Quelle: https://voris.wolterskluwer-online.de/document/80ad4648-2866-428d-9df0-1733d78ed4a0

Bibliografie	
Gericht	OLG Celle
Datum	25.11.2025
Aktenzeichen	3 U 171/24
Entscheidungsform	Urteil
Referenz	WKRS 2025, 27485
Entscheidungsname	[keine Angabe]
ECLI	ECLI:DE:OLGCE:2025:1125.3U171.24.00

Oberlandesgericht Celle
Urt. v. 25.11.2025, Az.: 3 U 171/24

Haftung eines Geschäftsführers aufgrund mangelhafter Organisation hinsichtlich Überwachung von Zahlungsanforderungen; Zahlungsvereinbarung nach Baufortschritt; Zur persönliche Haftung des Geschäftsführers nach den Grundsätzen für ein Organisationsverschulden

Redaktioneller Leitsatz

1. Ein Geschäftsführer haftet persönlich für die Entgegennahme von Baufortschrittsraten, wenn er die gesetzlichehn Vorgaben der MaBV nicht beachtet und die Überwachung der Baufortschritte delegiert, ohne die Mitarbeiter entsprechend zu instruieren und zu kontrollieren. 2. § 3 Abs. 2 MaBV und § 5 MaBV sind Schutzgesetze iSd. § 823 Abs. 2 BGB, die den Erwerber vor Vermögensschäden durch ungesicherte Vorleistungen schützen.

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das am 27. November 2024 verkündete Urteil des Landgerichts Hildesheim (2 O 273/23) teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten zu 1) bis 3) werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger einen Betrag i.H.v. 46.635,77 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 9. Januar 2024 zu zahlen.

Die Berufung des Beklagten zu 2) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits in erster Instanz tragen die Beklagten zu 1) bis 3) als Gesamtschuldner. Die Kosten in zweiter Instanz tragen die Beklagten zu 2) und zu 3) als Gesamtschuldner mit Ausnahme der durch die Nebenintervention verursachten Kosten; diese hat der Streithelfer selbst zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Gründe

A.

Die Parteien streiten über die Erstattung von Baufortschrittsraten, die die Kläger an die Beklagte zu 1), deren damalige

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Geschäftsführer die Beklagten zu 2) und zu 3) waren, leisteten.

Die Beklagte zu 1) ist eine - mittlerweile in Liquidation befindliche - Projektgesellschaft, deren alleiniger Geschäftsführer aktuell der Beklagte zu 2) ist. Sie firmierte bis Januar 2023 unter "W.I. GmbH". Bis Anfang 2023 war der Beklagte zu 3), gemeinsam mit dem Beklagten zu 2), ebenfalls Geschäftsführer der Beklagten zu 1). Der Streithelfer G. B. war bis Mai 2022 mit seiner Familiengesellschaft Mehrheitsgesellschafter der Muttergesellschaft der Beklagten zu 1).

Die Beklagte zu 1) war zum hier entscheidenden Zeitpunkt Eigentümerin des Grundstücks mit der Anschrift K. 1B, ... S. Das Grundstück ist seit Mitte der 1970er-Jahre mit einem als Pflegeheim genutzten Gebäudekomplex aus mehreren, miteinander verbundenen Häusern (Bauteile A bis D) bebaut. Die Beklagte zu 1) beabsichtigte die Teil-Sanierung und den Umbau dieses Gebäudekomplexes bei laufendem Pflegebetrieb. Dieses Vorhaben sollte nach Maßgabe der Teilungserklärung vom 26. April 2018 einschließlich der dieser als Anlage II beigefügten Baubeschreibung (Anlage B 3, Bl. 284 ff. eLG), auf die wegen der weiteren Einzelheiten Bezug genommen wird, durchgeführt werden und sah umfangreiche Bau- und Sanierungsmaßnahmen an allen Gebäudeteilen vor. Mit der Teilungserklärung teilte die Beklagte zu 1) ihr Grundeigentum in Miteigentumsanteile auf, die jeweils mit dem Sondereigentum an einer Wohnung bzw. an einem Pflegeappartement nebst Kellerraum verbunden wurden, um diese Anteile sodann an einzelne, zumeist private, Investoren zu veräußern.

Weder der Beklagte zu 2) noch der Beklagte zu 3) übernahmen die Überwachung oder Begleitung der Baumaßnahmen oder deren Abrechnung gegenüber den Erwerbern. Die konkrete Aufgabenverteilung sah vielmehr vor, dass Herr B., der sich regelmäßig mit dem Zeugen H., dem Bauleiter, und weiteren Leuten vor Ort über das Projekt austauschte, verantwortlich zeichnete für alle Aufgaben, die mit der Durchführung des Baus zusammenhingen. Das bautechnische Büro des Zeugen H. übermittelte mehrere Bautenstandsbestätigungen an die Beklagte zu 1), in denen die Erreichung bestimmter Bautenstände für das streitgegenständliche Vorhaben mitgeteilt wurde. Insbesondere mit Schreiben vom 30. Juli 2018, auf das im Übrigen Bezug genommen wird (Anlage zum Protokoll vom 30. September 2024, Bl. 1492 ff. eLG), teilte der Zeuge H. gegenüber der Beklagten zu 1) mit, dass sich der Zustand des zu sanierenden Altbaus hinsichtlich bestimmter Punkte, wie z.B. der Gebäudestruktur einschließlich des Daches, der Heizungsrohinstallation, der Elektroverkabelungen, des Estrichbelags und des Putzes in den Zimmern, besser als erwartet darstelle, weshalb "45 % der vorhandenen Substanz verwendet werden kann und somit als erbracht betrachtet wird". Mit weiterem Schreiben vom gleichen Tage, gerichtet an den Beklagten zu 2), bestätigte der Zeuge H. gegenüber der Beklagten zu 1) die Fertigstellung der Rohbauarbeiten einschließlich Dachkonstruktion, die Fertigstellung der Dachflächen mit Dachrinnen sowie die Fertigstellung der Estricharbeiten. Die Baubeschreibung, als Anlage II zur Teilungserklärung vom 26. April 2018 genommen, wurde nicht angeglichen, sondern auch für Kaufverträge nach diesem Datum unverändert übernommen.

Mit notariellem Vertrag vom 25. Juni 2019 schlossen die Kläger mit der Beklagten zu 1) einen "Werk- und Sondereigentumskaufvertrag" über einen 4,552/1.000 Miteigentumsanteil an der vorgenannten Immobilie, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss des Bauteils D gelegenen Wohnung Nr. 18 und dem im 1. UG gelegenen Keller Nr. 18, zu einem Preis von 170.827,00 €. Nach Maßgabe von § 2 dieses Vertrages verpflichtete sich die Beklagte zu 1) zudem zur Durchführung der in der Teilungserklärung vom 26. April 2018 nebst beigefügter Baubeschreibung dargelegten Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Ferner vereinbarten die Parteien in § 4 Ziffer 3 des Vertrages eine Ratenzahlung; bezogen auf den Baufortschritt sollte der Kaufpreis in maximal sieben Teilbeträgen gezahlt werden. Wegen der weiteren Einzelheiten der vertraglichen Vereinbarung zwischen den Klägern und der Beklagten zu 1) wird auf den Kaufvertrag (Anlage K2, Bl. 10 ff. eLG) Bezug genommen. Mit Zahlungsaufforderungen vom 14. August 2019, vom 22. Februar 2020 sowie vom 2. Oktober 2020 berechnete die Beklagte zu 1) den Klägern folgende Baufortschrittsraten:

- die Fensterrate in Höhe von 7,0 %,
- die Dachrate in Höhe von 5,6 %,
- Innenputzrate in Höhe von 4,2 %,
- Rohinstallation-Elektrorate in Höhe von 2,1 %,
- Rohinstallation-Heizungsrate in Höhe von 2,1 %,
- Rohinstallation-Sanitärrate in Höhe von 2,1 %,
- die Estrichrate in Höhe von 2,1 % und
- die Fassadenrate in Höhe von 2,1

zu einem Gesamtbetrag von 46.635,77 €, den die Kläger in der Folgezeit durch Überweisungen an die Beklagte zu 1) ausglichen (Anlagenkonvolut BK 3, Bl. 964 ff. eOLG).

Vollständig abgeschlossen sind die in der Teilungserklärung vom 26. April 2018 nebst beigefügter Baubeschreibung dargelegten Bau- und Sanierungsmaßnahmen bis heute nicht. Bauaktivitäten finden jedenfalls seit Sommer 2023 nicht mehr statt. Auf

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Anordnung der Stadt S. wurde der Gebäudekomplex wegen Brandschutzmängeln zum 1. August 2023 geräumt.

Die Kläger haben unter Vorlage eines von ihnen in Auftrag gegebenen Gutachtens zum Bautenstand, auf das wegen der weiteren Einzelheiten Bezug genommen wird (Anlage K 5, Bl. 93 ff. eLG), behauptet, das Bauvorhaben als Ganzes befinde sich bis heute lediglich in einem erweiterten Rohbauzustand; für sämtliche angeforderten Raten sei der jeweilige Baufortschritt nicht erzielt. Im Bauteil D seien bis heute lediglich teilweise Entkernungsarbeiten durchgeführt worden. Sie haben hierzu die Ansicht vertreten, dass Baufortschrittsraten für die am Gemeinschaftseigentum geschuldeten Bauleistungen erst fällig seien, wenn der geschuldete Bautenstand für das Gesamtbauvorhaben erreicht sei.

Die Kläger haben in Abrede genommen, dass die Beklagten von dem tatsächlichen Bautenstand keine Kenntnis gehabt hätten. Die Beklagten zu 2) und 3) seien regelmäßig auf der Baustelle gewesen und hätten sich ein Bild über den Bautenstand verschafft. Angesichts der sich aus dem Schreiben des Zeugen H. vom 30. Juli 2018 ergebenden Abweichungen zwischen bestätigtem und tatsächlichem Bautenstand könne es auch gar nicht anders gewesen sein, als dass die Beklagten in Kenntnis des unzureichenden Bautenstands nicht fällige Raten abgerechnet und vereinnahmt hätten. Hilfsweise machen sie sich den Vortrag der Beklagten zu eigen, weder der Beklagte zu 2) noch der Beklagte zu 3) seien in die Bauüberwachung involviert gewesen und hätten daher weder die Bautenstandsbeschreibungen kontrolliert noch die Anforderung der Raten überwacht.

Die Beklagten haben die Auffassung vertreten, dass es auch bei Wohnungs- und Teileigentum für die Frage der Fälligkeit einzelner Baufortschrittsraten nur auf den Umfang der Herstellungsverpflichtung, die der Bauträger dem einzelnen Erwerber gegenüber eingehe, ankomme und nicht auf das Sondereigentum. Das Schreiben des Zeugen H. vom 30. Juli 2018 habe sie ihrer Ansicht nach befugt, von ihrem, im Vertrag mit den Klägern normierten, Recht zur Leistungsanpassung gegenüber den Erwerbern Gebrauch zu machen. Die Nichtdurchführung einzelner, nach der Teilungserklärung nebst Baubeschreibung geschuldeter, Arbeiten habe deshalb trotzdem zum Erreichen des vereinbarten Bau-Solls geführt. Darüber hinaus behaupten die Beklagten, dass sie auf die Richtigkeit der Bautenstandsbewertungen des bautechnischen Büros des Zeugen H. vertraut hätten. Wenn überhaupt seien sie (ebenfalls) durch den Zeugen H. getäuscht worden. Die Baufortschrittsraten seien außerdem nicht durch die Beklagten zu 2) und 3) persönlich, sondern durch den Zeugen Sch. angefordert worden. Dieser habe die entsprechende Kommunikation mit dem Zeugen H. über die Bautenstände geführt und ebenfalls auf die Richtigkeit der Angaben des Zeugen H. vertraut. Die Beklagten zu 2) und 3) habe der Zeuge Sch. nicht über die Bautenstände des streitgegenständlichen Projekts informiert.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands sowie der in erster Instanz gestellten Anträge wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf das angefochtene Urteil Bezug genommen.

Das Landgericht hat nach Vernehmung der Zeugen H. und Sch. sowie persönlicher Anhörung der Beklagten zu 2) und zu 3) der Klage gegen die Beklagte zu 1) und zu 2) stattgegeben und die Klage gegen den Beklagten zu 3) abgewiesen. Zur Begründung hat das Landgericht - soweit von Interesse - ausgeführt, gegen den Beklagten zu 2) bestehe in der geltend gemachten Höhe ein bereicherungsrechtlicher Anspruch sowie ein Anspruch auf Schadensersatz aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 3 Abs. 2 MaBV. Bei der genannten Vorschrift handele es sich um ein Schutzgesetz, gegen das der Beklagte zu 2) durch die Entgegennahme der jeweiligen Raten trotz fehlenden Baufortschritts verstoßen habe. Da er in seiner Funktion als Geschäftsführer die noch nicht fälligen Baufortschrittsraten von den Erwerbern vorsätzlich angefordert oder in zurechenbarer Weise von dem Zeugen Sch. habe anfordern lassen, hafte er persönlich für den durch seine unerlaubte Handlung eingetretenen Schaden, seine Organstellung bei der Beklagten zu 1) stehe dem nicht entgegen. Der objektive Verstoß gegen § 3 Abs. 2 MaBV habe vorgelegen, weil die angeforderten Baufortschrittsraten noch nicht fällig gewesen seien; der jeweilige Bautenstand sei nicht erreicht gewesen. In subjektiver Hinsicht sei Vorsatz erforderlich. Dabei könne für den Beklagten zu 2) von positiver Kenntnis der Abweichung des tatsächlichen Bautenstands vom geschuldeten Bau-Soll bei Entgegennahme der Raten ausgegangen werden. Es sei ausgeschlossen, dass dem Beklagten zu 2) die abweichenden Bautenstände seit dem 30. Juli 2018 nicht bekannt gewesen seien.

Die durchgeführte Beweisaufnahme habe ergeben, dass dem Beklagten zu 2) die Abweichungen insgesamt bekannt gewesen seien. Dies gelte jedenfalls für Raten bezüglich der Dach- und Estricharbeiten, da sich aus dem Schreiben des Zeugen H. vom 30. Juli 2018 und der Bautenstandsbestätigung vom selben Tag ergebe, dass die entsprechenden Arbeiten überhaupt nicht durchgeführt wurden. Schon wegen der Unrichtigkeit dieser Bautenstandsbestätigung hätten dem Beklagten zu 2) Zweifel kommen müssen, ob die nachfolgende Bautenstandsbestätigungen korrekt sein würden. Hinzugetreten sei, dass auch wegen seiner Arbeitsweise Zweifel an der Zuverlässigkeit und Sorgfältigkeit des Zeugen H. bestanden hätten. Schließlich hätten auch die unstreitigen äußeren Umstände dagegen gesprochen, dass die jeweiligen Baufortschritte erzielt worden seien, weil es durch die strengen Corona-Maßnahmen zu Verzögerungen gekommen sei und die Beklagte auch keine Schlussrechnung für eines der Gewerke habe vorlegen können. Auch sei der Beklagte zu 2) keinem Verbotsirrtum erlegen; selbst wenn man davon ausgehen wollte, sei dieser vermeidbar gewesen und lasse daher den Vorsatz nicht entfallen. Sein Verhalten im weiteren Verlauf des Bauvorhabens spreche ebenfalls für einen vorsätzlichen Verstoß gegen die MaBV. Ihm sei durch Beschwerden anderer Erwerber bekannt geworden, dass diese aufgrund des Baufortschritts beunruhigt seien.

Demgegenüber bestehe kein Anspruch gegen den Beklagten zu 3). Der für eine Haftung aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 3 Abs. 2 MaBV erforderliche Vorsatz habe sich nicht feststellen lassen, weil die Beweisaufnahme nicht ergeben habe, dass der Beklagte zu 3) vom abweichenden Bautenstand Kenntnis gehabt habe. Die Zeugen hätten nahezu übereinstimmend bestätigt, dass der Beklagte zu 3) sich aus allen Bauangelegenheiten bewusst herausgehalten und sich um den Vertrieb gekümmert habe.

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Zur näheren Darstellung wird auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Gegen dieses Urteil wenden sich die Kläger mit ihrer Berufung, mit der sie ihre Anträge bezüglich des Beklagten zu 3) unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens weiterverfolgen. Das Urteil des Landgerichts verletze formelles und materielles Recht und verletze insbesondere das rechtliche Gehör der Kläger. Soweit das Landgericht eine Haftung des Beklagten zu 3) abgelehnt habe, verkenne es den Inhalt und Umfang der Sorgfaltspflichten eines Geschäftsführers, die über diejenigen eines ordentlichen Kaufmannes hinausgingen. Daran gemessen liege ein vorsätzlicher Verstoß des Beklagten zu 3) gegen § 3 Abs. 2 MaBV vor. Als Geschäftsführer müsse er sich, was das Landgericht verkannt habe, wegen § 5 MaBV zudem das Verhalten aller von ihm eingebundenen Hilfspersonen zurechnen lassen. Der Beklagte zu 3) habe nicht darauf vertrauen dürfen, dass die Herren B. und Sch. ohne entsprechende Organisation und Kontrollmechanismen ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllen würden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Kläger wird auf die Berufungsbegründung vom 28. Januar 2025 (Bl. 136 ff. eOLG) Bezug genommen.

Die Kläger beantragen,

> unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Hildesheim vom 27. November 2024, Az. 2 O 273/23, den Beklagten zu 3), neben den bereits gesondert verurteilten Beklagten zu Ziffer 1 und Ziffer 2, als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger einen Betrag in Höhe von 46.635,77 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 9. Januar 2024 zu zahlen.

Der Beklagte zu 3) beantragt,

> die Berufung zurückzuweisen.

Der Beklagte zu 3) verteidigt das erstinstanzliche Urteil, soweit die Klage gegen ihn abgewiesen worden ist.

Der Beklagte zu 2) hat seinerseits Berufung eingelegt und beantragt,

> das Urteil des Landgerichts Hildesheim abzuändern und die Klage insgesamt abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

> die Berufung des Beklagten zu 2) zurückzuweisen.

Der Beklagte zu 2) wendet sich unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vorbringens gegen seine Verurteilung und wendet hierzu ein, das Landgericht habe den zivilrechtlichen Vorsatzbegriff verkannt und positive Kenntnis mit Vorsatz gleichgesetzt. Unabhängig davon habe er entgegen der Annahme des Landgerichts auch keine positive Kenntnis von einer verbotswidrigen Entgegennahme der Ratenzahlungen gehabt. Der Zeuge H. habe die Bautenstandsberichte regelmäßig den jeweils zuständigen Mitarbeitern zugesandt, zuletzt dem Zeugen Sch. Er selbst habe die Bautenstandsberichte regelmäßig nicht gesehen und nicht geprüft.

Die korrekte Einordnung der Ratenfälligkeit bei Gemeinschaftseigentum sei rechtlich komplex und obergerichtlich nicht rechtskräftig entschieden. Gegen die vom Landgericht vertretene Auffassung, dass es hinsichtlich des Baufortschritts auf das Gemeinschaftseigentum ankomme, spreche überdies die Regelung in § 6 des Kaufvertrages, wonach die Parteien eine einzelobjektbezogene Fertigstellung vereinbart hätten. Selbst wenn man dies anders sehen wollte, sei der Beklagte zu 2) einem Verbotsirrtum unterlegen, so dass ihm nur ein Fahrlässigkeitsvorwurf gemacht werden könne, was einem bereicherungsrechtlichen Anspruch entgegenstünde.

Das Landgericht habe ferner darauf hinweisen müssen, dass es - entgegen zuvor erteilter Hinweise - den Vortrag der Kläger zu den Abweichungen des Bau-Solls vom Bautenstand für ausreichend erachte; daher habe es das Bestreiten des Beklagten nicht wegen mangelnder Substanz zurückweisen dürfen. Unzulässig sei auch die Zurückweisung des Bestreitens mit Nichtwissen bezogen auf die von den Klägern vorgelegten Bilder, zu denen er behauptet hat, diese stammten aus seiner Wohnung.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts habe die durchgeführte Beweisaufnahme gerade nicht bestätigt, dass der Beklagte zu 2) positive Kenntnis von der Unrichtigkeit der Bautenstandbescheinigungen gehabt. Die Beweiswürdigung sei insgesamt zu beanstanden, weil sie einseitig erfolge und das Landgericht hinsichtlich der jeweiligen Zeugenaussage einzelne Angaben "wie Rosinen" herauspicke.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens des Beklagten zu 2) und des Beklagten zu 3) wird auf die Berufungsbegründung vom 28. Februar 2025 (Bl. 574 ff. eOLG), die Berufungserwiderung vom 14. März 2025 (Bl. 616 ff. eOLG) sowie den Schriftsatz vom 28. August 2025 (Bl. 978 ff. eOLG) Bezug genommen.

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

B.

Die zulässige Berufung der Kläger ist begründet. Die Beklagten zu 2) und 3) sind den Klägern aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 3 Abs. 2, § 5 MaBV zum Schadensersatz in Höhe der von ihnen geleisteten Raten verpflichtet (dazu unter I. und II.). Die Beklagten zu 1) bis 3) haften gem. § 840 Abs. 1 BGB als Gesamtschuldner.

Die Berufung des Beklagten zu 2) ist unbegründet.

I.

Die Kläger haben gegen den Beklagten zu 2) einen Schadensersatzanspruch in der geltend gemachten Höhe aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 3 Abs. 2, § 5 MaBV.

1. Es handelt sich jeweils um ein Schutzgesetz i.S.v. § 823 Abs. 2 BGB.

Auf die umfassenden und zutreffenden Ausführungen des Landgerichts zur Schutzgesetzeigenschaften des § 3 MaBV, die von den Parteien auch nicht angegriffen werden, nimmt der Senat zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug und macht sich diese zu Eigen.

Bei § 3 Abs. 2 MaBV handelt es sich um ein Schutzgesetz im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB (vgl. BGH, NJW 2009, 673 f.; OLG Hamm, NJW-RR 1999, 530, 531

[OLG Hamm 22.04.1998 - 12 U 37/97]; OLG Frankfurt a.M., NJOZ 2005, 2664, 2666; OLG Brandenburg, Urt. v. 29.07.2010, 5 U 142/06, BeckRS 2010, 20520; MüKo/Wagner, 9. Auflage, § 823 Rn. 691; Grüneberg/Sprau, 83. Auflage, § 823 Rn. 68). Die Vorschrift dient der Absicherung der Position des Erwerbers im Rahmen von Bauträgerkaufverträgen und damit dem Schutz einer Personengruppe gegen die Verletzung bestimmter Rechtsgüter (vgl. Grüneberg/Sprau, 83. Auflage, § 823 Rn. 58). Der Erwerber soll vor Vermögensschäden, insbesondere im Falle einer Insolvenz des Bauträgers, geschützt werden. Es soll sichergestellt sein, dass Leistungen des Erwerbers ein entsprechender Gegenwert gegenübersteht (vgl. BGH, Urteil vom 5. Dezember 2008 - V ZR 144/07 -, juris, Rn. 11; Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Auflage, Kap. 4 Rn. 340; Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts, 5. Auflage, Teil 10 Rn. 629).
Auch § 5 MaBV ist ein Schutzgesetz i.S.v. § 823 Abs. 2 BGB (Grziwotz, aaO., § 5 Rn. 8; Marcks, MaBV, 10. Auflage 2019, § 5 Rn. 1), denn Ziel der Norm ist es, eine Gefährdung von Vermögenswerten der Auftraggeber auch in solchen Fällen zu verhindern, in denen der Gewerbetreibende, der alleiniger Adressat des § 3 MaBV, sich Hilfspersonen bedient. Damit kann die Norm eine unmittelbare deliktische Haftung auslösen, auch wenn es sich um ein reines Organisationsverschulden handelt (Grziwotz, aaO., § 5 Rn. 8).

2. Gegen dieses Schutzgesetz hat der Beklagte zu 2) verstoßen, indem er sämtliche Aufgaben im Zusammenhang mit der Anforderung und Entgegennahme der Raten an die Zeugen H. und Sch. sowie Herrn B. entgegen § 5 MaBV delegiert hat, ohne diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu instruieren bzw. anzuleiten, sowie die Vorgehensweise der Mitarbeiter im Übrigen nicht überwacht hat und dadurch die jeweiligen Baufortschrittsraten entgegen den Vorgaben von § 3 Abs. 2 MaBV vor Erreichen des Baufortschritts am Gemeinschaftseigentum vereinnahmen ließ.

a) Der Beklagte zu 2) hatte schon nach eigenem Bekunden anlässlich seiner Anhörung in erster Instanz keinerlei eigene Kenntnis vom tatsächlichen Baufortschritt. Begründet hat er dies damit, dass er das Bauvorhaben nicht betreut habe, seine wesentliche Aufgabe sei neben administrativen Aufgaben der Vertrieb gewesen. Die Betreuung der Bauaktivität hätten Herr B., Herr F. und auch der Zeuge H. übernommen. Mit Herrn B. habe er regelmäßigen Kontakt gehabt, auf die Nachfrage, wie es in S. laufe, habe dieser geantwortet, es sei alles "im grünen Bereich", verlaufe planmäßig und sei gut. Anlass zu einer stichprobenartigen Überprüfung der Angaben des Zeugen H. in dessen Bautenstandsberichten habe er daher nicht gehabt. Die Bautenstandsberichte des Zeugen H. habe er gelegentlich gesehen, aber nicht jede einzelne. Diese seien im Regelfall direkt an die Buchhaltung, dort an den Zeugen Sch., übermittelt und auch dort verarbeitet worden. Auf die Richtigkeit dieser Berichte habe er vertraut. Auch der Zeuge Sch. habe sie nicht prüfen können. Ob der Zeuge H. die Bauträgerkaufverträge inhaltlich gekannt habe, gehe aber davon aus, "dass er schon davon wissen wird". Jedenfalls habe der Zeuge H. die Baubeschreibung gehabt, da er anders gar nicht hätte arbeiten können. Ob die Rechnungen zu den Bautenstandsfeststellungen gepasst hätten, wisse er nicht. Soweit die Fertigstellungsrate angefordert worden sei, sei er davon ausgegangen, dass das Vorhaben auch tatsächlich fertiggestellt worden sei; geprüft habe er dies aber nicht.

Dieses Vorbringen des Beklagten zu 2) haben die Kläger sich jedenfalls hilfsweise zu eigen gemacht. Denn es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine Partei sich regelmäßig zumindest hilfsweise Ausführungen der Gegenseite und die bei einer Beweisaufnahme zutage tretenden, ihr günstigen Umstände und Tatsachen zu eigen macht (vgl.

BGH, Beschluss vom 6. September 2022 - VIII ZR 352/21, Rn. 15, beck-online; BGH, Beschluss vom 5. November 2019 - VIII ZR 344/18, Rn. 12, beck-online). So liegt es hier.

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

b) In der Folge kam es zur Entgegennahme von Raten, für die der Baufortschritt, entsprechend dem vertraglich vereinbarten Bau-Soll [dazu unter aa)], am - insoweit allein maßgeblichen - Gemeinschaftseigentum [dazu unter bb)] noch nicht erreicht war.

aa) Mit den zutreffenden Ausführungen des Landgerichts, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird, ergibt sich das Bau-Soll aus der Baubeschreibung als Anlage 1 zur notariellen Teilungserklärung vom 26. April 2018, auf die der Kaufvertrag vom 25. Juni 2019 in § 2 Ziffer 2 Bezug nimmt.

Soweit der Beklagte zu 2) eingewandt hat, hinsichtlich einzelner Positionen habe die Beklagte zu 1) von ihrem Anpassungsrecht aus § 2 Ziffern 2 und 3 des Kaufvertrages vom 25. Juni 2019 Gebrauch gemacht, ist dieser Einwand ebenfalls mit den zutreffenden Ausführungen des Landgerichts zurückzuweisen. Zu Recht ist das Landgericht davon ausgegangen, dass es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, die der Kontrolle gem. §§ 305 ff. BGB unterliegen. Mit den Ausführungen des Landgerichts hält die Klausel unter § 2 Ziffer 3 des Kaufvertrages einer Inhaltskontrolle wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot aus § 307 Abs. 1 BGB und gegen § 308 Nr. 4 BGB nicht stand. Danach ist die Vereinbarung eines Rechts des Verwenders, die versprochene Leistung zu ändern oder von ihr abzuweichen, wenn nicht die Vereinbarung der Änderung oder Abweichung unter Berücksichtigung der Interessen des Verwenders für den anderen Vertragsteil zumutbar ist, unwirksam. Weil die Klausel weder die Zumutbarkeit noch die Gründe für eine Änderung beschreibt und damit für den Erwerber weder Voraussetzungen noch der mögliche Umfang etwaiger Änderungen absehbar ist, ist die Klausel zu unbestimmt und damit unwirksam (vgl.

Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 30. Oktober 2019 - 7 U 25/18 -, juris, Rn. 14). Ebenfalls zutreffend hat das Landgericht darauf abgestellt, dass die Beklagte zu 1) von ihrem Änderungsrecht keinen Gebrauch gemacht hat, weil es entgegen § 315 Abs. 2 BGB an einer entsprechenden Erklärung gegenüber dem Kläger fehlt.
Zu ergänzen ist lediglich, dass § 2 Ziffer 2 des Kaufvertrags, der eine Berechtigung des Verkäufers vorsieht, die zu erbringenden Leistungen "im Übrigen" - jenseits der Baubeschreibung - nach billigem Ermessen zu bestimmen, aus den genannten Gründen ebenfalls wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot aus § 307 Abs. 1 BGB und § 308 Nr. 4 BGB unwirksam ist. Zutreffend sind sodann die weiteren Ausführungen des Landgerichts, dass die Baubeschreibung hinsichtlich der streitgegenständlichen Leistungen ohnehin hinreichend detailliert und bestimmt ist und es daher schon nicht an einer vertraglichen Vereinbarung fehlt, die eine einseitige Leistungsbestimmung "im Übrigen" erforderlich machen würde; mithin ist für eine Anpassung kein Raum.

Der Umstand, dass die Beklagte zu 1) im Nachgang zu den Kaufverträgen die vorhandene Altbausubstanz entgegen ihrer ursprünglichen Planung in weiterem Umfang als ausreichend erachtet hat denn ursprünglich geplant, berechtigt jedenfalls nicht dazu, einseitig zu bestimmen, dass Leistungen entgegen der Baubeschreibung nicht mehr erbracht werden müssen. Die Beklagte zu 1) hat hierzu Bezug genommen auf die Angaben des Zeugen H. in seinem Schreiben vom 30. Juli 2018, der insbesondere ausgeführt hat, dass es keiner Maßnahmen an der Heizungsrohrinstallation und der Elektroverkabelung bedürfe, die Brandmeldeanlage nur um notwendige Melder erweitert werde, die Estrichbeläge in den Zimmern erhalten blieben und nur in den neuen Bädern und auf den ehemaligen Terrassen ergänzt würden, der Putz aus optischen Gründen nur beigespachtelt würden und die Dachhaut nur an den neu zu erstellenden Entlüftungen und Rauchabzügen erforderlich sei sowie eine Schutzbahn für die Dachbegrünung eingebracht werden müsse. Auch wenn dem Bauträger ein gewisser Gestaltungsspielraum bei der konkreten Ausführung einzuräumen sein wird, weil ein Bauvorhaben einem dynamischen Geschehen unterworfen sein kann, wäre dieser mit der einseitigen Änderung der Baubeschreibung im vorgenannten Umfang offensichtlich überschritten. Derartige Abweichungen von dem geplanten Sanierungskonzept wären mit dem Erwerber abzusprechen, weil er sich nicht um eine nachträgliche Anpassung, sondern um eine tatsächliche Vertragsänderung handelt, die jedenfalls was den Austausch der Fenster und die Sanierung des Dachs - auch wenn die Gewerke derzeit in Ordnung sind - mit einer Werteinbuße verbunden sind. Denn ein 20 Jahre altes Fenster ist ebenso wie ein mehrere Jahre altes Dach schon deswegen weniger wert, weil in deutlich kürzerer Zeit eine Erneuerung erforderlich wird.

Jedenfalls kann die Vertragsklausel nicht für Anpassungen gelten, die schon vor Vertragsschluss feststanden, wenn das Bau-Soll gleichwohl anders festgelegt wurde. So liegt es hier, da die Einschätzung zur Brauchbarkeit der Altbausubstanz vor dem Abschluss des Kaufvertrages erfolgte. Hätte die Beklagte zu 1), wozu sie gem. § 3 Abs. 2 S. 4 MaBV grundsätzlich berechtigt wäre, eine schon erbrachte Leistung am vorhandenen Bestand des Altbaus abrechnen wollen, hätte sie in dem jeweiligen Kaufvertrag zur Festlegung des Leistungssolls auf das Schreiben des Zeugen H. vom 30. Juli 2018 zur Verwendung der vorhandenen Substanz Bezug nehmen müssen und nicht, wie geschehen, auf die Baubeschreibungen als Anlage 1 zur notariellen Teilungserklärung vom 26. April 2018.

bb) Für die Frage, ob das vertraglich vereinbarte Bau-Soll erreicht wurde, ist allein auf das Gemeinschaftseigentum abzustellen. Dabei kann dahinstehen, ob es sich bei der aus mehreren Gebäudeteilen bestehenden Anlage um eine Mehrhausanlage handelt oder wegen der baulichen Verbindungen um einen einzelnen Gebäudekomplex, weil es in beiden Fällen nicht auf den Baufortschritt an einzelnen Gebäudeteilen ankommt, sondern der Baufortschritt an der gesamten Anlage erreicht sein muss.

Im Einzelnen:

(1) Grundsätzlich ist hinsichtlich der einzelnen Raten danach zu differenzieren, ob diese Bauleistungen am Sonder- oder am Gemeinschaftseigentum betreffen. Zur Einordnung sind neben dem Inhalt der vertraglichen Vereinbarung, hier die

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Teilungserklärung vom 26. April 2018 unter IV., die Vorschriften des WEG heranzuziehen.

Gemäß der Teilungserklärung ist das Teileigentum das Sondereigentum an dem jeweiligen Pflegezimmer in Verbindung mit dem Miteigentumsteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums bestimmen sich dabei nach § 5 Abs. 1 und 2 WEG. Nach § 1 Abs. 5 WEG sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum Dritter stehen, gemeinschaftliches Eigentum. Gemäß § 5 Abs. 2 WEG können die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand und die Sicherheit erforderlich sind, die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienen, und die Bestandteile des Gebäudes, die nicht verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird, jedenfalls nicht zum Sondereigentum gehören.

Die weitere Einordnung unter IV. Ziffer 3 der Teilungsanordnung entspricht dieser gesetzlichen Regelung und folgt unter Ziffer 4 der gesetzlichen Wertung, nach der alles, was nicht ausdrücklich zum Sondereigentum erklärt wurde, dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen ist.

(2) Gemessen daran betrifft keine der angeforderten Raten ausschließlich das Sondereigentum. Denn für die Fälligkeit der einzelnen Raten ist die Herstellungsverpflichtung, die der Bauträger gegenüber dem einzelnen Erwerber eingeht, entscheidend. Demnach wird es regelmäßig nicht auf den Fortschritt an fremdem Sondereigentum ankommen, sehr wohl aber auf die Arbeiten betreffend eine Rate, die nicht nur am jeweiligen Sonder- sondern auch am Gemeinschaftseigentum auszuführen sind.

Nach den vertraglichen Regelungen wäre allein bezüglich der Innenputzrate eine dahingehende Betrachtung zu erwägen, dass es ausschließlich auf das Sondereigentum ankommen soll. Indes wird auch für diese Arbeiten zu fordern sein, dass der Baufortschritt sowohl am gemeinschaftlich genutzten Gemeinschaftseigentum als auch am jeweiligen Sondereigentum erzielt worden ist (vgl. Basty, aaO., Kapitel 5, Rn. 153).

Für die Innenputzarbeiten ergibt sich dies schon aus dem Umstand, dass nach der Baubeschreibung (Anlage 1 zur notariellen Teilungserklärung vom 26. April 2018) Innenputzarbeiten nicht nur in den jeweiligen Wohneinheiten vorgenommen werden sollten, sondern auch in den Fluren, Gemeinschaftsräumen und Treppenhäusern. Die Herstellungsverpflichtung erstreckte sich damit, da es an einer anderslautenden vertraglichen Vereinbarung fehlt, auch auf das Gemeinschaftseigentum.

(3) Hinsichtlich keiner Rate kommt - unter Berücksichtigung einer sog. funktionellen Betrachtungsweise - ausnahmsweise eine abweichende Bewertung in Betracht, wonach der Baufortschritt des Gemeinschaftseigentums dann nicht in die Betrachtung des Baufortschritts einbezogen werden soll, wenn das Gewerk bei funktioneller Betrachtungsweise ausschließlich einem anderen Sondereigentum zuzurechnen und somit nicht Gegenstand der Herstellungsverpflichtung gegenüber dem Erwerber ist (Bischoff, aaO., Rn. 198). Dies ist hier nicht der Fall.

(4) Für den Umfang der Herstellungsverpflichtung ist auch nicht auf die einzelnen Gebäudeteile abzustellen; vielmehr muss der Baufortschritt an der gesamten Anlage erreicht sein. Es kann daher dahinstehen, ob es sich bei dem Bauvorhaben um eine sogenannte Mehrhausanlage handelt oder wegen der baulichen Verbindungen um einen einzelnen Gebäudekomplex.

Denn die Abgrenzung nach § 5 Abs. 2 WEG gilt auch bei Wohnungseigentumsanlagen, die sich aus mehreren Häusern zusammensetzen (vgl.

BGH, Urteil vom 25. Januar 2001 - VII ZR 193/99 -, juris, Rn. 10). Jeder Wohnungseigentümer hat deshalb aus seinem Erwerbsvertrag einen eigenen Anspruch auf die mangelfreie Herstellung des gesamten Gemeinschaftseigentums (KG Berlin, Urteil vom 23. November 2010 - 7 U 8/09 -, juris, Rn. 31 unter Verweis auf: BGH BauR 1985, 314/316).
Nichts anderes kann damit für die Beurteilung des Baufortschritts gelten, der sich grundsätzlich auf die gesamte Anlage erstreckt. Ob eine abweichende vertragliche Vereinbarung möglich wäre, kann dahinstehen. Denn eine damit erforderliche Beschränkung der Herstellungsverpflichtung des Bauträgers auf einzelne Gebäudeteile liegt nicht vor. Im Gegenteil erstreckt sich der Eigentumserwerb gerade nicht auf einzelne Gebäudeteile, sondern auf Anteile am gesamten Gebäudekomplex. Hinzu tritt, dass es sich bei dem Bauvorhaben um die Sanierung eines Pflegezentrums handelt und - soweit ersichtlich, denn konkreter Vortrag hierzu fehlt - die verschiedenen Einrichtungen, die für den Betrieb eines Pflegeheims insgesamt erforderlich sind, wie etwa die Küche, für alle Bewohner gemeinsam in jeweils einem Gebäudeteil unterhalten werden sollten.

Soweit die Beklagten zu 2) und 3) hiergegen einwenden wollen, dass sich aus dem Vertrag selbst hinsichtlich der Fertigstellungsverpflichtung ergebe, dass erkennbar nur auf den Bautenstand für das Sondereigentum abgestellt werde, dringen sie damit nicht durch. Bei Auslegung des Vertrags sind gemäß § 133, § 157 BGB die eindeutigen Vorgaben des WEG zu berücksichtigen, die hier gegen eine andere Würdigung sprechen, da die Kläger Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums mit allen Rechten und Pflichten geworden sind. Zudem führte ein solches Verständnis zu einer Unwirksamkeit der Ratenzahlungsvereinbarung, stellte es doch eine Abweichung zum Nachteil des Erwerbers dar. Eine dahingehende Deutung ist nicht geboten, weil dies einen gänzlich anderen Pflichtenkreis betrifft, der nicht denklogisch mit der Bemessung des Baufortschritts zusammenhängt. Hätte die Beklagte auch für die Raten abweichend von der MaBV auf das Sondereigentum rekurrieren wollen, hätte es ihr oblegen, diese Regelung in den Vertrag aufzunehmen.

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

cc) Gemessen daran lag für die von den Klägern geleisteten Raten der jeweilige Baufortschritt bei Entgegennahme der Raten nicht vor.

Maßgeblicher Zeitpunkt für das tatsächliche Vorliegen des jeweiligen Baufortschritts ist der Zeitpunkt der Entgegennahme (vgl. Bischoff aaO., § 3, Rn. 138; Basty, aaO., Kapitel 5, Rn. 163). Es kann dahinstehen, ob die Kläger diesbezüglich die Darlegungs- und Beweislast trifft (a.A.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 15. Juli 2011 - I-23 U 87/09 -, juris, Rn. 60 unter Verweis auf: OLG Frankfurt, Urteil vom 11. September 2009 - 19 U 33/09), da die Kläger jedenfalls hinreichend dargelegt hat, dass die jeweiligen Baufortschritte nicht erreicht waren, und die Beklagten diesem Vorbringen nicht mit der erforderlichen Substanz entgegengetreten sind. Die erforderliche Abweichung ergibt sich unschwer aus einer Gegenüberstellung des beschriebenen Bau-Solls aus der Teilungserklärung und dem Bautenstand entsprechend dem von den Klägern vorgelegten Privatgutachten des Unternehmens D. & S., auf das verwiesen wird und dessen Inhalt die Beklagten nicht angegriffen haben.
3. Für den darin liegenden Verstoß gegen § 3 Abs. 2, § 5 MaBV haftet der Beklagte zu 2) persönlich.

Die Organe einer juristischen Person können grundsätzlich für ihr Handeln gegenüber außenstehenden Dritten haften (dazu unter a.). Die vorstehend genannten Handlungen sind überdies geeignet, eine Haftung des Beklagten zu 2) zu begründen (dazu unter b.).

a) Grundsätzlich können Organe für Verletzungen an sie adressierter Schutzgesetze gemäß § 823 Abs. 2 BGB haften; die Qualifikation einer Norm als Schutzgesetz begründet demnach in der Regel eine persönliche Außenhaftung der Geschäftsleitung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung (MüKoBGB/Wagner, 9. Aufl. 2024, BGB § 823 Rn. 146, 171). Eine wichtige Haftungsbegrenzung zugunsten der Leitungsorgane juristischer Personen ergibt sich allerdings zunächst daraus, dass die allgemeinen Geschäftsleitungspflichten der Geschäftsführer aus § 43 Abs. 1 GmbHG keine Schutzgesetze i.S.d § 823 Abs. 2 BGB darstellen, sich eine Haftung des Geschäftsführers also nicht aus seiner Stellung als solches ergibt (

BGH, Urteil vom 7. Mai 2019 - VI ZR 512/17 - beck-online, Rn. 10 für § 43 GmbHG). Für die Frage der Haftung des Geschäftsführers aus § 823 Abs. 2 BGB - ebenso wie bei einer möglichen Haftung aus § 823 Abs. 1 BGB - soll daher zwischen unmittelbaren und sog. mittelbaren Schutzgesetzverletzungen zu unterscheiden sein. Mittelbare Verletzungshandlungen stellen dabei insbesondere unterlassene betriebsorganisatorische Maßnahmen dar, die es Mitarbeitern der Organisation ermöglichen, eine Rechtsverletzung zu begehen (vgl. Habersack/Casper/Löbbe/Paefgen, 3. Aufl. 2020, GmbHG § 43 Rn. 351). Während eine unmittelbare Handlung des Geschäftsführers unproblematisch zur Haftung führt, gilt auch für die Haftung aus § 823 Abs. 2 BGB, dass den Geschäftsführer die Pflicht zur ordnungsgemäßen Betriebsorganisation grundsätzlich nur im Innenverhältnis zur Gesellschaft trifft, weshalb er im Außenverhältnis für Schutzgesetzverletzungen nachgeordneter Mitarbeiter, die auf eine unzureichende Organisation zurückzuführen sind, nur unter dem zusätzlichen Erfordernis einer gegenüber dem Geschädigten bestehenden Verkehrssicherungspflicht, einzustehen hat (BeckOGK/Bayer/Ceesay, 15. Januar 2025, GmbHG § 43 Rn. 723; Altmeppen, 11. Aufl. 2023, GmbHG § 43 Rn. 61). Nach anderer Auffassung soll eine einschränkende Betrachtung dahingehend vorgenommen werden, als dass die Lehre vom Schutzzweck der Norm auf die Passivlegitimation erweitert werden soll und damit die persönliche Haftung von Organen auf die Verletzung solcher Gesetze beschränkt ist, die dem Schutz Dritter nicht nur vor dem Handeln selbst, sondern auch vor der Insolvenz der Korporation zu dienen bestimmt sind (MüKoBGB/Wagner, 9. Aufl. 2024, BGB § 823 Rn. 173). Letztlich setzen damit beide Auffassungen das allgemein anerkannte Erfordernis voraus, nach dem im Rahmen einer deliktischen Haftung durch Unterlassen deren Eintritt konsequent an das Vorliegen einer Pflicht zum Handeln anzuknüpfen hat, die sich unter anderem aus einer Garantenstellung ergeben kann.
Sofern vom Bundesgerichtshof in einer früheren Entscheidung (sog. Baustoffentscheidung,

BGH, Urteil vom 5. Dezember 1989 - VI ZR 335/88 -, juris) der "zugewiesene oder in Anspruch genommene Aufgabenbereich" als Referenzpunkt für die Mitwirkungshandlung an der Rechtsverletzung gesetzt wird, stellt die neuere Rechtsprechung darauf ab, ob den Geschäftsführer eine ausschließlich nach deliktsrechtlichen Grundsätzen begründete Verantwortung trifft (BGH, Urteil vom 15. Dezember 2015 - X ZR 30/14 -, zu Patentverletzungen, juris, Rn. 13; BGH, Urteil vom 18. Juni 2014 - I ZR 242/12 - zu unlauterem Wettbewerb, juris, Rn. 31).
Mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Außenhaftung des Geschäftsführers daher insbesondere dann denkbar, wenn dieser eine der Gesellschaft gegenüber einem Dritten obliegenden Vermögensbetreuungspflicht verletzt. Da demnach grundsätzlich die strafrechtliche Verantwortlichkeit des Geschäftsführers für strafrechtsrelevante Umstände, welche in der Person der GmbH ihren Ursprung haben, besteht, erübrigt sich sowohl bei strafbewehrten (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 StGB) als auch bei bußgeldbewehrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 OWiG) Schutzgesetzen die Frage, ob diese - neben der Gesellschaft - auch an die Geschäftsführer persönlich adressiert sind (vgl.

BGH, Urteil vom 10.2.2015 - VI ZR 343/13 -, beck-online, Rn. 9 wegen der Verletzung der Vermögensbetreuungspflicht einer GmbH und der strafrechtlichen Verantwortlichkeit des Geschäftsführers aus § 266 Abs. 1 BGB; zustimmend: BeckOGK/Bayer/ Ceesay, 15. Januar 2025, GmbHG § 43 Rn. 729.2; a.A. MüKoBGB/Wagner, 9. Aufl. 2024, BGB § 823 Rn. 175, der auch bezogen auf Schutzgesetze, die Strafnormen oder Ordnungswidrigkeiten darstellen, solche ausschließen will, die nicht an Individuen, sondern an Unternehmen bzw. Handelsgesellschaften adressiert sind).
Im Einklang damit hat der X. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs für die Haftung des Geschäftsführers aus § 823 Abs. 1 BGB

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

entschieden, dass sich eine Garantenstellung des Geschäftsführers zwar nicht pauschal aus § 823 Abs. 1 BGB ableiten lasse; eine solche könne jedoch insbesondere dann bestehen, wenn der Schutz von Rechten Dritter eine organisatorische Aufgabe ist, zu der zuallererst der gesetzliche Vertreter berufen ist. Auch in diesem Fall reiche das bloße Bestehen eines absolut geschützten Rechts zwar nicht ohne Weiteres aus, um eine Garantenpflicht zu begründen; eine solche komme aber jedenfalls dann in Betracht, wenn der Betroffene ein Schutzgut der Einflusssphäre der Gesellschaft anvertraut habe oder wenn aus sonstigen Gründen eine konkrete Gefahrenlage für das Schutzgut bestehe und der Geschäftsführer für die Steuerung derjenigen Unternehmenstätigkeit verantwortlich sei, aus der sich die Gefahrenlage ergibt. Die Haftung des Geschäftsführers folge in diesen Fällen nicht aus seiner Geschäftsführerstellung als solcher, sondern aus der rechtsformunabhängigen tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeit und Zumutbarkeit der Beherrschung einer Gefahrenlage für absolut geschützte Rechte Dritter (vgl. zu vorstehendem

BGH, Urteil vom 15. Dezember 2015 - X ZR 30/14 -, juris, Rn. 113).
Jenseits des Straf- und Ordnungswidrigkeitenrechts ist ein Schutzgesetz für die Geschäftsführer haftungsrelevant, wenn es dem ausdrücklichen gesetzgeberischen Willen bei Erlass des Schutzgesetzes entspricht, sich die Einbeziehung der Organe in den passiven Schutzbereich der verletzten Vorschrift also aus den entsprechenden Gesetzgebungsmaterialien ergibt. Fehlt eine solche explizite Stellungnahme des Gesetzgebers, spricht viel dafür, die Geschäftsführer in den passiven Schutzbereich des Schutzgesetzes einzubeziehen, wenn dieses - wie z.B. § 1 BauFoSiG - auch einen Schutz vor der Insolvenz der Gesellschaft bezweckt (vgl. BeckOGK/Bayer/Ceesay, 15. Januar 2025, GmbHG § 43 Rn. 730.1f.).

So hat der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs eine persönliche Haftung der Leitungsorgane - in diesem Fall die Mitglieder des Vorstands einer Stiftung - bei einem Verstoß gegen § 1 BauFordSiG mit der Begründung bejaht, dass ohne diesen Zugriff auf die konkret verfügungsbefugte natürliche Person die Schutzfunktion der Vorschrift im typischen Fall der Insolvenz des Baugeldempfängers meist in Frage gestellt wäre (

BGH, Urteil vom 20. Dezember 2012 - VII ZR 187/11 -, juris, Rn. 39). Hat die juristische Person, die Baugeld erhalten hat, mehrere gesetzliche Vertreter, unterliegt grundsätzlich jeder von ihnen der Baugeldverwendungspflicht nach § 1 Abs. 1 BauFordSiG und haftet für eine zweckwidrige Verwendung (BGH aaO., unter Verweis auf: BGH, Urteil vom 9. Oktober 1990 - VI ZR 230/89 -). Entsprechendes gilt für Mitglieder eines aus mehreren Personen bestehenden vertretungsberechtigten Organs der juristischen Person, die Baugeld erhalten hat. Interne Zuständigkeitsvereinbarungen in einer mehrgliedrigen Geschäftsleitung können allerdings zu einer Beschränkung der haftungsrechtlichen Verantwortlichkeit einzelner Mitglieder führen (BGH aaO., unter Verweis auf: BGH, Urteil vom 15. Oktober 1996 - VI ZR 319/95 - juris zur deliktischen Verantwortlichkeit des Geschäftsführers einer GmbH für das vorsätzliche Vorenthalten von Arbeitnehmerbeiträgen zur Sozialversicherung; ferner RGZ 91, 72, 76 f.; RGZ 138, 156, 164, jeweils zu Vereinbarungen bezüglich der Geschäftsführung im Zusammenhang mit der Verwendung von Baugeld).
b) Gemessen daran haftet der Beklagte zu 2) sowohl für die Entgegennahme der Raten durch die eingebundenen Mitarbeiter als auch für deren fehlende Instruktion und Überwachung im Zusammenhang mit dieser Tätigkeit.

Denn ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 MaBV stellt gem. § 18 Abs. 1 Nr. 3 MaBV eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 144 Abs. 2 Nr. 6 GewO dar. Damit ist der Beklagte zu 2) auch Adressat der Ordnungswidrigkeit, da gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 OWiG, bei einer Handlung von jemandem, der als vertretungsberechtigtes Organ einer juristischen Person handelt, ein Gesetz, nach dem besondere persönliche Eigenschaften, Verhältnisse oder Umstände (besondere persönliche Merkmale) die Möglichkeit der Ahndung begründen, auch auf den Vertreter anzuwenden ist, wenn diese Merkmale zwar nicht bei ihm, aber bei dem Vertretenen vorliegen. So liegt es hier. Der Beklagte zu 2) war gemeinsam mit dem Beklagten zu 3) im relevanten Zeitraum Geschäftsführer der Beklagten zu 1) und damit Adressat der Ordnungswidrigkeit.

Darüber hinaus liegen auch die weiteren Voraussetzungen für eine persönliche Haftung des Beklagten zu 2) nach den dargestellten Grundsätzen für ein Organisationsverschulden gem. § 5 MaBV vor. Denn das an den Bauträger gerichtete Verbot, Zahlungen entgegenzunehmen, ohne dass die in § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 MaBV genannten Voraussetzungen vorliegen, bezweckt den Schutz des Erwerbers vor Vermögensschädigungen durch ungesicherte Vorleistungen. Die Verbraucherschutzbestimmung soll in Kombination mit § 3 Abs. 2 MaBV sicherstellen, dass Leistungen des Erwerbers ein entsprechender Gegenwert gegenübersteht (vgl.

BGH, Urteil vom 5. Dezember 2008 - V ZR 144/07 -, juris, Rn. 10f. m.w.N.). Schließlich hatte der Beklagte zu 2) als Organ der Beklagten zu 1) im Übrigen auch gem. § 5 MaBV sicherzustellen, dass andere Personen, die er ermächtigt, Vermögenswerte des Auftraggebers zur Ausführung des Auftrages entgegenzunehmen oder zu verwenden, dies nur nach Maßgabe von § 3 MaBV tun. Daraus folgt eine vom Gesetz auferlegte Verpflichtung, nicht nur das eigene Handeln, sondern auch das von Dritten, ermächtigten Personen, am Sinn und Zweck des Gesetzes auszurichten. Der Gewerbetreibende, und damit auch seine für ihn handelnden Organe, hat sein Hilfspersonal entsprechend einzuweisen und die Beachtung seiner Weisung zu kontrollieren (Marcks, aaO., § 5, Rn. 2; Landmann/Rohmer GewO/Marcks, 93. EL März 2024, MaBV § 5, jeweils unter Verweis auf S. 11 der Begründung BR-Drs. 786/73; OLG Düsseldorf, Urteil vom 15. Juli 2011 - I-23 U 87/09 -, juris, Rn. 35 für eine Haftung des Geschäftsführers).
Ausgehend davon hat der Beklagte zu 2) eine Garantenstellung für die Vermögenswerte der Erwerber übernommen und es oblag ihm, bei der Ausgestaltung der Geschäfte der Beklagten zu 1) in ausreichendem Umfang dafür Sorge zu tragen, dass nicht nur sein eigenes Handeln, sondern auch das der Zeugen Sch. und H. sowie des Herrn B. den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Dies schließt ein, dass er sie hinsichtlich der Gesetzeslage instruiert und die Einhaltung seiner Instruktionen überwacht.

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

4. Dem Beklagten zu 2) fällt dabei ein mindestens ein fahrlässiger Verstoß gegen § 3 Abs. 2, § 5 MaBV zur Last, der für die Haftungsbegründung ausreichend ist, weil ein vorsätzlicher Verstoß nicht erforderlich ist.

a) Im Grundsatz ist der subjektive Tatbestand des Schutzgesetzes auch für die Schadensersatzpflicht des § 823 Abs. 2 BGB maßgeblich (Sprau in: Grüneberg, BGB, 83. Auflage 2024, § 823, Rn. 61). Da eine fahrlässige Begehung der Ordnungswidrigkeit aus § 18 Abs. 1 Nr. 3 MaBV ausreicht, genügt auch für die persönliche Haftung des Beklagten zu 2) grundsätzlich ein fahrlässiger Verstoß gegen das Schutzgesetz (so auch

BGH, Urteil vom 5. Dezember 2008 - V ZR 144/07 -, juris, Rn. 21 für einen Verstoß gegen § 3, § 7 MaBV).
aa) Nach dem Inhalt des Schutzgesetzes, § 3 Abs. 2 MaBV, ist eine fahrlässige Begehung möglich. Im Grundsatz ist der subjektive Tatbestand des Schutzgesetzes ebenfalls für die Schadensersatzpflicht des § 823 Abs. 2 BGB maßgeblich (Sprau, in: Grüneberg, BGB, 83. Auflage 2024, § 823, Rn. 61). Auch wenn § 3 MaBV nicht an ein Verschulden anknüpft, ist zu berücksichtigen, dass der Verstoß gegen § 3 MaBV gem. § 18 Abs. 1 Nr. 3 MaBV eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 144 Abs. 2 Nr. 6 der Gewerbeordnung darstellt. In diesem Fall gilt gem. § 10 OWiG, dass grundsätzlich nur vorsätzliches Handeln geahndet wird, es sei denn, dass das Gesetz fahrlässiges Handeln mit einer Geldbuße bedroht. So liegt es hier. Denn nach § 144 Abs. 2 Nr. 6 GewO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Rechtsverordnung nach § 34c Abs. 3 GewO zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Vorschrift des § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 3 lit. a GewO wiederum betrifft die gewerbsmäßige Durchführung eines Bauvorhabens durch den Bauherren, mithin die Beklagte zu 1). Die bußgeldrechtliche Verantwortlichkeit ihrer Organe ergibt sich sodann aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 OWiG.

Hinsichtlich des Verstoßes gegen § 5 MaBV ist ebenfalls ein fahrlässiger Verstoß ausreichend. Da dieser Verstoß keine Ordnungswidrigkeit darstellt und die Norm selbst kein Verschulden voraussetzt, ist der Haftungsmaßstab des § 823 Abs. 2 S. 2 BGB heranzuziehen. Danach tritt in Fällen, in denen ein Verstoß gegen das Schutzgesetz auch ohne Verschulden möglich ist, die Ersatzpflicht nur im Falle des Verschuldens ein. Maßgeblich ist dann der Haftungsmaßstab aus § 276 BGB, mithin vorsätzliches und fahrlässiges Verhalten.

bb) Anders als nach der im Zivilrecht sonst herrschenden Vorsatztheorie ist im Rahmen der Haftung aus Schutzgesetzverletzung die strafrechtliche Schuldtheorie maßgeblich, wenn das Schutzgesetz ein Straftatbestand oder ein Tatbestand des Ordnungswidrigkeitenrechts ist, auch dann, wenn die Strafdrohung nicht in dem eigentlichen Schutzgesetztatbestand, sondern in einer separaten Rechtsnorm enthalten ist (

BGH, Urteil vom 16. Mai 2017 - VI ZR 266/16 - beck-online, Rn. 16; BGH, Teilversäumnis- und Schlussurteil vom 30. Juli 2019 - VI ZR 486/18 - beck-online, Rn. 23).
Während der Bundesgerichtshof die Haftung wegen vorsätzlicher Verletzung strafrechtlicher Schutzgesetze eng an die strafrechtliche Dogmatik anlehnt, verfährt er beim Fahrlässigkeitsdelikt umgekehrt. Hier ist für die Haftung gemäß § 823 Abs. 2 BGB entgegen der strafrechtlichen Doktrin kein subjektiver Sorgfaltspflichtverstoß erforderlich, sondern der objektive Sorgfaltsmaßstab des Zivilrechts ist anzuwenden, so dass der Verstoß gegen die im Verkehr erforderliche Sorgfalt für die Schadensersatzpflicht ausreicht (MüKoBGB/Wagner, 9. Aufl. 2024, BGB § 823 Rn. 706 m.w.N.; BeckOK BGB/Förster, 74. Ed. 1. Mai 2025, BGB § 823 Rn. 285; Sprau aaO., § 823, Rn. 61). Das Verschulden muss sich allein auf die konkrete Schutzgesetzverletzung beziehen und nicht auf einen damit verbundenen Schädigungserfolg (BeckOK BGB/Förster, 74. Ed. 1. Mai 2025, BGB § 823 Rn. 284).

Damit kann auf die Ausführungen im Rahmen der vertraglichen Haftung Bezug genommen werden. Es liegt jedenfalls ein fahrlässiger Verstoß vor.

b) Der Beklagte zu 2) hat hinsichtlich der Verstöße gegen die MaBV nicht die im Verkehr erforderliche Sorgfalt angewandt.

Im Einzelnen:

aa) Dem Beklagten zu 2) ist hinsichtlich der negativen Abweichung zwischen dem tatsächlichen Bautenstand und dem vereinbarten Bau-Soll bei Anforderung und Entgegennahme der Raten ein zumindest fahrlässiger Verstoß gegen § 3 Abs. 2 MaBV vorzuwerfen, weil er sich über den Regelungs- und Geltungsumfang des Schutzgesetzes keinerlei Gedanken gemacht hat und bei pflichtgemäßem Vorgehen, insbesondere eigener verständiger Würdigung der vertraglichen Vereinbarungen und erforderlichenfalls der Einholung von rechtlichem Rat, zu der Erkenntnis gelangt wäre, dass es für die Fälligkeit der jeweiligen Raten nicht auf das Sondereigentum ankommt, sondern maßgeblich der Bautenstand bezogen auf den gesamten Gebäudekomplex ist. Dahingehend keinerlei Tätigkeit zu entfalten und sich überhaupt nicht zu informieren, wie die rechtliche Lage zu bewerten ist, stellt mindestens einen Verstoß gegen die im Verkehr erforderliche Sorgfalt dar. Bei angemessen sorgfältiger Prüfung hätte er zudem erkennen können und müssen, dass sich die Bautenstandsbescheinigung in keinem Fall auf das gesamte Gebäude bezogen und für Dach- und Estricharbeiten schon deswegen falsch sein musste, weil die darin genannten Arbeiten niemals durchgeführt worden sind.

Es kommt daher nicht darauf an, ob dem Beklagten zu 2) die einzelnen Bautenstandsbescheinigungen bekannt waren oder ob er sie nur im Einzelfall gesehen hat; dahinstehen kann auch, ob er, wie er behauptet, keine tiefergehende Kenntnis vom Inhalt der Baubeschreibung hatte, weil er sich jedenfalls hätte Kenntnis verschaffen müssen.

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

bb) Darüber hinaus ist dem Beklagten zu 2) auch ein mindestens fahrlässiges Verschulden vorzuwerfen, weil er sich nach eigenem Bekunden überhaupt nicht mit der Prüfung des tatsächlichen Vorliegens der Fälligkeitsvoraussetzungen befasst und auch nicht sichergestellt hat, dass die mit der Abrechnung betrauten Mitarbeiter, namentlich der Zeuge Sch., hinreichend instruiert und überwacht worden wären. Insoweit erstreckt sich das fahrlässige Vorgehen im Rahmen seiner ihm aus § 3 MaBV obliegenden Pflichten auf die fehlende Anleitung und Überwachung der Mitarbeiter der Beklagten zu 1).

Grundsätzlich mag ein Geschäftsführer die ihm obliegenden Aufgaben auch an Dritte übertragen. Er hat dann aber grundsätzlich sicherzustellen, dass diese Personen die Geschäfte ordnungsgemäß führen. Diese, grundsätzlich im Innenverhältnis zur Gesellschaft bestehende Pflicht, projiziert § 5 MaBV in das Außenverhältnis zu Dritten. Daran anknüpfend hätte es dem Beklagten zu 2) oblegen, den Zeugen H., nötigenfalls auch Herrn B., und schließlich den Zeugen Sch. über den Inhalt der Baubeschreibung und die rechtliche Lage zu der Frage, wann ein Baufortschritt zur Einvernahme der Rate berechtigt, hinreichend zu instruieren und zu überwachen. Soweit der Beklagte zu 2) für sich in Anspruch genommen hat, dass diese Vorgehensweise mit Herrn B. seit langer Zeit problemlos praktiziert worden sei, ist dies ohne Belang, weil jedenfalls mit dem Zeugen H. vor Beginn der streitgegenständlichen Bauprojekts keine gemeinsame Tätigkeit stattgefunden und auch der Zeuge Sch. erst mit Beginn des Bauprojekts entsprechende Abrechnungsaufgaben übernommen hat. Schließlich hat Herr B. nach eigenem Bekunden des Beklagten zu 2) ihm gegenüber nie gesagt, dass der jeweilige Baufortschritt für die Anforderung der entsprechenden Rate erreicht war. Seine Informationen beschränkten sich darauf, mitzuteilen, dass "alles im grünen Bereich" sei und das Vorhaben "nach Plan" verlaufe. Diese Angaben aber genügen jedenfalls nicht, die Annahme zu stützen, ein bestimmter Baufortschritt bezogen auf ein bestimmtes Gewerk sei erreicht.

Es ist jedenfalls ein Sorgfaltspflichtverstoß, bei einem Bauträgerprojekt mit einem Gesamtvolumen von 24.000.000 Euro bis 27.800.000 Euro als Geschäftsführer des Bauträgerunternehmens gemeinsam mit dem weiteren Geschäftsführer, dem Beklagten zu 3), eine betriebliche Organisation dergestalt vorzunehmen, als dass keiner der beiden Geschäftsführer überhaupt auch nur im Ansatz für die Einhaltung der Pflichten aus § 3 MABV konkret die Verantwortung übernimmt. Sie stattdessen mit Herrn B. und zwei aufeinanderfolgenden Bauleitern, Herrn H. und Herrn F., an dem Bauträgervertrag unbeteiligten Dritten zu überlassen, entspricht nicht im Ansatz den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Geschäftsführung und ist erkennbar geeignet, eben die Vermögensgefährdung herbeizuführen, vor der die Vorschriften der MaBV schützen wollen, und die sich letztlich mit der Liquidation der Beklagten zu 1) bei einem weiterhin nicht fertiggestellten Bauvorhaben auch realisiert hat.

Bei diesem Vorgehen zudem keinerlei Instruktion oder Informationen zur korrekten, mit dem Gesetz in Einklang stehenden, Vorgehensweise vorzugeben, ist eine Verletzung der üblichen Sorgfalt, die sich auch auf die Anweisung und Überwachung der Zeugen H. und Sch. erstreckt.

bb) Mit den zutreffenden Ausführungen des Landgerichts hat der Beklagte zu 2) sich auf eine ordnungsgemäße Arbeitsweise des Zeugen H. schon deswegen nicht verlassen dürfen, weil seinem Schreiben vom 30. Juli 2018 zu entnehmen ist, dass er in Abweichung von der vertraglich festgelegten Baubeschreibung von diversen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen absehen wollte. Ebenfalls mit den zutreffenden Ausführungen des Landgerichts ist davon auszugehen, dass dem Beklagten zu 2) dieses an ihn adressierte Schreiben auch bekannt gewesen ist. Bereits aus diesem Umstand hätte es sich dem Beklagten zu 2) daher aufdrängen müssen, dass eine sachgerechte und ordnungsgemäße Arbeitsweise des Zeugen H. nicht ohne Weiteres zu erwarten war und seine Bautenstandsmitteilungen daher jedenfalls zu überprüfen gewesen wären.

c) Erfolglos bleibt der Einwand des Beklagten zu 2), dass er hinsichtlich der Anforderungen der MaBV an den Umfang des Baufortschritts einem unvermeidbaren Verbotsirrtum unterlegen sei.

Bei der Verletzung eines Schutzgesetzes ist bezüglich eines Verbotsirrtums das Vorliegen von Vorsatz nach der so genannten Schuldtheorie zu beurteilen. Danach entlastet ein Verbotsirrtum nur, wenn er unvermeidbar war. Bei fahrlässigem Verbotsirrtum wird demgegenüber die Sanktion als Vorsatztat nicht ausgeschlossen. Ein Verbotsirrtum ist nur dann unvermeidbar, wenn der Täter trotz der ihm nach den Umständen des Falles, seiner Persönlichkeit sowie seinem Lebens- und Berufskreis zuzumutenden Anspannung des Gewissens die Einsicht in das Unrechtmäßige seines Handelns nicht zu gewinnen vermochte. Das setzt voraus, dass er alle seine geistigen Erkenntniskräfte eingesetzt und etwa auftauchende Zweifel durch Nachdenken und erforderlichenfalls durch Einholung von Rat beseitigt hat. Hätte der Täter bei gehöriger Anspannung seines Gewissens das Unrechtmäßige seines Tuns erkennen können, so ist sein Verbotsirrtum verschuldet (vgl.

BGH, Urteil vom 10. Juli 1984 - VI ZR 222/82 -, juris, Rn. 18 m.w.N.).
Dies vorausgesetzt ist es ausgeschlossen, dass dem Geschäftsführer einer Bauträgergesellschaft, die mehrere Großbauprojekte betreut, verborgen geblieben wäre, dass hinsichtlich des Baufortschritts nicht auf das Sondereigentum, sondern auf das Gemeinschaftseigentum abzustellen wäre. Es wird zur Vermeidung auf Wiederholungen auf die Ausführungen im Zusammenhang mit der Haftung der Beklagten zu 1) Bezug genommen. Danach hätte der Beklagte zu 2) bei gehöriger Aufmerksamkeit erkennen können, dass schon der Vertragstext nicht gesondert auf das Sondereigentum abstellt, und bei gehöriger Anstrengung unter Einsatz seiner geistigen Erkenntniskräfte erkennen können, dass bereits nach der allgemeinen Lebenserfahrung für einen Großteil der Arbeitsleistungen (z.B. bei Fassadenarbeiten) denknotwendig nicht das Sondereigentum für das Erreichen des jeweiligen Baufortschritts maßgeblich sein kann. Angesichts der Größenordnung und des Umfangs der im Rahmen dieses Projekts entfalteten

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Bautätigkeit hätte der Beklagte zu 2) Anlass gehabt, sich nach den einschlägigen Regeln zu erkundigen und sich damit vertraut zu machen, auch wenn er ansonsten hauptsächlich für den Vertrieb verantwortlich gewesen sein und von dem eigentlichen Baugewerbe wenig Ahnung gehabt haben will. Gerade diese Diskrepanz zwischen subjektiven Fertigkeiten und den Anforderungen, die seine Tätigkeit mit sich bringen, hätten dem Beklagten zu 2) Anlass geben müssen, etwaige Wissensdefizite durch Einholung von - sofern erforderlich: fachkundigem - Rat anderer auszugleichen.

Dies ist aber nach dem eigenen Vortrag des Beklagten zu 2) nicht der Fall gewesen.

5. Den Klägern ist durch die Pflichtverletzung ein kausaler Schaden entstanden. Sie haben die angeforderten Raten gezahlt, ohne dass die Fälligkeit vorgelegen hätte, weil es am jeweiligen Baufortschritt gefehlt hat.

Darin liegt auch ein Schaden in Höhe der jeweils geleisteten Raten, selbst wenn die bislang erbrachten Leistungen der Beklagten nicht völlig wertlos sein mögen und sie Teilleistungen erbracht hat. Denn gem. § 249 Abs. 1 BGB ist der Geschädigte so zu stellen, wie er stünde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Ein Vergleich dieser beiden Vermögenssituationen ergibt, dass die Kläger im Falle eines vertragsgerechten Verhaltens die Ratenzahlung erst bei Fälligkeit und damit bei Erreichen des Baufortschritts gezahlt hätten bzw. hätten zahlen müssen und ihrer Leistung dann die vollständige Leistung der Beklagten gegenüberstünde.

II.

Aus den vorstehenden Gründen besteht auch ein Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten zu 3) aus § 823 Abs. 2 BGB § 3 Abs. 2, § 5 MaBV.

Die einzige Abweichung ergibt sich daraus, dass der Beklagte zu 3) - den unstreitigen Vortrag der Beklagten zu Grunde gelegt - in die Anforderung der Raten überhaupt nicht eingebunden war und im Zweifel auch keine Kenntnis bezüglich der Bautenstandsbescheinigungen des Zeugen H. hatte. Jedenfalls trifft ihn ungeachtet dessen ein zumindest fahrlässiges Verschulden hinsichtlich der aufgezeigten Verstöße gegen § 3, § 5 MaBV.

Grundsätzlich treffen jeden Geschäftsführer die Pflichten aus § 3 MaBV i.V.m. § 9 OWiG persönlich, so dass jeder Geschäftsführer dafür Sorge zu tragen hat, dass die Einziehung der Gelder nur bei tatsächlichem vertragsgemäßen Baufortschritt erfolgt. Grundsätzlich ist es auch möglich, dass durch die Geschäftsführer selbst eine entsprechende Aufgabenverteilung vorgenommen wird. In diesem Fall verbleiben indessen Überwachungspflichten des anderen Geschäftsführers.

Die Geschäftsführer einer GmbH sind kraft ihrer Amtsstellung grundsätzlich für alle Angelegenheiten der Gesellschaft zuständig. Deshalb trifft, auch wenn wie hier mehrere zum Geschäftsführer einer GmbH bestellt sind, im Grundsatz jeden von ihnen die Pflicht zur Geschäftsführung und damit auch für die Geschäftsführung im Ganzen, denn die Führung der Geschäfte umfasst nicht in erster Linie die Besorgung bestimmter Geschäfte, sondern die verantwortliche Leitung der Geschäfte in ihrer Gesamtheit. Dieser vom Gesetz vorgesehenen Allzuständigkeit des Geschäftsführers steht eine entsprechend umfassende Verantwortung für die Belange der Gesellschaft gegenüber. Demgemäß ist auch in einer mehrgliedrigen Geschäftsleitung grundsätzlich jeder Geschäftsführer für die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Pflichten der Gesellschaft, verantwortlich. Dieser Pflichten können sich die Geschäftsführer weder durch Zuständigkeitsverteilungen innerhalb der Geschäftsleitung noch durch Delegation besonderer Aufgaben auf Personen außerhalb der Geschäftsleitung entledigen. Insoweit können interne Zuständigkeitsregelungen in der Geschäftsleitung, wie sie in größeren Unternehmen üblich sind, zwar nicht zu einer Aufhebung, wohl aber zu einer Beschränkung der haftungsrechtlichen Verantwortlichkeit führen. Das beruht auf dem Gedanken, dass der Geschäftsführer den ihm zukommenden Handlungspflichten für die Gesellschaft als Ganzes auf unterschiedliche Weise nachkommen kann. So kann er etwa an einer Regelung mitwirken, durch die jedem Geschäftsführer bestimmte Aufgaben zugewiesen werden. Auf diese Weise trägt er durch organisatorische Maßnahmen zur Erfüllung der der Gesellschaft obliegenden Pflichten bei. Durch eine derartige Aufteilung der Geschäfte wird die Verantwortlichkeit des nicht betroffenen Geschäftsführers nach innen und außen beschränkt, denn im Allgemeinen kann er sich darauf verlassen, dass der zuständige Geschäftsführer die ihm zugewiesenen Aufgaben erledigt. Doch verbleiben dem nicht betroffenen Geschäftsführer in jedem Fall kraft seiner Allzuständigkeit gewisse Überwachungspflichten, die ihn zum Eingreifen veranlassen müssen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erfüllung der der Gesellschaft obliegenden Aufgaben durch den zuständigen Geschäftsführer nicht gewährleistet ist. Auch durch eine Delegation auf Mitarbeiter erlischt die eigene Verantwortung als Geschäftsführer nicht. Der Geschäftsführer braucht die in sein Ressort fallenden Aufgaben nicht in eigener Person zu erledigen, sondern er kann sie auf andere Personen delegieren. Kraft seiner Organisationsgewalt muss er dann aber sicherstellen, dass die der Gesellschaft obliegenden Aufgaben durch die damit beauftragten Arbeitnehmer auch tatsächlich erfüllt werden. Auch hier wird er sich bei ordnungsgemäßer Organisation im Allgemeinen auf die Erledigung durch die dazu berufenen Personen verlassen können, solange zu Zweifeln kein Anlass besteht. Jedoch trifft ihn auch insoweit eine Überwachungspflicht, die ihn zum Eingreifen verpflichten kann (vgl.

BGH, Urteil vom 15. Oktober 1996 - VI ZR 319/95 -, juris, Rn. 19ff.).
Hier knüpft der Vorwurf gegenüber dem Beklagten zu 3) im Wesentlichen daran an, dass er gemeinsam mit dem Beklagten zu 2) eine völlig unzulängliche Aufgabenverteilung für das Kerngeschäft der Beklagten zu 1) vorgenommen hat, die vorsah, dass sich keiner der Geschäftsführer mit der Bautätigkeit als solcher befasst hat. Die Geschäftsführer waren allein mit dem Ankauf von

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Immobilien und mit dem Vertrieb befasst. Auch wenn Aufgaben durchaus delegiert werden können, kann dies nicht in der vorliegenden Form geschehen, die es den betrauten Personen ermöglicht, nach eigenem Gutdünken mit ganz erheblichen Vermögensmassen umzugehen, ohne dass von Seiten der Geschäftsführer auch nur im Ansatz sichergestellt würde, dass dieses Vorgehen legal ist und den Vorgaben des Schutzgesetzes entspricht.

Letztlich ermöglichte dieses Geschäftsmodell, wollte man eine Haftung wegen eines Organisationsverschuldens ablehnen, eine Umgehung des Schutzzwecks des Verbotsgesetzes durch arbeitsteiliges Zusammenwirken. Die tatsächlich agierenden Mitarbeiter würden, weil sie aus der MaBV nicht haften und auch eine deliktische Haftung wegen der Gehilfenstellung Vorsatz erforderte, im Falle fahrlässiger oder sorgloser Verletzung der Bestimmungen der MaBV von der Haftung frei. Die Geschäftsführer hafteten nicht, weil sie die Verantwortung abgegeben haben. Wird nun die Bauträgergesellschaft insolvent, bevor der Bau fertiggestellt ist, haben die Erwerber in Vorleistung eine Arbeit vergütet, die nicht durchgeführt ist, und tragen im Ergebnis unter Berücksichtigung der Insolvenz bzw. Liquidation der Beklagten zu 1) ihren Schaden, wovor sie § 3 MaBV gerade schützen soll.

III.

Der Zinsanspruch ergibt sich aus § 288, § 291 BGB ab Rechtshängigkeit der am 8. Januar 2024 zugestellten Klage, gemäß § 187 Abs. 1 BGB also erst ab dem Folgetag, dem 9. Januar 2024.

C.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1, § 91 Abs. 1, § 100 Abs. 4, § 101 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10, § 711 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.

Die Entscheidung des Senats steht insbesondere im Hinblick auf die Frage des Haftungsmaßstabs für den Beklagten zu 2) im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Wie dargelegt lässt der Bundesgerichtshof fahrlässiges Verhalten zur Haftungsbegründung ausreichen (vgl.

BGH, Urteil vom 5. Dezember 2008 - V ZR 144/07 -, juris, Rn. 1).
Soweit - lediglich scheinbar dem widersprechend - teilweise vertreten wird, es sei im Rahmen der deliktischen Haftung eines Organs aus § 823 Abs. 2 BGB zwingend ein vorsätzlicher Verstoß zu fordern (vgl. etwa

BGH, Urteil vom 13. Dezember 2001 - VII ZR 305/99 -, juris), folgt dies aus dem Umstand, dass in dort zu entscheidenden Sachverhalten Schutzgesetze verletzt wurden, bei denen es an einer straf- oder ordnungsrechtlichen Sanktionierung der Geschäftsführer fehlte und daher "nur" ein Verstoß durch Mittäterschaft oder Beihilfe in Betracht kam. Dies setzt dann naturgemäß Vorsatz voraus.
Soweit andere obergerichtliche Entscheidungen zu Verstößen gegen § 3 MaBV für eine persönliche Haftung des Geschäftsführers vermeintlich vorsätzliches Verhalten fordern, stellen diese im Ergebnis fest, dass der Geschäftsführer für vorsätzliches Handeln hafte, wobei es auf einen Fahrlässigkeitsvorwurf nicht ankommt, so dass sich die Ausführungen dazu auch nicht verhalten müssen (vgl.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 15. Juli 2011 - I-23 U 87/09 -, juris, Rn. 35 zu § 3, § 5 MaBV; OLG Celle, Urteil vom 12. Februar 2001 - 4 U 289/99 -, juris, Rn. 40 zu § 4 MaBV). Ein Widerspruch zu der hier vertreten Rechtsauffassung ergibt sich jedenfalls nicht.
Ebenfalls kein Widerspruch besteht zu der Entscheidung des OLG München (

Urteil vom 23. Februar 2010 - 9 U 3113/09 -, juris, Rn. 52ff.), das davon ausgeht, dass Normadressat allein der Bauträger sei, weil sich diese Entscheidung nicht zu einem Verstoß gegen § 3 Abs. 2 MaBV verhält, sondern zu einem Verstoß gegen die - allein den Bauträger treffende - Pflicht aus § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MaBV zur Stellung einer Sicherheit.

Hinweis:

Verkündet am 25.11.2025

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH