

## **MAKLER HAFTET NICHT FÜR SCHADEN EINER SPÄTER GEGRÜNDETEN DRITTFIRMA**

Hinweisbeschluss

*OLG Köln vom 03.01.2017, Az.: 24 U 131/16*

### **Sachverhalt**

Die Klägerin verlangt von der Beklagten Schadensersatz wegen der Verletzung von Pflichten aus einem Maklervertrag.

Die S GbR hatte die Beklagte beauftragt, einen Grundstückskäufer zu finden. Wenige Tage vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages übermittelte die Klägerin der Beklagten ein Kaufpreisangebot über 1,7 Mio €. Dieses wurde nicht an die S GbR weitergeleitet, die daraufhin das Grundstück für etwa 1,4 Mio. € an X verkaufte.

Die Gesellschafter der Klägerin gründeten nach dem Vertragsabschluss zwischen der S GbR und X die A GmbH. Die A GmbH erwarb das Grundstück für 2,3 Mio. € von X.

Als die Klägerin Kenntnis darüber erlangte, dass die S GbR nicht über ihr Angebot informiert worden war, ließ sie sich alle Ansprüche der A GmbH abtreten und nahm die Beklagte auf Zahlung der Differenz zu ihrem Angebot in Höhe von ca. 600.000,00 € in Anspruch.

### **Entscheidung**

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung hat die Klägerin nach einem Hinweisbeschluss des OLG Köln vom 30.01.2017 zurückgenommen.

Die Klägerin selbst war nicht aktivlegitimiert, da ihr gegenüber möglicherweise Pflichten verletzt worden sind, indem das Angebot nicht weitergeleitet wurde. Sie hatte aber keinen Schaden erlitten.

Im Wege der Abtretung konnte die Klägerin keine Ansprüche der A GmbH erwerben, weil diese möglicherweise einen Schaden hatte, ihr gegenüber aber keine Pflichten verletzt worden sind.

Schließlich konnte die Berechtigung der Klägerin nicht über die Grundsätze der Drittschadensliquidation hergestellt werden, bei denen der Schaden zum Anspruch

„gezogen“ wird, wenn Anspruch und Schaden auseinanderfallen und sich dies aus Sicht des Schädigers als zufällig darstellt. In der Regel muss dafür das vertraglich geschützte Interesse aufgrund besonderer Rechtsbeziehungen auf den Dritten verlagert werden. Hierfür hat die Rechtsprechung besondere, allerdings nicht abschließende Fallgruppen geschaffen, u.a. die Fälle mittelbarer Stellvertretung und der Gefahrenentlastung.

Das OLG Köln hat vorliegend eine mit diesen Gruppen vergleichbare Interessenlage verneint. Zwar mochte der Umstand, dass die A GmbH zum Zeitpunkt der Pflichtverletzung noch nicht existierte, auf den ersten Blick eine Nähe zu den Fällen der obligatorischen Gefahrenentlastung z.B. beim Versandungskauf herstellen. Die A GmbH wurde aber — anders als in den Fällen des Versandungskaufes — nicht Vertragspartner der Beklagten.

Vielmehr war nach Auffassung des OLG Köln die zu beurteilende Konstellation einer Vertragskette vergleichbar, bei der der Käufer nach der Rechtsprechung des BGH aber nicht berechtigt ist, den Schaden seines Abnehmers einzufordern.

Schließlich stellte sich die Schadensverlagerung auch nicht als zufällig dar, weil diese durch bewusste Entscheidung, eine neue Gesellschaft zu gründen und damit das Objekt zu erwerben, erst entstanden ist.