/09, verweise und ausführe, dass die Beklagte ihren Provisionsanspruch gegen die „eigentlich mit dem Vertrieb der Immobilien beauftragte S GmbH“ nicht geltend gemacht habe, sei dies nach dem oben Ausgeführtem widerlegt. Die S habe sich unstreitig aus dem Vertrieb zurückgezogen, bevor die Vermittlung begonnen habe. Die Beklagte habe sich von der S GmbH Ansprüche zur Erfüllung abtreten lassen. 135

Soweit das Erstgericht darauf abstellen wolle, dass die Berater als „selbständige Handelsmakler“ aufgetreten seien, übergehe das Erstgericht, dass diese stets unter der Firma der Beklagten aufträten damit diese wirksam vertreten hätten, sei es aufgrund bestehender Vertretungsmacht, sei es aufgrund Anscheins- oder Duldungsvollmacht. 136

Ohnehin würde selbst dann, wenn man von selbständigen Handelsmaklern ausgehe, eine Haftung und Zurechnung der Beklagten deswegen nicht zwangsläufig ausscheiden. Auf ausdrückliche Nachfrage habe der Geschäftsführer der Beklagten nämlich bestätigt, dass er durchaus Kenntnis davon gehabt habe, dass die Berater die Firma der Beklagten verwendeten und dass dies mit seinem Willen geschehen sei (Protokoll vom 6.6.2024). Allenfalls hafteten die Berater selbst neben, aber nicht unter Ausschluss der Beklagten. 137

Das Urteil des BGH sei auch deswegen nicht auf den vorliegenden Fall anwendbar, da es den Fall behandele, in dem ein Anlagevermittler keine Provision direkt mit dem Anleger abrechne, sondern dem Investitionsbetrag ein offenes Agio zugeschlagen werde, welches die Vertriebskosten decken solle. Hier sei es umgekehrt: Die Beklagte habe den Klägern eine Provision in Rechnung gestellt. Die Kläger seien davon ausgegangen, damit die Tätigkeit der Beklagten ihnen gegenüber vollständig zu vergüten. Sie hätten keinerlei Kenntnis davon gehabt, dass die Beklagte im Hintergrund weitere Zahlungen erhalten habe - oder jedenfalls 138

im maßgeblichen Zeitraum, als die Kläger von ihr beraten worden seien und die Anlageentscheidung getroffen hätten, Anspruch auf weitere Provisionen gehabt habe.

Überdies gelte: Auch ein Maklervertrag verpflichte den Makler zur Plausibilitätsprüfung und zu wahrheitsgemäßen Antworten und Aussagen über das Objekt. Selbst, wenn man „nur“ einen Maklervertrag annähme, würde die Beklagte für ihre fehlerhaften Angaben haften. 139

Aus dem Maklerrecht ergebe sich, dass den Makler eine Überprüfungspflicht treffe, wenn er konkrete Ansätze feststelle, die es nahelegten, eine Angabe auf ihren Wahrheitsgehalt zu überprüfen. Dabei müsse er auch die Person des Auftraggebers einbeziehen. Je unerfahrener ein Auftraggeber in Immobiliengeschäften sei, desto mehr müsse der Immobilienmakler beraten und auf Umstände aufmerksam machen, die der Auftraggeber aufgrund seiner individuellen Kenntnisse nicht wissen könne. 140

Werde der Makler von einem Verkäufer mit dem Verkauf eines Objekts und sogleich vom Kaufinteressenten mit der Recherche nach einem geeigneten Kaufobjekt beauftragt, werde der Makler doppelt tätig. Doppeltätigkeiten seien nicht verboten. Da ein Makler aber nicht zwei Herren gleichzeitig dienen könne, sei er in diesem Fall zur Unparteilichkeit verpflichtet und müsse die andere Partei darüber aufklären, dass er für beide Seiten tätig sei. Seine Verschwiegenheitspflicht trete insoweit hinter das Aufklärungsinteresse der anderen Partei zurück. Ein solcher Hinweis sei vor der Zeichnung aber nicht erfolgt. 141

Die Beklagte habe ihre Pflichten aus dem Vertragsverhältnis verletzt. Sie habe das Anlageobjekt entgegen ihrer ausdrücklichen Zusicherungen nicht geprüft, insbesondere nicht den Bauträger, oder aber, sie habe das Ergebnis der Prüfung nicht mitgeteilt. Sie habe auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens nicht geprüft oder aber das Ergebnis der Prüfung den Kläger nicht mitgeteilt. Die Annahme des Erstgerichts, die Kläger hätten keine Unterlagen oder Berechnungen erhalten, treffe nicht zu. Mit der Replik hätten die Kläger die Immobilienberechnung (Anlage K10) vorgelegt, in welcher diverse Zahlen zur Rentabilität des Projekts angeführt würden, darunter die Herstellungskosten, die Bemessungsgrundlage, die Abschreibungen, die projektierten Mieteinnahmen, die Finanzierungskosten, und Angaben zu Steuern und Abgaben. Diese Immobilienberechnung hätten die Kläger von der Beklagten erhalten. 142

Die Kläger hätten auch konkret dazu vorgetragen und unter Beweis gestellt, dass das Bauvorhaben zu dem Quadratmeterpreis von 4.000 EUR nicht zu verwirklichen gewesen sei. Beweis hierzu habe das Erstgericht nicht erhoben. Weiter möge sich das Gericht durch Ortstermin einen Eindruck von der Baustelle verschaffen. 143

Zudem legen die Kläger ein Begehungsprotokoll des SV DD zum Fertigsstellungstand des Gemeinsschaftseigentums und einer Musterwohnung in dem Bau vor. Der Sachverständige bescheinige im Zeitpunkt seiner Begehung vom 10.11.2023 dem Rohbau im Gemeinschaftseigentum einen Fertigstellungsstand von maximal 20 %. Zum Sondereigentum der von ihm begangenen Musterwohnung führe der Sachverständige ebenfalls aus, dass ein Leistungsstand aufgrund mangelhafter, nicht fachgerechter Leistung von nicht mehr als 20 % bestehe. 144

Das Begehungsprotokoll habe der Klagepartei erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung vorgelegen. 145

Die Beklagte habe nicht geprüft, ob die erforderlichen Baugenehmigungen und denkmalamtlichen Genehmigungen vorgelegen hätten, oder habe das Ergebnis dieser 146

Prüfung nicht mitgeteilt. Im Zeitpunkt der Zeichnung habe es für das Vorhaben noch keine Baugenehmigung gegeben. Diese sei erst im März 2021 erteilt worden.

Ebenso wenig hätten die erforderlichen denkmalamtlichen Genehmigungen vorgelegen. Tatsächlich habe sich bei einem Gespräch eines der Anleger mit dem Denkmalamt am 31.8.2023 herausgestellt, dass an jenem Tag von 11 erforderlichen Genehmigungen erst „eineinhalb“ vorgelegen hätten. Für die Mehrzahl seien noch nicht einmal Anträge eingereicht worden, so die zuständige Mitarbeiterin beim Denkmalamt, Frau EE. 147

Weiter hätten die Berater eine vorherige Prüfung von Objekt und Bauträger behauptet, wie die Beklagte in der Beratungsdokumentation selbst festhalte. Der Bauträger habe nicht langjährige, 20-jährige Erfahrung. Es habe nie einen unabhängigen Sachverständigen gegeben, der den Baufortschritt ständig überwacht habe, und es sei auch sonst keine weitere Absicherung vorhanden gewesen. Das Vorhaben sei nicht finanziell abgesichert, da die Hausbank des Bauträgers nicht das gesamte Projekt finanziere. Die von der Klägerin und den übrigen Anlegern aufgewendeten Kaufpreise finanzierten das Projekt. Es werde mit Nichtwissen bestritten, dass die Deutsche Bank den Bauträger auf Herz und Nieren geprüft habe. Die Beklagte möge die Prüfung und deren Ergebnis vorlegen oder mitteilen, woher sie die behauptete Kenntnis habe. Der Bauträger sei nicht renommiert. Das Gegenteil hätten die Kläger mit der Klageschrift nachgewiesen. 148

Der Beklagten könne schließlich nicht geglaubt werden, wenn sie meine, sie habe keine Kenntnis von den Hintergründen des Bauträgers gehabt und habe nicht an deren Zuverlässigkeit zweifeln müssen. 149

Die für die Beklagten tätigen Berater Ö AA und Ö X hätten die Geschäftsführer des Bauträgers persönlich gekannt, sie gingen bei ihnen ein und aus. Sie seien maßgeblich an dem Zustandekommen des gesamten Projekts beteiligt. Dies könne der ehemalige Geschäftsführer der von der Beklagten für den Vertrieb vorgesehenen S GmbH, Herr Ö Ü bezeugen. Herr X und Herr R seien im Übrigen Nachbarn. 150

Der Nebenintervenient ist dem Rechtsstreit zunächst auf Seiten der Beklagten beigetreten, später auf Seiten der Kläger. 151

Er macht geltend, Herr X habe die Liquidität und Qualität des Bauträgers geprüft, was dieser mit E-Mail vom 13.12.2020 (Anlage K12) bestätigt habe. Die in der E-Mail vom 13.12.2020 von Herrn X übermittelten Informationen entsprächen dem Stand, den er zuvor bereits in mehreren Telefonaten und Meetings gegenüber den Immobilienexperten kommuniziert habe. Diese Basis bilde die Grundlage für die Beratungsdokumentation des Streithelfers. Zudem belegten verschiedene WhatsApp-Nachrichten, dass Herr X und Herr AA intensiv mit dem Bauträger in Kontakt gestanden hätten. Die in der genannten E-Mail enthaltenen Informationen habe Herr X auch bei der Besichtigung durch die Kläger weitergegeben. Die Prüfungsergebnisse der Beklagten in Bezug auf Seriosität und Liquidität des Bauträgers habe der Streithelfer daher zugrunde legen dürfen. Die Beklagte habe dem Streithelfer außerdem mitgeteilt: „Ja, da können sowohl Ö X als auch Ö AA etwas zu sagen, sie haben da entsprechende Kontakte, sonst wäre das Objekt auch nicht bei von J in den Vertrieb gekommen!“ 152

Die Kläger haben zuletzt beantragt: 153

I. Das Urteil des LG Essen vom 27.6.2024, Az. 6 O 33/24, wird aufgehoben. II. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klagepartei einen Betrag in Höhe von 297.125,64 EUR nebst Zinsen in 154

Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 1.12.2023, hilfsweise seit Rechtshängigkeit zu zahlen,

Zug um Zug gegen die Rückübertragung des mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 verbundenen 473/10.000 Miteigentumsanteils an dem im Grundbuch des Amtsgerichts Solingen von C Blatt 01 verzeichneten Grundstück G01, zur Größe von 3.441,00 m² (Gebäude- und Freifläche, A-Straße #, 00000 B, im ehemaligen „Hallenbad B- C“), gemäß Urkunde vom 21.4.2020 (UR.-Nr. ~/2020 des Notars Dr. D E in F), einschließlich der Übertragung der aufschiebend bedingten Sondernutzungsrechte an dem PKW-Stellplatz Nr. 3 sowie an der Terrassenfläche Nr. 9. 155

III. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, die Klagepartei von den zum Stichtag 4.12.2025 noch offenen Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 94.569,16 EUR aus dem Kaufvertrag vom 28.12.2020 über die vorstehend bezeichnete Immobilie freizustellen, Zug um Zug gegen Rückübertragung des genannten Miteigentumsanteils nebst Sondernutzungsrechten. 156

IV. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, die Klagepartei vom Zinsanteil sämtlicher ab dem 4.12.2025 fällig werdender Verbindlichkeiten einschließlich einer eventuellen Vorfälligkeitsentschädigung aus den folgenden Darlehensverträgen freizustellen: Darlehens-Nr. 02, Kontonummer 03 bei der Volksbank H eG, mit einer voraussichtlichen Restschuld von 221.200,04 EUR per 28.8.2025, 157

Darlehens-Nr. 04, Kontonummer 05 bei der Volksbank H eG, mit einer voraussichtlichen von Restschuld in Höhe von 113.613,37 EUR per 28.8.2025, 158

jeweils Zug um Zug gegen Rückübertragung der in Ziffer I bezeichneten Immobilie nebst Sondernutzungsrechten. 159

V. Es wird festgestellt, dass die Beklagte sich mit der Annahme der in Ziffer I bezeichneten Zug um Zug Gegenleistung im Verzug befindet. 160

VI. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klagepartei sämtliche zukünftigen, nicht bereits von den Anträgen zu Ziffer I bis III erfassten Schäden zu ersetzen, die auf dem Erwerb der in Ziffer I näher bezeichneten Immobilie und der damit verbundenen Sondernutzungsrechte beruhen. 161

VII. Die Beklagte wird verurteilt, die Kosten der außergerichtlichen Geltendmachung in Höhe von 7.321,59 EUR an die Klagepartei zu zahlen. 162

Die Beklagte beantragt, 163

die Berufung zurückzuweisen. 164

Der Nebenintervenient hat sich dem Antrag der Kläger angeschlossen. 165

Die Beklagte verteidigt die Entscheidung des Landgerichts. 166

Sie wendet ein, die Beklagte hafte schon deswegen nicht, weil ihr etwaige Aussagen selbständiger Handelsmakler nicht zugerechnet werden könnten. Der Geschäftsführer der Beklagten habe die Tätigkeit der Beklagten in seiner Anhörung nachvollziehbar und in sich schlüssig dargestellt. Die im Rahmen der mündlichen Einvernahme des Geschäftsführers getätigten Aussagen seien von der Klägerseite auch nicht bestritten worden. Auch auf den 167

Hinweis der Kammer, dass die Anlage K 3b mit den Worten „selbständige Handelsmakler“ beginne, habe die Klägerseite nicht erwidert. Damit stehe fest, dass die Herren K und N keine Arbeitnehmer der Beklagten seien und letztere schon aufgrund der Selbstständigkeit der Handelsmakler ihnen gegenüber nicht weisungsbefugt sei. In der Mail des Zeugen N vom 9.10.2020 (Anlage K 2) sei dessen Stellung innerhalb der Unternehmensgruppe ersichtlich.

Die Klägerseite behaupte nunmehr, der Zeuge N und andere Berater hätten „beim streitgegenständlichen Projekt Badhaus C“ die Beklagte als „Haftungsdach“ angesehen, im Namen der Beklagten gehandelt und die Beklagte „bei Beratungen zu Kapitalanlagen vertreten“ sowie dies den Anlegern stets so kommuniziert. Diese Behauptung sei neu und erstinstanzlich so nicht vorgetragen worden, weshalb die Klägerseite mit ihrem nunmehr „optimierten“ Vortrag präkludiert sei. Die Klägerseite trage nicht ansatzweise vor, weshalb sie erst jetzt so vortrage. Die dahingehenden Behauptungen seien zudem haltlos. 168

Der Geschäftsführer der Beklagten habe insbesondere ausgeführt, dass Berater wie Herr N als selbstständige Versicherungs- und Immobilien-Makler vertraglich eingebunden seien, Kundenschutz genössen und nicht etwa Angestellte der Beklagten seien. Weshalb die Beklagte für die selbständigen Handelsmakler ein Haftungsdach sein solle, erschließe sich objektiv nicht. Vielmehr versuche die Gegenseite einen für sie günstigen Sachverhalt zu zeichnen, um eine Haftung der Beklagten zu konstruieren. Das Erstgericht habe die als selbständigen Handelsmakler tätigen Herren K und N nicht als Arbeitnehmer qualifiziert und auch eine Zurechnung der Tätigkeit der vorgenannten Herren negiert. 169

Zudem behaupte die Klägerseite nunmehr gestützt auf eine E-Mail des beklagtenseitigen Geschäftsführers vom 27.7.2020 (Anlage BK2), dass die Beklagte selbst Vertragspartner einer Vertriebsvereinbarung habe werden sollen. Sofern weitere, neue Tatsachenbehauptungen aufgestellt würden, seien diese Behauptungen präkludiert. Unbeschadet der Präklusion erweise der Inhalt der E-Mail lediglich, dass der Geschäftsführer der Beklagten auch Ende Juli 2020 in keiner Weise adäquat mit dem Projekt Badhaus C befasst gewesen sei. Zwar werde dort eine Vertriebsvereinbarung angesprochen, allerdings habe zum damaligen Zeitpunkt eine Freigabe der Beklagten nicht erteilt werden können. Bedenke man, dass die Klägerseite zuvor noch behauptet habe, die Beklagte sei schon ausweislich der E-Mail vom 6.4.2020 einbezogen gewesen, erweise sich ihr Vortrag als fragwürdig. Es werde - für den Fall, dass die Behauptung nicht bereits präkludiert sein sollte - bestritten, dass es sich bei Herrn Ö AA um einen Mitarbeiter im Sinne eines Angestellten der Beklagten handele. Für Herrn AA gelte, was auch schon für Herrn N ausgeführt worden sei: er sei Partner im Netzwerk der von J Unternehmensgruppe und als solcher selbständiger Makler mit Erlaubnissen für Versicherungsvermittlung und Immobiliardarlehensvermittlung. Über eine Erlaubnis als Grundstücksmakler habe Herr AA nach Kenntnis der Beklagten nicht verfügt. 170

Aus der E-Mail von 6.4.2020 folge unmissverständlich, dass die Makler im Netzwerk der von J Unternehmensgruppe selbständig seien. Zu Recht negiere das Erstgerichts eine vorvertragliche Haftung der Beklagten. Begründet werde dies durch das Landgericht zutreffend damit, dass die Beklagte kein eigenes wirtschaftliches Interesse habe. Die Beklagte sei in keiner Weise mit der Grundstückseigentümerin O GmbH, der Bauträgerin Q GmbH oder der Projektentwicklerin verbunden. 171

Die Beklagte trägt vor, ein Anlageberatung liege nicht vor. Nach der Anhörung des Klägers habe sich ergeben, dass dieser in der voraufgegangenen mündlichen Verhandlung vorgetragen habe, dass Anlass für die Kontaktaufnahme die persönliche Beziehung zu Herrn FF U gewesen sei. Dieser gelte vor dem Hintergrund seiner fachlichen Vorbildung und 172

beruflichen Tätigkeit bei den Klägern wie auch den Zeugen als „der Steuerexperte“. Da Herr U seinerseits auch ein Interesse an der hier streitgegenständlichen Immobilie gehabt habe und auch die Kläger eine Immobilieninvestition beabsichtigten, hätten sie, wie der Kläger selbst ausgeführt habe, „sozusagen angedockt“. Es sei auch noch eine zweite ebenfalls denkmalgeschützte Immobilie angeschaut worden, die dann aber wohl nicht (zusätzlich) habe erworben werden sollen. Dass grundsätzlich mit dem Immobilienerwerb eine langfristige und konservative Anlageform beabsichtigt gewesen sei, sei sicher zutreffend; dies sei jedoch das typische Merkmal einer von vorneherein beabsichtigten von Immobilieninvestition, ohne dass alleine deshalb mit der Vorstellung entsprechender Immobilien eine umfassende Beratung in Anlagefrage verbunden gewesen wäre. Auch liege es „innerhalb“ des Bereiches einer Immobilienvermittlung, dass die Möglichkeit der grundsätzlich tatsächlich gegebenen besonderen Steuervorteile einer denkmalgeschützten Immobilie (vgl. § 7i EStG) thematisiert worden sei. Schließlich habe auch die Einvernahme der Zeugen eindeutig ergeben, dass über andere Anlagemöglichkeiten oder gar eine ganzheitliche Beratung betreffend die übergreifende Anlagestruktur nicht gesprochen worden sei und insoweit der Zeuge N die immobilienbezogenen Auskünfte gegeben habe, wohingegen der Zeuge K zwar die Kläger gekannt habe, aber - außer der Herstellung des Kontaktes - an dem Vermittlungsvorgang betreffend die Immobilie inhaltlich nicht beteiligt gewesen sei. Der Kläger habe überdies im Rahmen seiner Anhörung ausgesagt, dass weiterhin ein anderer Finanzierungsberater genannt worden sei, der „nichts mit von J zu tun hatte“.

Selbst wenn man berücksichtige, dass die Kläger den Ansatz einer allerdings nicht durch konkrete Sachverhaltsangaben untermauerten „ganzheitlichen Betreuung“ mit der Klage ins Spiel gebracht hätten bzw. auch ausgesagt worden sei, dass es nach der objektbezogenen Vermittlung auch um weitere Immobilien bzw. dem Gedanken von Versicherungen gegangen sei (was aber die Zeugen nicht bestätigt hätten), würde selbst dies - die entsprechenden Andeutungen als zutreffend unterstellt - nicht dazu geführt haben, dass man sich bei der Anbahnung der Vermittlung als konkret für eine umfassende und ganzheitliche Anlageberatung zuständig geriert hätte. Vielmehr habe jede der beteiligten Vertriebspersonen im Rahmen der hier von vornherein in Rede stehenden Immobilieninvestition für die Kläger erkennbar den immobilienbezogenen bzw. den versicherungsbezogenen Part übernommen, für den er zuständig gewesen sei. Der Zeuge K sei insoweit - bezogen auf die Immobilienvermittlung - ohnehin nur sog. Tippgeber, der erkennbar keine inhaltlichen Vermittlungsleistungen in diesem Kontext erbracht habe. Es habe auch danach im Übrigen keine weiterführende Finanzberatung oder auch erfolgreiche Finanzierungsvermittlung durch den Zeugen K gegeben, auch nicht im Anschluss an die hier streitgegenständliche Kaufentscheidung durch die Kläger. Auch die Finanzierung des streitgegenständlichen Objektes sei durch einen anderen Makler erfolgt, nach der Erinnerung der Beklagten durch einen Herrn GG HH. Dementsprechend sei - im hier allein relevanten haftungsrechtlichen Sinne - allenfalls von einer Anlagevermittlung auszugehen, bei der zwar auch eine auf das Objekt bezogene Darstellung aller konkret - damals, und nicht im Nachhinein - bekannten Sachverhalte nach der Rechtsprechung geschuldet werde, aber - im Gegensatz zur allgemeinen Anlageberatung - weder eine umfassende anlegergerechte Einordnung im Hinblick auf die gesamte persönliche Vermögens- und sonstige Situation des Anlegers und auch keine nähere Überprüfung und Bewertung zu anderweitigen Angaben mit sog. „kritischem Sachverstand“ geschuldet werde. 173

Auf der Grundlage des Exposés sei allein die S GmbH mit dem Vertrieb der Eigentumswohnung sowie Gewerbeeinheiten im Objekt Badhaus C beauftragt gewesen, nicht aber die Beklagte. Unbeschadet dessen genüge ein reines Provisionsinteresse nicht für die Annahme einer wirtschaftlichen Beteiligung. Die Darstellung der Klägerseite, die Beklagte sei 174

zum Zeitpunkt der E-Mail von Herrn AA vom 6.4.2020 (Anlage BK1) bereits in das Projekt einbezogen gewesen, sei unzutreffend. Unabhängig davon ergebe sich bereits der Anschein, dass die E-Mail unvollständig sei. Die Vollständigkeit werde mit Nichtwissen bestritten. Dem Geschäftsführer der Beklagten sei diese Nachricht unbekannt. Es werde mit Nichtwissen bestritten, dass die Mailadresse QBB@yahoo.com dem Geschäftsführer der Q GmbH, Herrn Q R, sowie dem Bauleiter BB CC zuzuordnen seien.

Die Mail zeige vielmehr, dass die selbständigen Handelsmakler eigenständig tätig würden. Der Geschäftsführer der Beklagten sei in diese Korrespondenz gerade nicht einbezogen, was wiederum die Eigenständigkeit der im Verteiler der Mail genannten Personen indiziere und dokumentiere. Das Landgericht schlussfolgere zutreffend, dass zwischen den bislang am Rechtsstreit beteiligten Personen weder ein Anlageberatungs- noch ein Anlagevermittlungsvertrag geschlossen worden sei. Insoweit sei erstinstanzlich zutreffend festgestellt worden, dass die klägerseitig gemachten Angaben nicht ausreichten, um einen Anlageberatungsvertrag annehmen zu können. Das Landgericht habe sich nicht nur mit dem schriftsätzlichen Vortrag der Kläger auseinandergesetzt, sondern auch mit den Angaben, die die Kläger im Rahmen ihrer Anhörung gemacht hätten. Ferner werde daran festgehalten, dass Immobilien auch Kapitalanlagen darstellen könnten und folglich auch Gegenstand von Anlageberatung oder -vermittlung sein könnten. Gerade in Fällen wie dem hiesigen sei es daher an den Anspruchstellern darzulegen, dass nicht bloß eine Maklertätigkeit vereinbart worden sei, sondern eine Anlageberatung oder -vermittlung. Das Landgericht habe die Anforderungen an die Darlegungs- und Beweislast nicht überspannt. Insofern verkenne die Klägerseite, dass sie einen Maklervertrag abgeschlossen und auf die entsprechende Provisionsrechnung vom 16.12.2020 (Anlage K1g) unstreitig gezahlt habe. Der Kläger habe sogar in seiner Anhörung ausgeführt, sie (die Kläger) hätten gewusst, einen Betrag in Höhe von 9.700 EUR zahlen zu müssen. Soweit die Klägerseite unter Verweis auf das BGH-Urteil VIII ZR 57/19 ausführe, sie hätte danach bereits ausreichend vorgetragen, gehe das fehl. Der Berufungsbegründung lasse sich nicht hinreichend entnehmen, welchen Vortrag die Kammer übergangen haben solle. Eine konkrete Auseinandersetzung mit der Argumentation des Urteils finde jedenfalls nicht statt. Die Kläger behaupteten weiter, der Zeuge N als zuständiger Makler und Vertragspartner sei im Namen der Beklagten aufgetreten. Es werde klägerseits ignoriert, dass die Beklagte nicht identisch sei mit der von J Unternehmensgruppe. 175

An dieser Stelle sei darauf hinzuweisen, dass sich nicht erschließe, was Herr X (ein anderer Immobilienmakler im Netzwerk der von J Unternehmensgruppe) mit dem hiesigen Fall zu tun haben solle. Dies dürfte dem Umstand geschuldet sein, dass die Klägervertreter die Anlage K 5a vorgelegt hätten, obwohl unstreitig Herr N der vertragschließende Makler gewesen sei, wie sich auch aus der Anlage K 3b ergebe. Daher sei auch nicht nachvollziehbar, woraus sich eine Anscheins- oder Duldungsvollmacht ergeben solle. Auch das sei schon erstinstanzlich in keiner Weise vorgetragen worden. 176

Soweit behauptet werde, der Geschäftsführer der Beklagten habe Kenntnis davon gehabt, dass „die Berater die Firma der Beklagten verwendeten“, sei dies unzutreffend. Es sei zwar richtig, dass die von J Unternehmensgruppe mit einer ganzheitlichen Vermögensplanung werbe. Hierbei handele es sich jedoch um ein Angebot, das Kunden nutzen könnten oder auch nicht. Entgegen der umfangreichen Zitate der Klägerseite werbe die von J Unternehmensgruppe nicht mit einer disziplinübergreifenden Kapitalanlageberatung, schon gar nicht „insbesondere im der Bereich der Immobilien und dort insbesondere im Bereich der Denkmalimmobilien“. 177

178

Die Verwendung des Begriffs des Haftungsdachs solle nach dem Wunsch der Kläger implizieren, dass die selbständigen, im Rahmen des Netzwerks tätigen Makler eben doch nicht selbständig gewesen seien. Dem gleichen Antrieb folge die Behauptung, diese Makler - hier Herr N - seien nicht im eigenen Namen tätig geworden, sondern im Namen und für Rechnung der Beklagten. Das habe mit der tatsächlichen Konstruktion des Netzwerks der von J Unternehmensgruppe nichts zu tun.

Wenn die Klägerseite schlussfolgere, dass die E-Mail des Herrn Ä vom 16.7.2021 (Anlage K11) ein Licht auf das Selbstverständnis der Beklagten werfe, verfange auch das nicht. Das Zitat sei aus dem Zusammenhang gerissen und erzeuge ein anderes Bild, als der Verfasser beabsichtigt habe und ein anderes Bild als es der objektive Adressat verstehe. Es gehe, wie der Anlage K11 zu entnehmen sei, um die Frage der nachvertraglichen Kommunikation mit den jeweiligen Kunden. Insofern habe das Erstgericht zutreffend darauf abgestellt, diese E-Mail sei erst nach Erfüllung der Maklerleistung verschickt worden. 179

Konsequenz der Netzwerkkonstruktion sei, dass neben dem jeweils tätigen Immobilienmakler auch die Beklagte Vertragspartner geworden sei. Das sei, selbst wenn es dort nicht um den Fall der Kläger gehe, der Anlage K5a zu entnehmen. Aufgrund dieser Gestaltung sei die Beklagte berechtigt gewesen, die Maklerprovision abzurechnen und deren Zahlung zu vereinnahmen. Zu Recht führe das angefochtene Urteil aus, dass Pflichtverletzungen der „Berater“ nicht festzustellen seien. Fehler bei der Anlegergerechtigkeit seien klägerseits nicht dargetan. 180

Sofern man überhaupt zu einer Anlageberatung oder -vermittlung komme, habe die Kammer sich sorgfältig mit den klägerischen Behauptungen auseinandergesetzt. Das Landgericht sei der Auffassung, dass die Aufklärungspflicht eines Anlageberaters auch die Information über solche Tatsachen umfasse, die die Erreichung des Vertragszwecks in Frage stellten. Die Kammer führe aber klarstellend aus, dass gewisse Verdachtsmomente gegen den Geschäftsführer der Bauträgerin sprechen könnten. Im Anschluss stelle das Erstgericht erneut fest, dass der Klägervortrag für dahingehende Annahmen nicht ausreiche und verneine eine Pflichtverletzung. Insbesondere helfe die Bezugnahme auf den Zeitungsartikel vom 9.7.2021 nicht weiter, weil dieser - wie bereits von der Beklagten geltend gemacht - aus der Zeit nach Vertragsschluss datiere. An der Substantiierung der Klägerseite fehle es noch viel mehr, weil es ein Geheimnis geblieben sei, wie die Beklagte oder die Berater der Kläger bereits Ende 2020 Kenntnis von den (angeblichen) Ergebnissen der Recherchen Kenntnis erhalten haben sollten. Nicht ansatzweise werde insoweit klägerseits vorgetragen. 181

Soweit die Berufung daran festhalte, Herr N habe den Bauträger als erfahren und absolut vertrauenswürdig bezeichnet, sei das keineswegs unstreitig geblieben. 182

Das erstinstanzliche Urteil verneine eine Verpflichtung des nicht bankgebundenen Anlageberaters oder -vermittlers, über eine Innenprovision grundsätzlich aufzuklären. 183

Das vom Landgericht angeführte BGH-Urteil III ZR 196/09 sei wenig hilfreich, weil sich der Leitsatz klar und ersichtlich auf solche Fälle beschränke, in denen der Anleger keine Provision selbst zahlt. Allerdings sei es so, dass ein Anlageberater bzw. -vermittler über eine Innenprovision aufzuklären habe, wenn diese die Schwelle von 15% überschreite. 184

Die Beklagte macht geltend, nach dem auf eine Immobilienvermittlung bezogenen Pflichtenkreis sei eine der Beklagten zuzurechnende Pflichtverletzung schon objektiv nach dem Ergebnis der Parteianhörung und Beweisaufnahme nicht positiv bewiesen. Die Darlegungs- und Beweislast hierfür trage die Klägerseite, möge es auch bei den 185

Anspruchsvoraussetzungen des Verschuldens und der Kausalität für die schlussendlich getroffene Anlageentscheidung zu gesetzlichen oder richterrechtlich geprägten Beweiserleichterungen bzw. Vermutungsregelungen kommen.

Auch wenn die Klägerseite sich nach Kräften bemühe, die zum Teil regionale, zum Teil auch nachträgliche Berichterstattung über andere Unternehmen bzw. die für den Bauträger tätigen Personen als zu unterstellendes „Allgemeinwissen“ aus der Sicht ex post darzustellen, so sei doch ein Anlagevermittler in der damaligen Situation nicht dazu verpflichtet gewesen, von sich aus nähere Recherchen durchzuführen bzw. die Kläger als am Immobilienerwerb einer steuerbegünstigten Denkmalimmobilie Interessierte besonders zu warnen. 186

Als letztlich einzig hinreichend substantiierte und auch insoweit im voraufgegangenen Termin zur mündlichen Verhandlung näher erörterte Pflichtverletzung komme hier die angeblich explizite Aussage über die langjährige Erfahrung und Finanzstärke des Bauträgers in Betracht. Unabhängig davon, dass auch hier der klägerische Vortrag nach wie vor eher diffus bleibe und aus nachträglich offenbar gewordenen Problemen dann gleichsam retrospektiv zunächst einmal eine - tatsächlich keineswegs - schon damals bekannte Problematik konstruiert worden sei, welche dann - ebenso allgemein - von den Zeugen explizit dem Kläger falsch dargestellt worden wäre, hätten die Zeugen in dem Termin am 13.3.2025 gerade nicht bestätigt, etwa überobligationsmäßig und konkret Zusagen zur Seriosität oder Historie des Bauträgers etc. gemacht zu haben. Auch die Aussagen des Klägers selbst hierzu seien wenig konkret. 187

Die Beklagte räumt ein, dass in dem Protokoll entsprechend der Anlage K3b abweichend Aussagen zur langfristigen Qualität des Bauträgers und seiner Finanzkraft gemacht würden. Hierzu hätten die Zeugen bekundet, dass sie tatsächlich solche konkreten Zusagen seinerzeit nicht mündlich gemacht hätten. Wenn man aber konzedierte, dass sich die Beklagte auch den Protokollinhalt entgegenhalten lassen müsse, so sei festzustellen, dass das Protokoll auf den 10.12.2020 datiert sei. Bis das Protokoll den Klägern vorgelegen habe, seien noch weitere Tage vergangen. Der Beurkundungstermin sei jedoch schon am 9.12.2020 gewesen. 188

Die Beklagte trägt außerdem vor, die Kläger im vorliegenden Rechtstreit und auch in den Parallelverfahren hätten bezüglich anderer unterstellter Aufklärungsmängel stets vorgetragen, dass ein nachträglich erstelltes Protokoll keinen hinreichenden Nachweis dafür darstelle, dass auch vor der entsprechenden Erwerbsentscheidung eine Aufklärung erfolgt wäre. Die bisher damit befassten Spruchkörper seien diesem Gedanken auch teilweise gefolgt. Wenn dies jedoch zu Lasten der Beklagten so zu behandeln sei, müsse es umgekehrt auch im positiven Sinne für sie gelten. Wenn nicht feststehe, dass tatsächlich konkrete Aussagen zur Seriosität und Leistungsfähigkeit des Bauträgers vor dem Erwerb der Immobilie gemacht worden seien, könne Nachträgliches die Beklagte auch nicht belasten, soweit nicht aus anderen Gründen feststehe, dass solche Zusicherungen vorher durch die Zeugen gemacht worden seien. Dies hätten sie aber gerade verneint. Es möge für den rechtlich geschulten Betrachter vielleicht zweifelhaft erscheinen, wenn der Zeuge N sinngemäß hierzu erklärt habe, er habe diesen Satz „standardmäßig“ in seinen Protokollen verwendet. Ebenso wie jedoch ein Hinweis auf etwaige Risiken im positiven Sinne im Nachhinein den zur Aufklärung Verpflichteten nicht entlasten könne, könne eine im Nachhinein getätigte Aussage - möge sie auch zweifelhaft sein - den Anlagevermittler nicht belasten, da er eine entsprechende Aufklärung nur bis zum Zeitpunkt der Anlageentscheidung schulde und im Übrigen diese auch hierfür nicht mehr kausal gewesen sein könne. 189

Zudem habe die mündliche Verhandlung ergeben, dass die Beklagte zwar eine Vertriebsvereinbarung mit der S GmbH über eine weitere Provision abgeschlossen habe, 190

hieraus jedoch keinerlei Einnahmen erzielt habe. Klägerseits sei dies nicht bestritten worden.

Mit ihrer Berufung hielten die Kläger aber weiter daran fest, dass sie in der Beratung auf die weitere Provision hätten hingewiesen werden müssten. Das sei tatsächlich nicht der Fall. Zum einen hätten die Kläger nur eine Provision von 2,4% (netto) in Rechnung gestellt bekommen - die 15 %-Grenze des BGH sei damit nicht erreicht. Zum anderen sei zum fraglichen Zeitpunkt eine Provision von 4,8% (netto) marktüblich gewesen und ebenso, dass ein Immobilienmakler auch vom Auftraggeber eine Vergütung erhalte. 191

Nach der Auffassung des BGH sei über Innenprovisionen, welche die 15 %-Grenze überschritten, aufzuklären ist, weil - so die Rechtsprechung - eine Provisionshöhe in vorgenannter Höhe geeignet sei, die Rentabilität des Kapitalanlageprodukts infrage zu stellen. Die Zahlung von Innenprovisionen sei - solange die 15 %-Grenze nicht überschritten werde - nicht aufklärungspflichtig. 192

Davon zu unterscheiden sei die sog. kick-back-Rechtsprechung, nach der Banken unaufgefordert über dahingehende Zahlung den Bankkunden zu informieren hätten, um das eigene Provisionsinteresse dem Bankkunden offenzulegen, damit dieser entscheiden könne, ob die Beratungsempfehlung im Interesse der Bank oder im Interesse des beratenen Kunden sei. Anders sei dies aber beim freien Finanzvertrieb. Dass dieser sich über Provisionen finanziere, sei für Kunden offenkundig. 193

Wenn die Klägervertreter nunmehr andeuteten, die Beklagte habe etwas aus der Vereinbarung mit der S GmbH erhalten, sei das nicht richtig und werde daher bestritten. Der Geschäftsführer der Beklagten habe lediglich ausgeführt, dass man sich, weil die S nicht gezahlt habe, deren Forderung habe abtreten lassen. Dass dies erfüllungshalber geschehen sei, habe er nicht ausgeführt. Die Klägerseite verkenne, dass die nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung vorhandene Schwelle nicht überschritten sei und eine Pflichtverletzung schon daran scheitere. 194

Überdies stehe in Frage, ob die Kläger vom Kauf der Eigentumswohnung Abstand genommen hätten, wenn sie gewusst hätten, dass der Beklagten von dritter Seite eine weitere Provision zugesagt worden sei. Die Beklagte bestreite das mit Nichtwissen. Die Klägerseite berufe sich weiter darauf, dass die Beklagte eine „ausdrückliche Zusicherung“ gegeben habe, dass sie „das Anlageobjekt“ geprüft habe. Welchen Inhalt diese Zusicherung haben solle, hätten die Kläger nicht vorgetragen. Eine Prüfung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens habe der verantwortliche Berater, Herr N, vorgenommen. Ausweislich der schon klägerseits vorgelegten Prognoserechnung (Anlage K10) sei absehbar, dass die Investition der Klägerseite sich rechnen werde, und zwar mit einem Minimum an Kapitaleinsatz. 195

Die behauptete Pflichtverletzung gehe dahin, dass die Beklagte eine Prüfung vorzunehmen habe, ob das das Bauvorhaben anhand des von den Klägern gezahlten Preises zu realisieren sei. Eine derartige Prüfung könnten weder der Zeuge N vornehmen noch die Beklagte. 196

Soweit die Klägerseite meine, die Beklage habe damit geworben, Immobilien-Spezialisten in ihren Reihen zu haben, könne das sicher nicht dahin zu verstehen sein, dass diese Immobilien-Spezialisten über das Wissen von Architekten oder Bauingenieuren verfügen würden. 197

Weder die Beklagte noch der Zeuge N seien verpflichtet gewesen, Sachverständige hinzuzuziehen. Einen derartigen Rechtssatz gebe es nicht. 198

Erst recht sei - die Richtigkeit der klägerischen Behauptung unterstellt - weder der Beklagten noch dem Zeugen N anzulasten, dass es sich um ein Bauwerk handele, in dem angeblich Asbestbeton eingebracht worden sein solle. Falls der Verbau von Asbestbeton vorhanden sei, hätte dies allenfalls ein Planungsfehler der im Exposé genannten Architekten sein können. Die Lektüre des Begehungsprotokolls vom 24.10.2024 (Anlage BK3) zeige, dass bis zu diesem Zeitpunkt nicht überprüft worden sei, ob die Lüftungskanäle „aus Faserzement oder aus anderen nicht mehr zulässigen Baumaterialien bestehen“. Die Beklagte bestreite mit Nichtwissen, dass ein anderer Bauträger sich von dem Vorhaben zurückgezogen habe, bevor die Q GmbH den Zuschlag erhalten habe. Sofern der Zeuge N in seiner Beratungsdokumentation ausführe, der Bauträger sei langjährig für die hohe Qualität der Bauausführung bekannt und finanzkräftig, könne sich die Beklagte das nicht erklären. Nach ihrer Kenntnis handele es sich bei der Q GmbH um eine Neugründung, so dass bilanzielle Belege für ihre Finanzkraft noch gar nicht vorhanden sein könnten. Zudem seien weder Herrn X als zuständigen Bearbeiter noch der Beklagten der Geschäftsführer der Q GmbH oder die Bauleiter, die Brüder CC, bekannt. Es sei lediglich in Erfahrung gebracht worden, dass die Herren CC über jahrzehntelange Erfahrung auf Baustellen verfügen sollten. Bekannt gewesen seien der Beklagten aber die Architekten II & JJ aus mindestens einem anderen Projekt, und zwar in positiver Weise. Sofern die Klägerseite behaupte, dem Zeugen N und der Beklagten vorhalten zu können, dass sie das Vorliegen der Baugenehmigung und der denkmalrechtlichen Genehmigungen nicht geprüft habe, verfange auch das nicht. Im Kaufvertrag sei aufgeführt, dass eine Baugenehmigung bei Beurkundung nicht vorgelegen habe. Was also von der Beklagten oder Herrn N zu prüfen gewesen sei, sei unklar. Infolgedessen habe der Zeuge N nicht verschweigen können, dass denkmalrechtliche Genehmigungen bei Beurkundung des Kaufvertrages ebenfalls nicht vorgelegen hätten. 199

Soweit die Kläger Herrn N und der Beklagten anlasten wollten, dass es „nie einen unabhängigen Sachverständigen, der den Baufortschritt überwachte“, gegeben habe, sei das keine Pflichtverletzung. Als Makler bestehe eine Pflicht zur Weitergabe von Informationen des Veräußerers. Die Klägerseite verschweige dem Gericht, dass es einen Sachverständigen gegeben habe, der jeweils die Fälligkeit der Bauraten bestätigt habe. Also sei die Verpflichtung, wie andere Käufer im Bauhaus C auch bestätigten, erfüllt. Die Behauptung, die Berater Ö AA und Ö X hätten die Geschäftsführer des Bauträger persönlich gekannt, seien bei ihnen ein- und ausgegangen, und das könne Herr Ü bestätigen, werde mit Nichtwissen bestritten. Auch insofern werde der Präklusionseinwand erhoben. Nach alledem könne die Berufung der Klägerseite nicht im Ansatz Aussicht auf Erfolg haben. 200

Voraussetzungen, welche eine Beweisaufnahme rechtfertigten, seien nicht gegeben, denn die Ausführungen, die die Annahme eines Anlageberatungs- oder -vermittlungsvertrages rechtfertigen sollten, seien derart sparsam im Vortrag der Kläger, dass mit dem erstinstanzlichen Urteil schon die Nichterfüllung der Darlegungslast festzuhalten sei. Die Klägerseite habe das Netzwerk der Beklagten genutzt, indem sie zu der hier in Rede stehenden Immobilie Informationen angefordert habe. Dabei habe die Informationsbeschaffung zu dem Objekt im Mittelpunkt gestanden. 201

Nicht unüblich sei es, wenn die Kaufentscheidung aufgrund externer Gründe, die weder vom Kunden noch vom Makler verursacht worden seien, bereut werde, dass nach einer rechtlichen Konstruktion gesucht werde, um sich schadlos zu halten - so auch hier. Dabei dürfe aber nicht verkannt werden, was zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses von den Vertragsparteien gewollt gewesen sei. Die Klägerseite habe zum damaligen Zeitpunkt keine umfassende Beratung und Bewertung von Anlageoptionen begehrt, die auf ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten gewesen seien, sondern habe den Erwerb einer Immobilie 202

vorgegeben. Der Erwerb einer Immobilie habe also im Fokus der Klagepartei gestanden. Sie habe gerade nicht zwischen verschiedenen Kapitalanlageprodukten/Finanzprodukten ein oder mehrere von diesen auswählen und zu diesen beraten werden wollen. Wäre dies der Fall gewesen, hätte sie sich auch nicht an die entsprechenden Makler gewendet. Die selbständigen Handelsmakler und auch die Beklagte seien seitens der Klagepartei nicht gefragt worden, eine Anlagestrategie zu erarbeiten.

Die Klagepartei habe ausdrücklich klargestellt, dass der Erwerb einer Immobilie gewollt gewesen sei. Für die Klagepartei stünden wirtschaftliche Aspekte, wie bspw. die Abschreibung, im Raum. Dies rechtfertige jedoch nicht die Annahme des Abschlusses eines Anlageberatungs- oder Anlagevermittlungsvertrages. Bereits die Anfrage bei einem Makler sowie der Abschluss eines Maklervertrages und die Zahlung einer Maklerprovision stünden dem Abschluss von Anlageberatungs- und Anlagevermittlungsverträgen entgegen. 203

Die Beklagte macht geltend, im Hinblick auf die Kausalität einer (insoweit unterstellten) unrichtigen oder unvollständigen Aufklärung sei der Beklagten durchaus die Rechtsprechung zur „Vermutung des aufklärungsrichtigen Verhaltens“ bekannt. Diese Vermutung greife jedoch dann nicht ein, wenn die konkret obwaltenden Umstände offenbarten, welche Aspekte kausal für den Anleger für die schlussendlich getroffene Entscheidung des Anlegers gewesen seien. 204

Es sei oben bereits ausgeführt worden, dass der tatsächliche Grund der Anlageentscheidung der Kläger das Vertrauen auf ihren Bekannten U gewesen sei, welcher als Experte gegolten habe und über den sie erst den Kontakt im Hinblick auf die konkret schon fokussierte Immobilie gesucht hätten. Herr U habe tatsächlich auch eine entsprechende Einheit erworben und sei Parallelkläger. 205

Damit ergebe sich im vorliegenden Fall durchaus eine konkrete Kausalität für die schlussendlich getroffene Anlageentscheidung, nämlich das Vertrauen auf die Fachkunde und Kompetenz von Herrn U, im Sinne eines - hier positiv intendierten - „me too“ durch die Kläger. 206

Es bleibe bei der Frage der Erfahrung bzw. Seriosität des Bauträgers. Der Kläger habe hierzu im Rahmen seiner Anhörung selbst erklärt, dass man „über Schauergeschichten“ betreffend den Bauträger selber nachgedacht habe. Man sei also im Hinblick auf diesen Punkt klägerseits ohnehin sensibilisiert gewesen. 207

Allerdings habe der Kläger des Weiteren erklärt, ihm sei (von wem?) bestätigt worden, dass der Bauträger „seriös (sei) und das könne“. 208

Dagegen hätten die beiden Zeugen übereinstimmend erklärt, dass solche Zusicherungen nicht gefallen seien. Eingeräumt worden in diesem Zusammenhang, dass die Begleitung des Vorhabens durch einen renommierten Architekten angesprochen worden wäre, was allerdings auch tatsächlich zugetroffen habe. 209

Nur wenn der Senat tatsächlich demgegenüber zur hinreichenden Überzeugung käme, dass vor der Erwerbentscheidung der Kläger eine aktive (und als unrichtig zu unterstellende) konkrete positive Aussage über die Erfahrung und Finanzkraft des Bauträgers bzw. der für ihn handelnden Personen durch die Zeugen gemacht worden wäre, könnte diese potentiell kausal für die Anlageentscheidung der Kläger gewesen sein. Dies sei nach Überzeugung der Beklagten jedoch hier nicht der Fall. 210

211

Die Beklagte macht geltend, die Kläger seien weder dinglich zu einem Anteil Miteigentümer an einem ungeteilten Grundstück geworden, noch habe eine Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum und hiermit verbundene Sondernutzungsrechte stattgefunden. Gerade diese werde auch - nach dem eigenen Vortrag der Kläger, der bestritten bleiben - niemals stattfinden, da sie vehement darstellten, dass es objektiv zu einer Fertigstellung des Objektes sowie zu einer Aufteilung in Wohnungs- bzw. Sondereigentum aufgrund der Situation des Bauträgers nicht kommen werde und sie überdies auch subjektiv gerade einen solchen Eigentumsübergang nicht (mehr) anstreben würden. Damit sei aber - insoweit schon nach dem eigenen Vortrag der Kläger, den sich die Beklagte im Rahmen der Prüfung der stets zu prüfenden Prozessvoraussetzungen und der Schlüssigkeitsprüfung insoweit zu eigen machen könne, ohne ihn in tatsächlicher Hinsicht zuzugestehen - eine Situation gegeben, in der die Kläger gerade die Zug-um-Zug-Leistung sowohl objektiv als auch subjektiv niemals erfüllen könnten. Diejenigen Berufungsanträge, welche im Hinblick auf die von dort gewählter Schadensberechnung diese unmöglichen Leistungen voraussetzten, seien unabhängig von ihrer materiellen Berechtigung nicht umsetzbar. Unbeschadet dieses grundsätzlichen Befundes sei schon auf der Ebene der Anspruchsbegründung im Erkenntnisverfahren eine konkrete Bezeichnung der Zug-um-Zug zu erbringenden Gegenleistung erforderlich. Sie könne nicht im Wege einer Auslegung im Sinne auf die jeweils konkret erforderlichen Handlungen angepasst werden, insbesondere nicht erst auf der Ebene eines eventuellen Vollstreckungsverfahrens. Dementsprechend seien bei einem direkten Immobilienerwerb die insoweit notwendigen Erklärungen des Gläubigers konkret zu bezeichnen, damit der entsprechende Schadensausgleich auch wirtschaftlich in adäquater Form vollzogen werden könne. Zwar sollten insoweit ggf. aufgrund der subjektiven Haltung Dritter bestehende Hindernisse bei der Umsetzung der Zug-um-Zug-Leistung den Anspruchsverpflichteten nicht entlasten können, soweit diese nicht der Risikosphäre des Anspruchstellers zuzurechnen seien. Dies enthebe den Anspruchsteller jedoch nicht von dem Erfordernis, die von ihm abzugebenden Erklärungen bzw. Handlungen konkret zu bezeichnen.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Übrigen auch nach dem klägerseits vorgelegten notariellen Bauträgerkaufvertrag die Klägerseite nicht berechtigt sei, ihren etwaigen Auflassungsanspruch oder ein Anwartschaftsrecht oder selbst lediglich allgemein ihre Rechte aus dem Bauträgerkaufvertrag abzutreten, obwohl dies bisher ohnehin weder angeboten worden sei und im Übrigen auch ein Aliud gegenüber den bisherigen Anträgen wäre. 212

Selbst wenn man dem Vorstehenden generell nicht folgen würde, würde selbst bei rein wirtschaftlicher Betrachtung ein insoweit unterstellter Schadenersatzanspruch der Klägerseite nach der Fassung der Anträge überkompensiert. Denn die Kläger verlangten die Feststellung der Freistellung im Hinblick auf bisher aufgewandte Aufwendungen für das zu Finanzierungszwecken aufgewandte Darlehen bzw. die Freistellung von allen künftigen insoweit bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber der finanzierenden Bank. Dieser stünden jedoch - in Anwendung der insoweit im notariellen Kaufvertrag entsprechend der üblichen Handhabung vorgesehenen Möglichkeit, für die die Erwerber finanzierenden Banken entsprechende Grundpfandrechte vorzusehen - solche Grundpfandrechte am Objekt zu. Wenn die Kläger jedoch einerseits volle Kompensation bzw. Freistellung von den Ansprüchen ihrer finanzierenden Bank verlangten, müsse im Gegenzug auch gesichert und konkret angeboten werden, dass eine Zug-um-Zug-Übertragung lastenfrei zu erfolgen hätte. Denn sonst müsse die Beklagte einerseits gegenüber den Klägern als Anspruchsinhaber (nicht der finanzierenden Bank) auch die Darlehensbelastungen vollständig kompensieren, hätte aber im Gegenzug keine Sicherheit dahingehend, dass die finanzierende Bank (mit der die Beklagte insoweit in keinem Rechtsverhältnis steht) keine dinglichen Sicherheiten mehr auf dem Objekt beanspruchen würde. Überdies könne die Beklagte auch nicht wissen, ob 213

dingliche Sicherheiten auf dem Objekt ggf. auch der Mithaft im Hinblick auf andere Ansprüche im Verhältnis zwischen den Klägern und der finanzierenden Bank unterlägen.

Wegen der Einzelheiten des Vorbringens beider Parteien in der Berufungsinstanz wird auf die Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 214

B. 215

Die Berufung ist zulässig, insbesondere fristgerecht eingelegt und fristgerecht begründet. Sie hat in der Sache teilweise Erfolg. 216

Die Kläger haben einen Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte nach § 280 Abs. 1 BGB, weil diese gegen ihre Pflichten aus einem Anlageberatungsvertrag bzw. aus einem Anlagevermittlungsvertrag verstoßen hat. Auch wenn man zu Gunsten der Beklagten unterstellt, dass die Parteien lediglich einen Maklervertrag abgeschlossen haben, liegt eine Falschauskunft der Beklagten vor, die den Schadenersatzanspruch der Kläger trägt. Dabei wird der Beklagten jeweils das Handeln der Zeugen K und N zugerechnet. 217

I. 218

Die Kläger haben mit der Beklagten einen Anlageberatungsvertrag bzw. einen Anlagevermittlungsvertrag geschlossen. 219

1) 220

Ein zivilrechtlicher Anlagevermittlungs- oder -beratungsvertrag mit Haftungsfolgen kommt zumindest stillschweigend zu Stande, wenn ein Interessent deutlich macht, dass er auf eine (bestimmte) Anlageentscheidung bezogen die besonderen Kenntnisse und Verbindungen einer Person, die geschäftlich Beratungs- und Auskunftstätigkeit in Bezug auf Geldanlagen anbietet, in Anspruch nehmen will; dann liegt darin sein Angebot auf Abschluss eines Auskunfts- oder Beratungsvertrags. Eine solche Erklärung hat den erforderlichen Rechtsbindungswillen, denn durch sie wird erkennbar, dass für den Anleger wesentliche Interessen wirtschaftlicher Art auf dem Spiel stehen und er sich auf die Angaben des Dienstleisters verlässt. Ein solches Verhalten kann daher nicht als unverbindlich verstanden werden. Dieses Angebot nimmt der Dienstleister stillschweigend jedenfalls dadurch an, dass er die gewünschte Tätigkeit beginnt (BGH, Urteil vom 21.11.2019, III ZR 244/18, juris Rn. 17f). 221

Abhängig von den Umständen des Einzelfalls kann auch eine gemeinsame Vermittlungstätigkeit vorliegen, wenn mehrere Personen bei der Vertragsanbahnung unterschiedliche Rollen einnehmen, um dem Anleger auf diese Weise die vertriebene Kapitalanlage und deren Sinnhaftigkeit - was das Marktumfeld miteinschließen kann - gemeinsam näherzubringen, und sich dabei nicht jeder Beteiligte zwingend zu den Eigenschaften des Investments äußern muss (BGH, Urteil vom 1.12.2022, III ZR 229/21, juris Rn. 9). 222

Einen Anlageberater wird ein Kapitalanleger im Allgemeinen hinzuziehen, wenn er selbst keine ausreichenden wirtschaftlichen Kenntnisse und keinen genügenden Überblick über wirtschaftliche Zusammenhänge hat. Er erwartet dann nicht nur die Mitteilung von Tatsachen, sondern insbesondere deren fachkundige Bewertung und Beurteilung. Häufig wünscht er eine auf seine persönlichen Verhältnisse zugeschnittene Beratung, die er auch besonders honoriert. In einem solchen Vertragsverhältnis hat der Berater regelmäßig weitgehende 223

Pflichten gegenüber dem betreuten Kapitalanleger. Als unabhängiger individueller Berater, dem weitreichendes persönliches Vertrauen entgegengebracht wird, muss er besonders differenziert und fundiert beraten. Dem Anlagevermittler, der für eine bestimmte Kapitalanlage im Interesse des Kapitalsuchenden und auch mit Rücksicht auf die ihm von diesem versprochene Provision den Vertrieb übernommen hat, tritt der Anlageinteressent dagegen selbständiger gegenüber. An ihn wendet er sich in der Regel in dem Bewusstsein, dass der werbende und anpreisende Charakter der Aussagen im Vordergrund steht. Der zwischen dem Anlageinteressenten und einem solchen Anlagevermittler zustande gekommene Vertrag zielt lediglich auf Auskunftserteilung ab. Er verpflichtet den Vermittler zu richtiger und vollständiger Information über diejenigen tatsächlichen Umstände, die für den Anlageentschluss des Interessenten von besonderer Bedeutung sind (BGH, Urteil vom 13.5.1993, III ZR 25/92, juris Rn. 14).

Ein Anlagevermittlungs- oder -beratungsvertrag kann ausscheiden, wenn der Anleger gezielt an den Berater oder Vermittler herantritt, um ein bestimmtes, von ihm zuvor ausgesuchten Produkts zu erwerben. In einem solchen Fall darf davon ausgegangen werden, dass eine besondere Beratung weder gewünscht wird noch erforderlich ist (BGH XI ZR 420/10, Urteil vom 28.5.2013, Rn. 13). 224

Eine Beratung oder Vermittlung ist ggf. auch von Tätigkeiten unterhalb der Schwelle eines Vertragsschlusses abzugrenzen, was bei einer bloßen „Tippgabe“ in Betracht kommt. So ist eine Versicherungsvermittlung - die hier nicht vorliegt - von einer Tätigkeit abzugrenzen, die ausschließlich darauf gerichtet ist, Möglichkeiten zum Abschluss von Versicherungsverträgen namhaft zu machen oder Kontakte zwischen einem potentiellen Versicherungsnehmer und einem Versicherungsvermittler oder Versicherungsunternehmen herzustellen, die für sich genommen keine Versicherungsvermittlung darstellen. Maßgeblich dafür ist das objektive Erscheinungsbild der Tätigkeit (BGH, Urteil vom 28.11.2013, I ZR 7/13, juris Rn. 21). Dabei „vermittelt“ der Tippgeber den Interessenten lediglich an einen Vermittler oder einen Versicherer. Die bloße Namhaftmachung von Abschlussmöglichkeiten und die Anbahnung von Verträgen sollen keine Vermittlung darstellen, weil sie als vorbereitende Handlung nicht auf eine konkrete Willenserklärung des Interessenten zum Abschluss eines Vertrages, der Gegenstand der Vermittlung ist, abzielen. Von einem bloßen Tippgeber, der lediglich Kontaktdetails weitergibt - wobei eine Konkretisierung auf ein bestimmtes Produkt noch nicht stattgefunden hat - erwartet ein potentieller Versicherungsnehmer keine Beratung (LG Wiesbaden, Urteil vom 14.5.2008, 11 O 8/08, juris Rn. 14; vgl. BT-Drucks. 16/1935 Seite 17 f). Auch eine Anlagevermittlung ist von einer rechtlich unverbindlichen Tippgabe abzugrenzen. Dabei können die genannten Kriterien herangezogen werden. 225

Kennzeichnend für einen Maklervertrag ist in Abgrenzung dazu der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages (OLG Hamm, Urteil vom 14.12.2010, I-21 U 60/10, juris Rn. 107). Ist der Inhalt des Vertrags zwischen den Parteien streitig, muss er im Wege der Auslegung geklärt werden. Maßgeblich sind die Willenserklärungen der Parteien (Fischer in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, Vorbemerkung vor § 652 Rn. 28a). 226

Dass zusätzlich zu einem bzw. neben einem Maklervertrag ein Beratungsvertrag abgeschlossen werden kann, ist vom BGH anerkannt. Stellt sich etwa bei der Vermittlung des Kaufvertrags die Aufgabe der Beratung des Kaufinteressenten und ist sie vom Verkäufer dem Makler überlassen, so kann sich dessen stillschweigende Bevollmächtigung zum Abschluss des Beratervertrags aus den Umständen ergeben (BGH, Urteil vom 14.3.2003, V ZR 308/02, juris Rn. 17). Ein Beratungsvertrag kann dementsprechend - ggf. konkludent - neben einem 227

Maklervertrag abgeschlossen werden (vgl. KG Berlin, Urteil vom 19.4.2007 - 12 U 67/06 -, juris Rn. 22 zu einem Auskunftsvertrag).

2) 228

Die Kläger sind für den Abschluss eines Anlagevermittlungs- oder Beratungsvertrags beweispflichtig. Gleiches gilt für eine Aufklärungs- oder Beratungspflichtverletzung. 229

Die mit dem Nachweis einer negativen Tatsache verbundenen Schwierigkeiten werden im Falle einer Anlagevermittlung oder -beratung dadurch ausgeglichen, dass die andere Partei und darlegen muss, wie im Einzelnen beraten bzw. aufgeklärt worden sein soll. Dem Anspruchsteller obliegt ggf. der Nachweis, dass diese Gegendarstellung nicht zutrifft. Dies gilt sowohl für die Anlagevermittlung als auch für die Anlageberatung (vgl. BGH, Urteil vom 24.1.2006, XI ZR 320/04, Rn. 15 m.w.N.). 230

Die Beweislast für den Verzicht auf eine Aufklärung über die Nachteile und Risiken einer Anlage liegt dagegen beim Aufklärungspflichtigen (vgl. BGH, Urteil vom 24.7.2018, II ZR 305/16, Rn. 15). 231

Ein Beratungsprotokoll war für den Streitfall weder nach der Art der Beratung noch nach dem intertemporär anwendbaren Recht vorgeschrieben. Die Kläger haben allein mit dem zur Akte gereichten Gesprächsprotokoll, dessen Inhalt von der Beklagten in Frage gestellt wird, nicht bewiesen, dass eine Beratung und ein daraus hervorgehender Beratungsfehler vorlagen. Auch geht der Senat nicht von einer Beweislastumkehr aufgrund des Gesprächsprotokolls aus. Doch handelt es sich um einen Umstand, der bei der Beweiswürdigung zu berücksichtigen ist. 232

3) 233

Die Kläger waren hinsichtlich einer Immobilienanlage in Bezug auf denkmalgeschützte Immobilien und in Bezug auf das streitgegenständliche Objekt aufklärungsbedürftig. 234

Nicht aufklärungsbedürftig sind Kunden, die über ausreichende Kenntnisse und Erfahrungen mit den beabsichtigten Geschäften verfügen oder sich, nicht ersichtlich unglaubwürdig als erfahren gerieren und eine Aufklärung nicht wünschen (BGH, Urteil vom 28.9.2004, XI ZR 259/03, II.3.a). 235

Im Streitfall gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass die Kläger hinsichtlich der genannten Aspekte nicht aufklärungsbedürftig gewesen wären. So hat der Zeuge N bekundet, die Kläger hätten keine Vorerfahrung mit Immobilien gehabt und zuvor auch keine private Immobilie erworben. Daher habe er ihnen andere Informationen gegeben als Käufern mit Vorerfahrung. Anhaltspunkte dafür, dass dies unzutreffend wäre, gibt es nicht. Die Beklagte hat auch sonst nicht dargetan, dass die Kläger Vorerfahrungen mit Immobilien oder Vorwissen hierzu gehabt hätten. Nach dem Gesprächsprotokoll, dem Vortrag der Parteien und den Aussagen der Zeugen gibt es auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Kläger keine Aufklärung über denkmalgeschützte Immobilien oder über das konkrete Objekt wünschten oder dass sie sich insgesamt als erfahren geriert hätten. So hatte der Zeuge K glaubhaft bekundet, dass die Kläger Fragen gestellt hätten und der Zeuge N geantwortet habe. 236

4) 237

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht fest, dass die Kläger in den Gesprächen mit den Zeugen K und N neben einem Maklervertrag stillschweigend einen 238

Anlageberatungsvertrag geschlossen haben.

Zunächst lässt der von den Klägern vorgetragene Geschehensablauf auf einen Beratungsvertrag schließen. Die Kläger haben in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vorgetragen, wie in der Beratungsdokumentation ausgeführt sei es ihnen um Vermögensaufbau und ergänzende Altersvorsorge gegangen. Sie hätten mitgeteilt, über welche Vermögenswerte sie verfügt hätten, und den Kontostand sowie den Gesamtwert ihres Depots angegeben. Die Immobilie sei langfristig für die Rente bestimmt gewesen. Ihnen sei es um Vermögensaufbau gegangen. Sie hätten nicht spekulativ anlegen wollen. Herr N sei als Immobilienspezialist vorgestellt worden. Herr K sei für das Finanzielle zuständig gewesen. Es habe geheißen: „Wir betreuen Sie.“ Die Immobilie sei als sicher dargestellt worden. Der Stadtteil von B nehme eine gute Entwicklung. Er befinde sich im Bahnhofnähe. Außerdem sei es um Steuerersparnis gegangen. Der Bauträger sei nach Angaben des Herrn N sehr erfahren und gewährleiste eine hohe Qualität. Sie bräuchten sich keine Sorgen zu machen. Die Angaben im Gesprächsprotokoll deckten sich mit dem, was gesagt worden sei. 239

Die Kläger haben damit auch auf die zu den Akten gereichten Gesprächsdokumentation Bezug genommen, die von Herrn N als „gesetzlich vorgeschriebene Beratungsdokumentation“ bezeichnet worden ist (E-Mail vom 14.12.2020, Anlage K3a, Bl. I-103 d.A.: „ich habe die gesetzlich vorgeschriebene Beratungsdokumentation vorbereitet und dir angehängt. Bitte unterschreibe diese auf der zweiten Seite.“). Bereits die Bezeichnung als „Beratungsdokumentation“ durch den Zeugen N spricht dafür, dass eine Beratung stattgefunden hat. In dem Dokument wird ausgeführt, dass es sich um eine „Beratung“ gehandelt habe, wobei die Initiative vom „Berater“ ausgegangen sei. Auch diese Begriffe sprechen dafür, dass eine Beratung stattgefunden hat. 240

Nach dem Gesprächsprotokoll sollte zwar ein „eigener Maklervertrag“ angefertigt werden. Dies ändert aber nichts daran, dass neben dem Maklervertrag zusätzlich ein Beratungsvertrag abgeschlossen worden sein kann. 241

Als Themenfeld der „Beratung“ wurde Vermögensaufbau/Immobilie angegeben, beschränkt auf Immobilienkonzept mit Denkmalschutz. Nach dem Dokument wurde der berufliche Hintergrund der Kläger erfasst, außerdem, dass es darum gehe, dass ein Teil des eingesparten Eigenkapitals in eine fremdgenutzte Wohnung investiert werden solle, die wenig eigenen Aufwand benötige und in hohem Maße steuerlich gefördert werde. Es sollte um eine Ergänzung der Altersvorsorge gehen. Der Handelsmakler gab eine „Empfehlung“ ab und empfahl das streitgegenständliche Objekt. Außerdem heißt es: „Die Kunden folgen dem Rat des Immobilienspezialisten.“ Unter „Hinweise auf Marktuntersuchung / Produktsondierung“ wird genannt: „Die Produktsondierung wurde durch die Immobilienspezialisten vorweggenommen. Der Bauträger ist langjährig für die hohe Qualität der Bauausführung bekannt und ist finanzkräftig.“ Es wird ausgeführt, der „Makler“ treffe die Auswahl persönlich, gemeinsam mit dem Kunden und auf Basis von Softwarevergleichen, persönlichen Erfahrungen und Wünschen des Kunden. Der Mandant bestätige, bei weiterem Aufklärungsbedarf nachzufragen. Weiter bestätige er die Richtigkeit der Beratungsdokumentation. Unter der Unterschrift des Handelsvertreters war genannt „Makler/Spezialist“, was auf eine Doppelfunktion hinweist. Herr N trat zudem als „Spezialist für Immobilien“, „Seniorberater“, „Spezialist für private Finanzanalyse“, Zertifiziert nach Defino/Institut für Finanznorm, mit drei Erlaubnissen für eine Tätigkeit als Versicherungsmakler, Finanzanlagenvermittler und Immobiliendarlehensvermittler auf (Bl. I-101, Anlage K2), außerdem als „Berater“ (Bl. I-102 d.A., Anlage K2). Der Verweis auf diese Qualifikationen einschließlich der Beratungskomponente spricht dafür, dass der Gegenstand 242

seiner Tätigkeit eine Beratung der Kläger sein sollte.

Nach der Beratungsdokumentation und ihrem Vortrag haben die Kläger deutlich gemacht, dass sie auf die streitgegenständliche Immobilie und damit auf eine (bestimmte) Anlageentscheidung bezogen die besonderen Kenntnisse und Verbindungen einer Person, die geschäftlich Beratungs- und Auskunftstätigkeit in Bezug auf Geldanlagen anbietet, in Anspruch nehmen wollten, und dass die gewünschte Tätigkeit vorgenommen wurde. Sie haben eine auf ihre persönlichen Verhältnisse zugeschnittene Beratung dargelegt. Die Auskünfte sollten nicht lediglich unverbindlichen Charakter haben; es standen wesentliche Interessen der Kläger auf dem Spiel, da es um eine hohe Investition ging. Die Kläger hatten keine hinreichenden Vorkenntnisse und wollten die besonderen Kenntnisse und Verbindungen des Zeugen N in Anspruch nehmen. Auch sollten die Kläger nach ihrem Vortrag und nach der Beratungsdokumentation nicht nur die Mitteilung von Tatsachen, sondern auch deren fachkundige Bewertung und Beurteilung erhalten, insbesondere auch eine Empfehlung/einen Rat. Die Beratungsleistung wird nach dem Vortrag der Kläger und dem Gesprächsprotokoll bei einer Gesamtschau so in den Vordergrund gestellt, dass sie nicht allein werbenden oder anpreisenden Charakter hat. 243

Für die Kläger war dabei nicht erkennbar, dass die Beklagte auch im Interesse der kapitalsuchenden Gesellschaft tätig gewesen wäre. Denn dies wurde gegenüber den Klägern nicht offengelegt. 244

Ein Anlagevermittlungs- oder -beratungsvertrag kann ausscheiden, wenn der Anleger gezielt an den Berater oder Vermittler herantritt, um ein bestimmtes, von ihm zuvor ausgesuchten Produkts zu erwerben (s.o.). In einem solchen Fall darf davon ausgegangen werden, dass eine besondere Beratung weder gewünscht wird noch erforderlich ist. Die Beklagte macht geltend, die Kläger trügen selbst vor, dass sie zuvor weder die Beklagte noch die für sie tätigen Mitarbeiter gekannt hätten; der Kontakt sei von Herrn U zu Herrn K hergestellt worden. In diesem Sinne lag ggf. umgangssprachlich - nicht aber im Sinne der zitierten BGH-Rechtsprechung - eine Tippgabe vor. Dies ändert nach dem Vortrag der Kläger und dem Inhalt des Gesprächsprotokolls nichts daran, dass unabhängig davon, von wem die Initiative ausging, eine tatsächliche Beratung stattgefunden hat und stillschweigend ein Beratungsvertrag abgeschlossen wurde. Auch gibt es nach dem Vortrag der Parteien keine Anhaltspunkte dafür, dass die Kläger gezielt nach einer Wohnung gerade im streitgegenständlichen Objekt gesucht hätten. Dagegen spricht der vom Zeugen N genannte Umstand, dass die Kläger eine zweite Wohnung besichtigt haben. 245

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme besteht kein vernünftiger Zweifel daran, dass in Übereinstimmung mit dem klägerischen Vortrag und dem Gesprächsprotokoll ein Beratungsvertrag zustande gekommen ist. 246

Der schriftliche Vortrag der Beklagten ist nicht geeignet, Zweifel an der Richtigkeit des klägerischen Vortrags und dem Inhalt des Gesprächsprotokolls aufkommen zu lassen. Die Beklagte hat zwar eine über die Maklertätigkeit hinausgehende Beratung bestritten (S. 4 der Klageerwiderung, Bl. I-267 d.A.). Sie trägt aber keinen Sachverhalt vor, der die Existenz und den Inhalt der Beratungsdokumentation in nachvollziehbarer Weise anders erklärt. 247

Die Beklagte hat vorgetragen, die Kläger hätten keinen Wunsch nach einer Beratung geäußert (S. 7 der Klageerwiderung, Bl. I-270 d.A.). Ein Anlageberatungsvertrag kann jedoch wie ausgeführt stillschweigend zustande kommen, selbst wenn kein ausdrücklicher Wunsch nach einer Bratung geäußert wird. 248

249

Die Beklagte macht weiter geltend, die klägerische Behauptung, der Berater habe darauf hingewiesen, dass durch die Aufnahme von Fremdkapital und Steuerersparnis die Immobilie „eine sehr lukrative Investition“ werden könne, sei nicht in Abrede zu stellen (S. 8 der Klageerwiderung, Bl. I-271 d.A.). Schließlich sei es in der Tat so gewesen, dass die Kläger geäußert hätten, durch geschickte Investitionen ihre Steuerlast reduzieren zu wollen (Bl. I-271 d.A.). Dies stützt den Vortrag der Kläger in diesem Punkt. Es bestätigt, dass es den Klägern um eine Geldanlage ging und dass sie die besonderen Kenntnisse des Herrn N in Anspruch nehmen wollten.

Die Beklagte trägt vor, es könne dahinstehen, ob die beiden Zeugen sich den Klägern gegenüber als Berater bezeichnet hätten. Angesichts des Ansatzes der Beklagten liege das nahe (Bl. I-271 d.A.). Wenn die Beklagte selbst einräumt, dass eine Bezeichnung als Berater aufgrund des Ansatzes der Beklagten naheliege, spricht auch dies für die Richtigkeit des Vortrags der Kläger, dass aus der Sicht eines objektiven Empfängers dieser Erklärungen in der Position der Kläger eine Beratung stattgefunden hat. 250

Außergerichtlich hat sich die Beklagte in einer E-Mail an einen Dritten zudem nicht als klassischen Immobilienmakler angesehen („Dieser formulierte Anspruch ist es, den wir als von J im Bereich Kapital-Immobilie kommunizieren und ‚verkaufen‘ und mit dem wir uns u.a. als Anlage-Vermittler von einem klassischen Immobilien-Makler deutlich differenzieren“; Anlage K11, Bl. I-386 d.A.). Wenn sich somit die Tätigkeit der Beklagten auch nach dem aus der E-Mail hervorgehenden Selbstverständnis deutlich von der eines klassischen Immobilienmaklers unterscheidet, spricht dies dafür, dass auch im Streitfall wie von den Klägern vorgetragen mehr als lediglich ein Maklervertrag abgeschlossen worden ist. 251

Die Aussage des Zeugen N lässt keine Zweifel daran aufkommen, dass der Inhalt des Beratungsvertrags zutrifft und dass stillschweigend ein Beratungsvertrag mit den Klägern zustande gekommen ist. 252

Die Streitverkündung gegenüber dem Zeugen N ändert nichts daran, dass der Streitverkündete als Zeuge vernommen werden kann. Auch einem Zeugen kann der Streit verkündet werden. In diesem Sinne wird in der Gesetzesbegründung ausgeführt: „Auch Zeugen kann grundsätzlich der Streit verkündet werden. Geschieht die Streitverkündung allerdings in der Absicht, das Aussageverhalten des Zeugen zu beeinflussen, wird sie als rechtsmissbräuchlich anzusehen sein.“ (BT-Drucks. 16/3038, S. 37). Für eine solche Rechtsmissbräuchlichkeit gibt es hier keine Anhaltspunkte. Auch der Streitbeitritt ändert nichts daran, dass Herr N als Zeuge zu vernehmen war. Da der Nebenintervenient nicht Partei ist, findet eine Parteivernehmung (§§ 445 ff. ZPO) nicht statt. Der Nebenintervenient kann als Zeuge vernommen werden, wobei bei der Beweiswürdigung sein Eigeninteresse an dem Prozesssieg der Hauptpartei zu berücksichtigen ist (Mansel in: Wieczorek/Schütze, ZPO, 5. Auflage, § 67 ZPO Rn. 79 mwN). Der Senat hat im Blick, dass der Zeuge N ein Eigeninteresse am Ausgang des Verfahrens hat, weil er selbst nicht in Haftung genommen werden möchte. Dem kommt hier angesichts der weiteren, gewichtigeren Umstände aber keine entscheidungserhebliche Bedeutung zu. 253

Mit Schriftsatz vom 5.3.2025 hatten sich die Kläger gegen die Zulässigkeit der Streitverkündung gewendet. Doch ist die Zulässigkeit erst in einem etwaigen Folgeprozess zu prüfen (vgl. BGH, Beschluss vom 19.9.2017, XI ZB 13/14, Rn. 23; Mansel in: Wieczorek/Schütze, ZPO, 5. Auflage, § 72 ZPO Rn. 85). Die Frage der Zulässigkeit der Streitverkündung kann in diesem Verfahren auf sich beruhen. 254

255

Der Zeuge N hat den von den Klägern vorgetragenen Geschehensablauf in weiten Teilen bestätigt. So hat er bekundet, er habe ganz vorne damit angefangen, was Immobilien seien. Denn der Kläger habe davon keine Ahnung gehabt. Deswegen habe er die unterschiedlichen Anlageformen bei Immobilien erklärt, etwa, dass es Pflegeimmobilien oder denkmalgeschützte Immobilien gebe. Ob der Kunde Vorerfahrung habe, sei eine Standardfrage. Die Kläger hätten vorher noch keine Immobilien gekauft, auch nicht privat. In einem solchen Fall gebe man dem Kunden andere Informationen. Damit hat der Zeuge insbesondere bestätigt, dass die Kläger selbst über keine ausreichenden Kenntnisse für die Anlageentscheidung verfügten und dass sie seine besonderen Kenntnisse in Anspruch genommen haben. Der Zeuge hat bekundet, er habe die Möglichkeiten einer Kapitalanlage in Immobilien erklärt. Damit hat er bestätigt, dass es den Klägern um eine Geldanlage ging. Aus der Aussage ergibt sich außerdem, dass sich der Inhalt der Ausführungen des Zeugen nicht auf die streitgegenständliche Immobilie beschränkte, aber auch diese betraf. Der Zeuge hat die Kläger darüber hinaus über die allgemeinen Möglichkeiten einer Kapitalanlage in Immobilien und die unterschiedlichen Anlageformen bei Immobilien informiert. Der Zeuge hat bekundet, es sei nicht über andere Anlagen gesprochen worden, nur über Immobilien. Dies deckt sich mit dem Inhalt der Beratungsdokumentation und steht einem Beratungsvertrag zu Immobilien, insbesondere dem streitgegenständlichen Objekt, nicht entgegen. Der Zeuge hat bekundet, er habe auch erklärt, dass es um eine vermietete Wohnung gehe. Die Kläger hätten verschiedene Fragen gestellt. Es sei beispielsweise darum gegangen, wann das Objekt fertig sei, wie das Ganze abgearbeitet werde und um steuerliche Fragen. Weiter sei er auf das Gesamtobjekt eingegangen und darauf, dass die Kläger Teileigentum erwerben würden. Zudem sei es um den Denkmalschutz gegangen. Er habe erläutert, dass es zum einen um den Bestand und zum anderen um die Sanierung gehe. Davon seien bestimmte Beträge steuerlich absetzbar, dies mit verschiedenen Prozentsätzen über zwölf Jahre. Es sei auch um Subventionen durch die KfW gegangen. Diese Aussage bestätigt, dass der Zeuge den Klägern Informationen hat zukommen lassen, die wesentliche Interessen der Kläger betrafen und dass die Kläger die besonderen Kenntnisse des Zeugen in Anspruch nahmen. Der Zeuge hat weiter bekundet, Herr K habe gesagt, dass die Immobilie sehr gut zu den Klägern passe. Damit hat er bestätigt, dass die angebotene Immobilie auf die persönlichen Verhältnisse der Kläger zugeschnitten sein sollte. Der Zeuge hat bekundet, den Klägern sei es um Kapitalaufbau und einen Immobilienerwerb gegangen, außerdem um Diversifikation und Steuervorteile. Dies bestätigt ebenfalls, dass die angebotene Immobilie auf die persönlichen Verhältnisse der Kläger zugeschnitten sein sollte. Der Zeuge hat weiter ausgeführt, es sei zwar nicht über die Altersvorsorge gesprochen worden. Es handele sich aber um eine große Investition. Diese diene immer auch der Ergänzung der Altersvorsorge. Der Zeuge sei davon ausgegangen, weil dies logisch sei. Damit wird nicht in Frage gestellt, sondern allenfalls zusätzlich bestätigt, dass die angebotene Immobilie auf die persönlichen Verhältnisse zugeschnitten sein sollte. Mit dem Verweis auf eine große Investition hat der Zeuge bestätigt, dass wesentliche Interessen der Kläger betroffen waren. Er hat Herrn K als „Betreuer“ des Klägers bezeichnet, was tendenziell gegen eine alleinige Maklertätigkeit spricht. Denn sonst hätte es nähergelegen, den Begriff Makler zu verwenden.

Auch die speziell für die Kläger angefertigte Beispielrechnung (Anlage K10) steht mit einem Beratungsvertrag in Übereinstimmung. Gegenstand der Beratungspflichten zum Kauf einer Immobilie, die zu Anlagezwecken erworben wird, sind insbesondere auch die laufenden Aufwendungen, die der Interessent erbringen muss. Die Ermittlung des Eigenaufwands bildet das Kernstück der Beratung; sie soll den Käufer von der Möglichkeit überzeugen, mit seinen finanziellen Mitteln das Objekt erwerben und halten zu können (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 17.6.2016, V ZR 134/15, juris Rn. 21). Die Anfertigung der Beispielrechnung entspricht somit der Vornahme einer wichtigen tatsächlichen Leistung, die bei einem Beratungsvertrag 256

zum Kauf einer Immobilie zu Anlagezwecken geschuldet ist.

Entfallen die steuerlichen Vergünstigungen nach einem bestimmten Zeitraum, so dass sich die Belastungen des Käufers erhöhen, ist bei einem Beratungsvertrag zum Kauf einer Immobilie, die zu Anlagezwecken erworben wird, auch darüber aufzuklären (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 17.6.2016, V ZR 134/15, juris Rn. 21). Der Zeuge N hat nach eigenem Bekunden darauf hingewiesen, dass die steuerlichen Vergünstigungen nach 12 Jahren ausliefen. Auch dadurch hat er eine charakteristische Beratungsleistung erbracht. 257

Wird eine langfristige Finanzierung eines Immobilienkaufs mit damit einhergehenden Steuervorteilen und zugleich ein Annuitätendarlehen vorgeschlagen, ist bei einem Beratungsvertrag zum Kauf einer Immobilie ggf. über eintretende negative Auswirkungen des sich Jahr für Jahr verringernden Zinsanteils der Darlehensraten auf den Steuervorteil aufzuklären (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 17.6.2016, V ZR 134/15, juris Rn. 22). Auch auf diese unterschiedlichen Prozentsätze hat der Zeuge N nach eigenem Bekunden die Kläger hingewiesen und dadurch eine charakteristische Beratungsleistung erbracht. 258

Bei einer Gesamtschau spricht nichts in der Aussage des Zeugen dafür, dass entgegen der Angaben im Gesprächsprotokoll kein Beratungsvertrag zustande gekommen sein könnte. Die Aussage bestätigt vielmehr verschiedene Umstände, die in Übereinstimmung mit dem klägerischen Vortrag und der Beratungsdokumentation für einen Beratungsvertrag sprechen. 259

Soweit der Zeuge N bekundet hat, er habe die Vermögenswerte der Kläger nicht selbst erfasst und von diesen erst aufgrund der Finanzierungsanfrage Kenntnis erlangt, lässt dies einen Beratungsvertrag nicht entfallen. Es ändert insbesondere nichts daran, dass dem Zeugen die Ziele der Kläger bekannt waren (Kapitalaufbau, Immobilienerwerb, Diversifikation, Steuervorteile) und dass die Immobilie nach der Einschätzung des Zeugen K zu den Klägern passte, also auf deren Verhältnisse zugeschnitten sein sollte. 260

Die Aussage des Zeugen K ist nicht geeignet, Zweifel daran aufkommen zu lassen, dass ein Beratungsvertrag zustande gekommen ist. Der Zeuge K hat bekundet, man habe zunächst allgemein Informationen ausgetauscht. In dem zweiten Gespräch sei es über die Möglichkeiten gegangen, Objekte zu erwerben. Damit waren die Informationen auch nach der Aussage des Zeuge K nicht auf die streitgegenständliche Immobilie beschränkt, betrafen aber auch diese. Er hat weiter bekundet, es sei auch um steuerliche Möglichkeiten, den Standort der Immobilie und die verschiedenen Optionen gegangen. Damit hat er bestätigt, dass den Klägern für die Kaufentscheidung wesentliche Auskünfte erteilt worden sind. Er hat formuliert, ein Spezialist aus dem Hause J übernehme die „Beratungsstrecke“. In der Formulierung „Beratungsstrecke“ kommt zum Ausdruck, dass auch nach der Einschätzung des Zeugen K das Gespräch den Charakter einer Beratung gehabt hatte. Dies stützt den Vortrag der Kläger, dass eine Beratung stattgefunden habe. Nichts in der Aussage des Zeugen weist darauf hin, dass entgegen der Formulierung „Beratungsstrecke“ und entgegen dem Inhalt des Gesprächsprotokolls kein Beratungsvertrag zustande gekommen sein könnte. 261

Der Zeuge hat bekundet, er könne nicht mehr genau sagen, ob in dem ersten Telefonat mit den Klägern deren Vermögensstatus abgefragt worden sei. Damit steht seine Aussage dem Vortrag der Kläger nicht zwangsläufig entgegen. Es bleibt die Möglichkeit eröffnet, dass er im ersten Telefonat in Abwesenheit des Zeugen N die Vermögensverhältnisse abgefragt hat und dass seine von Herrn N bekundete Aussage, die Immobilie passe gut zu den Klägern, auch darauf beruhte. Letztlich kommt es darauf aber nicht an, weil auch aufgrund der übrigen genannten Umstände ein stillschweigend abgeschlossener Beratungsvertrag anzunehmen ist. 262

Der von den Klägern als Anlage K5 zur Akte gereichte Entwurf eines Maklervertrags steht der Annahme eines Beratungsvertrags nicht entgegen. Dies folgt bereits daraus, dass er nach § 4 Abs. 1 der AGB eine Beratungsleistung und eine entsprechende Dokumentation vorsieht. 263

Die Beklagte hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geltend gemacht, im Gesprächsprotokoll sei unzutreffend angekreuzt, dass die Initiative von den Beratern ausgegangen sei. Doch handelt es sich dabei unter Berücksichtigung der Erläuterungen des Zeugen N, dass damit die telefonische Kontaktaufnahme durch den Zeugen K gemeint gewesen sein könnte, nicht um eine feststellbare Falschangabe, die Zweifel daran aufkommen lassen würde, dass eine Beratung stattgefunden hat. 264

Die Beklagte wendet ein, allein der Umstand, dass ein Verbraucher eine Eigentumswohnung zur Fremdvermietung und Steuerersparnis erwerbe, mache diese nicht automatisch zu einer Kapitalanlage, jedenfalls nicht im rechtlichen Sinne. Andernfalls würde jeder Makler dann eine Anlageberatung oder -vermittlung erbringen, weil die Art seiner Dienstleistung allein von der Vorstellung seines Kunden abhinge. Dies ist zwar richtig. Doch traten die Zeugen gegenüber den Klägern anders auf. So wurde auch die Steuerersparnis den Klägern nach den Bekundungen der Zeugen im Gespräch aktiv erläutert. Es handelte sich nicht allein um die Vorstellungen der Kläger. 265

Die Beklagte wendet außerdem ein, die Vermittlung von Immobilien stelle keine Anlageberatung/-vermittlung dar, weil die einschlägigen und anwendbaren kapitalmarktrechtlichen Vorschriften, das Vermögensanlagegesetz, das Kapitalanlagegesetzbuch etc. auf die Vermittlung von Immobilien nicht anwendbar seien. Weder die Verordnung über Finanzanlagevermittlung (kurz: „FinVermV“) noch in den für diese Verordnung maßgeblichen Ermächtigungsvorschriften und deren Gesetzgebungsmaterialien gäben Anlass dies anders zu sehen (Bl. I-265 d.A.). Die Beklagte habe lediglich den Kauf einer (noch zu errichtenden) Eigentumswohnung vermittelt. Der Senat teilt zwar der Auffassung der Beklagten zur fehlenden Anwendbarkeit der FinVermV. Dies ändert aber nichts daran, dass gleichwohl zivilrechtlich ein Anlageberatungsvertrag zustande kommen kann und dass die Kläger einen solchen bewiesen haben. 266

5) 267

Die Beratungstätigkeit war auf denkmalgeschützte Immobilien und die streitgegenständliche Immobilie begrenzt. 268

Die Beweislast für den Verzicht auf eine Aufklärung über die Nachteile und Risiken einer Anlage liegt vom Grundsatz her beim Aufklärungspflichtigen (vgl. BGH, Urteil vom 24.7.2018, II ZR 305/16, Rn. 15). 269

Eine Begrenzung der geschuldeten Beratung auf denkmalgeschützte Immobilien und die streitgegenständliche Immobilie ergibt sich hier jedenfalls aus dem Vortrag der Kläger, die auf den Inhalt der Beratungsdokumentation verwiesen haben. Die Beratung ist danach auf „Immobilienkonzept mit Denkmalschutz“ beschränkt, was auf Wunsch der Kläger erfolgt sei. Dies haben sich die Kläger durch ihren Verweis auf die Beratungsdokumentation zu eigen gemacht. Eine Beratung zu anderen Anlageklassen wie Aktien oder Anleihen war dementsprechend nicht geschuldet. Da die Kläger zudem keine Vorerfahrungen mit Immobilien hatten (s.o.) ging es um die allgemeinen Aspekte einer Geldanlage in denkmalgeschützte Immobilien und um die Aspekte der streitgegenständlichen Immobilie im Besonderen. 270

271

Da es unstreitig einen gesonderten, externen Finanzierungsvermittler gab (Herrn LL, Bl. I-270 d.A.), der auch nach dem Vortrag der Kläger nicht zum Hause J gehörte, war der Pflichtenkreis der Beklagten bei der Beratung der Kläger insoweit zusätzlich reduziert. Darauf kommt es aber nicht entscheidend an.

II. 272

Das Handeln der Zeugen K und N ist der Beklagten zuzurechnen. Dies folgt zum einen unmittelbar aus § 278 BGB (Erfüllungsgehilfe/Vertriebsvereinbarung der Beklagten mit der S GmbH) und zum anderen aus §§ 164 BGB ff iVm. § 278 BGB (Stellvertretung bei einem Maklervertrag zwischen den Klägern und der Beklagten) und gilt gleichermaßen für das Zustandekommen eines Beratungsvertrags und für Beratungsfehler (auf die unten eingegangen wird). 273

1) 274

Die Beklagte hat sich das Handeln von Herrn K und Herrn KK zunächst unmittelbar nach § 278 BGB zurechnen zu lassen, weil die Zeugen als Erfüllungsgehilfen im Pflichtenkreis der Beklagten aus deren Vertriebsvereinbarung mit der S GmbH tätig geworden sind. 275

Dieser Pflichtenkreis folgt aus dem zusätzlichen Vermittlungsauftrag, den die Beklagte unstreitig übernommen hat und für den sie einen bislang nicht realisierten Provisionsanspruch erhalten sollte. Mit der Vornahme der Beratung überschritt Herr N auch nicht seinen Aufgabenbereich, was die Zurechnung nach § 278 BGB ggf. entfallen lassen könnte. 276

Die Gegenargumente der Beklagten - insbesondere ihr Hinweis auf die fehlende Weisungsbefugnis - führen möglicherweise dazu, dass es sich bei den Handelsmaklern nicht um Verrichtungsgehilfen der Beklagten handelte, so dass dieser ggf. eine etwaige deliktische Verantwortlichkeit der Handelsmakler nicht zugerechnet werden könnte. Darauf kommt es aber für die hier maßgeblichen vertraglichen Schadensersatzansprüche der Kläger nicht entscheidend an. 277

a) 278

Herr K und insbesondere Herr N waren Erfüllungsgehilfe der Beklagten. 279

Erfüllungsgehilfe ist, wer nach den tatsächlichen Gegebenheiten des Falles mit dem Willen des Schuldners bei der Erfüllung einer dieser obliegenden Verbindlichkeit als seine Hilfsperson tätig wird. Der Erfüllungsgehilfe kann, muss aber nicht einem Weisungsrecht des Schuldners unterliegen (Cording in: Schuster/Grützmacher, IT-Recht, 1. Auflage 2020, § 278 BGB Rn. 4). 280

Entscheidend für die Einstufung als Erfüllungsgehilfe ist dementsprechend allein die Tätigkeit im Pflichtenkreis des Schuldners mit dessen Willen. Eine Weisungsbefugnis des Schuldners - auf die die Beklagte verweist - ist dagegen nicht erforderlich. Auch schließt die Selbstständigkeit einer Hilfsperson ihre Eigenschaft als Erfüllungsgehilfe nicht aus, so dass es nicht darauf ankommt, ob die Handelsmakler Arbeitnehmer der Beklagten waren. Ob und welche Rechtsbeziehungen zwischen dem Erfüllungsgehilfen und dem Schuldner bestehen, spielt keine Rolle. Nicht erforderlich ist, dass der Erfüllungsgehilfe Kenntnis davon hat, dass er eine Pflicht des Schuldners wahrnimmt (zum Vorangegangen Seichter in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 278 BGB (Stand: 281

12.11.2024) Rn. 19 mwN).

Die Einstandspflicht des Geschäftsherrn für eigenmächtiges Verhalten seines Gehilfen ist erst zu verneinen, wenn dessen Verfehlung sich von dem ihm übertragenen Aufgabenbereich so weit entfernt, dass aus der Sicht eines Außenstehenden ein innerer Zusammenhang zwischen dem Handeln der Hilfsperson und dem allgemeinen Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben nicht mehr zu erkennen ist. Dies ist etwa der Fall, wenn der Gehilfe rein zufällig mit den Rechtsgütern des Geschädigten in einer Weise in Berührung gekommen ist, die ihm lediglich die Gelegenheit bot, wie ein deliktisch handelnder Dritter eine von den ihm übertragenen Aufgaben völlig losgelöste unerlaubte Handlung zu begehen. Darum geht es hier nicht. Ein allgemeiner Rechtssatz mit dem Inhalt, ein Geschäftsherr müsse sich strafbare Handlungen, die Hilfspersonen zu seinem Nachteil begehen, nicht nach § 278 BGB zurechnen lassen, besteht zudem nicht (vgl. BGH, Urteil vom 15.3.2012, III ZR 148/11, juris Rn. 19). 282

Eine Zurechnung des Verhaltens eines Handelsvertreters nach § 278 BGB findet dementsprechend nicht statt, wenn der Handelsvertreter nicht mehr im Rahmen eines Vertrags zwischen den Klägern und der Beklagten handelte und seine Pflichtverletzungen in keinem inneren Zusammenhang zu den Aufgaben standen, zu deren Wahrnehmung die Beklagte ihn bestellt hatte (vgl. BGH, Urteil vom 11.7.2013, III ZR 31/12, juris Rn. 12). Dies gilt sinngemäß auch für den Handelsmakler. 283

Wenn ein Verkäufer keinen Kontakt mit dem Käufer aufnimmt, sondern den hinzugezogenen Maklern bei den Verhandlungen mit den Kaufinteressenten freie Hand lässt und sie mit der Führung der wesentlichen Vertragsverhandlungen betraut, genügt dies bereits, um den Makler als ihren Erfüllungsgehilfen anzusehen, der stillschweigend zum Abschluss eines Beratungsvertrags mit dem Käufer bevollmächtigt ist (BGH, Urteil vom 14.3.2003, V ZR 308/02, juris Rn. 23). Hier hat die Beklagte im Rahmen ihrer Vertriebsvereinbarung mit der S GmbH selbst keinen Kontakt mit den Klägern aufgenommen. Sie hat sich zur Erfüllung dieser Vertriebsverpflichtung der Handelsmakler bedient. Dies führt dazu, dass diese als Erfüllungsgehilfen der Beklagten anzusehen sind. 284

Dass die Beklagte eine Vertriebsverpflichtung hinsichtlich der Eigentumswohnungen übernommen hat, folgt auch aus dem Vortrag des Geschäftsführers der Beklagten. Dieser hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht ausgeführt: „Im Exposé findet sich der Hinweis, dass der Vertrieb durch eine S GmbH erfolgen sollte. Diese haben uns hinzugezogen, weil sie das wohl allein nicht schafften. Mit dieser Gesellschaft gibt es in der Tat einen Vertrag, wonach wir Zahlungen hätten erhalten können.“ Soweit nach dem Vortrag der Beklagten bislang keine Provisionen gezahlt worden sind und diese „in weite Ferne“ gerückt sind, ändert dies nichts daran, dass die Beklagte eine entsprechende Vertriebsverpflichtung übernommen hat und diese mit Hilfe der Handelsmakler auch umgesetzt hat. 285

Die Beklagte ist auch dem Vortrag der Kläger (S. 20 der Replik, Bl. I-394 d.A.) nicht entgegengetreten, dass der daraus folgende Interessenskonflikt bereits zum Zeitpunkt der Gespräche vorgelegen habe. 286

Dass sich die Beklagte zur Erfüllung dieser Vertriebsverpflichtung der Herren K und N bedient hat, folgt ebenfalls aus dem Vortrag des Geschäftsführers der Beklagten. Dieser hat bestätigt, dass beide Handelsmakler seien. Die Beklagte sei der Abwickler für die Finanzmakler gewesen. Es habe einen Kooperationsvertrag gegeben, in dem geregelt gewesen sei, welchem Vermittler welcher Kunde „gehöre“. Auf die Vermittlung im Einzelnen nehme die 287

Beklagte inhaltlich keinerlei Einfluss. Die Beklagte habe aber Einfluss auf das Produkt-Portfolio. Wenn Dinge „neu“ beraten würden, so müsse sie gefragt werden und das auch genehmigen. Primär gehe es um den Gedanken, dass jeder Makler nur das vermitteln/beraten solle, was er auch könne. Wenn jemand etwas nicht könne oder nicht wolle, so bestehe die Möglichkeit, über das von der Beklagten bereitgestellte Netzwerk eine passende Person ausfindig zu machen. Da eine Weisungsbefugnis des Schuldners nicht erforderlich ist und die Selbstständigkeit einer Hilfsperson ihre Eigenschaft als Erfüllungsgehilfe nicht ausschließt, ändern die Argumente der Beklagten nichts daran, dass Herr K und Herr N Erfüllungsgehilfen der Beklagten waren.

Der Umstand, dass die Zeugen Handelsmakler waren, ändert ebenfalls nichts daran, dass sie als Erfüllungsgehilfe der Beklagten anzusehen sind. Handelsmakler ist, wer gewerbsmäßig für andere Personen, ohne von ihnen auf Grund eines Vertragsverhältnisses ständig damit betraut zu sein, die Vermittlung von Verträgen über Anschaffung und Veräußerung Gegenständen des Handelsverkehrs übernimmt (§§ 93 ff HGB). Auch ein Handelsmakler kann Erfüllungsgehilfe sein (vgl. BGH, Urteil vom 19.11.1981, VII ZR 238/80, BGHZ 82, 219-227). So verhält es sich hier. 288

b) 289

Infolgedessen wird der Beklagten das Handeln der Zeugen zunächst in Bezug auf das Zustandekommen des Maklervertrags zwischen der S GmbH und der Beklagten nach § 278 BGB zugerechnet. 290

Der Maklerbegriff der §§ 652 ff setzt keine höchstpersönliche Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit voraus. Makler ist auch, wer sich bei Durchführung des Auftrags seiner Hilfskräfte bedient, eine juristische Person oder eine Personalgesellschaft, die durch ihre Geschäftsführer oder Organe handelt. Insoweit gelten die allgemeinen Regeln (Fischer in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, Vorbemerkung vor § 652 Rn. 12). 291

Der vom Auftraggeber beauftragte Makler (Hauptmakler, Erstmakler) kann sich zur Erfüllung seiner Tätigkeit eines sog Untermaklers (Zweitmaklers) bedienen. Dieser ist Erfüllungsgehilfe des Hauptmaklers, mit der Haftungsfolge des § 278. Er soll dem Hauptmakler in seinem Bestreben helfen, die Provision zu verdienen (Fischer in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, Vorbemerkung vor § 652 Rn. 13). 292

Die selbständige Stellung des Maklers steht seiner Einordnung als Erfüllungsgehilfe nicht grundsätzlich entgegen: Übernimmt er mit Wissen und Wollen einer der späteren Vertragsparteien Aufgaben, die typischerweise ihr obliegen, so wird er in ihrem Pflichtenkreis tätig und ist daher zugleich als ihre Hilfsperson zu betrachten. Wann eine solche Einschätzung gerechtfertigt ist, lässt sich nach der Rechtsprechung des BGH nur aufgrund einer die Interessen beider Parteien wertenden Betrachtung der Einzelfallumstände entscheiden (vgl. BGH VersR 1997, 877). 293

Hier hat die Beklagte unstreitig mit den Kunden keinerlei persönlichen Kontakt aufgenommen, obwohl sie eine Vertriebsverantwortung übernommen hatte, sondern es einem selbständigen Handelsmakler überlassen, Kunden anzuwerben und mit ihnen die persönlichen Gespräche bis zur Unterschriftsreife zu führen (vgl. BGH VersR 1997, 877). Der Beklagten musste zudem klar sein, dass dem Kauf einer teilweise fremdfinanzierten Eigentumswohnung durch eine Privatperson in aller Regel eingehende Gespräche vorauszugehen pflegen, bei denen der Vermittler die Wünsche und Möglichkeiten des Kunden ermitteln und das Objekt vorstellt. Dabei besteht für den Kunden ggf. ein erheblicher Aufklärungsbedarf. Es kann nicht gebilligt 294

werden, dass sich die Beklagte der Verantwortung für die Maklertätigkeit durch die Einschaltung eines Handelsmaklers völlig entzieht (vgl. BGH VersR 1997, 877).

c) 295

Die Zurechnung nach § 278 BGB gilt nicht nur für eine reine Maklertätigkeit, sondern auch für die Beratungstätigkeit der Handelsmakler. Nach den genannten Kriterien kommt es insbesondere darauf an, ob eine Beratung einen inneren Zusammenhang zu den Aufgaben der Handelsmakler hat. 296

Die erfolgte Beratung erfolgte hier nicht losgelöst und ohne inneren Zusammenhang zu den Aufgaben, zu denen die Handelsmakler von der Beklagten bestellt wurden. So warb diese im Internet am 8.8.2020 und im Jahr 2019 u. a. mit den Aussagen (Anlagen K9a und K9b, Bl. I-377 d.A.): 297

- „ganzheitliche und partnerschaftliche Beratung auf höchstem Niveau für alle finanzielle Fragen“, 298 299
- „umfassende Beratung und Betreuung für geschäftliche und private Finanzstrategien auf höchstem Niveau“, 300
- „Unabhängige Vermögensberatung und Anlageberatung zu folgenden Themen: Betriebliche Altersvorsorge - Immobilien als Kapitalanlage - Vermögensverwaltung - Finanzierung - Anlagevermittlung und Kapitalanlagen - Vermögensschutz - Versicherungsberatung - Betriebliches Gesundheitsmanagement“. 301

Im Jahr 2018 hieß es hierzu (Anlage K9c): 302

- „Die von J bietet eine verantwortungsvolle Beratung zu allen Fragen der privaten und geschäftlichen Finanz- und Vermögensplanung“ 303 304
- „Ihr Privates Finanzhaus Unabhängige Vermögensberatung und Anlageberatung zu folgenden Themen: Betriebliche Altersvorsorge - Immobilien als Kapitalanlage - Vermögensverwaltung - Finanzierung - Anlagevermittlung und Kapitalanlagen - Vermögensschutz - Versicherungsberatung - Betriebliches Gesundheitsmanagement“. 305

Eine Beratung entsprach damit nach dem Internetauftritt gerade dem Konzept der Beklagten. Die Beklagte ist zudem eine Handelsregister B des Amtsgerichts Essen seit 2004 eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Gegenstand der Vermittlung von Kapitalanlagen, Immobilien, Versicherungen und Darlehen sowie Finanzdienstleistungen im Sinne des § 2 Abs. 6 Nr. 8 KWG. Dementsprechend steht eine Tätigkeit der Berater / Handelsmakler, die über einen Maklervertrag hinausgeht, mit dem Konzept der Beklagten in Übereinstimmung. Zudem mussten nach den Ausführungen des Geschäftsführers der Beklagten neue Beratungen der Handelsmakler mit der Beklagten jeweils abgestimmt werden. Auch nach dem vorgelegten E-Mailverkehr aus anderer Sache verstand sich die Beklagte ausdrücklich als mehr als eine reine Maklerin („Ich erwerbe eine Immobilie als Kapital-Anlage und bekomme für das an vB gezahlte Honorar eben die entsprechende Dienstleistung, mich um (fast) nichts kümmern zu müssen! Dieser formulierte Anspruch ist es, den wir als von J im Bereich Kapital-Immobilie kommunizieren und „verkaufen“ und mit dem 306

wir uns u.a. als Anlage-Vermittler von einem klassischen Immobilien-Makler deutlich differenzieren.“, Anlage K11, Bl. I-386 d.A.). Hinzu kommt, dass die Beklagte die Kläger dauerhaft begleiten wollte (S. 9 der Klageerwiderung, Bl. I-272 d.A.). Damit hat sie eine Verklammerung ihrer Tätigkeit mit der der Handelsmakler vorgenommen. Denn nur, wenn die Handelsmakler als zur Beklagten zugehörig angesehen werden, kann von einer dauerhaften Begleitung der Kläger (einschließlich Kauf) gesprochen werden.

Soweit nach Angaben des Zeugen N auch Herr X anwesend war, der Inhaber der Firma SevenState war, stellt dies einen Vertragsschluss mit der Beklagten nicht in Frage. So wusste der Zeuge nicht, ob Herr X für J oder für sich selbst da war. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, dass die Kläger hätten erkennen können oder müssen, dass Herr X ggf. für ein anderes Unternehmen auftrat. 307

2) 308

Schließlich wird der Beklagte das Handeln der Zeugen auch deswegen zurechnet, weil diese sie beim Abschluss des unstreitig zwischen den Klägern und der Beklagten zustande gekommenen Maklervertrags vertreten haben (§ 164 BGB). Auch insoweit ist § 278 BGB die Zurechnungsnorm (vgl. Finkenauer in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 164 BGB Rn. 21). Dabei kann offen bleiben, ob die Beklagte alleinige Vertragspartei geworden ist oder ob zusätzlich die Zeugen K und N Vertragspartner der Kläger geworden sind, wie die Beklagte geltend macht. Denn es ist unstreitig, dass zumindest auch ein Vertrag mit der Beklagten zustande gekommen ist. Da die Beklagte selbst keinen Kontakt mit den Klägern hatte, muss eine Stellvertretung vorgelegen haben. 309

Herr N ist nach außen hin nicht als von der Beklagten unabhängig aufgetreten. So bezeichnete er sich in einer E-Mail vom 9.10.2020 als „Selbständiger Handelsmakler im Netzwerk der von J Unternehmensgruppe“ mit eigener Vermittlernummer und Gewerbezulassung auf (K2, Bl. 101 d.A.). Gleiches gilt für die E-Mail vom 14.12.2020 (K3a, Bl. 103) und die beigefügte Gesprächsdokumentation. Die Firma mit Vertretungsverhältnissen, Vermittlerregisternummer und ladungsfähiger Adresse wurde in der Signatur der E-Mails an die Anleger geführt. Die E-Mail-Domain lautete „@J.de“ (Anlage K2, Bl. I-101 f d.A.). Das Auftreten von Herrn N steht damit einer Stellvertretung nicht entgegen. 310

Die Zurechnung der Erklärungen des Herrn N steht in Übereinstimmung damit, dass die Maklerrechnung von der Firma von J Concepts GmbH, also der Beklagten, ausgestellt wurde (Anlage K1g). Auch in der Klageerwiderung ist die Beklagte davon ausgegangen, sie die Kläger eine Eigentumswohnung erwarben, welche die Beklagte ihnen nachgewiesen habe (Bl. I-264 d.A.). 311

Bei unternehmensbezogenen Geschäften geht der erklärte Wille der Beteiligten im Zweifel dahin, dass der Rechtsträger des Unternehmens und nicht der für das Unternehmen/die Organisation Handelnde Vertragspartei werden soll. Das gilt selbst bei unrichtigen Vorstellungen eines Beteiligten über die Person des Rechtsträgers (Finkenauer in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 164 BGB Rn. 7). Angesichts des genannten Auftretens von Herrn N ist dementsprechend im Zweifel anzunehmen, dass das zuständige Unternehmen in der J Unternehmensgruppe zumindest auch Vertragspartner werden sollte. Dies war hier - wie sich aus dem Maklervertrag ergibt - die Beklagte. In diesem Sinne trägt auch die Beklagte vor: „Konsequenz der Netzwerkkonstruktion ist, dass neben dem jeweils tätigen Immobilienmakler auch die Beklagte Vertragspartner geworden ist.“ 312

313

Im Übrigen genügt es für eine wirksame Stellvertretung, wenn die Person des Vertretenen nachträglich bestimmt wird oder bestimmbar ist (vgl. Finkenauer in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 164 BGB Rn. 4; BGH, Urteil vom 18.9.1997, III ZR 226/96, juris). Im Streitfall ist die Beklagte als Person des Vertretenen dementsprechend spätestens durch den schriftlichen Maklervertrag zur Vertragspartei bestimmt worden.

Als Rechtsfolge hat sich die Beklagte das Handeln der Zeugen beim Abschluss des Beratungsvertrags nach §§ 164 ff, 278 BGB zurechnen zu lassen. Auch insoweit gilt, dass die Zeugen ihre Befugnisse und ihre Vertretungsmacht durch die Beratungen nicht überschritten haben. Denn nach den Ausführungen des Geschäftsführers der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht mussten neue Beratungen der Handelsmakler mit der Beklagten jeweils abgestimmt werden. Daraus folgt, dass es nach dem Willen der Beklagten Beratungen durch die Handelsmakler geben sollte und dass diese die Beratungen mit dem Willen der Beklagten vorgenommen haben. 314

III. 315

Die Beklagte hat schon deswegen gegen ihre Pflichten aus dem Anlageberatungsvertrag mit den Klägern verstoßen, weil sie die Kläger nicht auf die fehlende Erfahrung des Bauträgers hingewiesen hat, wobei ihr wiederum das Handeln der Zeugen K und N nach § 278 BGB zugerechnet wird. 316

Sowohl die Anlageberatung als auch die Anlagevermittlung verpflichten objektbezogen zu richtiger und vollständiger Information über diejenigen tatsächlichen Umstände, die für den Anlageentschluss des Interessenten besondere Bedeutung haben oder haben können. Die Aufklärung kann nicht nur mündlich im Rahmen eines Vertragsanbahnungsgesprächs, sondern auch durch die Übergabe eines Prospekts über die Kapitalanlage erfolgen, der nach Form und Inhalt geeignet ist, die nötigen Informationen wahrheitsgemäß und verständlich zu vermitteln, und dem Anlageinteressenten so rechtzeitig vor dem Vertragsschluss übergeben wird, dass er seinen Inhalt noch zur Kenntnis nehmen kann (BGH, Urteil vom 1.12.2022, III ZR 229/21, juris Rn. 13). Für eine Aufklärung hinreichende schriftliche Unterlagen lagen unstreitig nicht vor. Auch die Beklagte trägt vor, dass kein entsprechendes schriftliches Material vorhanden war. Insbesondere genügt das zur Akte gereichte Exposé nicht für eine solche Aufklärung, da sich in ihm keine Risikohinweise befinden. 317

Ein Anlageberater unterliegt weiterreichenden Pflichten als ein Anlagevermittler. Von einem Anlageberater kann der Interessent nicht nur die Mitteilung von Tatsachen, sondern insbesondere deren fachkundige Bewertung und Beurteilung erwarten. Häufig wünscht er eine auf seine persönlichen Verhältnisse zugeschnittene Beratung. In einem solchen Vertragsverhältnis hat der Berater regelmäßig weitgehende Pflichten gegenüber dem betreuten Kapitalanleger. Als unabhängiger individueller Berater, dem weitreichendes persönliches Vertrauen entgegengebracht wird, muss er besonders differenziert und fundiert beraten, wobei die konkrete Ausgestaltung der Pflicht entscheidend von den Umständen des Einzelfalls abhängt. In Bezug auf das Anlageobjekt muss der Anlageberater rechtzeitig, richtig und sorgfältig, dabei für den Kunden verständlich und vollständig beraten. Insbesondere muss er den Interessenten über die Eigenschaften und Risiken unterrichten, die für die jeweilige Anlageentscheidung wesentliche Bedeutung haben oder haben können. Denn nur aufgrund von Informationen, die ein zutreffendes aktuelles Bild der empfohlenen Anlage bieten, kann der Interessent eine sachgerechte Anlageentscheidung treffen (BGH, Urteil vom 18.1.2007, III ZR 44/06, Rn. 10). 318

319

Ein Anlagevermittler schuldet eine richtige und vollständige Information über diejenigen tatsächlichen Umstände, die für den Anlageentschluss des Interessenten von besonderer Bedeutung waren (BGH, Urteil vom 5.3.2009, III ZR 17/08). Nach der Rechtsprechung des BGH muss der Anlagevermittler zudem das Anlagekonzept, bezüglich dessen er die entsprechenden Auskünfte erteilt, zumindest auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin überprüfen. Ansonsten kann er keine sachgerechten Auskünfte erteilen. Unterlässt er diese Prüfung, hat er den Interessenten darauf hinzuweisen. Ausgehend von diesen Grundsätzen verstößt eine unterlassene oder unzureichende Plausibilitätsprüfung der empfohlenen Kapitalanlage zwar gegen diese aus einem Anlagevermittlungsvertrag folgende Verpflichtung. Im Hinblick auf den Schutzzweck der Prüfungs- und Offenbarungspflicht kann dies aber nur dann zu einer Haftung des Vermittlers führen, wenn die vorzunehmende Prüfung Anlass zu Beanstandungen gegeben hätte, etwa, weil ein Risiko erkennbar geworden wäre, über das der Anleger hätte aufgeklärt werden müssen, oder, weil die Empfehlung der Anlage nicht anleger- und/oder objektgerecht gewesen ist (BGH, Urteil vom 30.3.2017, III ZR 139/15, juris).

Die Beklagte hat somit nicht nur bei einem Anlageberatungsvertrag, sondern auch im Rahmen eines Anlagevermittlungsvertrags dafür zu sorgen, dass die Kläger eine für eine sach- und interessengerechte Entscheidung geeignete Entscheidungsgrundlage erhielten. Sie schuldete insbesondere eine richtige und vollständige Information über diejenigen tatsächlichen Umstände, die für den Anlageentschluss des Interessenten von besonderer Bedeutung waren. 320

Ein Beratungsvertrag zum Erwerb einer Immobilie - wie er hier zustande kam - verpflichtet zu richtiger und vollständiger Information über die tatsächlichen Umstände, die für den Kaufentschluss des Interessenten von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Wird als Kaufanreiz die wirtschaftliche Rentabilität des Erwerbs herausgestellt, muss über die hierfür bedeutsamen tatsächlichen Umstände richtig und vollständig informiert werden. Es verletzt die Beratungspflichten, wenn ein in tatsächlicher Hinsicht unzutreffendes, zu positives Bild der Ertragserwartung der Immobilie oder ihres Wertsteigerungspotentials gegeben und der Interessenten dadurch zum Vertragsschluss veranlasst wird. Haftungsbegründend sind dabei nicht sich nachträglich als unrichtig erweisende Prognosen zur Entwicklung des Immobilienmarktes, sondern unrichtige bzw. unterlassene Angaben zu spezifischen, aus den individuellen Gegebenheiten der Immobilie folgenden Risiken, welche die in Aussicht gestellte Rentabilität des Erwerbs erheblich zu mindern oder gar auszuschließen vermögen (BGH, Versäumnisurteil vom 17.6.2016, V ZR 134/15, juris Rn. 17). 321

Im Streitfall wurde gegenüber den Klägern die wirtschaftliche Rentabilität der Immobilie herausgestellt. Dies ist zwischen den Parteien unstreitig. Hierzu haben die Kläger eine Beispielrechnung erhalten. Auch hat die Beklagte eingeräumt, dass darüber gesprochen worden sei, dass die Anlage eine sehr lukrative Investition sein könne (Bl. I-271 d.A.). Dementsprechend musste im Zuge des Beratungsvertrags auf diejenigen Risiken hingewiesen werden, die die Rentabilität erheblich zu mindern oder auszuschließen vermögen. 322

Ein solches Risiko war hier angesichts der Besonderheiten des Objekts (denkmalgeschützte, sanierungsbedürftige Immobilie) der Umstand, dass der Bauträger unerfahren war, weil er erst ca. 1 ½ Jahre vor Abschluss des Kaufvertrags gegründet worden war und keine nennenswerte Erfahrung hatte. Dieses Risiko war geeignet, die in Aussicht gestellte Rentabilität erheblich zu vermindern, etwa durch bauliche Verzögerungen oder weil der Bauträger aufgrund seiner fehlenden Erfahrung das Projekt insgesamt nicht bewältigen 323

konnte.

Soweit die Beklagte vorgetragen hat, dass den Klägern ein solcher Hinweis erteilt worden sei (Bl. I-271 d.A.: Der Bauträger weise noch keine nennenswerten Erfahrungen auf, weil die Gesellschaft erst seit zwei Jahren bestehe), ist dies durch die Aussagen der Zeugen, den Vortrag des Klägers und das Gesprächsprotokoll widerlegt (s.u.). In den Aussagen der Zeugen N und K gibt es keine Anhaltspunkte für einen solchen Hinweis. 324

Aus dem Vortrag der Beklagten ergibt sich, dass der Bauträger noch keine nennenswerte Erfahrungen hatte und dass dies der Beklagtenseite oder den Personen, deren Wissen sie sich nach §§ 164 ff, 278 BGB zurechnen lassen muss, zum Zeitpunkt der Beratung bekannt war, denn sonst wäre nicht zu erklären, wie die Kläger auf Basis des Vortrags der Beklagten darauf hingewiesen worden sein konnten. Diese Information hätte sie an die Kläger weitergeben müssen. 325

IV. 326

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht unabhängig vom Vorangegangenen eine Falschauskunft fest, weil den Klägern in Übereinstimmung mit der Beratungsdokumentation mitgeteilt worden ist, dass der Bauträger langjährig erfahren, für die hohe Qualität der Bauausführung bekannt und finanzkräftig sei. 327

Zunächst ist wiederum der schriftsätzliche Vortrag der Kläger hierzu überzeugend. Die Kläger tragen vor, die Berater hätten den Bauträger und die dort maßgeblichen Personen als erfahren, zuverlässig und finanzstark bezeichnet. Insbesondere hätten die beim Bauträger verantwortlichen Personen Erfahrung im Denkmalschutz und beim Umbau von Altbauten. Der Bauträger sei langjährig für die hohe Qualität seiner Bauausführung bekannt und sei finanzkräftig. Explizit hätten die Kläger ein weiteres Mal nach dem Bauträger gefragt. Daraufhin habe der Berater diesen als sehr erfahren und absolut vertrauenswürdig beschrieben. Die auf Seiten des Bauträgers handelnden Personen seien als zuverlässig und erfahren in denkmalschutzrechtlichen Bauten bezeichnet worden. 328

Dieser schriftsätzliche Vortrag wird durch die Beratungsdokumentation gestützt, in dem ausgeführt wird, die Kläger seien darauf hingewiesen worden, der Bauträger sei langjährig für die hohe Qualität der Bauausführung bekannt und finanzkräftig. Dem kommt hier besonderes Gewicht zu. Zwar hat der Senat im Blick, dass die Beratungsdokumentation erst nach Abschluss des Vertrags an die Kläger übermittelt wurde. Gleichwohl kommt ihm eine wichtige Indizwirkung dafür zu, dass der in ihm dokumentierte Beratungsfehler Gegenstand der Gespräche war. 329

Auch der mündliche Vortrag der Kläger hierzu ist überzeugend und instanzübergreifend konsistent. Die Kläger haben bereits in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht vorgetragen: „Es ist allerdings darauf hingewiesen worden, der Bauträger sei erfahren und finanzstark.“ In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat haben die Kläger dies in anderen Worten wiederholt. Die Klägerin hat vorgetragen, der Bau habe durch eine finanzstarke Baufirma gemacht werden sollen. Der Kläger hat vorgetragen: „Über Bauträger hört man ja Schauergeschichten. Wir haben deswegen nachgefragt: Kann der das? Daraufhin wurde uns gesagt, dass der Bauträger sehr erfahren sei und eine hohe Qualität gewährleiste. Wir bräuchten uns keine Sorgen zu machen. Die Angaben im Protokoll decken sich mit dem, was uns gesagt wurde.“ Der Vortrag der Kläger hat eine hohe innere Plausibilität. Es leuchtet ein, dass für sie die Zuverlässigkeit des Bauträgers angesichts des Umstands, dass die Wohnung noch nicht fertiggestellt war und es sich um ein denkmalgeschütztes, sanierungsbedürftiges 330

Objekt handelte, von besonderer Bedeutung war.

Dagegen hat der schriftsätzliche Vortrag der Beklagten keine Überzeugungskraft. Die Beklagte hat im Wesentlichen vorgetragen, sofern der Zeuge N in seiner Beratungsdokumentation ausführe, der Bauträger sei langjährig für die hohe Qualität der Bauausführung bekannt und finanzkräftig, könne sich die Beklagte das nicht erklären. Nach ihrer Kenntnis handele es sich bei der Q GmbH um eine Neugründung, so dass bilanzielle Belege für ihre Finanzkraft noch nicht vorhanden sein könnten. Die Beklagte hat schriftsätzlich keinen nachvollziehbaren Geschehensablauf aufgezeigt, der zu den abweichenden Angaben in der Beratungsdokumentation geführt haben könnte. 331

Die Aussage des Zeugen K war hinsichtlich eines Beratungsfehlers weitgehend unergiebig, weil er keine konkrete Erinnerung mehr daran hatte, was zum Bauträger besprochen worden ist. Er hat aber glaubhaft bestätigt, Herr N habe über die Gesellschaft Q gesprochen. Dies stützt den mündlichen und schriftlichen Vortrag der Kläger in diesem Punkt. Der Zeuge K hat zunächst bekundet, ob der Bauträger angepriesen worden sei und ob gesagt worden sei, dass er dies gut machen könne, wisse er nicht. Auf Vorhalt der Beratungsdokumentation hat er bekundet, sicherlich sei in den Gesprächen gesagt worden, dass der Bauträger zuverlässig sei oder ähnliches. Er könne sich aber nicht an die genauen Worte und die jeweiligen Punkte in dem Gespräch erinnern. Den genauen Wortlaut wisse er nicht. Dass das Objekt beworben worden sei, könne er aber bestätigen. Die Aussage, sicherlich sei in den Gesprächen gesagt worden, dass der Bauträger zuverlässig sei oder ähnliches, spricht eher für die Richtigkeit des klägerischen Vortrags als dagegen, ohne einen abschließenden Schluss zuzulassen. 332

Der Zeuge N hat zunächst bekundet, es sei nicht besprochen worden, dass der Bauträger eine langjährige Erfahrung habe und finanzkräftig sei. Später hat er bekundet, bei der Besichtigung sei auch über den Bauträger gesprochen worden, dass dieser über Erfahrung verfüge. Er hat diese Aussage unvermittelt im Satz abgebrochen und anschließend bekundet, er wisse dies nicht mehr genau. Dies wirkte, als ob dem Zeuge während des abgebrochenen Satzes bewusst wurde, dass über die Erfahrung des Bauträgers gesprochen wurde, und dass er dies spontan durch einen Verweis auf fehlendes Wissen zu überdecken versuchte. Das auf diese Weise bekundete fehlende Wissen steht jedoch im Widerspruch zu seiner ursprünglichen Aussage, es sei nicht besprochen worden, dass der Bauträger eine langjährige Erfahrung habe. Anschließend hat der Zeuge bekundet, er habe zwar die langjährige Erfahrung unzutreffend ins Protokoll aufgenommen, dies aber „nicht in dieser Weise“ und „so… nicht“ gegenüber den Klägern kommuniziert, was nach dem Sinnzusammenhang so zu verstehen war, dass er zu seiner ursprünglichen Aussage zurückkehrte, es sei nicht besprochen worden, dass der Bauträger eine langjährige Erfahrung habe und finanzkräftig sei. Damit hat der Zeuge in drei verschiedenen Varianten zum Sachverhalt ausgesagt (1. kein Gespräch über die langjährige Erfahrung des Bauträgers, 2. Gespräch bei der Besichtigung über die Erfahrung des Bauträgers, 3. fehlendes Wissen, ob über die Erfahrung des Bauträgers gesprochen wurde). 333

Vor diesem Hintergrund ist die Aussage des Zeugen nicht geeignet, hinsichtlich der Gespräche über den Bauträger Zweifel am Vortrag der Kläger aufkommen zu lassen, der durch die Beratungsdokumentation gestützt wird. Dies gilt unabhängig davon, welche genauen Informationen der Zeuge ggf. von Herrn X oder anderen erlangt hat. 334

Der Senat hat im Blick, dass versehentliche Übertragungsfehler in einer Beratungsdokumentation immer möglich sind. Doch hat der Zeuge die Nachfrage des Senats, ob der Zeuge im Protokoll bewusst etwas geschrieben habe, was nicht stimme, bejaht. Ein versehentlicher Übertragungsfehler lag nach der Aussage mithin nicht vor. Die bewusste 335

Aufnahme eines falschen Satzes mit diesem Inhalt durch einen langjährig berufserfahrenen Handelsvertreter ist schon wegen der damit verbundenen Haftungsrisiken, die dem Zeugen aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit nach der allgemeinen Lebenserfahrung bekannt gewesen sein mussten, unplausibel.

Daran anschließend waren die ebenfalls erfolgten Aussagen des Zeugen, es sei nicht besprochen worden, dass der Bauträger eine langjährige Erfahrung habe und finanzkräftig sei, nicht glaubhaft. Sie stehen im Widerspruch zu der von ihm selbst angefertigten Beratungsdokumentation. Hinzu kommt, dass der Zeuge bekundet hat, ihm sei nicht bewusst gewesen sei, dass der Bauträger den im Protokoll benannten Anforderungen nicht entspreche. Wenn aber der Zeuge davon ausgegangen ist, dass der Bauträger langjährige Erfahrung hat, für Qualität bekannt ist und finanzstark ist, ist kein plausibler Grund dafür ersichtlich, weshalb er dies gegenüber den Klägern verschwiegen haben sollte, obwohl er mit den Klägern auch nach eigenem Bekunden über den Bauträger gesprochen hat. Denn dabei handelte es sich um ein verkaufsförderndes Argument. 336

Es mag sein, dass der Zeuge im Begriff ist, diesen Fehler aus seinem Bewusstsein zu verdrängen, was die drei unterschiedlichen Aussagen in der mündlichen Verhandlung zu diesem Punkt erklären könnte. Letztlich kommt es darauf aber nicht an. 337

Denn bei einer Gesamtwürdigung aller Umstände einschließlich des Gesprächsprotokolls, des überzeugenden Vortrags der Kläger und der nicht überzeugenden Aussage des Zeugen N besteht kein vernünftiger Zweifel daran, dass der Zeuge N den Klägern sagte, der Bauträger sei langjährig erfahren, für die hohe Qualität der Bauausführung bekannt und finanzstark. Damit ist diese Falschauskunft bewiesen. 338

Daran ändert auch der weitere Vortrag des Streithelfers nach seinem Wechsel von der Seite der Beklagten auf die Seite der Kläger nichts. Mit seinem neuen Vortrag bestätigt der Streithelfer, dass seine Aussage wie vom Senat nach der mündlichen Verhandlung angenommen nicht vollumfänglich zutreffend war. Er trägt nunmehr vor, die in der genannten E-Mail vom 13.12.2020 enthaltenen Informationen habe Herr X auch bei der Besichtigung durch die Kläger weitergegeben, was er in der Zeugenvernehmung so nicht mitgeteilt hatte. Außerdem hat der Streithelfer schriftsätzlich ausgeführt, er habe die Prüfungsergebnisse der Beklagten in Bezug auf Seriosität und Liquidität des Bauträgers zugrunde legen dürfen. Der Streithelfer hat zudem vorgetragen, die Beklagte habe dem Streithelfer mitgeteilt: „Ja, da können sowohl Ö X als auch Ö AA etwas zu sagen, sie haben da entsprechende Kontakte, sonst wäre das Objekt auch nicht bei von J in den Vertrieb gekommen.“ Wenn der Streithelfer aber auch nach eigenem, schriftsätzlichem Vortrag davon ausging, dass er die Prüfungsergebnisse der Beklagten zu Seriosität und Liquidität des Bauträgers zugrunde legen durfte, und dass das Objekt bei Bedenken von vornherein nicht in den Vertrieb gekommen wäre, ist für den Senat erst recht kein Grund dafür zu erkennen, dass er die in der Beratungsdokumentation erwähnten Vorzüge des Bauträgers nicht gegenüber den Klägern erwähnt haben sollte. Dies gilt umso mehr - ohne dass es entscheidend darauf ankommt - weil die vom Streithelfer genannte E-Mail von Herrn X vom 13.12.2020 mit etwas anderem Inhalt, auf die er ebenfalls Bezug nimmt, erst nach der Beurkundung des Kaufvertrags am 9.12.2020 verfasst wurde. 339

Eine nochmalige Befragung des Streitverkündeten als Zeuge war nicht erforderlich. 340
§ 398 ZPO lässt es zu, dass ein Zeuge über dasselbe Beweisthema in derselben Instanz wiederholt vernommen wird. Die Entscheidung steht im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts. Sie ist geboten, wenn die erste Vernehmung verfahrensfehlerhaft erfolgte und die Partei das rechtzeitig rügt, aus Gründen der Beweisunmittelbarkeit, wenn es für die

Beurteilung der Glaubwürdigkeit eines nicht vom erkennenden Gericht vernommenen Zeugen auf dessen persönlichen Eindruck ankommt, wenn eine Vereidigung des Zeugen notwendig wird, wenn nachträglich eine Gegenüberstellung nach § 394 ZPO notwendig wird; wenn die Aussage nicht oder unzulänglich protokolliert ist und z.B. die Besetzung des Gerichts wechselt oder wenn eine Partei schuldlos verhindert war, an der Beweisaufnahme teilzunehmen (vgl. Greger in: Zöller, Zivilprozessordnung, 36. Auflage, 10/2025, § 398 ZPO Rn. 1 f). Solche Umstände liegen hier nicht vor.

Unstreitig hatte die Q GmbH keine langjährige Erfahrung und war nicht für die hohe Qualität der Bauausführung bekannt. Die Kläger haben vorgetragen, die Bauträger und die dort verantwortlichen Personen hätten keinerlei Erfahrung mit dem Umbau denkmalgeschützter Immobilien. Sie hätten keine maßgebliche, einschlägige Erfahrung im Umbau und der Sanierung von Altbauten. Sie hätten keine Erfahrung mit der erfolgreichen Bewältigung vergleichbarer Großprojekte. Der für die Bauträger verantwortliche Geschäftsführer und frühere Allein-Gesellschafter Herr Q R habe keine einschlägige Erfahrung, sei nicht zuverlässig und sei in der Vergangenheit als Geschäftsführer von mindestens vier Gesellschaften tätig gewesen, die alle in die Insolvenz gegangen seien. Die Bauträger-Gesellschaft habe bis zum Zeitpunkt der Zeichnung keinen Jahresabschluss veröffentlicht. 341

Die Beklagte hat dem nichts Substantielles entgegengehalten. Sie hat im Gegenteil bestätigt, dass der Bauträger noch keine nennenswerten Erfahrungen aufweise, weil die Gesellschaft erst seit - zum damaligen Zeitpunkt - zwei Jahren bestehe (Bl. I-271 d.A.). 342

Da die Q GmbH nach dem Vortrag der Kläger, dem die Beklagte nichts Substantielles entgegengehalten hat, erstmals am 16.7.2021 einen Jahresabschluss vorgelegt hatte, lediglich über ein Eigenkapital von 11.758,78 EUR verfügte und einen Verlust erwirtschaftete, handelt es sich bei der Mitteilung von Finanzstärke um eine unzutreffende Behauptung, bestenfalls um eine Behauptung ins Blaue hinein. Daran ändert angesichts der Größenordnung des Projekts der Umstand nichts, dass es zusätzlich zum genannten geringen Eigenkapital Gesellschaftereinlagen iHv. 300.000 EUR gab. 343

Finanzstärke kann insbesondere nicht daraus hergeleitet werden, dass nach dem Vortrag der Beklagten eine Fremdfinanzierung des geplanten Projekts möglich gewesen sein sollte. Denn aus dem Sachzusammenhang ergab sich, dass der Begriff der Finanzstärke so zu verstehen war, dass der Bauträger auch etwaige finanzielle Zusatzbelastungen aus dem Projekt im Falle von Problemen stemmen sollen könnte, nicht nur die geplanten Projektkosten. Angesichts der Größenordnung des Projekts ist das Eigenkapital auch in Verbindung mit den Gesellschafterdarlehen zu gering, um als finanzstark bezeichnet werden zu können. 344

Damit liegt ein zweifacher Beratungsfehler vor (langjährig erfahren und für die hohe Qualität der Bauausführung bekannt /finanzstark), der jeweils für sich genommen zu einer Haftung der Beklagten führt. Die Beklagte hat auf den Vortrag der Kläger zu der negativen Tatsache, dass der Bauträger keine langjährige Erfahrung habe, auch nicht dargetan, dass die Personen auf Seiten des Bauträgers langjährige Erfahrung hätten. Sie hat dazu vor allem vorgetragen: 345

Sofern der Zeuge N in seiner Beratungsdokumentation ausführte, der Bauträger sei langjährig für die hohe Qualität der Bauausführung bekannt und finanzkräftig, kann sich die Beklagte das nicht erklären. Nach ihrer Kenntnis handelte es sich bei der Q GmbH um eine Neugründung, so dass bilanzielle Belege für ihre Finanzkraft noch gar nicht vorhanden sein konnten. Zudem waren [weder] Herrn X als zuständigen Bearbeiter noch der Beklagten der Geschäftsführer der Q GmbH oder die Bauleiter, die Brüder CC, bekannt. Es wurde lediglich in Erfahrung gebracht, dass die Herren CC über jahrzehntelange Erfahrung auf Baustellen 346

verfügen sollten.

Doch besagt eine jahrzehntelange Erfahrung auf Baustellen nichts darüber, ob ein Projekt wie das streitgegenständliche bewältigt werden kann und ob langjährige Erfahrung auch im Bauträgergeschäft besteht. Auch besagt es nichts über eine etwaige Bekanntheit für die hohe Qualität der Bauausführung. Ob die Herren CC tatsächlich Erfahrungen auf Baustellen hatten, ist zudem nicht eindeutig vorgetragen („sollen“) und nicht durch Vortrag zu konkreten Bauprojekten unterlegt. Letztlich behauptet auch die Beklagte bei einer Gesamtschau ihres Vortrags nicht, dass auf Seiten der Bauträgerin langjährige Erfahrung im Bauträgergeschäft vorhanden war. 347

Soweit der Streithelfer außerdem vorgetragen hat, dass Herr X gegenüber den Klägern anlässlich eines Besichtigungstermins den Inhalt der 13.12.2020 wiedergegeben habe, ist dieser Vortrag zwar im Rahmen der Beweiswürdigung zu berücksichtigen. Er lässt aber aus den genannten Gründen keine Zweifel an der Richtigkeit der oben genannten Feststellungen zum Inhalt der Beratung durch Herrrn N aufkommen. 348

Der Vortrag des Streithelfers führt auch nicht dazu, dass die vorangehenden Beratungsfehler insgesamt richtiggestellt worden wäre. Zum einen weicht der Vortrag vom klägerischen Vortrag ab. Ein Streithelfer (§ 66 ZPO) tritt dem Prozess jedoch nur unterstützend bei**.** Er darf nicht „gegen“ die unterstützte Partei agieren - tut er es dennoch, wird sein Vortrag nicht berücksichtigt (vgl. § 67 ZPO). Zum anderen ist der Inhalt der E-Mail nicht geeignet, einen Beratungsfehler hinsichtlich der Erfahrungen des Bauträgers entfallen zu lassen. In der E-Mail wird ausgeführt, dass die handelnden Personen eine über 20-jährige Erfahrung im Bauträgerbereich hätten. Die Beklagte hat jedoch nicht dargetan, dass dies zutrifft (s.o.). Es mag allerdings sein, dass ein Beratungsfehler hinsichtlich der Finanzstärke nicht vorliegt, wenn der Inhalt der E-Mail gegenüber den Kläger mitgeteilt worden sein sollte. Dies kann hier aber auf sich beruhen. 349

V. 350

Die Beklagte hat insoweit außerdem - ohne dass es darauf entscheidend ankommt - gegen ihre Pflicht zur Plausibilitätsprüfung hinsichtlich des Bauträgerrisikos verstoßen. 351

Ein Anlageberater oder -vermittler muss das Anlagekonzept, bezüglich dessen er Auskunft erteilt, auf Plausibilität hin überprüfen (vgl. BGH, Urteil vom 5.3.2009, III ZR 17/08, juris Rn. 11 am Beispiel einer Windkraft-Anlage). Diese Pflicht bezog sich hier auch auf die Prüfung der Vorerfahrungen des Bauträgers, weil das Bauträgerrisiko hier eine Hauptrisiko und damit für den Anlageentschluss der Kläger erkennbar von besonderer Bedeutung war. 352

Der Anleger trägt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die vermittelte Anlage aufklärungsbedürftige Plausibilitätsdefizite aufwies (BGH, Beschluss vom 30.3.2017, III ZR 139/15, Rn. 15; vgl. zur Darlegungslast auch BGH, Urteil vom 9.1.2018, II ZB 14/16, Rn. 32 ff.). Diese liegen hier in den fehlenden Vorerfahrungen des Bauträgers. Wenn der Beklagten keine konkreten Informationen zu Vorerfahrungen des Bauträgers vorlagen, hätte ihr dies bei der gebotenen Plausibilitätsprüfung angesichts der Bedeutung des Bauträgers für das Projekt auffallen müssen. 353

Die Beklagte hat nicht dargetan, dass sie eine Plausibilitätsprüfung hinsichtlich des Bauträgers vorgenommen hätte (vgl. S. 15 der Klageerwiderung, Bl. I-278 d.A.). Vielmehr hat der Geschäftsführer der Beklagten in einer E-Mail ausgeführt: 354

355

„Wir haben in B echtes GAU-Potential. Ein Produkt, das ich so nicht genehmigt hätte und by-the-fly genehmigt habe, weil ich sonst x Kunden und x Beratern vor den Kopf gestoßen und in die Tasche gegriffen…“ [hätte].

Die Beklagte hat auch nicht dargetan, dass Herr X eine solche Prüfung vorgenommen hätte (S. 14 der Berufungserwiderung, Bl. II-164 d.A.). Der Zeuge N hat glaubhaft bekundet, auch er habe den Bauträger nicht geprüft. 356

Unterlässt ein Anlagevermittler oder -berater die gebotene Plausibilitätsprüfung, hat er den Interessenten darauf hinzuweisen. Ausgehend von diesen Grundsätzen verstößt eine unterlassene oder unzureichende Plausibilitätsprüfung der empfohlenen Kapitalanlage gegen die aus einem Anlagevermittlungs- oder -beratungsvertrag folgende Verpflichtung. Im Hinblick auf den Schutzzweck der Prüfungs- und Offenbarungspflicht kann dies aber nur dann zu einer Haftung führen, wenn die vorzunehmende Prüfung Anlass zu Beanstandungen gegeben hätte, etwa, weil ein Risiko erkennbar geworden wäre, über das der Anleger hätte aufgeklärt werden müssen, oder, weil die Empfehlung der Anlage nicht anleger- und/oder objektgerecht gewesen ist (vgl. BGH, Urteil vom 30.3.2017, III ZR 139/15, juris). 357

Die Beklagte hat nicht dargetan, dass sie die Kläger auf die fehlende Plausibilitätsprüfung hinsichtlich des Bauträgers hingewiesen hätte. Die Kläger tragen vor, in den Gesprächen habe der Berater geäußert, dass die Immobilienexperten der Beklagten die Anlage geprüft hätten. Die Beklagte wendet ein, weder Herr N noch Herr K hätten derlei jemals geäußert. Tatsächlich habe Herr N nichts Anderes mitgeteilt, als auch dem Exposé (Anlage K3) zu entnehmen sei. Es sei nicht gesagt worden, die Beklagte habe das Objekt geprüft (S. 8 der Klageerwiderung, Bl. I-271 d.A.). Daraus lässt sich keine Aufklärung darüber herleiten, dass auf eine fehlende Prüfung des Bauträgers hingewiesen wurde. 358

VI. 359

Das Verschulden der Beklagten wird nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB vermutet. Die Beklagte hat diese Vermutung nicht widerlegt. Das Verschulden ist nicht auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt (vgl. BGH, Urteil vom 13.1.2000, III ZR 62/99, juris Rn. 28; BGH, Beschluss vom 8.12.2009, XI ZR 185/08). 360

Die genannten Fehler sind für den Abschluss des Kaufvertrags kausal. 361

Die Prüfung, ob eine Vertragspflichtverletzung für den Eintritt eines Vermögensschadens ursächlich ist, betrifft die haftungsausfüllende Kausalität, für die das Beweismaß des § 287 ZPO gilt. Diese Zuordnung zur haftungsausfüllenden Kausalität und damit zu den erleichterten Beweisanforderungen nach § 287 ZPO gilt grundsätzlich unabhängig davon, ob die für einen Ursachenzusammenhang streitende Vermutung aufklärungsrichtigen Verhaltens des Beratenen als eine Beweiserleichterung im Sinne eines Anscheinsbeweises (vgl. BGH, Urteil vom 6.12.2018, IX ZR 176/16, NJW-RR 2019, 373, Rn. 23), eine zur Beweislastumkehr führende widerlegliche Vermutung (vgl. BGH, Urteil vom 8.5.2012, XI ZR 262/10, NJW 2012, 2427, Rn. 28 f) oder eine tatsächliche Vermutung (vgl. BGH, Urteile vom 7.2.2019, III ZR 498/16, NJW 2019, 1137, Rn. 31; vom 16.11.2017, III ZR 382/15, BeckRS 2017, 135584, Rn. 28; vom 14.4.2011, III ZR 27/10, NJW-RR 2011, 1139, Rn. 13 und vom 22.4.2010, III ZR 324/08, BeckRS 2010, 11477, Rn. 19) anzusehen ist. Das reduzierte Beweismaß des § 287 ZPO gilt auch für die Entkräftung beziehungsweise gegenbeweisliche Widerlegung der Vermutung aufklärungsrichtigen Verhaltens (BGH, Urteil vom 15.8.2024, III ZR 74/23, juris Rn. 45). 362

363

Eine Beweislastumkehr nimmt der Senat nicht an. Unabhängig davon, ob es sich im Übrigen bei der Vermutung um einen Anscheinsbeweis oder eine tatsächliche Vermutung handelt, hat die Beklagte keine Umstände aufgezeigt, die gegen eine Kausalität sprechen. Die von der Beklagten angeführten Umstände rechtfertigen es nicht, von der Kausalitätsvermutung Abstand zu nehmen oder die Kausalität als nicht gegeben anzusehen. Dafür genügt angesichts der Rückfragen der Kläger nach dem Bauträger („Schauergeschichten“) insbesondere nicht der Verweis darauf, dass die Kläger auf einen persönlichen Bekannten (Herrn U) vertraut hätten. Die Kläger haben überzeugend mündlich vorgetragen, sie hätten nach dem Bauträger gefragt. Denn man höre „Schauergeschichten“ über Bauträger. Daraus ergibt sich, dass dieser Aspekt für die Kläger von besonderer Bedeutung war. Diese besondere Bedeutung bestand angesichts der Besonderheiten des Objekts auch bei objektivierter Betrachtung. Dementsprechend gibt es auch unter Berücksichtigung der persönlichen Bekanntschaft und des Vertrauens der Kläger zu Herrn MM keinen Grund für die Annahme, dass die Pflichtverletzungen der Beklagten entgegen einem Anscheinsbeweis oder einer tatsächlichen Vermutung nicht kausal waren. Auch zu einer Parteivernehmung der Kläger von Amts wegen bestand vor diesem Hintergrund keine Veranlassung.

VII. 364

Der Anspruch der Kläger ist nicht aufgrund von Mitverschulden zu reduzieren. 365

Nach der Rechtsprechung des BGH, der sich der Senat angeschlossen hat, kann der Informationspflichtige dem Geschädigten grundsätzlich nicht nach § 254 Abs. 1 BGB entgegenhalten, er habe den Angaben nicht vertrauen dürfen und sei deshalb für den entstandenen Schaden mitverantwortlich (BGH, Urteil vom 22.3.2016, XI ZR 425/14, Rn. 37). Die gegenteilige Annahme stünde im Gegensatz zum Grundgedanken der Aufklärungs- und Beratungspflicht, nach dem der Anleger regelmäßig auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der ihm erteilten Beratung vertrauen darf (BGH, Urteil vom 3.6.2014, XI ZR 147/12, Rn. 46). 366

Einen Ausnahmefall hat die Beklagte nicht dargetan. 367

VIII. 368

Selbst wenn der Senat zu Gunsten der Beklagten unterstellt, dass die Parteien lediglich einen Maklervertrag geschlossen haben, haben die Kläger einen Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte nach § 280 Abs. 1 BGB. Auch in diesem Fall ist der Beklagten das Handeln der Zeugen N und K nach dem Vorangegangenen zuzurechnen, die als Stellvertreter für die Beklagte gehandelt haben. 369

Aufgrund der allgemeinen vertraglichen Treue- und Sorgfaltspflichten hat der Makler seinen Auftraggeber vor Schaden zu bewahren und dessen Interessen zu beachten. In erster Linie richten sich diese Pflichten nach dem Inhalt des Maklervertrags, der Bedeutung des Geschäfts und der (Un-)Erfahrenheit des Auftraggebers, der Stärke des Vertrauens und der vertraglichen Bindung des Auftraggebers an den Makler. Je größer das Vertrauen oder die Bindung, desto strenger die Sorgfaltspflicht (Fischer in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 652 BGB Rn. 57). 370

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 Falles ab. Ist der Makler hiernach zu 371

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 offenlegen. 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, ebenso wie für den Anlagevermittler im Rahmen eines stillschweigend geschlossenen Auskunftsvertrags, auch die Pflicht, fehlerhafte Angaben richtig zu stellen (BGH, Urteil vom 28.9.2000, III ZR 43/99, juris Rn. 6).

Dabei darf der Makler Informationen, die er von dem Veräußerer erhalten hat, grundsätzlich ungeprüft weitergeben. Das setzt allerdings voraus, dass der Makler die betreffenden Informationen - insbesondere, wenn er diese in einem eigenen Exposé über das Objekt herausstellt - mit der erforderlichen Sorgfalt eingeholt und sondiert hat. Hiervon abgesehen schuldet jedoch der Makler seinem Auftraggeber grundsätzlich keine Ermittlungen; insbesondere darf er im Allgemeinen auf die Richtigkeit der Angaben des Verkäufers vertrauen (BGH, Urteil vom 18.1.2007, III ZR 146/06, juris Rn. 13). 372

Ein Nachweismakler ist grundsätzlich nicht verpflichtet, die Richtigkeit der ihm vom Auftraggeber oder Dritten gemachten Angaben zu überprüfen. Er darf aber keine Angaben der Verkäuferseite übernehmen, die nach den in seinem Berufsstand vorauszusetzenden Kenntnissen ersichtlich als unrichtig, nicht plausibel oder sonst als bedenklich einzustufen sind (Fischer in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 652 BGB Rn. 59). 373

Der Makler darf nichts versprechen, was durch den Hauptvertrag nicht erreicht werden kann. Anpreisungen dürfen sich allein an dem Erreichbaren orientieren. Der Makler darf dem Auftraggeber keine falschen Vorstellungen vermitteln, muss fehlerhafte Informationen richtigstellen. Soweit sich der Makler von Auftraggeber oder Dritten erhaltene Angaben zu eigen macht oder persönlich für deren Richtigkeit einsteht, trifft ihn eine Prüfungspflicht. Die Erklärungen eines auf Seriosität achtenden Berufsmaklers sind kritischer zu werten als die eines Gelegenheitsmaklers (Fischer in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 652 BGB Rn. 60). 374

Hier waren die Kläger auch nach der Aussage des Zeugen N in Immobilienangelegenheiten gänzlich unerfahren. Sie hatten zuvor keine andere Immobilie erworben. Anderes hat auch die Beklagte nicht dargetan. Die Bedeutung des Geschäfts für die Kläger war hoch. So hat auch der Zeuge N bekundet, es habe sich um eine große Investition gehandelt. Hinzu kommt, dass sich die Tätigkeit der Beklagten auch nach deren Selbstbewertung nicht auf die Rolle eines klassischen Immobilienmaklers beschränken sollte. Dies führt nach den genannten Kriterien zu einer erhöhten Sorgfaltspflicht gegenüber den Klägern auch in Bezug auf die Darstellung des Bauträgers, der angesichts der Besonderheiten des Objekts von herausgehobener Bedeutung war. Der für die Beklagte (§ 278 BGB) auftretende Zeuge N hätte die Kläger vor diesem Hintergrund aufgrund der Umstände des Einzelfalles vom Grundsatz her darüber informieren müssen, dass der Bauträger über keine nennenswerte Erfahrung verfügte. Soweit er sich nach eigenem Bekunden nicht über den Bauträger informiert hat („…darüber habe ich mich nicht informiert.“) und ggf. auf Informationen anderer zurückgegriffen hat, ist für diese Entscheidung unerheblich, wer auf Seiten der Beklagten für den Fehler letztlich verantwortlich ist. 375

Unabhängig davon darf auch ein Makler keine Falschangaben machen (vgl. BGH, Urteil vom 25.9.2024, IV ZR 350/22, juris Rn. 41). Auch gegen diese Verpflichtung hat der Zeuge N nach dem Vorangegangenen verstoßen, was der Beklagten auch dann zugerechnet wird, wenn 376

lediglich ein Maklervertrag zustande gekommen ist. Auch insoweit ist unerheblich, wer auf Seiten der Beklagten für den Fehler letztlich verantwortlich ist.

Wegen der Kausalität und des Mitverschuldens wird auf die oben genannten Argumente Bezug genommen. Die Kläger müssen sich auch insoweit kein Mitverschulden nach § 254 BGB anrechnen lassen. Dies kommt zwar beispielsweise in Betracht, wenn der Kläger selbst ein erfahrener Kaufmann ist (Fischer in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 652 BGB Rn. 64). Ein solcher Ausnahmefall liegt hier nicht vor. So hatten die Kläger keine Vorerfahrungen mit Immobilien. Die Beklagte hat auch sonst keine Umstände aufgezeigt, nach denen sich die Kläger nicht auf die Auskunft zum Bauträger verlassen durften, sondern eigene Erkundigungen hätten einholen müssen. 377

IX. 378

Die Klageforderung ist der Höhe nach teilweise begründet. 379

Die Kläger können als Rechtsfolge verlangen, so gestellt zu werden, als hätten sie die Anlageentscheidung nicht getroffen. Sie haben einen Anspruch auf Rückzahlung des aufgewendeten Anlagebetrags Zug um Zug gegen Übertragung der von ihnen erlangten Vorteile (vgl. BGH, Urteil vom 16.3.2017, III ZR 489/16, Rn. 36). 380

1) 381

Hiervon ausgehend ist die Beklagte gegenüber den Klägern zur Zahlung von **285.009,41** EUR Zug um Zug gegen Abtretung aller Rechte aus dem Bauträgervertrag und der erlangten dinglichen Positionen der Kläger (Anwartschaftsrechte) verpflichtet. 382

Die Kläger haben einen Anspruch auf Ersatz der von ihnen geleisteten Kaufpreiszahlungen in Höhe von (nicht 255.069,40 EUR, sondern) insgesamt **238.420,84 EUR**. Sie haben folgende Zahlungen belegt: 383

- Zahlung von **19.979,40 EUR** vom Darlehen -2218 an die NN Bau (Bl. II-1041; unstreitig, Bl. II-1128), 384 385
- Zahlung von **17.481,98 EUR** vom Darlehen -2200 (Bl. 1061; unstreitig, Bl. II-1128), 386
- Zahlung von **62.435,63 EUR** vom Darlehen -2200 (Bl. 1061; unstreitig, Bl. II-1128), 387
- Zahlung von **3.329,89 EUR** vom Darlehen -2200 (Bl. 1061; unstreitig, Bl. II-1128), 388
- Zahlung von **93.237,20 EUR** vom Darlehen -2200 (Bl. 1062; unstreitig, Bl. II-1128), 389
- Behauptete Zahlung iHv. 3.620,96 EUR und 38.335,78 EUR: Hierzu wurde in der mündlichen Verhandlung vom 4.12.2025 ein Beleg der Volksbank H eG vorgezeigt, wonach die Kläger **41.956,74 EUR** an die Verkäuferin gezahlt haben. Dem hat die Beklagte nichts Substantielles entgegen gehalten. 390

Die Kläger haben belegt, dass ihnen Nebenkosten in Höhe von **26.093,14 EUR** entstanden sind: 391

- 392 393

Maklerkosten: **9.270,44 EUR** (Anlage K1g, Beleg Bl. I-95 d.A.),

- Notarkosten: **1.310,22 EUR** (Anlage K1c, Bl. I-86 d.A.), 394
- Notarkosten: **2.093,80 EUR** (Anlage K1c, Bl. I-87 d.A.), 395
- Energieberatung: **1.462,18 EUR** (Anlage K1d, Bl. I-88 d.A.), 396
- Gerichtskosten: **1.137,50 EUR** (Anlage K1e, Bl. I-89 d.A.), 397
- Grunderwerbsteuer: **10.819 EUR** (K1f, Bl. I-91 d.A.). 398

Den Belegen hat die Beklagte nichts Substantielles entgegengehalten. Der Senat zieht aus dem schriftsätzlichen Vortrag der Kläger in Verbindung mit den Belegen, der Art der Kosten und den belegten Zahlungen auf Kaufpreis und Zinsen den Schluss, dass auch diese Beträge gezahlt worden sind. Selbst wenn die Kläger diese Forderungen nicht beglichen haben sollten, haben sie insoweit einen Freistellungsanspruch, der sich aufgrund der Zurückweisung der Ansprüche durch die Beklagte in einen Zahlungsanspruch umgewandelt hat (§ 250 BGB). 399

Die Kläger haben belegt, dass ihnen Zinsen in Höhe von insgesamt **20.495,43 EUR** entstanden sind: 400

- Bereitstellungszinsen Darlehen - 2218: **2.013,51 EUR** (Bl. II-1046), 401 402
- Bereitstellungszinsen Darlehen - 2218: **1.735,20 EUR** (Bl. II-1036), 403
- Bereitstellungszinsen Darlehen - 2218: **48,20 EUR** (Bl. II-1040), 404
- Bereitstellungszinsen Darlehen -2200: **584,62 EUR** (Bl. II-1054), 405
- Sollzinsen Darlehen - 2218: **8,54 EUR** (Bl. II-1046), 406
- Sollzinsen Darlehen - 2218: **177,00** (Bl. II-1036), 407
- Sollzinsen Darlehen - 2218: **868,40 EUR** (Bl. II-1040), 408
- Sollzinsen Darlehen - 2218: **577,33 EUR**. Der Beleg hierzu wurde in der mündlichen Verhandlung am 4.12.2025 vorgezeigt. Daraufhin wurde der Betrag unstreitig gestellt. 409
- Sollzinsen Darlehen -2200: **1.080,46 EUR** (Bl. II-1064), 410
- Sollzinsen Darlehen -2200: **3.130,41** (Bl. II-1054), 411
- Sollzinsen Darlehen -2200: **3.543,40 EUR**. Der Beleg hierzu wurde in der mündlichen Verhandlung am 4.12.2025 vorgezeigt. Daraufhin wurde der Betrag unstreitig gestellt. 412
- Sollzinsen Darlehen -2200: **3.442,24 EUR.** Der Beleg hierzu wurde in der mündlichen Verhandlung am 4.12.2025 vorgezeigt. Daraufhin wurde der Betrag unstreitig gestellt. 413
- Sollzinsen Darlehen -2200: **2.243,59 EUR.** Der Beleg hierzu wurde in der mündlichen Verhandlung am 4.12.2025 vorgezeigt. Daraufhin wurde der Betrag unstreitig gestellt. 414

415

- Zinsen für die Zeit nach August 2025 bis einschließlich November 2025: Endziffer- 2218: insgesamt **213,03 EUR,** Endziffer -2200: **829,50 EUR**. Die Klägerseite hat in der mündlichen Verhandlung vom 4.12.2025 klargestellt, dass es sich dabei um die Zinsen für drei Monate im Zeitraum August bis November 2025 handelt. Die Klägerseite hat zudem zu den zuvor vorgenannten Zinsen erkklärt, der Betrag von 2.243,59 EUR betreffe den Zeitraum vom 1.1.2025 bis zum 31.8.2025. Daraus leitet sich her, dass die weiteren geltend gemachten Zinsen iHv. 213,03 EUR und 839,50 EUR den Dreimonats-Zeitraum vom 1.9.2025 bis einschließlich November 2025 betreffen. Dies korrespondiert mit der zur Akte gereichten Anlage BK8, die ebenfalls diesen Zeitraum betrifft. Mit Anlage BK8 ist zugleich belegt, dass für den Zeitraum September bis November 2025 auf das Darlehen -2218 insgesamt 213,03 EUR Zinsen gezahlt wurden (70,80 EUR, 71,01 EUR und 71,22 EUR). Auf das Darlehen -2200 wurden in diesem Zeitraum 829,50 EUR Zinsen gezahlt (275,78 EUR, 276,50 EUR und 277,22 EUR), d.h 10,00 EUR weniger als die geltend gemachten 839,50 EUR. 416

Nach dem Vorangegangenen errechnet sich eine berechtigte Forderung der Kläger von 285.009,41 EUR: 417

Kaufpreis	Kosten	Zinsen
19.979,40 €	9.270,44 €	8,54 €
17.481,98 €	1.310,22 €	177,00 €
62.435,63 €	2.093,80 €	868,40 €
3.329,89 €	1.462,18 €	577,33 €
93.237,20 €	1.137,50 €	1.080,46 €
41.956,74 €	10.819,00 €	3.130,41 €
238.420,84 €	**26.093,14 €**	3.543,40 €
		3.442,24 €
		2.243,59 €
		2.013,51 €
Insgesamt		1.735,20 €
238.420,84 €		48,20 €
26.093,14 €		584,62 €
20.495,43 €		213,03 €
285.009,41 €		829,50 €
		20.495,43 €

418

Sonstige berechtigte Forderungen haben die Kläger nicht belegt, insbesondere keine Kaufpreiszahlung iHv. insgesamt 255.069,40 EUR. Die im Zahlungsantrag zu 1) enthaltenen Nebenkosten ohne Maklerkosten betragen zudem nicht wie von den Klägern angenommen 27.641,70 EUR. Insoweit liegt ein Additionsfehler vor, der zu einer Teilabweisung der Klage führt. 419

Bei den mit dem Zahlungsantrag zu 1) geltend gemachten Anwaltskosten handelt es sich um eine zeitabhängige Vergütung, von der die Kläger 1/15 zahlen sollten. Doch haben die Kläger keinen Rechtsgrund dargetan, nach dem dieser Betrag zusätzlich zur ebenfalls eingeklagten 1,8-Gebühr für vorgerichtliche Anwaltskosten gegenüber der Beklagten geltend gemacht werden könnte. Nach der Aktenlage geht diese Forderung nicht auf das Verschulden der Beklagten, sondern ggf. auf das Verschulden eines anderen zurück. Die Beklagte hat darauf hingewiesen, dass der Vortrag der Kläger die Forderung nicht trägt (S. 20 der 420

Klageerwiderung, Bl. I-283 d.A.). Ein weiterer Hinweis des Senats war daneben nicht erforderlich.

Die Beklagte macht geltend, ihr seien auch die Rechte aus dem Kaufvertrag gegen den Verkäufer zu übertragen (S. 22 der Klageerwiderung, Bl. I-285 d.A.). Dieser Einwand ist berechtigt. Auch die Kläger haben vom Grundsatz her Verständnis für die Position der Beklagten, sehen sich allerdings wegen eines Abtretungsverbots an einer Übertragung der Rechte gehindert. Doch greift das Abtretungsverbot nur, wenn die Kläger ihre Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht erfüllt haben (vgl. S. 23 des Kaufvertrags, Bl. I-76 d.A.). Hier hat umgekehrt der Verkäufer seine Verpflichtungen nicht erfüllt, so dass das Abtretungsverbot nicht einschlägig ist. Zudem wird die Übertragung der Rechte nicht von den Klägern, sondern vom Gericht ausgesprochen. Die Beklagte tritt mit der Zug um Zug-Abwicklung wie ein anderer Rechtsnachfolger in die Position der Kläger ein, weil die Kläger so gestellt werden, als hätten sie die Anlageentscheidung nicht getroffen. Eine solche Möglichkeit sieht auch der Kaufvertrag vor (vgl. S. 23 des Kaufvertrags). Dementsprechend ist in den Tenor aufnehmen, dass auch die Rechte aus dem Kaufvertrag/Bauträgervertrag gegen den Verkäufer Zug um Zug an die Beklagte zu übertragen sind. 421

Wenn die Klausel im Vertrag anders zu verstehen sein sollte, würde einer Berufung der Verkäufer auf das Abtretungsverbot zudem der Einwand aus § 242 BGB entgegenstehen, weil die Kläger mit der Rechtsübertragung ihren Pflichten im Rahmen der Vorteilsausgleichung nachkommen müssen (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 3.2.2022, 6 U 36/21, juris Rn. 65). Wenn auch dieses Argument nicht greifen sollte und die im Tenor ausgesprochene Abtretung an die Beklagte entgegen der Annahme des Senats unwirksam sein sollte, würde das Argument greifen, dass rechtliche Schwierigkeiten bei der Übertragung der Rechte nicht zu Lasten des Geschädigten gehen würden (vgl. BGH, Urteil vom 10.7.2012, XI ZR 295/11, Rn. 11). Eine etwaige Unwirksamkeit der Abtretung ginge infolgedessen zu Lasten der Beklagten. Aus den genannten Gründen geht der Senat aber nicht davon aus, dass die Abtretung unwirksam ist. 422

Anhaltspunkte dafür, dass die Kläger bereits Ansprüche gegenüber dem Bauträger realisiert hätten oder insoweit die Aufrechnung erklärt hätten, wie die Beklagte erstinstanzlich geltend gemacht hat, gibt es nicht. 423

Die Beklagte macht außerdem geltend, die Klägerseite biete zwar im Antrag zu 1 Zug um Zug gegen Zahlung des antragsgegenständlichen Betrages die Übereignung „ihrer“ Wohnung an. Es sei aber nicht dargelegt, dass Eigentum begründet worden sei. Die Kläger haben bestätigt, dass sie noch keine dingliche Position am Grundstück erlangt haben. Die Einigung über den Eigentumsübergang sei aber bereits notariell beglaubigt. Der Notar sei unwiderruflich bevollmächtigt, die Eintragung zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihm die vertragsgemäße Zahlung des Kaufpreises glaubhaft nachgewiesen sei. Sie haben somit bislang kein Eigentum, sondern ein Anwartschaftsrecht erhalten. In der mündlichen Verhandlung am 4.12.2025 bestand Einigkeit darüber, dass die Kläger keine Eigentumsposition am Grundstück erlangt haben, sondern jeweils ein Anwartschaftsrecht. Insoweit geht es vor allem um die Frage der richtigen Tenorierung und Antragstellung. Auch wenn ein Kläger fälschlich die Übertragung oder Abtretung einer Anlage anbietet, führt dies nicht zwangsläufig zur Abweisung der Klage (vgl. BGH, Urteil vom 12.7.2016, XI ZR 501/15, Rn. 9). Zudem ist seitens des Senats ggf. auf eine entsprechende Antragstellung hinwirken (§ 139 Abs. 1 ZPO). Etwaige rechtliche Schwierigkeiten bei der Übertragung der Rechte würden zudem in der Regel nicht zu Lasten des Geschädigten gehen (vgl. BGH, Urteil vom 10.7.2012, XI ZR 295/11, Rn. 11). 424

Infolgedessen ist in den Tenor als Zug um Zug-Leistung kein Miteigentum, sondern das jeweilige Anwartschaftsrecht der Kläger mit aufzunehmen. Der Klägervertreter hat in der mündlichen Verhandlung am 4.12.2025 nach Erläuterung der Problematik zu erkennen gegeben, dass der Senat entsprechend seiner Rechtsauffassung tenorieren solle und nicht auf die Übertragung von Miteigentum beschränkt sein solle. 425

Außerdem ist in den Tenor mit aufzunehmen, dass die Kläger etwaige Ansprüche aus den Darlehensverträgen, insbesondere auf Rückgewähr etwaiger dinglicher Sicherheiten nach Rückführung der Darlehen, an die Beklagte abzutreten haben. Inwieweit solche Ansprüche tatsächlich bestehen, kann offen bleiben, da für den vorzunehmenden Vorteilsausgleich bereits die Möglichkeit genügt, dass solche Ansprüche bestehen könnten. 426

Die Beklagte trägt vor, Entsprechendes gelte im Hinblick auf die im Rang in jedem Fall vorgehende Rückauflassungsvormerkung zugunsten der ursprünglichen - städtischen - Eigentümerin. Dieses Argument greift nicht durch. Etwaige rechtliche Schwierigkeiten bei der Übertragung der Rechte würden nicht zu Lasten des Geschädigten gehen (s.o.; vgl. BGH, Urteil vom 10.7.2012, XI ZR 295/11, Rn. 11). Zudem hat der Senat die Parteien in der mündlichen Verhandlung am 4.12.2025 so verstanden, dass dieses Problem wohl nicht mehr aktuell ist, was jedoch auf sich beruhen kann. 427

2) 428

Die Beklagte ist verpflichtet, die Kläger von den noch offenen Kaufpreisforderungen iHv. **94.569,16 EUR** freizustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kläger bislang 238.420,84 EUR auf den Kaufpreis gezahlt haben (s.o.). Der Betrag von 94.569,16 EUR ist die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem genannten Betrag der belegten Zahlungen. Dies bestätigt zusätzlich, dass die Kaufpreiszahlung der Kläger nicht 255.069,40 EUR betragen hat. 429

3) 430

Die Beklagte ist außerdem verpflichtet, die Kläger von den zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung am 4.12.2025 noch offenen Zinspflichten aus den Darlehensverträgen Darlehens-Nr. 02, Kontonummer 03, bei der Volksbank H eG und Darlehens-Nr. 04, Kontonummer 05, bei der Volksbank H eG freizustellen. 431

Wie jede Leistungsklage unterliegt auch die Freistellungsklage dem Gebot ausreichender Bestimmtheit des Klageantrags im Sinne des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO. Geht es um die Freistellung von einer auf Geldleistung gerichteten Verbindlichkeit, so setzt der Freistellungsantrag die bestimmte Angabe von Grund und Höhe der Schuld voraus, von der freigestellt zu werden der Kläger begehrt (BGH, Urteil vom 4.6.1996, VI ZR 123/95, juris Rn. 12). Diesen Anforderungen sind die Kläger durch Vorlage des aktuellen Tilgungsplans zu den Darlehen nachgekommen, aus dem sich insbesondere der Stand der Darlehensforderung im Dezember 2025 ergibt und dem die Beklagte nichts Substantielles entgegen gehalten hat. 432

Die Beklagte hat zwischenzeitlich geltend gemacht, es sei nicht erklärlich, warum die Beklagte einerseits den Betrag, den die Klägerseite bisher gezahlt habe, tragen solle und darüber hinaus auch noch sämtliche Verpflichtungen aus den Darlehensverträgen, also einschließlich der Darlehensrückzahlung. Dieser Einwand der Beklagten war berechtigt. Doch haben ihm die Kläger nach einem Hinweis des Gerichts durch Umstellung der Anträge Rechnung getragen. Der Einwand der Beklagten betrifft infolgedessen nicht mehr den Urteilstenor, ist aber bei der Kostenentscheidung zu berücksichtigen. 433

Richtig ist der weitere Einwand der Beklagten, dass darin ggf. eine Teil-Rücknahme der Klage zu sehen wäre. Da es sich zugleich und vorrangig aber auch um eine Teil-Rücknahme der Berufung handelt, bedurfte es hierzu keiner Zustimmung der Beklagten. 434

4) 435

Die Beklagte befindet sich mit der Annahme der Zug um Zug-Leistung nicht im Annahmeverzug. 436

Zwar ist der Antrag zulässig. Bei einer Zug-um-Zug-Leistung ist der Annahmeverzug wegen der §§ 756, 765 ZPO ein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis (vgl. Zöller/Greger, ZPO, 34. Aufl. 2024, § 256 Rn. 11 m.w.N.). Gem. §§ 756, 765 ZPO ein rechtliches Interesse der Kläger an der Feststellung des Annahmeverzugs i.S.v. § 256 Abs. 1 ZPO. 437

Der Antrag ist jedoch unbegründet. Die Kläger haben nicht aufgezeigt, dass sie der Beklagten die Übertragung der Zug um Zug-Leistung in verzugsbegründender Weise angeboten haben. Sie haben Miteigentumsanteile angeboten, sind aber derzeit unstreitig nicht Miteigentümer. 438

5) 439

Der Antrag auf Ersatz künftiger Schäden ist zulässig und begründet. 440

Die Feststellung der Schadensersatzpflicht setzt die Möglichkeit des Schadenseintritts voraus. Bei reinen Vermögensschäden, die vorliegend in Rede stehen, hängt die Zulässigkeit der Feststellungsklage darüber hinaus von der hinreichenden Wahrscheinlichkeit eines auf die Pflichtverletzung zurückgehenden Schadenseintritts ab; hieran fehlt es, wenn der Eintritt irgendeines (weiteren oder künftigen) Schadens ungewiss ist (BGH, Urteil vom 15.8.2019, III ZR 205/17, Rn. 41). 441

Die Kläger haben eine hinreichende Wahrscheinlichkeit eines auf die Pflichtverletzung zurückgehenden weiteren Schadenseintritts in diesem Sinne dargetan. Sie machen geltend, dass ihnen aus dem Erwerb der Immobilie weitere Schäden entstehen können. So stehe zu befürchten, dass eine Haftung als Eigentümer der Wohnungen in bauaufsichtlicher Hinsicht in Rede stehe. Zudem drohe eine Kündigung des KfW-Darlehens, da der Bauträger trotz Mahnung und ordnungsgemäßer Tilgung die Bestätigung nach Durchführung nicht beibringe, was weitere Kosten nach sich ziehen könnte. Diese Befürchtungen der Kläger sind angesichts des Umstands, dass derzeit eine nicht fertiggestellte Bauruine vorliegt und die Baugenehmigung mittlerweile erloschen ist, nicht von der Hand zu weisen. Zwar hat die Beklagte in der mündlichen Verhandlung am 4.12.2025 aufgezeigt, dass das Bauvorhaben ggf. fortgeführt werden könnte. Die diesbezüglichen Pläne sind jedoch noch so unkonkret, dass sie die hinreichende Wahrscheinlichkeit eines weiteren Schadens nicht entfallen lassen. 442

Soweit die Beklagte darauf verweist, dass die zweite Verkäuferin ggf. gegenüber den Klägern hafte, lässt dies ein Feststellungsinteresse der Kläger nicht entfallen. Diese werden so gestellt, als hätten sie den Kaufvertrag nicht abgeschlossen. Die etwaigen Ansprüche auch gegenüber der zweiten Verkäuferin sind aber an die Beklagte abzutreten. 443

Die Beklagte macht geltend, der Antrag zur Feststellung von Schadensersatz sei schon ungeachtet der Frage der materiellen weiteren Voraussetzungen unbegründet, da tatsächlich die Klägerseite kein Mit- und Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht dinglich erworben habe und nach ihrem Klageziel auch nicht erwerben werde, so dass hieraus auch keine zukünftigen Schäden entstehen könnten. Doch geht es nach dem Antrag nicht um den allein 444

dinglichen Erwerb, sondern um den Erwerbsvorgang insgesamt einschließlich des Kaufvertrags, so dass dieser Einwand der Beklagten nicht greift.

Die Beklagte macht weiter geltend, im Verlauf dieses und der Parallelrechtstreite seien klägerseits Angaben dazu gemacht worden, welchen Stand das Bauvorhaben habe und welche Beträge bisher geleistet worden seien. Diese Beträge bzw. Prozentsätze seien zum Teil streitig. Gleichwohl stehe es der Klägerseite offen, im Rahmen der Schadensberechnung konkret denjenigen Schaden zu berechnen, welcher sich aus der Differenz ihrer im Vertrauen auf eine - unterstellt - auf unrichtiger Informationsbasis getroffenen Vertragsentscheidung getätigte Aufwendungen und der nach ihrer Auffassung erhaltenen Gegenleistung (einschl. etwaiger Verzögerungsschäden) ergeben könnte, soweit diese der Beklagten anzulasten wären. Dies gelte ungeachtet der weiteren Anspruchsvoraussetzungen. Wenn die Klägerseite diesen Weg nicht wählen wolle und stattdessen im Rahmen des sog. großen Schadenersatzes nun von der Beklagten als einem Dritten Rückabwicklung gegen Ersatz aller ihrer Aufwendungen geltend machen wolle, müssten ihre Anträge zumindest auf eine schlüssige Schadensdarstellung gerichtet sein, deren Umsetzung im Falle einer unterstellten Verurteilung der Beklagten entsprechend den Klageanträgen überhaupt möglich wäre. Dieser Einwand greift ebenfalls nicht. Wenn beispielsweise die Stadt die Kläger als „Störer“ in Regress nehmen sollte, falls die ausweislich des in der mündlichen Verhandlung am 4.12.2025 vorgelegten Angebots teilweise feucht gewordene Bauruine gesichert werden muss, können solche Ansprüche von den Klägern im Moment nicht beziffert werden. 445

6) 446

Die Kläger haben einen Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten, weil die Inanspruchnahme des Rechtsanwalts erforderlich und zweckmäßig war. 447

Die Kläger machen eine 1,8-Gebühr wegen mehrerer Auftraggeber und besonderer Schwierigkeiten geltend. Hier ist wegen der Schwierigkeit der Sache eine 1,5-Gebühr zzgl. Erhöhungsgebühr wegen zwei Mandaten (0,3-Gebühr) auf eine 1,8-Gebühr angemessen. Die Kläger haben dies nachvollziehbar erläutert (S. 30 ff der Klageschrift). 448

Die Beklagte bestreitet zwar, dass die Anwaltskosten gezahlt worden seien. Die Kläger haben aber, soweit die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten nicht beglichen worden sein sollten, gemäß § 249 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Freistellung von den Rechtsanwaltskosten. Setzen sie eine Frist zur Schadensbegleichung und läuft diese fruchtlos ab, wandelt sich der Freistellungsanspruch gemäß § 250 BGB in einen Geldanspruch um, so dass die Kläger Zahlung statt Freistellung geltend machen können. Ggf. kann die Fristsetzung entbehrlich sein (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 23.10.2012, 4 U 134/12, Rn. 110 bis 112). Hier war das Prozessverhalten der Beklagten als endgültige Erfüllungsverweigerung hinsichtlich des Anspruchs auf Zahlung der vorgerichtlichen Anwaltskosten anzusehen, so dass sich auch ein Freistellungsanspruch in einen Zahlungsanspruch umgewandelt hätte. 449

7) 450

Der Zinsanspruch ist für die Zeit ab Rechtshängigkeit, d.h. ab dem 14.2.2024, gegeben (§§ 288, 291 BGB). Einen früheren Zinsbeginn haben die Kläger nicht dargetan. Die Kläger haben zwar mit anwaltlichem Schreiben vom 1.12.2023 die Beklagte erfolglos zur Leistung von Schadensersatz nebst Rückabwicklung des vorbezeichneten Kaufvertrages bis zum 8.12.2023 aufgefordert. Doch lag dem Schreiben nach der Aktenlage zunächst keine Originalvollmacht vor; die Beklagte hat die fehlende Vollmacht auch nach dem Vortrag der Kläger gerügt (S. 28 der Klagebegründung; vgl. § 174 BGB). Wann die fehlende Vollmacht 451

nachgereicht worden ist, ist nach der Aktenlage nicht feststellbar. Dementsprechend hat das Schreiben die Beklagte nicht in Verzug gesetzt. Anderes haben die Kläger jedenfalls nicht dargetan. Da es sich um eine Nebenforderung handelt, war ein Hinweis des Senats nicht erforderlich.

An dem Anspruch auf Rechtshängigkeitszinsen ändert der Umstand nichts, dass es sich um eine Zug um Zug-Verurteilung handelt. Im vorliegenden Fall geht es nicht um die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts, d.h. um die Geltendmachung eines auf demselben rechtlichen Verhältnis beruhenden fälligen Gegenanspruchs durch die Beklagte. Vielmehr ist Grundlage des hier in Rede stehenden Zug-um-Zug-Vorbehaltes das dem allgemeinen Schadensersatzrecht innewohnende Prinzip der Vorteilsausgleichung, welches bewirkt, dass die Schadensersatzpflicht der Beklagten nur gegen Herausgabe der Vorteile erfüllt zu werden braucht, die mit dem schädigenden Ereignis in adäquatem Zusammenhang stehen. Der Schadensersatzanspruch ist von vornherein nur mit der Einschränkung begründet, dass gleichzeitig die Vorteile herausgegeben werden. Dazu bedarf es keines besonderen Antrags oder einer Einrede des Schuldners. Mit der Auferlegung der Prozesszinsen verwirklicht sich das allgemeine Risiko eines jeden Schuldners, dessen Verteidigungsvorbringen sich im Laufe eines jahrelangen Rechtsstreits als im Ergebnis nicht durchgreifend erweist. Ebenso wenig sind sachliche Gründe dafür erkennbar, den Klägern, die mit dem Angebot des Vorteilsausgleichs das ihrerseits Erforderliche getan hatte, die Nutzungsvorteile des ihr rechtmäßig zustehenden Schadensersatzbetrages in Form der Prozesszinsen vorzuenthalten. (vgl. BGH, Urteil vom 21.10.2004, III ZR 323/03, juris; Hager in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 291 BGB Rn. 4). Hinsichtlich der Abtretung der Ansprüche aus dem Kaufvertrag und dem Bauträgervertrag waren die Kläger vom Grundsatz her zum Vorteilsausgleich bereit und sahen sich hieran lediglich aus Rechtsgründen gehindert (Verweis auf das Abtretungsverbot). Insoweit ist von Amts wegen über den Vorteilsausgleich zu entscheiden, so dass auch dies dem Zuspruch von Rechtshängigkeitszinsen nicht entgegensteht (vgl. Hager in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 291 BGB Rn. 4). 452

C. 453

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1, 516 Abs. 3 ZPO, die zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711ZPO. 454

Der Streitwert beläuft sich auf 736.508,21 EUR. Davon entfallen 297.125,64 EUR auf den Zahlungsantrag zur Hauptforderung, 94.569,16 EUR, 221.200,04 EUR sowie 113.613,37 EUR auf die Freistellungsanträge zu Restkaufpreis und offenen Darlehensforderungen (vgl. BGH, Beschluss vom 30.11.2023, III ZR 174/22, juris) sowie 10.000 EUR auf den Antrag zur Feststellung von weiterem Schadensersatz. 455

Die Anträge auf Feststellung des Annahmeverzugs und Ersatz der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten erhöhen den Streitwert nicht (BGH, Beschluss vom 30.11.2023, III ZR 174/22, juris Rn. 3). Die Teilrücknahme der Berufung verringert den für die Kostenverteilung maßgeblichen Streitwert ebenfalls nicht. 456

Die Kläger obsiegten iHv. 285.009,41 EUR (Hauptforderung), 94.569,16 EUR (Freistellung von Kaufpreisforderungen) und 10.000 EUR (Feststellung des Ersatzes weiterer Schäden), insgesamt 53 % des Streitwerts. Die Beklagte obsiegt iHv. 12.116,23 EUR (Differenz zwischen Hauptforderung und insoweit zugesprochenem Betrag), 221.200,04 EUR sowie 113.613,37 EUR (Freistellung von den noch offenen Darlehensforderungen), insgesamt 47 % des Streitwerts. Soweit die Kläger hinsichtlich der Zinsen auf die noch offenen Darlehensforderungen obsiegten, fällt dies neben den noch offenen Darlehensforderungen 457

nicht ins Gewicht, weil die Zinsen in einem Abhängigkeitsverhältnis von den noch offenen Darlehensforderungen stehen und vor der Teilrücknahme der Berufung als Nebenforderungen anzusehen waren.

Der Nebenintervenient, der in der ersten mündlichen Verhandlung vor dem Senat keinen Antrag gestellt hatte, hat sich (erst) dem nach Teilrücknahme reduzierten Berufungsantrag angeschlossen und unterlag somit iHv. „lediglich“ 12.116,23 EUR. Dementsprechend hat die Beklagte 97 % seiner außergerichtlichen Kosten zu tragen, und er hat 3 % selbst zu tragen. 458

Anlass zur Zulassung der Revision besteht nicht. Insbesondere weicht der Senat nicht von der zitierten Rechtsprechung des BGH ab, sondern wendet sie auf den konkreten Einzelfall an. 459

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE