Beglaubigte Abschrift

Az.: 19 O 155/21

Verkündet am
07.02.2023
Marschallek
Justizbeschäftigte als
Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Frankfurt (Oder)

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

- Klägerin -

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:
Rechtsanwälte Kanzlei Schmidt, Börnicker Chaussee 122, 16321 Bernau bei Berlin

gegen

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

hat das Landgericht Frankfurt (Oder) - 9. Zivilkammer - durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Seidel als Einzelrichterin aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 17.01.2023 für Recht erkannt:

Dokument unterschrieben
von: Marschallek
am: 13.02.2023 13:02

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 2.523,44 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 23.11.2021 zu zahlen.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger als Gesamtschuldner 83% und der Beklagte 17% zu tragen.

4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

5. Der Streitwert wird auf bis zu 16.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Kläger verlangen von dem Beklagten Schadensersatz wegen verzögerter Bearbeitung ihres Bauantrages vom 21.01.2020, rechtswidriger Ablehnung des Antrages und verspäteter Erteilung der Baugenehmigung im Widerspruchsverfahren am 22.04.2021.

Die Kläger haben zwei minderjährige Kinder geb. am 21.12.2014, und geb. am 27.04.2021).

Im Mai 2018 erkundigten sich die Kläger bei dem Bauordnungsamt über die baupanungsrechtliche Umsetzbarkeit eines von ihnen geplanten Bauvorhaben in Werneuchen / OT Löhme, und, ob eine Bauvoranfrage notwendig sei. Mit E-Mail vom 16.05.2018 teilte die Sachbearbeiterin bei der Beklagten, mit, dass dem geplanten Vorhaben das Planungsrecht nicht entgegenstehe und eine Bauvoranfrage daher nicht erforderlich sei.

Am 11.05.2019 schlossen die Kläger mit der SCAN Haus Marlow, diese handelnd im Namen und auf Rechnung der einen Bauwerkvertrag über die Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen in Werneuchen OT Löhme zu einem Gesamtpreis von 195.664,00 €. Der Preis setzt sich unter Zugrundelegung der beigefügten Baubeschreibung und Zeichnungen wie folgt zusammen:

Haus: 180.300,00 €
Extras: 10.464,00 €
Planung: 4.900,00 €

Unter Ziffer 5 ist geregelt, dass - abgesehen von der Mehrwertsteuerberechnung - der Preis für die Dauer von 18 Monaten nach Vertragsunterzeichnung als Festpreis garantiert ist und dies

auch gilt, wenn die Auftragsgeberseite innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsunterzeichnung die im Einzelnen genannten Planungsvoraussetzungen und innerhalb von 18 Monaten die Hochbauvoraussetzungen lt. Punkt 6a erfüllt hat. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Vertragsurkunde verwiesen (K 11, Bl. 48).

Am 21.01.2020 beantragten die Kläger für das Bauvorhaben bei der Beklagten die Erteilung einer Baugenehmigung. Am 28.01.2020 forderte der zuständige Mitarbeiter weitere Unterlagen unter Fristsetzung zum 25.02.2020 bei den Klägern ein. Diese gingen bei dem Beklagten dann am 02.03.2020 ein, wobei auch diese Unterlagen unzureichend waren mit der Folge, dass die Beklagte die Kläger mit Schreiben vom 04.05.2020 erneut zur Nachbesserung aufforderten.

Unter dem 13.05.2020 bewilligte die DSL-Bank den Klägern ein Darlehen über 290.000 € zur Finanzierung des Hausbaus (K15, K30).

Mit Anhörungsschreiben vom 24.06.2020 (Bl. 14) und 31.08.2020 wurde den Klägern mitgeteilt, dass ihr Vorhaben nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand bauplanungsrechtlich nicht zulässig sei.

Mit Bescheid vom 09.10.2020 lehnte die Beklagte den Bauantrag der Kläger ab und erhob Gebühren in Höhe von 913,50 EUR. Zur Begründung führte die Beklagte aus, dass Bebauungen in 2. Reihe an dieser Stelle nicht üblich seien, diese negative Vorbildwirkung für ähnliche Vorhaben hätte und sich das beantragte Vorhaben nach der geplanten überbaubaren Grundstückfläche nach dem Gesichtspunkt des Einfügens und Rücksichtsnahmegebots i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Wegen der Einzelheiten wird auf den Ablehnungsbescheid vom 09.10.2020 (Bl. 19) verwiesen.

Mit Schreiben vom 13.10.2020 legten die Kläger hiergegen Widerspruch ein.

Unter dem 09.02.2021 kam es zur Änderung des Bauvertrages hinsichtlich des vereinbarten Haustyps CLC SH 127 B Var.A. in ein KfW 55-1 SH 123 B Var.-A und zu einer Preisanpassung:

Haus:	186.600,00 €
Extras:	21.755,75 €
Planung:	4.900,00 €
Gesamt:	213.255,75 €.

Die Festpreisgarantie sowie alle weiteren Vereinbarungen aus dem Bauvertrag vom 11.05.2019 sollten bestehen bleiben. Unter dem gleichen Datum stellte die R. Kossow & Levermann GmbH den Klägern vorab einen Betrag von 3.000,00 € „Differenzbetrag für Hauspreisanpassung" in Rechnung (K 12).

Mit Schreiben vom 24.02.2021 (K7, Bl. 67) hob die Beklagte den Ablehnungsbescheid vom 09.10.2020 auf und teilte mit, dass mit der erneuten Antragbearbeitung nicht begonnen werden könne, weil bisher keine prüffähigen Unterlagen vor dem Hintergrund eingereicht worden seien, dass auf den eingereichten Kopien noch der Stempel „nicht genehmigt" aufgedruckt ist. Diesbezüglich setzte sich die Mitarbeiterin der Beklagten mit dem Planungsbüro der Kläger, , in Verbindung.

Unter dem 26.02.2021 beantragten die Kläger bei der DSL-Bank ein Allgemeines Verbraucherdarlehen über einen Nettobetrag von 25.000 € (K23, Bl. 94), das ihnen schließlich auch bewilligt wurde.

Unter dem 22.04.2021 erteilte die Beklagte den Klägern den Genehmigungsbescheid nebst Gebührenforderung i.H.v. 1.204,00 €.

Im Juli 2021 kam es nochmals zu einer Änderung des Bauvertrages. Ausweislich der Aufstellung „Zusammenfassung Mehr- und Minderleistungen vom 12.07.2021" (K 12a) betrug der Preis nunmehr 218.308,75 €. Auf der ersten Seite befindet sich eine Position:

„Mehrpreis für Hauspreisanpassung - Kulanz SCANHaus, da Festpreisgarantie überschritten incl. Verlängerung Festpreis bis 31.12.2021"	3.000,00 €

Die Kläger behaupten, dass ihnen durch die erhebliche Bearbeitungszeit zwischen Antragstellung am 21.01.2020 und Genehmigungsbescheid vom 22.04.2021, mithin 15 Monate, ein Schaden i.H.v. von mindestens 14.670,64 € entstanden sei. Der Betrag setze sich wie folgt zusammen

- Portokosten für die erneute Einreichung der Bauantragsunterlagen: 33,00 €,
- Kosten für neue Ausfertigung des amtlichen Lageplans: 90,44 €,
- Mehrkosten wegen Hauspreisanpassung: 3.000,00 €,
- Differenzbetrag für die Hauseinmessung wegen Preiserhöhung (vgl. Tabelle Klageschrift Seite 7) : 464,30 €,
- Ausfall des Baukindergeldes wegen verspäteter Antragsbescheidung (2x 1.200 € = 2.400,00 €),
- Bereitstellungszinsen der DSL Bank für 2/21 bis 1/22 = 5.313,50 €,
- zusätzliche Zinsen für den zweiten Kredit über 25.000 € (bisher 421,46 € für die Monate

April bis September 2021).

Da sich aufgrund der Bereitstellungszinsen der ausgezahlte Darlehensbetrag verringert habe, sie zur Finanzierung des Bauvorhabens aber auf den vereinbarten Darlehensbetrag angewiesen gewesen seien, hätten sie ein weiteres Darlehen über 25.000,00 € mit einem Sollzinssatz von 3,44% p.a. aufnehmen müssen. Für die Monate April bis September 2021 seien Ratenzahlungen von insgesamt 421,46 € angefallen. Für den Zeitraum Oktober 2021 bis zum 25.03.2030 würden Ratenzahlungen in Höhe von weiteren 3.683,42 € anfallen.
Zur Finanzierung des Bauvorhabens hätten sie die Förderung durch Baukindergeld miteinkalkuliert.

Die Kläger sind der Ansicht, der Beklagte habe seine Amtspflicht wegen übermäßig langer Bearbeitungsdauer verletzt. Es seien 15 Monate zwischen Antragstellung und Genehmigung vergangen. Eine angemessene Bearbeitungszeit betrage jedoch lediglich 3-4 Monate. Selbst bei der Durchführung eines Widerspruchverfahrens sei eine Bearbeitungszeit von 15 Monate unangemessen lang.
Die Ablehnung der Baugenehmigung sei rechtswidrig gewesen. Dies habe der Beklagte selbst mit dem Aufhebungsbescheid vom 24.02.2021 und dem Genehmigungsbescheid vom 22.04.2021 festgestellt. Die Feststellung im Ablehnungsbescheid, dass im Innenbereich in Löhme eine Bebauung in zweiter Reihe nicht erwünscht sei, widerspreche den Entwicklungszielen der Gemeinde, die aus der Beschlussvorlage der Stadt Werneuchen vom 05.11.2020 zu entnehmen seien. Eine Amtspflichtverletzung ergebe sich auch daraus, dass die Mitarbeiter des Beklagten den Bauantrag im Jahre 2018 zunächst per E-Mail bestätigt, ihn - abweichend hiervon - dann im Januar 2020 abgelehnt hatten.

Die Kläger haben zunächst die Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 11.709,83 € sowie die Freistellung von Bereitstellungszinsen in Höhe von 3.683,42 € beantragt und mit Schriftsatz vom 22.02.2022 die Klage erweitert auf Zahlung von Bereitstellungszinsen in Höhe von 1.711,37 € nebst Zinsen.

Letztlich beantragen die Kläger - nach Klagerücknahme im Übrigen -,

> den Beklagten zu verurteilen, an sie Schadensersatz i.H.v. 14.670,64 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte vertritt die Auffassung, dass der Ablehnungsbescheid vom 09.10.2020 nicht rechtswidrig gewesen. Die abschlägige Ausgangsentscheidung der Beklagten habe in uneingeschränkter Übereinstimmung mit der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gestanden, nach welcher sich eine rückwärtige Bebauung mit einem Hauptgebäude nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge und dementsprechend unzulässig sei, wenn im hinteren Bereich der umliegenden Grundstücke - wie es hier der Fall gewesen sei - ausschließlich Nebenanlagen vorhanden sind. Im Zuge des Widerspruchsverfahrens habe die Beklagte dann hinsichtlich der Ermittlung des Begriffs der „näheren Umgebung" im Sinne von § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB zugunsten der Kläger einen „großzügigeren Betrachtungsrahmen im Ansatz gebracht, der schlussendlich erlaubt habe, dem klägerischen Vorhaben die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit zu bescheinigen".

Eine Amtspflichtverletzung liege auch nicht angesichts der Bearbeitungsdauer vor.

Der Beklagte bestreitet weiter die abgerechneten Schadenspositionen dem Grunde und der Höhe nach, so u.a. hinsichtlich der geltend gemachten Position „*Hauspreisanpassung*", dass für die Geltung der 18-monatigen Festpreisbindung 6 Monate nach Vertragsschluss die in Ziffer 5 geregelten Planungsvoraussetzungen und 18 Monate nach Vertragsschluss die in Ziffer 6a) - neben der Baugenehmigung - geregelten weiteren Hochbauvoraussetzungen erfüllt gewesen seien. Die Position „*Baukindergeld*" sei schon deshalb unerheblich, weil der insoweit behauptete Schaden vom Schutzzweck der von den Bediensteten der Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden Amtspflichten nicht umfasst sei. Unabhängig hiervon bestreitet sie mit Nichtwissen, dass die Förderbedingungen seinerzeit für 2 Kinder vorgelegen und die Kläger den Antrag auf Baukindergeld erst nach der Geburt des am 27.04.2021 geborenen Kindes gestellt hätten.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den von ihnen zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

A.

Die Klage ist mit dem Antrag aus dem geänderten Schriftsatz vom 22.02.2022 zulässig. Soweit die Kläger die Klage hinsichtlich eines 14.670,64 € übersteigenden Betrages zurückgenommen haben, war eine Zustimmung des Beklagten nicht erforderlich (§ 269 Abs. 1 ZPO).

B.

In der Sache hat die Klage nur teilweise Erfolg.
Die Kläger haben gegen den Beklagten nur einen Anspruch auf Schadensersatzanspruch in Höhe von 2.523,44 € gem. § 839 BGB i.Vm. Art 34 Satz 1 GG zu. Die weitergehende Klage ist unbegründet.

I.

Entgegen der Auffassung der Beklagten steht den Klägern wegen Verletzung einer Amtspflicht im Zusammenhang mit der Bescheidung des Bauantrages vom 21.01.2020 ein Schadensersatzanspruch dem Grund nach zu.

1.

Der Beklagte haftet nach § 839 BGB iVm Art. 34 GG als Landkreis. Seine Bediensteten haben in Ausübung eines ihnen anvertrauten öffentlichen Amtes gehandelt, da sie als Baubehörde einseitig darüber entscheiden, ob das Bauvorhaben im Einklang mit dem öffentlichen Baurecht steht. Die Kläger sind auch Dritte im Sinne von § 839 Abs. 1 BGB, da der Antragsteller bei einer Versagung der Baugenehmigung zum geschützten Kreis gehört.

2.

Amtspflichten sind Pflichten, die dem Handelnden gegenüber dem Dienstherrn obliegen, das heißt jede persönliche Verhaltenspflicht des Amtsträgers bezüglich seiner Amtsführung. Der Amtsträger hat dabei die Pflicht zu gesetzmäßigem Verhalten, das heißt er hat die ihm übertragenen Aufgaben und Befugnisse im Einklang mit dem objektiven Recht wahrzunehmen. Die für die Führung seines Amtes notwendigen Rechts- und Verwaltungskenntnisse hat er sich zu verschaffen.

3.

Vorliegend kann dahingestellt bleiben, ob eine Amtspflichtverletzung der Beklagten bereits durch eine verzögerte Bearbeitung des Bauantrages der Kläger vom 21.01.2020 angesichts der Bearbeitungszeit von 7 1/2 Monaten bis zur Ablehnungsentscheidung am 09.10.2020 und / oder des sich anschließenden Widerspruchsverfahrens begründet ist. Festzustellen ist allerdings, dass der Einwand der Beklagten, der Bauantrag vom 21.01.2020 gelte, weil die Kläger die gesetzte Frist zum 25.02.2020 zur Übersendung weiterer Unterlagen versäumt habe, gem. § 69 Abs. 2 BbgBauO als zurückgenommen, unzutreffend ist. Hiervon ist seinerzeit die Unterere Bauaufsichtsbehörde des Beklagten selbst nicht ausgegangen. Vielmehr hat diese im Ablehnungsbescheid über den Antrag vom 21.01.2020 entschieden.
Jedenfalls hat der Beklagte dadurch seine ihm gegenüber den Klägern obliegenden Amtspflichten verletzt, dass er mit Bescheid vom 09.10.2020 deren Bauantrag abgelehnt hat, die Ablehnung rechtswidrig war, weil der Bauantrag bei der gebotenen sachgerechten Prüfung und Ermessensausübung hätte positiv beschieden werden müssen, wie es letztlich ja auch am 22.04.2021 geschehen ist.

a)

Den Träger der für ein Bauvorhaben zuständigen Baugenehmigungsbehörde trifft die Amtspflicht, ein Baugesuch gewissenhaft, förderlich und sachdienlich zu behandeln, ohne Verzögerungen innerhalb einer angemessenen Frist zu bescheiden und dabei jede vermeidbare Schädigung des Antragstellers zu unterlassen (BGH Urteil vom 11.01.2007 - III ZR 302/05 - juris Rn. 17; OLG Dresden, Urteil vom 27.04.2018 - 1 U 1701/18 -, juris Rn. 91; Staudinger/Wöstmann, BGB (2013), § 839 Rn. 130; BGB Palandt, § 839 Rn. 98 jeweils m.w.N.). Die Baugenehmigung muss erteilt werden, wenn im Zeitpunkt der Entscheidungsreife das Vorhaben in dem Umfang dem öffentlichen Recht entspricht und keine gesetzlichen Versagungsgründe vorliegen (BGH, NJW 2007, 830 ff - Rn. 17). Auch die Nichtbearbeitung des Baugesuchs kann deshalb eine Amtspflichtverletzung darstellen (BGH v. 26. 07. 2001 - III ZR 206/00- juris).
Dass diese Amtspflicht auch gegenüber den Klägern bestand, steht außer Frage.

b)

Entgegen der Auffassung des Beklagten ist hier davon auszugehen, dass seine zuständigen Mitarbeiter in der Unteren Bauaufsichtsbehörde ihre Amtspflicht, den Bauantrag der Kläger vom 21.02.2020 gewissenhaft und sachdienlich zu prüfen, insbesondere, ob tatsächlich das Vorhaben nicht dem öffentlichen Recht entspricht und ein gesetzlicher Versagungsgrund vorliegt, sowie eine ermessensfreie Entscheidung zu treffen, verletzt und deshalb das beantragte Bauvorha-

bescheid - das Bauvorhaben der Kläger in Bezug auf die Merkmale des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, die in § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB niedergelegten Voraussetzungen des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung erfüllen soll. Den sich hieraus ergebenden Widerspruch hat der Beklagte nicht plausibel erklärt. Das Vorbringen, im Zuge des Widerspruchsverfahrens sei hinsichtlich der Ermittlung des Begriffs der „näheren Umgebung" im Sinne von § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB zugunsten der Kläger ein „großzügigerer Betrachtungsrahmen im Ansatz gebracht (worden), der schlussendlich erlaubt habe, dem klägerischen Vorhaben die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit zu bescheinigen", überzeugt jedenfalls nicht, erscheint lediglich vorgeschoben und als Versuch einer Rechtfertigung ihrer sich inhaltlich widersprechenden Entscheidungen.

Dem von den Klägern vorgelegten Beschlussvorlage für den Ortsbeirat Löhme vom 05.11.2020, mit dem dieser einer Bebauung in sog. 2 Reihe ausdrücklich zugestimmt hat, ist zu entnehmen, dass auch die Stadt Werneuchen dem Bauvorhaben der Kläger zustimmt und selbst die Untere Bauaufsichtsbehörde der Beklagten das Bauvorhaben positiv bewertet hatten. Auch wenn die Einschätzungen für die Entscheidung über den Bauantrag der Kläger nicht bindend waren, die Untere Bauaufsichtsbehörde in ihrer Bewertung im Rahmen einer ordnungsgemäßen Ermessensausübung frei war, so kommt der Einschätzung im Zusammenhang mit der letztlich erfolgten Rücknahme des ablehnenden Bescheides und antragsgemäßen Erteilung der Baugenehmigung indizielle Bedeutung zu, zumal auch die der Mitarbeiterin der Beklagten gegenüber den Kläger per Mail vom 16.05.2018, wenn auch ohne Begründung eines Vertrauenstatbestandes - noch geäußert hatte, dass dem geplanten Bauvorhaben das Planungsrecht nicht entgegenstehe und eine Bauvoranfrage deshalb nicht erforderlich sei.

Wenn dann dennoch der Bauantrag unter Hinweis auf das bestehende Einfügungs- und Rücksichtsnahmegebot, § 34 BauGB, abgelehnt worden war, weil sich das geplante Bauvorhaben nunmehr doch nicht in die „Eigenart der näheren Umgebung" einfügen würde und deshalb das Planungsamt das Einvernehmen versagt haben solle und 7 1/2 Monate später dann - diesen Feststellungen entgegen - doch kein gesetzliches Genehmigungshindernis bestehen und sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen solle, so ist die nicht im Ansatz plausibel und nachvollziehbar. Der Beklagte hat jedenfalls nichts vorgetragen, was das Abrücken von der im Ablehnungsbescheid niedergelegten Rechtsauffassung begründen könnte. Die Kläger haben, nach ihrem insoweit unbestritten gebliebenen Vortrag, im Widerspruchsverfahren auch die identischen Bauunterlagen eingereicht.

Festzustellen ist jedenfalls, dass unter Berücksichtigung und auf der Grundlage der von den Klä-

ben abgelehnt haben. Die hierfür angeführten Gründe, dass
(a) sich dieses wegen der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche nach dem Gesichtspunkt des Einfügens- und Rücksichtnahmegebots iSd § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde,
(b) analoge Hauptnutzungen auf den hinteren Grundstücksbereichen als auch analoge zweireihige Bebauungen mit Hauptnutzungen auf einem Grundstück in der Umgebung nicht prägend vorhanden seien und
(c) darüber hinaus nach den Maßstäben die Grundstücksfläche des geplanten Bauvorhabens, die überbaut werden soll, die Kriterien der Bauflucht als auch der Bebauungsreife der überwiegenden maßgeblich zu betrachtenden Umgebungsbebauung nicht berücksichtigt worden sei, treffen nicht zu.

Wenn den tatsächlich, wie im Ablehnungsbescheid ausgeführt, durch die geplante Gebäudelänge gegenüber der direkt angrenzenden Nachbarbebauung auf den westlichen und östlichen Flurstücken eine riegelartige einmauernd wirkende Bebauung, die in dieser Form nicht prägend in der baulichen Umgebung anzutreffen gewesen sein soll, muss sich der Beklagte fragen lassen, warum und aus welchem Grund die Untere Bauaufsichtsbehörde am 24.02.2021 den von ihr am 09.10.2020 erlassenen Ablehnungsbescheid aufgehoben hat, ohne, dass sich in der Zeit zwischen Antragstellung am 21.01.2020 und dem Erlass des Genehmigungsbescheides die Sach- und Rechtslage verändert haben und auch sonst kein Gesichtspunkt hinzugetreten ist, der nunmehr eine Bewertung erlaubt.

Die Einlassung des Beklagten, seine abschlägige Ausgangsentscheidung sei dennoch rechtmäßig gewesen und habe in uneingeschränkter Übereinstimmung mit der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gestanden, nach welcher sich eine rückwärtige Bebauung mit einem Hauptgebäude nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge und dementsprechend unzulässig sei, wenn im hinteren Bereich der umliegenden Grundstücke - wie es hier der Fall sei - ausschließlich Nebenanlagen vorhanden sind, verfängt sich. Da sich zwischen dem abschlägigen Bescheid vom 09.10.2020 bis zur Erteilung der Baugenehmigung im Widerspruchsverfahren weder die Gesetzeslage oder die bauplanerischen Situation noch die Bauplanung der Kläger für ihr Bauvorhaben geändert haben, muss der Beklagte sich fragen lassen, wie sowohl der abschlägige Bescheid vom 09.10.2020 als auch die inhaltlich entgegenstehende Rücknahme- und Genehmigungsbescheide vom 24.02.2021 bzw. 22.04.2021 „in uneingeschränkter Übereinstimmung mit der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts“ stehen können und nunmehr - entgegen der ursprünglichen Begründung im Ablehnungs-

gern insbesondere in der Widerspruchsbegründung vom 29.07.2020 beschriebenen Bebauung der weiteren Umgebung des Grundstücks, der der Beklagte auch nicht substantiiert entgegengetreten ist, eine ähnlich hohe Bebauungsfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße vorhanden war und auch durch das Bauvorhaben der Kläger keine „neue" zweite Baureihe eröffnet wird bzw. sich dieses als Fremdkörper darstellt. Die Kläger haben im Einzelnen beschrieben, dass in der näheren Umgebung Flurstücke mit identischer Bebauung vorhanden sind. Eine negative Vorbildwirkung hat auch der Ortsbeirat Löhme ausdrücklich verneint und darauf verwiesen, dass die bauliche Entwicklung des Ortsteils durch den rechtswirksamen Landesentwicklungsplan sehr begrenzt sei und gerade die Alternative der Innenverdichtung hier eine gute Möglichkeit darstelle, neue Baugrundstücke auszuweisen. Er hat weiter festgestellt, dass, im Gegensatz zur Nordseite des Siedlerweges, es auf der Südseite keine Begrenzung der Bebauung gibt, dieser Bereich dem Innenbereich zuzurechnen ist und der Flächennutzungsplan eine Mischbaufläche (Bauland) ausweist.

Die Beklagten kann sich nicht darauf berufen, dass § 34 BauGB unbestimmte Rechtsbegriffe beinhalte und ein Ermessensspielraum bestehe.
Nach Aufgabe der früheren Rechtsprechung, wonach eine Amtspflichtverletzung bei Ermessensausübung nur bei Willkür und/oder Fehlerevidenz bejaht wurde, kommt nunmehr eine Amtspflichtverletzung durch Ermessensfehlgebrauch auch und bereits dann in Betracht, auch wenn die Schwelle des Amtsmissbrauchs noch nicht erreicht ist oder auch ein Fall evidenter fehlerhafter Amtstätigkeit nicht vorliegt. Damit ist die Ermessensprüfung im Rahmen der Amtshaftung auf den Kontrollumfang von § 114 VwGO erweitert. Eine Amtshaftung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Verwaltung Ermessensschranken und Ermessensbindung außer Acht gelassen hat (Zimmerling in Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK, BGB., 9. Aufl., § 839 BGB Rn. 80 m.w.N.).

Die Beklagte hat auch auf Hinweis der Kammer keine konkreten Anknüpfungstatsachen vorgetragen, die ihre diametral entgegengesetzten Entscheidungen vom 09.10.2020 und 22.04.2021 rechtfertigen könnten.

4.

Die rechtswidrige Ablehnung des Bauantrages stellt sich auch als schuldhaft, nämlich zumindest fahrlässig i.S.d. § 276 Abs. 1 Var. 2 BGB dar.

a.

Das Verschulden richtet sich nach § 276 Abs. 1 BGB und muss sich nur auf den haftungsbegrün-

denden Tatbestand, nicht auch auf den darauf entstehenden Schaden, insbesondere dessen Vorhersehbarkeit erstrecken.

b.

Fahrlässig handelt der Amtsträger, der bei Beachtung der erforderlichen Sorgfalt hätte voraussehen müssen, dass er seiner Amtspflicht zuwiderhandelt. Erforderlich ist die Verletzung einer Sorgfaltspflicht. Für den objektivierten Sorgfaltsmaßstab kommt es auf die für die Führung des Amtes im Durchschnitt erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten an. Fehlen sie, muss er sie sich ggf. verschaffen. Der Amtsträger hat die Rechtslage unter Zuhilfenahme der ihm zur Verfügung stehenden Hilfsmittel sorgfältig und gewissenhaft zu prüfen und sich danach auf Grund von vernünftigen Überlegungen eine Rechtsmeinung zu bilden. Kommt er auf dieser Grundlage zu einer vertretbaren Auffassung, hat er insgesamt die maßgebliche Norm herangezogen und die Probleme erkannt, handelt er nicht schuldhaft. Allerdings ist die unrichtige Auslegung auch eines unbestimmten Rechtsbegriffs vorwerfbar, wenn sie gegen den klaren, bestimmten, unzweideutigen Wortlaut einer Vorschrift verstößt (vgl. Zimmerling in Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK, BGB., 9. Aufl., § 839 BGB Rn. 148ff m.w.N.). .

cc)

Nach diesen Maßstäben trifft den Beklagten auch in subjektiver Hinsicht der Vorwurf, dass seine zuständigen Amtsträger die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ohne Beachtung der erforderlichen Sorgfalt, und damit fahrlässig, materiell unrichtig beurteilt haben.

Grundsätzlich gilt zwar, dass der Amtswalter seinen Amtspflichten genügt, wenn er aufgrund sorgfältiger Ermittlung der Sach- und Rechtslage zu einem vertretbaren Ergebnis gelangt. Nach dem objektivierten Sorgfaltsmaßstab, der im Amtshaftungsrecht gilt, mussten die Amtsträger allerdings die für eine so weitragende Entscheidung wie die Versagung der Baugenehmigung erforderlichen Rechts- und Verwaltungskenntnisse besitzen oder sich verschaffen (Thüringer OLG, Urteil vom 30. Januar 2008 – 4 U 1230/05).

Warum hier von dem zuständigen Mitarbeiter zunächst am 09.10.2020 ein Ablehnungsbescheid erlassen und sechs Monate später das identische Vorhaben genehmigt wurde, obgleich in der Zwischenzeit keine Veränderungen in Bezug auf den Bebauungsplan eingetreten sind, nach denen sich die Sach- und Rechtslage hinsichtlich des Bauantrages anders darstellen könnte, ist wie bereits umfassend dargestellt, nicht im Ansatz ersichtlich. Offenbar wurde über den Bauantrag ohne die gebotene sorgfältige Prüfung und Ermessensausübung entschieden. Jedenfalls hat der Beklagte die hierfür sprechende Vermutung nicht widerlegt.

im Oktober 2020 erteilt worden, hätten sie unter Berücksichtigung einer Bauzeit - wie hier - von 8 Monaten (Erteilung der Baugenehmigung am 22.04.2021 / Einzug zum 31.12.2021) in ihr Einfamilienhaus Ende Mai einziehen und den Antrag auf Baukindergeld für ihre am 21.12.2014 bzw. 27.04.2021 geborenen Kinder stellen können. Denn zwischenzeitlich war auch das zweite Kind Ende April 2021 geboren.

Die Kläger haben auch schlüssig vorgetragen, dass sie, wäre ihnen die Baugenehmigung vor dem 31.03.2021 erteilt worden, tatsächlich einen Antrag auf Förderung in Form der Gewährung von Baukindergeld bei der KfW nach Einzug in das Haus am 31.12.2021 gestellt hätten und zwar schon deshalb, weil sie das Baukindergeld in ihre Finanzierungskalkulation miteinbezogen hatten, der Antrag auch Erfolg gehabt hätte, weil die definierten Voraussetzungen - mit Ausnahme der Vorlage der Baugenehmigung vor dem (verlängerten) Stichtag 31.03.2021 - hierfür vorgelegen haben. Im Einzelnen:

Insbesondere lag das unversteuerte Einkommen der Kläger unter der für sie geltenden Höchstverdienstgrenze von 105.000 €.
Voraussetzung für die Förderungsfähigkeit eines Bauvorhabens durch Gewährung von Baukindergeld ist, dass das Haushaltseinkommen bei einem Kind maximal 90.000,00 € pro Jahr beträgt. Für jedes weitere Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 15.000,00 €. Als Haushaltseinkommen gilt das Durchschnittseinkommen des vorletzten und vorvorletzten Jahres vor Antragstellung. Beantragt werden konnte das Baukindergeld binnen 6 Monaten nach Bezug der Immobilie. Ein vor Einzug gestellter Antrag war unzulässig (vgl. hierzu und zu den weiteren Voraussetzungen: https//www.kfw.de/ inlandsfoerderung/Privatperson/Neubau/Förderprodukte/ Baukindergeld).

Die Kläger haben dargelegt und belegt, dass ihr zu versteuerndes Einkommen mit jährlich zwischen ca. 50.000,00 und 60.000,00 € unter der für sie geltenden Höchstgrenze von 105.000 € bei zwei Kindern lag. Dies folgt aus den von den Klägern vorgelegten Steuerbescheiden für 2018 und 2019, welche ein unversteuertes Einkommen der Eheleute von 36.304,00 € und 12.599,00 € (2018) 36.994,00 € und 13.885,00 € (2019), mithin insgesamt 48.903,00 € bzw. 50.879 € ausweist, und den für 2020 eingereichten Lohnsteuerbescheingungen, nach welchen die Eheleute ein unversteuertes Einkommen von 38.433,55 € (Kläger) und 30.305,98 € (Klägerin) bezogen haben.

Die Kläger haben durch Vorlage entsprechender Bescheide der Familienkasse Berlin - Brandenburg weiter nachgewiesen, für beide Kinder staatliches Kindergeld zu beziehen und durch Vorlage der Meldebestätigung der Stadt Werneuchen, in das streitgegenständliche Ein-

5.

Anderweitigen Ersatzmöglichkeiten sind nicht ersichtlich, solche hat auch die Beklagte nicht aufgezeigt.

II.

Allerdings ist der in Höhe von 14.670,64 € geltend gemachten Schaden nur in Höhe von 2.523,44 € erstattungsfähig.

1.

Der Beklagte hat den Klägern zunächst die für die erneute Einreichung der Bauunterlagen und die Erstellung eines neuen amtlichen Lageplanes im Widerspruchsverfahren entstandenen Kosten von 33,00 € und 90,44 € zu erstatten.

Dabei kann dahingestellt bleiben, ob die erneute Einreichung der Bauunterlagen und eines neuen Lageplanes überhaupt notwendig war, die Entscheidung im Widerspruchsverfahrens nicht auch auf der Grundlage der mit dem Erstantrag eingereichten Unterlagen erfolgen hätte können, auch wenn auf diesen der Stempel „nicht genehmigt" aufgedruckt war. Dass es für den Beklagten keine Möglichkeit gegeben haben soll, die Unbeachtlichkeit des Stempels kenntlich zu machen, erscheint nicht nachvollziehbar.

Jedenfalls wären die Kosten bei Erteilung der Baugenehmigung im Erstbescheid nicht angefallen. Die Kläger haben die Kosten zur Höhe plausibel vorgetragen und durch Quittungen belegt. Dem ist der Beklagte nicht konkret entgegengetreten.

2.

Weiter ist die Position Baukindergeld für ein Jahr in Höhe von 2.4000,00 € (2 Kinder a` 1.200,00 €) begründet.

Der Beklagte hat die Kläger, soweit sie aufgrund der rechtswidrigen Versagung der Baugenehmigung im Oktober 2020 und rechtmäßigen Entscheidung über den Bauantrag der Kläger erst am 22.04.2021, wegen Auslaufen der Förderfrist keinen Antrag mehr auf Baukindergeld bei der KfW stellen konnten, schadlos zu halten, zunächst entsprechend dem Klageantrag in Höhe des Baukindergeldes, welches sie für das erste Jahr in Höhe von 2.400,00 € hätten beanspruchen können.

Wäre den Klägern die Baugenehmigung nach angemessener Bearbeitungsdauer, spätestens

familienhaus mit beiden Kindern am 31.12.2021 eingezogen zu sein und dort zu wohnen. Ihrem Vortrag, dass es sich um ihre einzige Wohnimmobilie handelt, ist der Beklagte nicht entgegen getreten. Dass die Kläger auch Eigentümer des mit dem streitgegenständlichen Einfamilienhaus bebauten Grundstücks sind, ergibt sich aus dem Eintrag im Grundbuch von Löhme Blatt 490. Danach sind die Kläger aufgrund Auflassung vom 30.10.2019 (UR-Nr. 1139/2019 der Notarin Ellen Pompoes in Bernau bei Berlin) am 03.08.2021 in Abteilung I als Grundstückseigentümer eingetragen worden. Dass der Eigentumserwerb erst nach dem 31.03.2021 erfolgte, ist unschädlich.
Die Förderbedingungen stellen auf den Abschluss des Kaufvertrages bzw. die Erteilung der Baugenehmigung ab, nicht auf den Eigentumserwerb des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums.

Der Beklagte kann dem Schadensersatzanspruch der Kläger hinsichtlich der Schadensposition „Baukindergeld" nicht entgegenhalten, dass diese nicht vom Schutzzweck der von den Bediensteten der Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden Amtspflichten erfasst sei. Dass im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich eine besondere Beziehung zwischen der Behörde und dem Bauherrn besteht, welche eine Drittbezogenheit der Amtshaftung begründet, steht außer Frage. Im Falle der Amtshaftung ist der Bauherr schadensrechtlich so zu stellen, wie er ohne die Amtspflichtverletzung stehen würde.
Hätte der Beklagte spätestens am 09.10.2020 den Klägern antragsgemäß die Baugenehmigung erteilt, hätten sie - wie von ihnen geplant - die staatliche Fördermaßnahme in Form von Baukindergeld beanspruchen können. Mithin steht die Amtspflichtspflichtverletzung der Beklagten mit dem finanziellen Schaden der Kläger, der ihnen dadurch entstanden ist, dass sie nach Fristablauf nicht mehr in den Genuss der Fördermittel kommen konnten, in haftungsausfüllender Kausalität.

Weitergehender Schadensersatz steht den Klägern indes nicht zu.

3.
Die Kläger haben keinen Anspruch auf Erstattung der geltend gemachten Hauspreisanpassung wegen Ablauf der Festpreisbindungsfrist in Höhe von 3.000 €.

Zwar haben die Kläger durch Vorlage der Aufstellung „Zusammenfassung der Mehr- und Minderleistungen vom 12.07.2021" nachgewiesen, dass aufgrund Überschreitung der im Bauwerkvertrag vom 11.05.2019 vereinbarten 18-monatigen Festpreisgarantie für sie ein Mehrpreis von 3.000,00 € angefallen ist.
Allerdings haben die Kläger nicht substantiiert vorgetragen, dass die Überschreitung allein da-

durch entstanden ist, dass der Beklagte ihnen erst am 22.04.2021 die Baugenehmigung erteilt hat.

Nach den Regelungen im Bauvertrag galt die Festpreisgaranatie für die Dauer von 18 Monaten nach Vertragsunterzeichnung.

a.

Damit wären die Kläger in den Genuss der Festpreisgarantie zunächst dann gekommen, wenn das Haus an sie binnen 18 Monate nach Vertragsschluss, mithin bis zum 11.11.2020 übergeben worden wäre. Dass das Einfamilienhaus ihnen bis zum 11.11.2020 übergeben worden wäre, wenn ihnen die Baugenehmigung in sachgemäßer und angemessener Frist erteilt worden wäre, haben die Kläger schon nicht (substantiiert) behauptet.
Diese Frist war schon deshalb für die Kläger nicht einzuhalten, weil sie den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung erst am 21.01.2020, mithin über 8 Monate nach Vertragsunterzeichnung gestellt haben. Bei einer von den Klägern selbst eingeräumten Dauer für die Prüfung des Bauantrages von 3 - 4 Monaten konnten sie schon nicht mit einer positiven Bescheidung ihres Bauantrages vor dem 21.05.2020 rechnen. Hinzukommt, dass die Unterlagen zum Bauantrag nicht vollständig vorlagen, nachgefordert werden mussten und die Kläger die hierfür gesetzte Frist von 1 Monat voll ausgeschöpft und sogar noch um Fristverlängerung gebeten haben. Dass das genehmigungspflichtige Einfamilienhaus bei dieser Situation bis zum 11.11.2020 hätte errichtet und übergeben werden können, erscheint angesichts des tatsächlichen Bauablaufs ausgeschlossen. Dies haben die Kläger auch nicht behauptet. Von der Erteilung der Baugenehmigung bis zur Fertigstellung / zum Einzug Ende 2021 vergingen jedenfalls dann mindestens 8 Monate.

b.

Zwar sollte die Festpreisgarantie auch dann bis zur Übergabe des Hauses gelten, wenn die Auftraggeber binnen 6 Monaten die aufgeführten Planungsvoraussetzungen und innerhalb von 18 Monaten nach Vertragsunterzeichnung die Hochbauvoraussetzungen lt Punkt 6a), wozu auch die Vorlage der Baugenehmigung zählt, erfüllt haben.
Die Kläger haben, obgleich die Beklagten dies bestritten haben, die Erfüllung der Voraussetzungen lediglich pauschal behauptet, ohne auf die einzelnen Voraussetzungen einzugehen.
Abgesehen davon, dass auch unklar ist, ob die Kläger innerhalb von 6 Monaten ab Vertragsunterzeichnung, mithin bis zum 11.11.2019, zum Beispiel einen Lageplan mit Höheneintrag vom Baugrundstück und ein ausreichend aussagefähiges und aktuelles Baugrundgutachten der Baufirma vorgelegt haben, fehlte es zumindest an einem abgeschlossenen Darlehnsvertrag bzw. einer Finanzierungszusage der Bank. Die von den Klägern zur Akte gereichte Darlehensbewilli-

gung der DSL-Bank datiert jedenfalls erst auf den 13.05.2020. Allein damit waren die Planungsvoraussetzungen für die (Fort-)Geltung der Festpreisgarantie schon nicht erfüllt.

4.

Die Kläger haben keinen Anspruch auf Erstattung der für Hauseinmessung, Grundflächen- und Höhennachweis sowie Fortführung des Liegenschaftskatasters geltend gemachten Mehrkosten von 464,30 €.

Der Einwand der Kläger, wenn ihr Bauantrag zunächst nicht abgelehnt und ihnen die Baugenehmigung unter Berücksichtigung einer angemessenen Bearbeitungszeit erteilt worden wäre, wären ihnen geringere Vermessungskosten, nämlich für die Einmessung der baulichen Anlage nur 500,00 € - anstelle von 750,00 € (Position 3.3.1 der Abrechnung der Vermessungsleistungen des Vermessungsbüros vom 16.02.2021; K 14) -, entsprechend für den Grundflächen- und Höhennachweis 50,00 € - anstelle von 75,00 € (Position 4.3 der v.g. Abrechnung) -, entsprechend ein geringerer Betrag für die Mehrwertsteuer und keine Kosten für Fortführung des Liegenschaftskatasters aufgrund von Liegenschaftsvermessungen an baulichen Anlagen in Höhe von 202,50 € angefallen, insgesamt 464,30 €, ist unbegründet.

Zutreffend ist, dass die Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen im Land Brandenburg (Vermessungsgebührenordnung - VermGebO) zum 14.10.2019 neu gefasst und die Gebührensätze teilweise angehoben wurden. Allerdings wären hinsichtlich der hier streitgegenständlichen Positionen zu Lasten der Kläger auch bei pflichtgemäßer Bescheidung des Bauantrages vom 21.01.2020 die Gebühren gemäß der VermGebO i.d.F. vom 14.10.2019 angefallen.
Die als Anlage K 13 klägerseitig einreichte - auf der Grundlage der bis zum 14.10.2019 geltenden VermGebO i.d.F vom 10.05.2017 erstellte - Kostenermittlung des Vermessungsbüros datiert auf den 05.04.2019. Indes haben die Kläger den Bauantrag erst am 21.01.2020 und damit nach Inkrafttreten der Änderungen zur VermGebO zum 01.11.2019 gestellt. Die Kosten der Einmessung und für den Grundflächen- und Höhennachweis und die Kosten für die Fortführung des Liegenschaftskatasters wäre also in jedem Fall auf der Grundlage der geänderten VermGebO angefallen, weil die endgültige Kostenhöhe erst nach Abschluss der örtlichen und häuslichen Arbeiten auf der Grundlage der tatsächlich erbrachten Leistungen ermittelt wird. Entsprechend hat das Vermessungsbüro in der Kostenermittlung vom 05.04.2019 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nur um eine Aufstellung der voraussichtlichen Kosten handelt und die tatsächlichen Kosten erst nach Vornahme der Amtshandlungen auf der Grundlage des Gebührengesetzes des Landes Brandenburg sowie der VermGebO festgesetzt

werden.

5.

Die Kläger haben auch keinen Anspruch auf Erstattung von Bereitstellungszinsen für den Zeitraum von Februar 2021 bis Januar 2022 in Höhe von insgesamt 5.313,50 €.

a)

Zutreffend ist, dass die Kläger nach den Bedingungen des von ihnen mit der DSL-Bank geschlossenen Darlehensvertrages vom 13.05.2020 ab dem 03.02.2021 Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25% p.M. des bewilligten, aber noch nicht ausgezahlten Darlehensbetrages zu entrichten hatten. Die Bereitstellungszinsen sollten jeweils zum Ende des Monats fällig werden; der Darlehensgeber war berechtigt, das Darlehenskonto mit den fällig gewordenen Bereitstellungszinsen zu belasten.

b)

Soweit die Kläger zunächst unter Bezugnahme auf entsprechende Leistungsmitteilungen der DSL-Bank für den Zeitraum von Februar 2021 bis September 2021 abgerechnete Bereitstellungszinsen in Höhe von 5.300,63 € und für Oktober 2021 bis Januar 2022 von 1.711,37 €, mithin insgesamt 7012,00 € behauptet haben, war dies insoweit unzutreffend, als in den Leistungsmitteilungen nicht nur Bereitstellungszinsen, sondern auch Vertragszinsen in Höhe des vereinbarten Sollzinses von 1,4% p.a. auf bereits erfolgte Auszahlungen aufgeführt sind. Allerdings kommt es hierauf letztlich nicht mehr an, weil die Kläger ausweislich ihres Schriftsatzes vom 11.01.2023 unter Bezugnahme auf die Zinsbescheinigung der DSL-Bank aus Januar 2022 „nur noch" die Erstattung von Bereitstellungszinsen in Höhe von 5.513,50 € verlangen.

c)

Unabhängig hiervon besteht zwischen der Amtspflichtverletzung der Beklagten und den angefallenen Bereitstellungszinsen nur insoweit haftungsausfüllende Kausalität, als die Kläger bei ordnungsgemäßer Amtsausübung der Mitarbeiter des Beklagten keine Bereitstellungszinsen hätte entrichten brauchen. Dies wäre hinsichtlich der gesamten gelten gemachten Bereitstellungszinsen in Höhe von 5.313,50 € indes nur der Fall gewesen, wenn die Kläger das gesamte Darlehen vor dem 03.02.2021 vollständig abgerufen hätten.
Dies behaupten nun die Kläger selbst nicht.

Welcher Anteil der ihnen von der DSL-Bank in Rechnung gestellten Bereitstellungszinsen bei sorgfältiger und sachgerechter Bearbeitung des Bauantrages durch die Mitarbeiter des Beklagten nicht angefallen wären, lässt sich anhand des Vortrages der Kläger nicht feststellen.

Ausweislich des im Schriftsatz vom 05.12.2022 dargestellten Finanzierungsplans diente das Darlehen über 290.000,00 € nicht nur der Bezahlung der Hausbaukosten, sondern des Grundstückskaufpreises von 27.800,00 €, der Grundstücksnebenkosten und für Ausstattung / Umzug. Zudem sollte der Abruf des Darlehens abgestuft nach Baufortschritt erfolgen.
Entsprechend hätten die Kläger konkret darlegen müssen, wann und in welcher Höhe Darlehensbeträge abgerufen worden wären, wenn ihnen die Baugenehmigung nach Ablauf einer angemessenen Bearbeitungsfrist erteilt worden wäre. Dies hing zum Beispiel auch von der Fälligkeit der Kaufpreiszahlung und davon ab, in welcher Frist die einzelnen Gewerke ihre Arbeit hätten aufnehmen können.

Wann bei amtsplichtgemäßer Erteilung der Baugenehmigung der Abruf von Darlehensraten entsprechend dem Baufortschritt - wie im Darlehensvertrag vereinbart - erfolgt wäre, lässt sich ohne weitere Anknüpfungstatsachen retroperspektiv auch nicht unter Berücksichtigung des klägerseitig behaupteten tatsächlichen Geschehens - Erteilung der Baugenehmigung am 22.04.2022, Abruf der ersten Rate für das Bauvorhaben am 19.07.2021 und der Schlussrate am 12.03.2022 - feststellen. Denn es bleibt schon unklar, wann welcher Baufortschritt erreicht war und wann welche Rate von der in Rechnung gestellt wurde.
Anzumerken ist, dass die Kläger am 03.02.2021 auch noch nicht den auf den Grundstückskaufpreis entfallenden Darlehensanteil von 27.800,00 € abgerufen hatten. Einen Betrag in Höhe von 13.900 € (50% Grundstückskaufpreises von 27.000,00 €) haben die Kläger jedenfalls erst am 04.03.2021 abgerufen. Wann der weitere Kaufpreisanteil abgerufen wurde, ergibt sich aus den Unterlagen nicht. Für die insoweit angefallenen Bereitstellungszinsen haftet der Beklagte mangels haftungsausfüllender Kausalität jedenfalls nicht.

Zu einer eigenständigen Berechnung der erstattungsfähigen Bereitstellungszinsen sieht sich das Gericht bei dieser Sachlage nicht in der Lage. Es fehlt auch an einer hinreichenden Schätzungsgrundlage gem. § 287 ZPO.

6.
Letztlich ist auch die geltend gemachte Schadensposition „Zusätzliche Zinsen für 2. Kredit" in Höhe von 421,46 € unbegründet.
Die Kläger haben zu ihrer Behauptung, sie hätten das zusätzliche Darlehen über ein Nettodarlehen in Höhe von 25.000,00 € gem. Darlehensantrag vom 22.04.2021 nur deshalb in Anspruch genommen, weil ihnen aufgrund der erst verzögerten Erteilung der Baugenehmigung im Widerspruchsverfahren erhebliche Mehrkosten angefallen seien (wie Bereitstellungszinsen, durch welche sich das von der DSL-Bank ausgezahlte Gesamtdarlehen verringert hat, Verzugsmehrkos-

ten, etc.) nicht hinreichend schlüssig vorgetragen und ihr Vorbringen unter Beweis gestellt. Hierzu genügen auch die Aufstellungen im Schriftsatz vom 05.12.2022, Seite 8 und 9, zu ihren Finanzierungsplanungen nicht. Zum einen können die Kläger - wie dargestellt - die Überschreitung der Preisbindungsfrist nicht dem Beklagten anlasten. Zum anderen sind hat sich der Bau ausweislich der Vertragsänderung / Preisanpassung vom 09.02.2021 auch durch die Änderung des Haustyps (zunächst Haustyp CLC SH 127 B Var.A. für 180.300 €, dann KfW 55-1 SH 123 B Var.-A für 186.600,00 €) und zusätzliche Extraleistungen, die die Kläger in Auftrag gegeben haben, um ca. 20.000 € (unabhängig von dem Mehrpreis von 3.000 €) verteuert. Der Mehrpreis von 3.000 € wurde zu diesem Zeitpunkt offenbar noch durch Rechnung vom 09.02.2021 extra abgerechnet und ist erst in der Aufstellung „Zusammenfassung der Mehr- und Minderleistungen vom 12.07.2021", die mit einen Gesamtbetrag von 218.308,75 €, also ca. 23.000 € über dem zunächst vereinbarten Werklohn endet, ausgewiesen.

III.

Soweit die Hauptforderung begründet ist, folgt der Zinsanspruch aus §§ 292, 288 Abs. 1 ZPO.

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

Seidel
Vorsitzende Richterin am Landgericht

Verkündet am 07.02.2023

Marschallek, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt

Marschallek
Justizbeschäftigte