

Leitsatz:

Arrest bei Verstößen gegen die MaBV. Glaubhaftmachung eines Gefälligkeitsgutachtens im Arrestverfahren gegen den Bauträger.

OLG Dresden, 22. Zivilsenat, Urteil vom 21. Mai 2025, Az.: 22 U 195/25
mit Berichtigungsbeschluss



Oberlandesgericht

Dresden

Zivilsenat

Aktenzeichen: **22 U 195/25**

Landgericht Zwickau, ARR 1 O 926/24

IM NAMEN DES VOLKES

ENDURTEIL

In dem Rechtsstreit

1. R..... E..... D....., ...

- Arrestkläger und Berufungskläger -

2. Dr. R..... D....., ...

- Arrestkläger und Berufungskläger -

3. D..... E....., ...

- Arrestkläger und Berufungskläger -

4. J.....-T..... M....., ...

- Arrestkläger und Berufungskläger -

5. T..... L..... Z....., ...

- Arrestkläger und Berufungskläger -

6. J..... R..... B....., ...

- Arrestkläger und Berufungskläger -

7. Dr. H..... A....., ...

- Arrestkläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 - 7:

P..... C..... Legal AG Rechtsanwaltsgesellschaft, ...

gegen

E..... F..... M....., ...

- Arrestbeklagter und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte P..... T..... K....., ...

wegen Sicherung von Schadensersatzansprüchen
aus Betrug und vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung

hat der 22. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht J.....,
Richterin am Oberlandesgericht G..... und
Richter am Oberlandesgericht M.....

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 12.05.2025 am 21.05.2025

für Recht erkannt:

I. Das Urteil des Landgerichts Zwickau, Az. ARR 1 O 926/24, vom 17.01.2025 wird - unter Zurückweisung der Berufungen im Übrigen - wie folgt abgeändert:

1. Es wird - unter Zurückweisung der Anträge im Übrigen - der dingliche Arrest in das gesamte bewegliche und unbewegliche Vermögen des Beklagten wegen nachfolgender zu sichernder Forderungen der Kläger in Höhe eines Gesamtbetrages von 918.663,83 € angeordnet:

	Hauptforderung	Kostenpauschale	Gesamt
Kläger zu 1	96.957,75 €	11.712,68 €	108.670,44 €
Kläger zu 2	117.389,02 €	13.375,03 €	130.764,05 €
Kläger zu 3	209.057,46 €	19.295,23 €	228.352,69 €
Kläger zu 4	77.006,16 €	10.361,38 €	87.367,54 €
Kläger zu 5	108.729,07 €	13.375,03 €	122.104,10 €
Kläger zu 6	97.515,21 €	11.712,68 €	109.227,89 €
Kläger zu 7	118.802,07 €	13.375,03 €	132.177,13 €

2. In Vollziehung des Arrestes werden für die Kläger die nachstehend genannten Forderungen und Ansprüche bis zu folgenden Höchstbeträgen gepfändet:

	Pfändungssumme
Kläger zu 1	108.670,44 €
Kläger zu 2	130.764,05 €
Kläger zu 3	228.352,69 €
Kläger zu 4	87.367,54 €
Kläger zu 5	122.104,10 €
Kläger zu 6	109.227,89 €
Kläger zu 7	132.177,13 €

Die Pfändungsmaßnahmen bleiben aufrechterhalten, bis die jeweiligen Ansprüche der Kläger der Höhe nach vollständig erreicht sind:

3. Es werden folgende Pfändungsmaßnahmen zur Vollziehung angeordnet:

Die bereits fälligen und noch künftig fällig werdenden nachfolgend aufgeführten Forderungen, sonstige Ansprüche und andere Vermögensrechte des Beklagten gegenüber der folgenden Drittschuldnerin

Stadtparkasse D....., Anstalt des öffentlichen Rechts, ...

wegen

- a. Forderung auf Zahlung der zu Gunsten des Beklagten bestehenden Guthaben seiner sämtlichen Zahlungskonten bei diesem Kreditinstitut, einschließlich der Ansprüche auf Gutschrift der eingehenden Beträge; mitgepfändet wird die angebliche (gegenwärtige und zukünftige) Forderung des Beklagten an den Drittschuldner auf Auszahlung eines vereinbarten Dispositionskredits („offene Kreditlinie“), soweit der Beklagte den Kredit in Anspruch nimmt

und/oder

- b. Forderung auf Auszahlung des Guthabens und der bis zum Tag der Auszahlung aufgelaufenen Zinsen sowie das Recht auf fristgerechte bzw. vorzeitige Kündigung der für ihn geführten Sparguthaben und/oder Festgeldkonten

und/oder

- c. Forderung auf Auszahlung der bereitgestellten, noch nicht abgerufenen Darlehensvaluta aus einem Kreditgeschäft, wenn es sich nicht um zweckgebundene Ansprüche handelt

und/oder

- d. Forderung auf Zahlung aus dem zum Wertpapierkonto gehörenden Gegenkonto, auf dem die Zinsgutschriften für die festverzinslichen Wertpapiere gutgeschrieben

und/oder

- e. Anspruch auf Zugang zu Bankschließfächern und Mitwirkung des Drittschuldners bei der Öffnung des Bankschließfachs bzw. auf die Öffnung des Bankschließfachs allein durch den Drittschuldner zum Zwecke der Entnahme des Inhalts

und/oder

- f. Anspruch auf Herausgabe der in den Depots und Unterdepots des Beklagten verwahrten Wertpapiere aus Sonder- und Drittverwahrung mitsamt den Eigentumsrechten an den Wertpapieren sowie bei Sammelverwahrung den Anspruch auf Herausgabe einer dem Anteil bzw. dem Wertpapierennennbetrag des Beklagten entsprechenden Anzahl von Einzelstücken aus der Sammelverwahrung mitsamt dem Miteigentumsanteil des Beklagten am Sammelbestand sowie bei Verbriefung von Wertpapieren in Sammelurkunden, insbesondere Globalurkunden, den Anspruch auf Übertragung der Buchforderung bzw. auf Umbuchung von Girosammel-Depotgutschriften mitsamt dem Miteigentumsanteil des Beklagten an solchen Sammelurkunden, jeweils einschließlich des Anspruchs auf Auskehrung von jeglichen Wertpapiererträgen

werden gepfändet.

Der Drittschuldnerin ist es verboten, an den Beklagten zu zahlen oder die in Pfand genommenen Gegenstände herauszugeben. Zugleich wird ihr jegliche Verfügung über die gepfändeten Forderungen oder Gegenstände untersagt.

4. Der Beklagte kann die Vollziehung des Arrestes hemmen und die Aufhebung des vollzogenen Arrestes beantragen, wenn er für die Kläger folgende Summen hinterlegt:

Gläubiger	Hinterlegungssumme
Kläger zu 1	119.537,48 €
Kläger zu 2	143.840,46 €
Kläger zu 3	251.187,96 €
Kläger zu 4	96.104,29 €
Kläger zu 5	134.314,51 €
Kläger zu 6	120.150,68 €
Kläger zu 7	145.394,84 €

- II. Die Kosten des Ausgangs- und Berufungsverfahrens tragen der Beklagte zu 55 % und die Kläger insgesamt zu 45 %, dabei

Kläger zu 1 zu 5 %,
Kläger zu 2 zu 6 %,
Kläger zu 3 zu 11 %,
Kläger zu 4 zu 4 %,
Kläger zu 5 zu 6 %,
Kläger zu 6 zu 5 %,
Kläger zu 7 zu 6 %.

- III. Der Streitwert wird für das Ausgangs- und Berufungsverfahren auf 551.892,94 € festgesetzt.

Gründe

A.

Die Arrestkläger nehmen den Arrestbeklagten (*nachfolgend: Kläger und Beklagter*) wegen eines dinglichen Arrestes in Anspruch.

Die Kläger erwarben von der - mittlerweile insolventen - F..... M..... GmbH (*nachfolgend: Insolvenzschuldnerin*), P....., deren Geschäftsführer der Beklagte ist, jeweils gesonderte Wohnungseigentumseinheiten an dem Mehrfamilienhaus M..... 0 in P..... Das Haus wurde laut Prospekt 1905 erbaut. Es stand bis zu Veräußerung Jahrzehnte lang leer. Nach den zu Grunde liegenden notariellen Vereinbarungen übernahm die Insolvenzschuldnerin die Verpflichtung, das Mehrfamilienhaus vollständig zu sanieren. Die Zahlungen sollten im Zuge des fortlaufenden Baufortschritts - in 7 Raten nach festgelegten %-Anteilen, der MaBV angelehnt - erfolgen. Dabei soll die erste Rate in Höhe von 25,0 % ohne weitere Voraussetzungen mit Ausnahme der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen und bereits

unter Berücksichtigung des Sicherheitseinbehalts, die zweite Rate in Höhe von 28,0 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten fällig werden.

Die notariellen Kaufverträge sehen - entsprechend den Angaben im Prospekt (Anlage AS PwC 39, S. 35) - eine Aufschlüsselung des Kaufpreises, bezogen auf das Grundstück, die Altbausubstanz und auf die zu erfolgenden Sanierungsmaßnahmen vor. Auf Letztere entfallen über 90% des Kaufpreises. Im Prospekt ist der Zusatz enthalten, dass es sich bei dieser Aufteilung um einen vorläufigen, kalkulatorischen Ansatz handele, der „*steuerlich erst nach einem endgültigen Bescheid des zuständigen Finanzamtes die Grundlage für die einkommenssteuerrechtliche Behandlung bilden kann*“.

Der mit den Käufern vereinbarte Gesamtkaufpreis beträgt 2.948.059,90 €.

Der Beklagte forderte im Namen der Insolvenzschildnerin mit Zahlungsforderungen aus dem Zeitraum 04.05.2023 bis 30.11.2023 Zahlungen in Gesamthöhe von 1.562.471,65 € an. Zum Nachweis der Fälligkeit der Raten bezog er sich u.a. auf die nachfolgende Erklärung des vorprozessual tätigen Herrn Dipl.-Ing. K..... vom 16.05.2023 (eGA I, Anlage PTK 1), in der es heißt:

„ ... ich nehme Bezug auf das am heutigen Vormittag geführte Telefonat. Am 16. Mai 2023 habe ich in der Zeit von ca. 14:00 bis 14:30 Uhr alle Geschosse des oben bezeichneten Mehrfamilienhauses besichtigt. Zu diesem Zeitpunkt war das Gebäude vollständig geräumt. Alle tragenden Innen- und Außenwände, alle Geschossdecken sowie der Dachstuhl sind vorhanden. Im hofseitigen Teil des Daches war ein Teilbereich mittels neuer Balkenquerschnitte instandgesetzt worden. Alle tragenden Bauteile befanden sich in einem Erhaltungszustand, der eine Weiternutzung gestattet. Die Forderungen an die Leistungsphase Rohbau entsprechend der Makler- und Bauträgerverordnung (zuletzt geändert am 09.05.2018) sind damit erfüllt. ... “ (Anlage PTK 1).

Nachfolgend wurden von den Käufern Teilzahlungen in Höhe von insgesamt 1.562.471,75 € geleistet, von denen auf die 2. Rate ein Gesamtbetrag von 825.456,77 € entfiel. Gemäß den vom Beklagten vorgelegten Kontounterlagen (eGA I, Anlage PTK 25.1) sind zeitnah Geldabflüsse von den vereinnahmten Ratenzahlungen an die M..... Projektentwicklung GmbH erfolgt. Laut Verwendungszweck der Buchungen handelt es sich um „Provisionen“; die zugrunde liegenden Rechnungen der M..... GmbH (eGA II, Anlage PwC 43) weisen „Marketing“- Kosten aus; zT wird pauschal auf eine „Abschlussrechnung inkl. Auslagen“ verwiesen. Im Einzelnen sind nach den notariellen Verträgen, der Zahlungsaufforderungen, Rechnungen und Buchungsbelege folgende Zahlungen erfolgt:

	Kaufvertrag	Kaufpreis (in €)	Zahlungs- aufforderung	Zahlungs- betrag (in €)	davon 2. Rate 28% (in €)	dav. Abflüsse Provision (€)	Abflüsse Prov. gesamt (€)
Kläger zu 1	10./16.11.2023	346.277,70	30.11.2023	183.527,18	96.957,76	48.478,88	96.230,57
						47.751,69	
Kläger zu 2	20./31.03.2023	419.246,50	04.05.2023	222.200,65	117.389,02	58.694,51	116.508,6
						57.814,09	
Kläger zu 3	11./27.04.2023	746.633,80	23.05.2023	395.715,91	209.057,46	58.694,51	207.463,8
						45.133,94	
						45.821,26	
						57.814,09	
Kläger zu 4	19./24.07.2023	275.022,00	17.08.2023	145.761,66	77.006,16	38.503,08	38.503,08
Kläger zu 5	23./31.05.2023	388.318,10	29.06.2023	205.808,59	108.729,07	54.364,53	107.913,6
						53.549,07	
Kläger zu 6	10./22.03.2023	348.268,60	04.05.2023	184.582,36	97.515,21	48.026,24	96.783,84
						48.757,60	
Kläger zu 7	05./27.04.2023	424.293,20	08.05.2023	224.875,40	118.802,10	30.000,00	118.204,54
						28.510,03	
						59.694,51	
				1.562.471,75	825.456,77		781.608,03

Am 27.06.2024 stellte die Insolvenzschriftnerin einen Eigenantrag auf Insolvenzeröffnung, dem stattgegeben wurde. Nach vorläufiger Schätzung des Insolvenzverwalters ergeben sich für das Objekt noch Fertigstellungskosten in Höhe von rund 1.151.000,00 €. Die Fertigstellung könnte in einem Zeitraum von etwa 16 Monaten erfolgen.

Die Kläger nehmen den Beklagten als Geschäftsführer der Insolvenzschriftnerin in Anspruch und begehren den dinglichen Arrest in sein Vermögen.

Sie sind der Auffassung, der Beklagte hafte aufgrund eines Eingehungsbetrugs bzw. wegen eines Verstoßes gegen die strafrechtlich sanktionierten Insolvenzpflichten. Die Anforderungen an die Fälligkeit der 1. und 2. Rate - die Rohbaufertigstellung einschließlich der Zimmererarbeiten - hätten bei Abberufung evident nicht vorgelegen. Zum Zeitpunkt des Ortstermins vom 30.10.2024 seien nur Notsicherungsmaßnahmen durchgeführt gewesen. Die Bautenstandbestätigung des Herrn Dipl.-Ing. K..... sei nicht nur unzutreffend, sondern eine reine Gefälligkeit. Zudem sei gegen die Sicherungspflichten der MaBV verstoßen worden, da für die angeforderten Gelder zwar getrennte Projektkonten, aber keine Treuhandkonten eingerichtet worden seien. Die Insolvenzschriftnerin sei zudem bereits vor Abschluss der notariellen Verträge mit den Klägern insolvenzreif und ab Januar 2023 zahlungsunfähig bzw. überschuldet gewesen. Die Insolvenzreife sei vom Beklagten bewusst herbeigeführt worden, um seine Ehefrau zu schädigen. Die Bauvorhaben seien vom Beklagten zudem nach einem Schneeballsystem betrieben worden.

Zum tatsächlichen Zustand des Gebäudes berufen sich die Kläger auf die Bautenstandsfeststellung des Privatsachverständigen Dipl.-Ing. L..... L..... zum Ergebnis seiner Inaugenscheinnahme des Objekts am 29.10.2024 (eGA I, Anlage PwC 34) mit u.a. folgenden Feststellungen:

„Zum Zeitpunkt der Begehung waren Notsicherungsmaßnahmen durchgeführt. Für die Sicherung der Standsicherheit des Gebäudes wurden im DG Balken erneuert. Weitere wirksame und nachhaltige Maßnahmen an der Sanierung konnten nicht festgestellt werden.“ (eGA I, 398)

„Aus der Sicht des Verfassers handelt es sich hierbei um Betrug.“ (eGA I, 400)

– Der Stahlträger im Keller – auf dem das gesamte Gebäude steht – war in einem desolaten Zustand (Seite 26, 27 des Gutachtens, Anlage PwC 35). Er bestand „nur noch aus Flugrost“ und war an einigen Stellen schon eingeknickt.

– An mehreren Stellen im Bauobjekt waren Fragmente von Würfelbruch erkennbar, die eine typische Begleiterscheinung von Fäule, Feuchtigkeit und Pilzbefall sind (Seite 50, 54, 58, 59 und 71 des Gutachtens, Anlage PwC 35; Fotos im Gutachten, S. 50, 54, 58, 59 und 71).

– Massive Zerstörungen der Decken und des darunter liegenden Mauerwerks, wodurch erhebliche Schuttberge in den Geschossen zu finden sind und es buchstäblich möglich ist, vom unteren Geschoss in das obere Geschoss zu blicken. (vgl. Fotos im Gutachten, S. 46, 47, 51, 52, 53, 54, 58, 59, 60, 61, 62, 66, 67, 68, 69, 70, 71).

– Schwerwiegende Beschädigung der Dachbalken, Loch im Dach (vgl. Fotos im Gutachten, S. 63, 64, 72).

– Es waren Änderungen von Raumaufteilungen, Wänden und Türen geplant. Eine

Prüfung, ob es sich um tragende Wände handelte und welche Auswirkungen ein Abbruch auf die Statik des Hauses gehabt hätte, war nicht erfolgt.

– Fehlende Erdbaumaßnahmen betreffend die Balkone, insbesondere zählt dazu die Verankerung der Balkone im Erdbereich.

„dieser Zustand nicht kurzfristig, sondern vielmehr über Jahre hinweg entwickelt haben muss“ (Terminsprotokoll, S. 6).

Das Landgericht hat mit angefochtenem Urteil – nach durchgeführter Beweisaufnahme - den zuvor erlassenen Arrestbeschluss vom 10.12.2024, mit dem den Anträgen des Klägers im Wesentlichen stattgegeben wurde, aufgehoben und den Arrestantrag abgewiesen.

Zur Begründung wird ausgeführt, es bestehe kein Arrestanspruch aus einer vorsätzlichen unerlaubten Handlung im Sinne der §§ 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB oder § 283 StGB oder i.V.m. den drittschützenden Vorschriften der MaBV oder der InsO bzw. aus § 826 BGB. Eine Insolvenzreife der Insolvenzschuldnerin schon vor Abschluss der notariellen Verträge oder zumindest vor Anforderung der jeweiligen Raten sei nicht nachgewiesen. Auch eine vorsätzlich fehlerhafte Bautenstandsbestätigung des Beklagten sei – auch wenn die Bautenstandsbestätigung des Zeugen K..... vom 16.05.2023 (Anlage PTK 1) objektiv auf einem Fehler beruhte und daher jedenfalls zu diesem Zeitpunkt noch nicht hätte ergehen dürfen - nicht nachgewiesen. Mit der Aussage des Zeugen K..... sei davon auszugehen, dass jedenfalls ein Teil der im Gutachten des Bausachverständigen L..... festgestellten „Mängel“ eineinhalb Jahre vorher noch nicht in gleichem Maße vorhanden bzw. zum damaligen Zeitpunkt nicht sichtbar gewesen bzw. übersehen worden sei.

Mit der am 17.02.2025 gegen das ihnen am 17.01.2025 zugestellte Urteil eingelegten Berufung rügen die Kläger:

Das Landgericht verkenne die rechtlichen Voraussetzungen der MaBV und damit, wann ein Rohbau „fertiggestellt“ ist. Die Anforderungen des § 3 Abs. 2 Nr. 2 MaBV gelten gleichermaßen für eine Neubau- wie auch eine Altbausanierung. Das Landgericht habe das im Arrestverfahren erforderliche Beweismaß überspannt und zudem eine Beweiserleichterung zu Gunsten der Kläger übersehen. § 920 Abs. 2 ZPO verlange nur eine Glaubhaftmachung des Arrestanspruchs und -grundes, keinen Vollbeweis. Dem nicht genug sei bereits die Beweiserhebung und -würdigung des Landgerichts fehlerhaft. Kontoauszüge belegten, dass die Gesellschaft für das gesamte Objekt nur rund 2.500,00 € an Handwerkerleistungen aufgewandt habe. Selbst der Zeuge K..... habe in der mündlichen Verhandlung eingeräumt, dass er die Bautenstandsbestätigung heute vor dem Hintergrund zutage getretener statischer Probleme nicht mehr abgeben würde. Die für das Objekt erteilte Baugenehmigung (eGA II, Anlage PwC 53) stehe unter der Bedingung einer zuvor eingeholten statischen Prüfung. Diese habe - unstreitig - nicht vorgelegen. Allein vor dem Hintergrund der fehlenden statischen Planung habe der Rohbau nicht abgeschlossen werden können. Dass die vom Zeugen L..... im Oktober 2024 vorgefundenen Schäden bereits im Januar 2023 vorhanden gewesen seien, könne zudem der mit Schriftsatz vom 06.05.2025 benannte, weitere Zeugen U..... bestätigen, der das Objekt Anfang 2023 gemeinsam mit seinem Vater besichtigt habe. Für den Vorsatz sei im Übrigen nicht auf das Wissen des Zeugen K....., sondern auf das Wissen des Beklagten zum Zeitpunkt der Ratenanforderung abzustellen gewesen. Dieser habe gewusst, dass keine Planung für die Statik vorlag. Er habe auch gewusst, dass er dem Zeugen K..... nicht einmal die erforderlichen Ausführungspläne überlassen hatte, aus denen sich mögliche Auswirkungen

auf die Statik des Gebäudes haben ableiten lassen. Mithilfe der Bautenstandsbestätigung des Zeugen K..... vom 16. Mai 2023, der eine *halbe* Stunde Besichtigung zugrunde lag, habe er sich nicht gutgläubig machen können. Das Landgericht habe darüber hinaus den Vortrag der Kläger zu Ansprüchen aufgrund der verschleierte Kick-Back-Zahlungen an Dritte in Höhe von rund 28 % des jeweiligen Gesamtkaufpreises, insgesamt 781.608,03 €, vollständig außer Acht gelassen. Auch mit einer Beteiligung am Betrug durch Herrn S..... (Anspruch nach § 823 Abs. 2 BGB iVm § 263 StGB, § 830 BGB) habe sich das Landgericht nicht auseinandergesetzt. Dieser habe die Kläger beim Erwerb des Objekts - durch die S..... Consulting – beraten, ohne über die Rückvergütungen – die Auszahlung von verdeckten Vertriebsprovisionen in Höhe von 28 % des jeweiligen Kaufpreises – aufzuklären. Zudem habe der Beklagte gegen die Verpflichtung zur zweck- und objektgebundenen Verwendung der Geldmittel (§ 823 II BGB iVm § 4 Abs. 1 Nr. 2 MaBV) verstoßen, da die Vermögenswerte der Auftraggeber nur „zur Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens, auf das sich der betreffende Auftrag bezieht“ eingesetzt werden dürfen. Zu den Einzelheiten verweisen die Kläger auf ein Kurzgutachten des Prof. Dr. Kudlich zur Frage der Betrugsstrafbarkeit durch verschwiegene Provisionszahlungen (Anlage zum Schriftsatz vom 06.05.2025). Dass der Beklagte hier mit System vorgegangen sei und die M..... 0 nur Teil eines umfassenden Betrugssystems des Beklagten sei, belegten die Erkenntnisse zu anderen Bauvorhaben, u.a. zu den Objekten A.....-Straße 000, B.....straße 000 und L.....straße 00 in Plauen.

Die Kläger beantragen (im Berufungsverfahren noch):

1. Auf die Berufung der Kläger und Berufungskläger wird das Urteil des Landgerichts Zwickau vom 17. Januar 2025, Az. ARR 1 O 926/24, abgeändert und wie folgt gefasst:

2. Es wird der dingliche Arrest in das gesamte bewegliche und unbewegliche Vermögen des Beklagten angeordnet

a. wegen einer Forderung des Klägers zu 1) und Berufungsklägers zu 1) in Höhe von EUR 183.527,18 sowie einer Kostenpauschale in Höhe von EUR 11.712,68,

b. wegen einer Forderung des Klägers zu 2) und Berufungsklägers zu 2) in Höhe von EUR 222.200,65 sowie einer Kostenpauschale in Höhe von EUR 13.375,03,

c. wegen einer Forderung des Klägers zu 3) und Berufungsklägers zu 3) in Höhe von EUR 395.715,91 sowie einer Kostenpauschale in Höhe von EUR 19.295,23,

d. wegen einer Forderung des Klägers zu 4) und Berufungsklägers zu 4) in Höhe von EUR 145.761,66 sowie einer Kostenpauschale in Höhe von EUR 10.361,38,

e. wegen einer Forderung des Klägers zu 5) und Berufungsklägers zu 5) in Höhe von EUR 205.808,59 sowie einer Kostenpauschale in Höhe von EUR 13.375,03,

f. wegen einer Forderung des Klägers zu 6) und Berufungsklägers zu 6) in Höhe von EUR 184.582,36 sowie einer Kostenpauschale in Höhe von EUR 11.712,68,

g. wegen einer Forderung des Klägers zu 7) und Berufungsklägers zu 7) in Höhe von EUR 224.875,40 sowie einer Kostenpauschale in Höhe von EUR 13.375,03,

die jeweils aus einer vorsätzlichen unerlaubten Handlung des Beklagten resultiert.

3. Der Beklagte kann die Vollziehung des Arrests hemmen und ist zum Antrag auf Aufhebung des vollzogenen Arrests berechtigt, wenn er

- a. für den Kläger zu 1) und Berufungskläger zu 1) einen Betrag in Höhe von EUR 195.239,86,
- b. für den Kläger zu 2) und Berufungskläger zu 2) einen Betrag in Höhe von EUR 235.575,68,
- c. für den Kläger zu 3) und Berufungskläger zu 3) einen Betrag in Höhe von EUR 415.011,14,
- d. für den Kläger zu 4) und Berufungskläger zu 4) einen Betrag in Höhe von EUR 156.123,04,
- e. für den Kläger zu 5) und Berufungskläger zu 5) einen Betrag in Höhe von EUR 219.183,62,
- f. für den Kläger zu 6) und Berufungskläger zu 6) einen Betrag in Höhe von EUR 196.295,04,
- g. für den Kläger zu 7) und Berufungskläger zu 7) einen Betrag in Höhe von EUR 238.250,43

hinterlegt.

4. In Vollziehung des Arrests werden

- a. für den Kläger zu 1) und Berufungskläger zu 1) bis zu einem Höchstbetrag von EUR 195.239,86,
- b. für den Kläger zu 2) und Berufungskläger zu 2) bis zu einem Höchstbetrag von EUR 235.575,68,
- c. für den Kläger zu 3) und Berufungskläger zu 3) bis zu einem Höchstbetrag von EUR 415.011,14,
- d. für den Kläger zu 4) und Berufungskläger zu 4) bis zu einem Höchstbetrag von EUR 156.123,04,
- e. für den Kläger zu 5) und Berufungskläger zu 5) bis zu einem Höchstbetrag von EUR 219.183,62,
- f. für den Kläger zu 6) und Berufungskläger zu 6) bis zu einem Höchstbetrag von EUR 196.295,04,
- g. für den Kläger zu 7) und Berufungskläger zu 7) bis zu einem Höchstbetrag von EUR 238.250,43,

die angeblichen fälligen und noch künftig fällig werdenden nachfolgend aufgeführten Forderungen, sonstigen Ansprüche und anderen Vermögensrechte des Beklagten gegenüber der folgenden Drittschuldnerin
 Stadtparkasse D....., Anstalt des öffentlichen Rechts, ...

wegen

- a. Forderung auf Zahlung der zu Gunsten des Beklagten bestehenden Guthaben seiner sämtlichen Zahlungskonten bei diesem Kreditinstitut, insbesondere, aber nicht ausschließlich Stadtparkasse D..... IBAN: DE00 0000 0000 0000 0000 18, einschließlich der Ansprüche auf Gutschrift der eingehenden Beträge; mitgepfändet wird

die angebliche (gegenwärtige und zukünftige) Forderung des Beklagten an den Drittschuldner auf Auszahlung eines vereinbarten Dispositionskredits („offene Kreditlinie“), soweit der Beklagte den Kredit in Anspruch nimmt

und/oder

b. Forderung auf Auszahlung des Guthabens und der bis zum Tag der Auszahlung aufgelaufenen Zinsen sowie das Recht auf fristgerechte bzw. vorzeitige Kündigung der für ihn geführten Sparguthaben und/oder Festgeldkonten

und/oder

c. Forderung auf Auszahlung der bereitgestellten, noch nicht abgerufenen Darlehensvaluta aus einem Kreditgeschäft, wenn es sich nicht um zweckgebundene Ansprüche handelt

und/oder

d. Forderung auf Zahlung aus dem zum Wertpapierkonto gehörenden Gegenkonto, auf dem die Zinsgutschriften für die festverzinslichen Wertpapiere gutgeschrieben

und/oder

e. Anspruch auf Zugang zu Bankschließfächern und Mitwirkung des Drittschuldners bei der Öffnung des Bankschließfachs bzw. auf die Öffnung des Bankschließfachs allein durch den Drittschuldner zum Zwecke der Entnahme des Inhalts

und/oder

f. Anspruch auf Herausgabe der in den Depots und Unterdepots des Beklagten verwahrten Wertpapiere aus Sonder- und Drittverwahrung mitsamt den Eigentumsrechten an den Wertpapieren sowie bei Sammelverwahrung den Anspruch auf Herausgabe einer dem Anteil bzw. dem Wertpapiernennbetrag des Beklagten entsprechenden Anzahl von Einzelstücken aus der Sammelverwahrung mitsamt dem Miteigentumsanteil des Beklagten am Sammelbestand sowie bei Verbriefung von Wertpapieren in Sammelurkunden, insbesondere Globalurkunden, den Anspruch auf Übertragung der Buchforderung bzw. auf Umbuchung von Girosammel-Depotgutschriften mitsamt dem Miteigentumsanteil des Beklagten an solchen Sammelurkunden, jeweils einschließlich des Anspruchs auf Auskehrung von jeglichen Wertpapiererträgen.

so lange gepfändet, bis die jeweiligen Ansprüche der Kläger und Berufungskläger gedeckt sind.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung der Kläger zurückzuweisen.

Er verteidigt die angegriffene Entscheidung. Die Fälligkeitsvoraussetzungen für die Anforderung der 2. Kaufpreisrate hätten vorgelegen. Die fehlende Statik, die die Insolvenzschuldnerin entsprechend den Bedingungen aus der Baugenehmigung nachgeholt hätte, bleibe ohne Einfluss auf das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen. Nach den Bekundungen des Zeugen K..... haben die Fälligkeitsvoraussetzungen für die zweite Rate nach MaBV auch ohne die Statik vorgelegen, da nach den dem Zeugen K..... vorliegenden Grundrissplänen ein wesentlicher Eingriff in das Raster der tragenden Wände nicht geplant

gewesen sei. Als Tragwerksplaner habe der Zeuge auch die erforderliche Expertise für diese Einschätzung besessen. Auch die Balkone, die lediglich vorgeständert seien, gehörten nicht zum Leistungsbild Rohbaufertigstellung. Nach § 61 Abs. 4 SächsBO seien sämtliche Baumaßnahmen zulässig, die keine gravierenden statischen Eingriffe in die Bausubstanz bedeuten. Die Ausführungen des Zeugen U..... im Termin und seine Angaben in der Anlage PwC 54 seien bereits vor dem Hintergrund der eigenen Bautenstandsbestätigung vom 04.05.2023 (Anlage PTK BE 32), mit der auch die U..... E..... GmbH durch den Bauleiter U..... den Abschluss der Rohbauarbeiten zum Objekt M..... 0 bestätigt habe, unglaublich und nur mit einem persönlichen Rachefeldzug des Zeugen U..... gegen den Beklagten nachvollziehbar zu erklären. Die Ausführungen des Zeugen U..... im Begehungsbericht vom 30.04.2025 seien auch in bautechnischer Hinsicht unzutreffend und damit unerheblich. Ebenso seien die vom Zeugen U..... vorgelegten Lichtbilder (eGA II, Anlagen PwC 55 bis PwC 62), so sie denn überhaupt am 31.01.2023 gefertigt wurden, mit Blick auf den Zustand des Gebäudes zu diesem Zeitpunkt unergiebig. Der Beklagte habe auf die Richtigkeit der vom Zeugen U..... verfassten Bautenstandsbestätigung vom 04.05.2023 ebenso vertrauen dürfen wie auf die des Zeugen K..... Beide Zeugen seien vom Beklagten auf das Erfordernis einer besonders gründlichen und sorgfältigen Prüfung gerade vor dem Hintergrund der Nachfragen einzelner Käufer hingewiesen worden. Auch haben die Zeugen über die für die Bautenstandsbestätigung erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Grundrisspläne, verfügt und seien umfassend informiert gewesen. Maßgeblich sei auf die Baupläne und nicht die Ausführungspläne abzustellen. Auch eine vorsätzliche Täuschung über Provisionszahlungen sei nicht glaubhaft gemacht. Provisionszahlungen an die S..... Consulting GmbH habe der Beklagte nicht veranlasst. Die Stadt P..... und die Finanzverwaltung haben die an die M..... GmbH gezahlten Provisionen steuerlich anerkannt. Der Beklagte habe daher keinen Anlass gehabt, an der Wirksamkeit der Vertriebsprovisionen zu zweifeln. Vertriebsprovisionen i. H. v. 28 % des Kaufpreises seien im Übrigen nicht außergewöhnlich hoch, sondern bewegten sich am oberen Rand der Marktüblichkeit. Auch in der Vergangenheit seien vergleichbar hohe Provisionen für einzelne Projekte, die erfolgreich abgeschlossen wurden, gezahlt worden. Das von den Klägern vorgelegte Rechtsgutachten von Prof. K..... setzte sich bereits nicht damit auseinander, dass eine Beratung der Kläger durch die S..... Consulting GmbH ausweislich des Beratungsprotokolls Anlage PwC 46 stattgefunden habe. Eine Zusammenarbeit der Insolvenzschildnerin bzw. des Beklagten mit der S..... Consulting GmbH habe nicht stattgefunden. Eine Aufklärungspflicht des Verkäufers über Innenprovisionen habe nicht bestanden. Eine Aufklärungspflicht aus § 4 MaBV treffe nur den Bauträger und nicht den Geschäftsführer. Im Übrigen habe sich der Beklagte auf die Ergebnisse der durchgeführten Prüfungen nach § 16 MaBV verlassen dürfen. Der Bericht über die Prüfung gem. § 16 Abs. 1 MaBV beispielhaft für das Kalenderjahr 2021 zu § 4 MaBV bestätige eine vertragsgerechte Mittelverwendung (eGA I, Anlage PTK 13). Zum fehlenden Vorsatz des Beklagten verweist dieser ergänzend auf eine Stellungnahme des Fachanwalts für Strafrecht Lepper vom 11.05.2025 (eGA II, Anlage PTK BE 45). Der Beklagte sei jedenfalls einem Tatbestandsirrtum erlegen; ihm fehlte das Bewusstsein für die Rechtswidrigkeit des angestrebten Vermögensvorteils.

Der Senat hat in der mündlichen Verhandlung vom 12.05.2025 Beweis erhoben durch die Einvernahme der von den Parteien präsent gestellten Zeugen Herrn Dipl. Ing. L....., Herrn Dipl.-Ing. U..... und Herrn Dipl.-Ing. K..... sowie durch die Inaugenscheinnahme von Lichtbildern.

Zum weiteren Sach- und Streitstand wird auf die gewechselten Schriftsätze erster und zweiter Instanz nebst zur Akte gereichter Anlagen Bezug genommen.

B.

Die Berufung der Kläger hat Erfolg, soweit sie die Anordnung des dinglichen Arrestes in das Vermögen des Beklagten in Höhe eines Betrages von insgesamt 918.663,83 € beanspruchen.

In dieser Höhe sind Arrestanspruch und Arrestgrund glaubhaft gemacht, § 936 i.V.m. § 920 Abs. 2 ZPO.

Arrestanspruch und -grund waren - entgegen der Auffassung des Landgerichts - ungeachtet der durchgeführten Beweisaufnahme nicht im Strengbeweis nachzuweisen, sondern nur glaubhaft zu machen. Soweit das Landgericht darauf verweist, dass für die Beweiswürdigung einer mit förmlichen Mitteln stattgefundenen Beweisaufnahme auch im Arrestverfahren die allgemeinen Regeln des § 286 ZPO gelten, bezieht es sich inhaltlich auf die Rechtsprechung, die – insoweit *zugunsten* des Arrestgläubigers – auch die Erbringung des Vollbeweises durch präsente Beweismittel zulässt (Zöller-Vollkommer, ZPO, 29. Auflage, § 920 Rn. 9; OLG Nürnberg, Beschluss vom 19. April 2012 – 2 W 505/12 –, Rn. 6, juris). Folge ist, dass, wenn eine Partei durch präsente Beweismittel den Vollbeweis erbringt, dann auch der Gegenbeweis nur durch die Strengbeweismittel der ZPO geführt werden kann (OLG Köln, Urteil vom 25. März 1981 – 2 U 3/81 –, juris; Zöller, a.a.O., § 920, Rz. 11). Eine generelle Verschärfung der Beweislast – hier dann zulasten der Kläger – sieht das Gesetz dagegen nicht vor. Die Erbringung eines Vollbeweises ist mit dem Eilcharakter unvereinbar.

Unabhängig davon ist dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit von Arrestanordnung und deren Folgen bereits im Rahmen der zur Glaubhaftmachung erforderlichen Sicherheit der Feststellungen Rechnung zu tragen (OLG Köln, Urteil vom 5. Juni 2014 – I-15 U 4/14 –, juris). Vorliegend beantragen die Kläger die Anordnung des dinglichen Arrestes in Gesamthöhe von 1.562.471,65 € in das bewegliche und unbewegliche Vermögen des Beklagten. Angesichts der damit verbundenen, einschneidenden Folgen sind an die Glaubhaftmachung von Anordnungsgrund und Anordnungsanspruch jedenfalls erhöhte Anforderungen zu stellen.

Nach diesem Maßstab sind mit den in dem Termin vom 12.05.2025 beigebrachten präsenten Beweismitteln Anordnungsanspruch in benannter Höhe und Anordnungsgrund glaubhaft gemacht.

I. Zum Arrestanspruch

Der Beklagte haftet den Klägern in Höhe eines Betrages von 825.456,77 € aufgrund eines Verstoßes gegen die Schutzpflichten aus § 3 Abs. 2 MaBV wegen falscher Bautenstandsbestätigung gemäß § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 5 MaBV (*im Folgenden: Ziff. 1*). Unabhängig davon haftet er in Höhe eines in dieser Summe enthaltenen Teilbetrages von 781.608,03 € auch aufgrund eines Verstoßes gegen die Schutzpflichten aus § 4 MaBV iV mit § 823 Abs. 2 BGB infolge der Weiterleitung von Baugeld als Provisionen an die M..... Projektentwicklung GmbH (*im Folgenden: Ziff. 2*). Kein Arrestanspruch besteht dagegen in Bezug auf die vereinnahmte erste Kaufpreiskrate (*im Folgenden Ziff. 3*).

1. Die Leistungsphase „Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten“ war zum Zeitpunkt der Anforderung der zweiten Rate – hier in Höhe von iH von 28,0 % des

vereinbarten Kaufpreises - nicht abgeschlossen. Dies war dem Beklagten bewusst. Er hat die zweite Kaufpreisrate vorsätzlich entgegen den vertraglichen Bestimmungen und den Vorgaben aus § 3 Abs. 2 MaBV von den Klägern abgefordert

a) Die Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung, die aufgrund der Bauherreneigenschaft der Insolvenzschuldnerin Anwendung finden (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO, § 3 MaBV) sind Schutzgesetze im Sinne von § 823 Abs. 2 BGB.

Als Geschäftsführer der Insolvenzschuldnerin haftet der Beklagte für den Verstoß gegen die Schutzpflichten aus § 3 Abs. 2 MaBV gemäß § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 5 MaBV persönlich. Leistet der Erwerber über den Bautenstand und den fälligen Raten des § 3 Abs. 2 MaBV hinaus Zahlungen an den Bauträger, so ist auch der Geschäftsführer zur Rückzahlung der noch nicht fälligen Raten verpflichtet, die er vorsätzlich entgegen den vertraglichen Bestimmungen angefordert hat (BGH, Urteil vom 5. Dezember 2008 – V ZR 144/07 –, juris; OLG Celle, Urteil vom 12.02.2001 - 4 U 289/99 -, juris; OLG Düsseldorf, Urteil vom 15. Juli 2011 – I-23 U 87/09 –, juris).

b) Im Ergebnis der Beweisaufnahme des Senats ist glaubhaft gemacht, dass die Bautenstandsbestätigung des Zeugen K..... vom 16.05.2023 objektiv fehlerhaft war und dass die Fälligkeitsvoraussetzungen für die Abforderung der zweiten Rate nach § 3 Abs. 2 MaBV nicht erfüllt waren.

(1) Für die Anforderung der zweiten Rate – hier in Höhe von in Höhe von 28,0 % - muss die Leistungsphase „Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten“ abgeschlossen sein. Die genannten Leistungen des Bauträgers müssen jeweils vor Zahlung der jeweiligen Rate vollständig erbracht worden sein (Bischoff, in: Grziwotz, Makler- und Bauträgerverordnung, 4. Auflage 2022, MaBV § 3 Rn. 155).

Für die *Rohbaufertigstellung* müssen alle tragenden und die sie stützenden Bauteile hergestellt sein. Dazu gehören alle tragenden Wände, Schornsteine, Treppen, einschließlich aller damit zusammenhängenden Erd-, Maurer- und Betonarbeiten. Die Fertigstellung des Dachbaus ist nicht Gegenstand des Rohbaus; ebenso nicht die Rohinstallation, der Fenstereinbau, Innenputz, Estrich und Fliesenarbeiten.

Zu den *Zimmererarbeiten* gehört die Herstellung des Dachstuhls samt Verschalung einschließlich der damit zusammenhängenden Holzschutz- und Imprägniermaßnahmen.

Wird ein Altbau im Sinne der vorstehenden Ausführungen saniert, gelten gemäß Satz 4 der Vorschrift für die finanzielle Abwicklung die Sätze 1 und 2 entsprechend. Altbausanierungen können ein breites Spektrum von Arbeiten umfassen, das von einer einem Neubau weitgehend angenäherten Entkernung bis zu relativ geringfügigen Sanierungsarbeiten reicht. Auch wenn nur geringfügige Arbeiten an einem Bauabschnitt erbracht werden, lösen sie die volle Bauabschnittsrate aus (vgl. Grziwotz, MaVB-Komm., 4. Aufl., § 3 Rz. 156 ff., 203 ff; Marcks, MaBV, 10. Aufl., § 3 Rz. 33 ff, 48 jeweils mwN).

(2) Mit den Aussagen der vor dem Senat vernommenen Zeugen ist glaubhaft gemacht, dass der Rohbau und die Zimmererarbeiten zum Zeitpunkt der Abforderung der zweiten Rate nach diesem Maßstab nicht fertiggestellt waren. Der Zustand des Bauobjekts M..... entsprach zu diesem Zeitpunkt im Wesentlichen dem Zustand, wie er vom Zeugen L..... in dem Untersuchungsbericht vom 29.10.2024 (eGA I, Anlage PwC 35) festgehalten ist.

Der Zeuge L....., der über langjährige Expertise als Hochbauingenieur und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden verfügt, hat in der Vernehmung vor dem Senat ausgeführt, dass der von ihm dokumentierte Zustand seit mindestens fünf Jahren entsprechend bestanden haben muss. Selbst unter Berücksichtigung vorgefundener Löcher und defekter Fenster würden sich maßgebliche Veränderungen (erst) in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren bemerkbar machen. Der vorgefundene Zustand könne durch die fehlende Bausicherung seit der Abforderung und auch durch möglichen Vandalismus zwar unterstützt, keinesfalls aber ausgelöst worden sein; dies gelte auch vor dem Hintergrund, dass sich in dem vorgefundenen Bauschutt Teile etwa von alten Öfen befunden, deren Beseitigung mit den Rohbauarbeiten hätte erfolgt sein müssen.

Der Zeuge U..... hat diese Ausführungen bestätigt. Dieser hat das Objekt seinen Angaben gemäß wiederholt ausgiebig besichtigt, erstmals als für die Insolvenzschuldnerin tätiges Bauunternehmen im Januar 2023 - hier nach seinen Ausführungen gemeinsam mit dem Beklagten - und erneut am 30.04.2025, hier als potentieller Bauunternehmer für die Kläger. Für den Senat in jeder Hinsicht glaubhaft hat er bekundet, dass der Anfang 2023 vorgefundene Zustand ähnlich demjenigen gewesen sei, den er im April 2025 vorgefunden habe. Eine Decke sei bei der Erstbesichtigung angesichts des massiven Feuchtigkeitseintrages standsicherheitsgefährdet gewesen. Da das Haus Jahrzehnte lang leer gestanden habe, sei ihm von vornherein klar gewesen, dass das Haus grundlegend bautechnisch und statisch neu habe betrachtet werden müssen. Tatsächlich seien nach der Erstbesichtigung nach den Angaben des Zeugen U..... im 1. und 2. Quartal 2023 lediglich Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die allein den Anforderungen an eine Notsicherung, keinesfalls aber den statischen Ansprüchen genügten, wie sie für den späteren Ausbau und die geplante Nutzung erforderlich gewesen wären.

Der Senat hat keinen Anlass, die Glaubwürdigkeit der Zeugen L..... und U..... in Zweifel zu ziehen. Dass der Zeuge U....., der nach über dreißigjähriger Zusammenarbeit mit dem Beklagten von der Insolvenz der Insolvenzschuldnerin und der verbundenen F..... M..... Projektentwicklung GmbH & Co KG erheblich betroffen ist und gemeinsam mit der U..... E..... GmbH Forderungen von insgesamt mehr als 3 Mio. € zur Insolvenztabelle angemeldet hat (vgl. Forderungsanmeldungen eGA II, Anlagen PTK 33 - 37), nicht gut auf den Beklagten zu sprechen ist, war seiner Aussage in vielen Punkten deutlich anzumerken. Der Senat verkennt auch nicht, dass der Zeuge mit Blick auf seine eigene Involviertheit in die Geschäftsaktivitäten der Insolvenzschuldnerin und des Beklagten - konkret die Erstellung unrichtiger Bautenstandsbestätigungen - zunächst die Unwahrheit gesagt hatte und erst nach kurzer Unterbrechung der Beweisaufnahme und erneuten Hinweis auf die Wahrheitspflichten die Erstellung fehlerhafter Bautenstandsbestätigungen zu jedenfalls anderen Objekten der Insolvenzschuldnerin durch ihn bzw. die Fa. U..... GmbH eingeräumt hatte. Dieser Umstand macht seine Aussage nicht grundsätzlich unglaubhaft. Der Zeuge hat seine eigene Involviertheit in die Geschäftsaktivitäten der Insolvenzschuldnerin ungeachtet etwaiger damit für ihn verbundenen Konsequenzen eingeräumt. Die Angaben zum bereits Anfang 2023 vorgefundenen Zustand des Gebäudes waren plausibel und decken sich mit denen des Zeugen L..... Sie sind durch die vorgelegten Lichtbilder zum Zustand Anfang 2023 (eGA II, Anlagen PwC 55 ff.) sowie durch den Begehungsbericht 1 vom 30.04.2025 (eGA II, PwC 54) unterlegt. Für den Senat ist auf Grundlage der vorgelegten Lichtbilder in jeder Hinsicht plausibel, dass sich etwa der dargestellte Holzsturz (vgl. zB Lichtbilder S. 5, 6, 10, 11) nicht mit bloßem Vandalismus erklären lässt. Der beschriebene Zustand ist auch mit den Anfang 2023 gefertigten Lichtbildern nachzuvollziehen (vgl. zB zum Zustand der Decke,

Anlage PwC 55, 58, 59; zum Zustand der im Keller verrosteten Stahlträger Anlage PwC 62; zur Schädigung der Dachschräge Anlage PwC 60); er deckt sich insoweit in vielen Punkten mit den von dem Zeugen L..... 1 1/2 Jahre später dokumentierten Zustand (eGA I, Anlage 59). Dass seit Anfang 2023 - über die vom Zeugen U..... beschriebenen Notsicherungsmaßnahmen hinaus - keine grundlegenden Ertüchtigungsarbeiten stattgefunden haben, ist unstreitig. Die vom Beklagten vorgelegten Kontoauszüge und Abrechnungen belegen erbrachte Aufwendungen für Handwerksleistungen im Umfang von insgesamt allein 2.500,00 €. Darüber hinausgehende, substantielle Leistungen wurden vom Beklagten selbst auch nicht behauptet.

Die Ausführungen der Zeugen L..... und U..... werden durch die abweichenden Angaben des Zeugen K..... nicht in Frage gestellt. Der Zeuge K..... hat das Gebäude überhaupt nur eine halbe Stunde lang besichtigt. Dass dies zu einer Ermittlung des Bautenstandes in einem mehrstöckigen Gebäude mit insgesamt acht Wohneinheiten, bei dem noch dazu genauere Feststellungen auch zur Statik sowie zur Substanz von Bauteilen (Hölzern) zu treffen waren (und vom Zeugen nach seinen Angaben auch getroffen wurden), kaum ausreichend sein kann, erschließt sich von selbst. Der Zeuge L..... hat nachvollziehbar darauf hingewiesen, dass für eine derartige Prüfung bei seriösem Vorgehen ein Zeitraum von mindestens drei bis vier Stunden hätte veranschlagt werden müssen. Hinzu kommt, dass der Zeuge K..... angabegemäß einzelne Bereiche, wie den Keller, nur mittels Taschenlampe ohne insoweit ausreichende Beleuchtung besichtigt haben will. Wenn er auf dieser Grundlage auch in den Vernehmungen vor dem Landgericht bzw. dem Oberlandesgericht darauf beharrt, die Statik oder die Holzkonstruktionen, bei der er, wie er sagte, zur genaueren Prüfung mal „abgewischt“ habe, auch ohne statische und holztechnische Untersuchungsergebnisse bewerten zu können, kann es sich - erkennbar - nur um eine Gefälligkeitsaussage handeln. Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund dessen, dass dem Zeuge weitere für diese Bewertung maßgebliche Angaben - wie Ausführungsplanung - nicht zur Verfügung gestanden haben. Wenn der Zeuge meint, sich in diesem Zusammenhang pauschal auf die Angaben im Exposé und allgemeine Erfahrungen mit weiteren Objekten der Gesellschaft und die insoweit „übliche Ausführungsweise der F..... M..... GmbH“ verlassen zu können und daraus relevante Schlussfolgerungen etwa mit Blick auf die Statik, die erforderliche Nutzlast der Deckenbalkenkonstruktion, die Balkonbauweise, die Absicherung des beim Einbau von Fußbodenheizungen erforderlichen, zusätzlichen Lasteintrags ziehen zu können, entspricht dies von vornherein - erkennbar - nicht den Anforderungen an eine seriöse bautechnische Prüfung.

Dementsprechend muss davon ausgegangen werden, dass der Zeuge K..... vor dem tatsächlichen Zustand des Gebäudes während der halbstündigen Besichtigung bestenfalls schlichtweg die Augen verschlossen hat.

(3) Im Ergebnis dieser Beweisaufnahme genügte der Bau in folgenden wesentlichen Punkten nicht den beschriebenen Anforderungen an eine Fertigstellung des Rohbaus einschließlich Zimmererarbeiten.

(a) Es waren vor dem Hintergrund grundlegender statischen Probleme nicht sämtliche tragenden und stützenden Bauteile hergestellt.

Im Keller waren nicht nur sämtliche Träger korrodiert und mit Flugrost behaftet, sondern ein Träger komplett durchkorrodiert und abgeknickt. Nachvollziehbar erläuterte der Zeuge L....., dass diese Schäden mit festgestellten Einsenkungen im Boden des Erdgeschosses

korrelierten, die er insoweit explizit daraufhin untersucht habe. Darauf, ob diese Stelle exakt über dem Bereich des abgeknickten Stahlrohres lag, was vom Beklagten in Abrede gestellt wird, ist dabei nicht mal maßgeblich. Das beschriebene Schadensbild ist jedenfalls mit Blick auf den insgesamt vorgefundenen Zustand massiv korrodierender Stahlträger im Keller plausibel. Im Übrigen hat selbst der Zeuge K..... eingeräumt, dass es (allein) mit Blick auf den abgeknickten Stahlträger statischer - zum Rohbau zählender - Ertüchtigungsmaßnahmen bedurft hätte und dass er den Ausführungsstand Rohbau auf Grundlage des vom Zeuge L..... beschriebenen Zustandes - gerade vor dem Hintergrund der erforderlichen Ertüchtigung des durchkorrodierten Stahlträgers im Kellers - nicht nochmals so bestätigt hätte.

Für den Senat ist es angesichts des Ausmaßes der im Keller vorgefundenen Korrosionsschädigungen auch glaubhaft gemacht, dass es sich hier keinesfalls um eine Bagatelle handelte, die - wie vom Beklagten mit der Berufungserwiderung vorgebracht - mit geringfügigem Stunden- und Kostenaufwand von max. 500,00 € zu beseitigen gewesen wäre, sondern um ein grundlegendes statisches Problem. Dass die von sämtlichen Zeugen beschriebenen, stark korrodierten Träger im Keller nicht einfach - wie vom Zeugen K..... behauptet - zu übermalen gewesen wären, sondern insgesamt - insbesondere in dem Bereich, wo die Träger die Kappengewölbe halten - sogar eine Gefährdung der Standsicherheit begründeten, damit in jedem Fall auch insoweit einer statischen Ertüchtigung bedurft hätten, ist mit den Angaben des Zeugen U..... (vgl. S. 10 des Protokolls) sehr plausibel. Wenn bereits ein Träger soweit korrodiert ist, dass er abknickt, ist es in jeder Hinsicht nachvollziehbar, dass damit auch alle anderen, zeitgleich errichteten Träger einer grundlegenden Ertüchtigung bedurften.

(b) Ebenfalls glaubhaft gemacht ist - und zwar unabhängig vom Ergebnis der vom Zeugen U..... erst vor wenigen Tagen veranlassten holztechnischen Untersuchung -, dass auch die Holzbalken des Gebäudes grundlegend hätten überarbeitet werden müssen. Der Zeuge L..... hat nachvollziehbar darauf verwiesen, dass etwa die mit dem Einbringen von Fußbodenheizungen verbundenen Zusatzlasten mit 99,9 % von den vorhandenen Stützen nicht aufzunehmen gewesen seien und zu verstärken wären. Zum Zustand der Holzbalkendecken hat der Zeuge L..... an mehreren Stellen Feuchtigkeitseinträge aufgrund von Undichtigkeiten (die nach der Bewertung des Zeugen bereits länger, ca. 3 bis 5 Jahre vorhanden gewesen sein müssen) beschrieben, was mit dem Wachsen holzerstörender Pilze einherging. Auch der Zeuge U..... verweist auf einen bereits bei der Erstbesichtigung Anfang 2023 aufgefallenen, massiven Feuchtigkeitseintrag mit massiven Schädigungen der Bauteile im Querschnitt und immensen Holzbauschäden. Die nach den Angaben des Zeugen U..... im 1. und 2. Quartal 2023 durchgeführten Sicherungsmaßnahmen genügten, wie dargestellt, allein den Anforderungen an eine Notsicherung, keinesfalls aber den statischen Ansprüchen, wie sie für den späteren Ausbau und die geplante Nutzung erforderlich gewesen wären. Weitere relevante Holzschutzarbeiten wurden vom Beklagten selbst nicht vorgetragen.

Soweit demgegenüber der Zeuge K..... darauf hingewiesen hat, dass sich hier aus seiner Sicht kein zusätzlicher statischer Handlungsbedarf ergebe, da die vorgefundenen Deckenbalken im Bestand ungefähr 200 kg pro Quadratmeter Last abfangen könnten, man im Übrigen auch mit einer Dünnschichtheizung arbeiten und zusätzliche Nutzlastreserven durch das Entfernen von Schüttungen, was zwischen 80 und 120 kg pro Quadratmeter Last einsparte, freimachen könne und er darüber hinaus im Rahmen der Sichtprüfung, verbunden mit dem Abwischen von Holzträgern auch kein typisches Schadensbild mit Fäulebefall oder

ähnlichem festgestellt habe, stellt dies diese Bewertung nicht in Frage. Bereits mit den von den Zeugen L..... und U..... gefertigten Aufnahmen ist die Schädigung von wesentlichen Holzbauteilen gut nachzuvollziehen (vgl. zB S.9, 14 des Begehungsberichts U....., eGA II, 109; S. 50, 54, 59, 71 des Begehungsberichts L.....). Dass es sich hierbei nicht um oberflächliche, durch Vandalismus oder die fehlende Bautensicherung verursachte, oberflächliche Schädigungen, handelt, sondern grundlegend die Substanz des Holzes betroffen ist, ist mit den Ausführungen dieser Zeugen sehr plausibel. Dies gilt etwa mit Blick auf die Ausführungen des Zeugen L..... zu dem auf dem Lichtbild S. 50 seines Berichts vorgefundenen Schadensbild mit festgestelltem Würfelbruch, der typischerweise mit Pilzen und Bauwerksschädigungen einhergeht und der gerade auch vor dem Hintergrund des dort abgebildeten Feuchtigkeitseintrags plausibel ist. Auf Grundlage dieser dokumentierten Zustände und unter Berücksichtigung des Alters und weiteren Zustandes des Gebäudes, ist die Einschätzung des Zeugen K....., diesen Problemen könne nach der durchgeführten Sichtprüfung mit einer Dünnschichtheizung (deren Planung nicht mal glaubhaft gemacht ist) sowie der Nutzbarmachung von Nutzlastreserven begegnet werden, abwegig. Sie ist jedenfalls nicht geeignet, das glaubhaft gemachte Schadensbild zu entkräften.

(c) Glaubhaft gemacht ist mit der Aussage des Zeugen U..... auch, dass die nach der Grundrissgestaltung (vgl. Pläne auf S. 3 u. 7 des Begehungsberichts, eGA II, Anlage PwC 54) vorgesehenen Veränderungen auch statisch relevant geworden wären. Dass geschossübergreifend der Abbau einzelner Wände geplant war, stand insoweit bereits nach dem Ergebnis der erstinstanzlichen Beweisaufnahme fest. Der Zeuge U..... hat mit der in seinem Begehungsbericht zur Akte gereichten Grundrissgestaltung, wie sie an die Käufer übermittelt wurde, glaubhaft gemacht, dass stark der Bestand ignoriert wurde und insoweit auch deutliche statische Veränderungen notwendig geworden wären (S. 16 des Protokolls; S. 11, 12 des Begehungsberichts).

(d) Angesichts dieser glaubhaft gemachten, massiven Mängel ist das Fehlen eines geprüften Statiknachweises einschließlich der Konstruktionszeichnungen, der in der Baugenehmigung vom 24.02.2023 zur *Bedingung* des Baubeginns gemacht wurde (eGA II, Anlage PwC 53), keinesfalls eine Bagatelle oder ein bloßes, später nachzuholendes „Formerfordernis“. Dass die grundlegende statische Überprüfung des gesamten Gebäudes nicht nur unabdingbar ist, sondern auch entsprechende Maßnahmen zur statischen Ertüchtigung nach sich zieht, erschließt sich bei einem um die letzte Jahrhundertwende errichteten, seit mehreren Jahrzehnten leerstehenden Wohngebäude, das erhebliche Abnutzungserscheinungen aufweist und nach neuesten Baustandards modernisiert werden soll, von selbst. Mag auch ein Nachholen der statischen Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren möglich sein, so ist der Nachweis nach diesen Umständen Voraussetzung für eine Rohbaufertigstellung.

(e) Ebenfalls glaubhaft gemacht ist, dass zum Zeitpunkt der Ratenabforderung damit auch die den Dachstuhl samt Verschalung einschließlich der damit verbundenen Holzschutz- und Imprägniermaßnahmen betreffenden Zimmererarbeiten nicht fertiggestellt waren. Dies haben die Zeugen L..... und U..... in ihren Berichten übereinstimmend beschrieben. Die dargestellten Probleme sind anhand der Lichtbilder (vgl. zB Fotos S. 60, 61, 67 der Bautenstandsfeststellung L.....) plausibel unterlegt.

(f) Auch die Erstellung der Balkone, die sich ausweislich der vorliegenden Lichtbilder in einem völlig maroden Zustand befanden, sind - jedenfalls mit Blick auf den Abbruch der Altbalkone, die Sicherung und erforderliche Verankerung der Neubalkone mit dem Gebäude -

dem Rohbau zuzurechnen. Auch hierzu waren entsprechende Arbeiten bei Ratenabforderung nicht durchgeführt. Der Beklagte kann sich mit den Angaben des Zeugen K..... nicht darauf zurückziehen, dass entsprechende Arbeiten erst nach Abschluss der Fassaden- und Sandstrahlarbeiten hätten durchgeführt werden können. Insoweit hat der Zeuge L..... plausibel darauf hingewiesen, dass es zur Sicherung der Balkone zwingend entweder einer direkten Verankerung der Balkone mit dem Gebäude bedurft hätte oder - soweit diese gesondert geständert würden - jedenfalls besonderer Gründungsarbeiten, die wiederum eine statische Berechnung erfordert hätten zur Abklärung der über die Wandverankerung abzutragenden Lasten. In jedem Falle wäre die statische Verankerung der Balkone dem Rohbau zuzurechnen unabhängig davon, ob der weitere Balkonausbau den Abschluss der Fassadenarbeiten (nach Rohbaufertigstellung) erforderte. Dass die Gemeinschuldnerin und damit auch der Beklagte selbst die Balkonarbeiten als Teil der Rohbauarbeiten angesehen haben, ist im Übrigen daran erkennbar, dass Kosten der Balkonsanierung im Gesamtumfang von 20.800,00 € im Gebührenbescheid der Stadt P..... vom 17.04.2023 (eGA I, Anlage PTK 28) als Teil der Rohbausumme ausweisen wurden.

Bereits mit diesem beschriebenen Zustand waren die Rohbau- und Zimmererarbeiten zum Zeitpunkt der Ratenanforderung grundlegend nicht abgeschlossen. Ob darüber hinaus weitere von den Zeugen U..... und L..... beschriebenen Umstände - fehlende Arbeiten an den Kaminen, die fehlende Abdichtung im Kellerbereich - ebenfalls zum Rohbau gehörten und nicht abgeschlossen waren, kann dahingestellt bleiben und bedarf keiner weiteren Ausführung.

c) Die fehlende Fertigstellung der Rohbau- und Zimmererarbeiten war dem Beklagten zum Zeitpunkt der Abforderung der zweiten Rate bekannt. Er wusste, dass die rechtlichen Anforderungen nicht vorlagen und er sich auf die entsprechende Bautenstandbestätigung des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen K..... - den er letztlich nur herangezogen hat, um eine Rohbaufertigstellung nur vorzutäuschen - nicht verlassen durfte. Die tatsächlich noch nicht fällige 2. Rate wurde von ihm vorsätzlich entgegen den vertraglichen Bestimmungen abgefordert.

Der Beklagte verfügt über 30-jährige Erfahrung als Bauinvestor; explizit wird in den Prospekten (eGA I, Anlage PwC 39) seine besondere Expertise im Bereich der hochwertigen Immobiliensanierung von ca. 200 Mehrfamilienhäusern mit ca. 1650 Wohneinheiten beworben. Er selbst hat das streitbefangene Objekt nach den Angaben des Zeugen U..... vor Veräußerung Anfang 2023 gemeinsam mit diesem besichtigt. Der Senat hatte keinen Anlass, die diesbezüglichen Ausführungen des Zeugen U..... in Zweifel zu ziehen. Die gegenteilige Behauptung des Beklagten hierzu erweist sich als Schutzbehauptung. Er wusste, dass es sich um ein altes, seit Jahrzehnten leerstehendes Gebäude handelte, an dem bis zur Veräußerung bzw. Abforderung der Kaufpreistraten - bis auf die vom Zeugen U..... beschriebenen Sicherungsmaßnahmen - keine maßgeblichen Arbeiten durchgeführt worden waren. Einzelne Kosten, wie die Kosten für die Balkone, waren von der Insolvenzschildnerin explizit als Kosten des Rohbaus ausgewiesen und (unstreitig) bis zum Zeitpunkt der Ratenabforderung nicht aufgewandt worden. Dass der Beklagte selbst von einer erforderlichen grundlegenden Sanierung des Gebäudes ausgegangen war, belegt nicht zuletzt der Umstand, dass er gegenüber den Käufern von einer Kernsanierung gesprochen hat [vgl. E-Mail an den Kläger zu 2) vom 13.03.2023 (eGA II, Anlage PwC 50)].

Dem Beklagten war auf Grundlage der Baugenehmigung auch bewusst, dass es vor Durchführung von Bauarbeiten zwingend einer statischen Prüfung bedurfte. Ebenfalls war

ihm aufgrund der Vielzahl der in der Vergangenheit durchgeführten, vergleichbaren Altbausanierungen bewusst, dass es sich bei der mit der Baugenehmigung abgeforderten Statik keineswegs um eine bloße nachzuholende Förmlichkeit handelte, sondern dass die statische Beurteilung gerade bei Altbausanierung unabdingbare Voraussetzung für jeglichen Baubeginn war. Ebenfalls war ihm bewusst, dass der Zeuge K..... seinerseits nicht mit den notwendigen Informationen für eine Bautenstandsbewertung ausgestattet war. Dem Zeugen lag weder die Statik (die nicht existierte) noch die Ausführungsplanung vor. Er konnte damit - auch für den Beklagten erkennbar - von vornherein keine verlässlichen Bewertungen zur Statik, zu den Balkonbauten und zur Tragfähigkeit der Holzkonstruktion abgeben, erst recht nicht, nachdem er das Gebäude - wie der Beklagte wusste - gerade man eine halbe Stunde in Augenschein genommen hatte. In der Gesamtschau kann aus diesen Umständen nur geschlossen werden, dass die Abforderung der Bautenstandsbestätigung des Zeugen K..... vom Beklagten bewusst dazu genutzt wurde, um gegenüber den Käufern einen tatsächlich nicht existierenden Bautenstand nur vorzutäuschen. Dass es dem Beklagten auf die Bewertung des Zeugen K..... bei der Bautenstandsfeststellung nicht grundlegend ankam, zeigt im Übrigen der Umstand, dass dieser überhaupt erst herangezogen wurde und das Gebäude besichtigt hatte, nachdem der Beklagte zuvor vergeblich die Kaufpreiskraten von den Käufern zu 2), 6) und 7) abzufordern versucht hatte.

Ob die auch zum streitbefangenen Bauobjekt - erstmals - mit Schriftsatz des Beklagten vom 12.05.2025 ins Verfahren eingeführte, weitere, ebenfalls fehlerhafte, Bautenstandsbestätigung der Firma U..... GmbH vom 04.05.2023 (eGA II, Anlage PTK BE 32) von dieser tatsächlich erstellt oder - wie von dem Zeugen behauptet - gefälscht wurde, kann dabei dahingestellt bleiben. Dass der Beklagte auch auf diese Bautenstandsanzeige nicht vertraut hat (und angesichts der beschriebenen Gesamtumstände auch nicht vertrauen konnte), belegt der Umstand, dass der Beklagte von dieser Bestätigung im Außenverhältnis zu den Käufern von vornherein nicht Gebrauch gemacht hat.

d) Der nach Maßgabe des § 823 Abs. 2 BGB iVm § 5 MaBV zu ersetzende Schaden erfasst der Höhe nach die unter Verstoß gegen § 3 Abs. 2 MaBV abgeforderte zweite Kaufpreiskrate in Gesamthöhe von 825.456,77 €. Auf die Frage, ob die Wohnungen mittlerweile an die Kläger übereignet wurden und ob diese letztlich mit dem geschuldeten, offenen Restkaufpreis fertiggestellt werden könnten, kommt es in diesem Zusammenhang nach dem Schutzzweck des § 3 Abs. 2 MaBV nicht an.

2. Unabhängig davon haftet der Beklagte den Klägern in Höhe eines in dieser Summe enthaltenen Teilbetrages von 781.608,03 € aufgrund der in diesem Umfang erfolgten Weiterleitung von Provisionszahlungen an die M..... Projektentwicklung GmbH auch nach § 823 Abs. 2 iVm § 4 MaBV.

Der Beklagte hat auch gegen § 4 Abs. 1 Ziff. 2 MaBV verstoßen, da er die zweite Kaufpreiskrate in dem dargestellten Umfang nicht i.S. der Vorschrift zur Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens verwendete, sondern als „Provision“ an eine dritte Gesellschaft weiterleitete.

a) Auch bei § 4 MaBV, mit dem die Zweckgebundenheit der eingesetzten Vermögenswerte geschützt werden soll, handelt es sich um ein Schutzgesetz im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB. Der geschäftsführende Gesellschafter der Bauträgergesellschaft haftet dem Erwerber nach § 823 Abs. 2 i.V.m. § 4 MaBV, soweit er die Zuleitung von Kaufpreiskzahlungen auf allgemeine Geschäftskonten wissentlich und planmäßig mitveranlasst hat (OLG Celle, Urteil

vom 12. Februar 2001 – 4 U 289/99 –, Rn. 40, juris).

b) Die Weiterleitung der vereinnahmten zweiten Kaufpreiskate im Gesamtumfang von 781.608,03 € als sog. Provisionszahlungen an die M..... Projektentwicklung GmbH war nach dieser Vorschrift objektiv unzulässig.

Vertriebs- und Verwaltungskosten, damit auch Kosten für Verkaufswerbung, Buchführungskosten sowie - hier vorliegend - reine Verkaufs- bzw. Vermarktungsprovisionen zählen nicht zu den nach § 4 Abs. 1 Ziff. 2 MaBV für das konkrete Bauvorhaben zu verwendenden Vermögenswerten.

Dies erschließt sich ohne Weiteres aus dem Schutzzweck der Norm. Die Vorschrift soll in erster Linie den Auftraggeber vor Vermögensschädigungen schützen, indem der Gewerbebetreibende dessen Vermögenswerte nur zweckgebunden und objektbezogen verwenden darf. Insoweit soll den Gefahren eines „Schneeballsystems“ und eines vollständigen Verlustes der Vermögenswerte des Auftraggebers in einer Insolvenz des Gewerbebetreibenden begegnet werden. Vertriebskosten erhöhen nicht den Wert des hergestellten Erzeugnisses, sondern unterstützen und gewährleisten den Absatz der Produkte. Da Vertriebskosten, Kosten für Verkaufswerbung, Verkaufsprovisionen, Buchführungskosten nicht zu einer Wertsteigerung des Grundstückes führen, können sie nicht zu den aus den Mitteln des Auftraggebers zu begleichenden Kosten gerechnet werden (Grziwotz, MaBV, Komm., 4. Aufl. § 4 Rz. 15 ff mwN; ebenso: Marcks, MaBV, 10. Aufl., § 4 Rz. 8; Aufsatz Prof Dr. Heinemann, MietRB 10/2018). Eine abweichende Bewertung führte dazu, dass die Käufer völlig schutzlos gestellt wären. Der Verkäufer könnte - wie im vorliegenden Fall geschehen - jegliche Geldentnahmen mit dem Verwendungszweck „Provision“ legitimieren; die Vorgaben der MaBV wären damit hinfällig.

Der Verweis des Beklagten auf die Steuerrechtsprechung führt zu keiner anderen Bewertung. Die vom Beklagten bemühte Rechtsprechung zu den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 i EStG bei Baudenkmälern kann angesichts der unterschiedlichen Zielsetzung nicht auf § 4 MaBV übertragen werden. Der steuerrechtliche Begriff der Herstellungskosten ist deutlich weiter gefasst als der Begriff der „Vermögenswerte zur Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens“ nach § 4 MaBV. Für deren Beurteilung als Herstellungskosten ist es ohne Bedeutung, ob die Aufwendungen werterhöhend wirken (vgl. BFH, Beschluss vom 4. Juli 1990 – GrS 1/89 –, juris). Der Wortlaut des § 4 MaBV ist demgegenüber - ausgehend von der beschriebenen Zielsetzung - deutlich enger gefasst, indem er auf die Verwendung der Vermögenswerte „zur Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens“ abstellt.

c) Dem Beklagten war bei Weiterleitung der vereinnahmten Gelder im Gesamtumfang von 781.608,03 € als „Vertriebsprovisionen“ an die M..... Projektentwicklung GmbH bewusst, dass der damit gegen die Vorgaben des § 4 MaBV verstoßen hat, da die Gelder gerade nicht zweckgebunden in das Bauvorhaben investiert, sondern dem Vermögen der Gemeinschuldnerin zum Nachteil der Käufer entzogen wurden.

Der Beklagte hat die Weiterleitung der Gelder eingeräumt (vgl. eidesstattliche Versicherung, eGA I, PTK BE 2). Soweit er sich darauf beruft, dass dieser Vorgang für ihn „absolut üblich und von der MaBV gedeckt“ gewesen sei, entlastet ihn dies ebenso wenig wie der Verweis auf die veranlassten steuerlichen Prüfungen bzw. die durchgeführten Prüfungen nach § 16 MaBV (vgl. Prüfbericht nach § 16 MaBV von 2021, eGA I, Anlage PTK 13).

Dass der Beklagte (möglicherweise) die Bedeutung der Vorschrift des § 4 MaBV verkannt hat, lässt den Vorsatz nicht entfallen. Eine etwaige unrichtige Auffassung des Beklagten über das bestehende Verbot, das empfangene Baugeld der Insolvenzschuldnerin vor Fertigstellung des Bauvorhabens zu entziehen und als Provisionszahlung an eine dritte Gesellschaft weiterzuleiten, entkräftet nicht den Vorwurf einer vorsätzlichen Zweckentfremdung der Gelder zum Nachteil der Gläubiger.

Insoweit wäre der Beklagte einem Verbotsirrtum unterlegen, der ihn, da es sich bei § 4 MaBV um ein Schutzgesetz aus dem Straf- bzw. Ordnungswidrigkeitenrecht handelt, auch in dem Anwendungsbereich des § 823 Abs. 2 BGB nur bei Unvermeidbarkeit entlastete (vgl. BGH, Urt. v. 10.07.1984 – VI ZR 222/82 –, juris, sog. „Schuldtheorie“).

Dem Beklagten als Geschäftsführer einer GmbH mit jahrelanger Erfahrung im Bereich der Grundstückssanierung und Veräußerung waren die Vorgaben der MaBV - und hier insb. auch deren Zielsetzung, die zweckwidrige Verwendung der vereinnahmten Gelder zu verhindern - hinlänglich bekannt. Für jemanden, der im Geschäftsleben steht, ist kaum jemals ein Irrtum über das Bestehen eines Schutzgesetzes unvermeidbar, das für seinen Arbeitsbereich erlassen wurde (BGH, Urt. v. 10.07.1984, a.a.O.). Nach der sog. "Parallelwertung in der Laiensphäre" (BGHSt 3, 248, 255) konnte er unschwer erkennen, dass die Weiterleitung der empfangenen Baugelder an eine dritte Gesellschaft im Umfang von fast 1/3 (28%) des geschuldeten Kaufpreises allein als „Provision“ zu Vermarktungszwecken in einer Phase weit vor Fertigstellung des Bauvorhabens mit diesem Schutzgedanken unvereinbar ist.

Dass im Rahmen der veranlassten steuerlichen Prüfung zu einem anderen Bauvorhaben vergleichbare Provisionszahlungen steuerrechtlich anerkannt wurden (vgl. Betriebsprüfungsbericht zum Bauvorhaben R.....straße Anlage PTK BE 26, 25, 32.3) entlastet ihn - angesichts der unterschiedlichen Zielsetzung des Steuerrechts - nicht. Dies gilt umso mehr, als der genaue Zeitpunkt der veranlassten Weiterleitung der Provisionszahlungen dort nicht (nachweislich) Prüfungsgegenstand war. Ebenso ist nicht vorgetragen und auch sonst nicht erkennbar, dass bei dem vorgelegten Prüfberichten der rlt nach § 16 MaBV aus dem Jahr 2021 (eGA I, Anlage PTK 13) dem vorliegenden Fall vergleichbare Geldflüsse explizit Prüfgegenstand und den dortigen Prüfern auch bekannt waren. Soweit die sec Steuerberatungsgesellschaft GmbH dem Beklagten mit Schreiben vom 19.01.2024 (eGA I, Anlage PTK 31) bescheinigt, dass von dem „Objekt-Bankkonten „ausschließlich die Verbindlichkeiten des jeweiligen Bauvorhabens beglichen“ wurden und dass „andere Entnahmen für objektfremde Zwecke (zB andere Bauvorhaben, allgemeine Verbindlichkeiten der GmbH, private Zwecke des Geschäftsführers und der Gesellschafter)“ nicht vorgenommen wurden, führt dies ebenfalls zu keiner anderen Bewertung. Zum einen fehlen auch hier Erkenntnisse zum genauen Inhalt der veranlassten Prüfungen und den bei Prüfung vorliegenden Informationen; zum anderen entlastete selbst eine etwaige Freizeichnung durch eine Steuerberatungsgesellschaft, die den Sachverhalt nach allein steuerrechtlichen Kriterien zu beurteilen hat, den Beklagten nicht von einer Prüfung der Einhaltung der Vorgaben der MaBV.

3. Mit Blick auf den darüber hinaus geltend gemachten Arrestanspruch bleibt die Berufung dagegen erfolglos.

Eine Haftung des Beklagten für die zeitgleich entrichtete erste Kaufpreiskrate nebst

Nebenforderungen besteht unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt.

a) Die Fälligkeitsvoraussetzungen zur Anforderung der ersten Rate in Höhe von 25% des Kaufpreises haben vorgelegen. Ein Verstoß gegen § 3 MaBV liegt insoweit nicht vor.

b) Soweit die Beklagten darauf verweisen, dass mit dem ebenfalls vorliegenden Verstoß gegen § 4 MaBV durch Weiterleitung der Provisionszahlungen ein weiterer Anspruch vorläge, begründet das keine Haftung mit Blick auf die erste Kaufpreisrate. Weder schlüssig vorgetragen noch glaubhaft gemacht ist, dass bzw. in welchem Umfang die Provisionszahlungen aus der ersten Kaufpreisrate bedient wurden. Hier ist zugunsten des Beklagten zu unterstellen, dass mit der ersten Rate, wie von der MaBV vorgesehen, die allgemeinen Grundstücks- und Erschließungskosten beglichen wurden. Etwas Gegenteiliges kann insoweit auch den vorliegenden Kontounterlagen nicht entnommen werden.

c) Eine Haftung nach § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit Insolvenzdelikten scheidet ebenfalls aus. Die rechtliche Bewertung des Landgerichts zur nicht nachgewiesenen Insolvenzreife der Insolvenzschuldnerin zum Zeitpunkt des Abschlusses der notariellen Verträge werden mit der Berufung nicht mehr angegriffen. Auf die insoweit zutreffenden Ausführungen im landgerichtlichen Urteil S. 9 – 12 wird vollumfänglich verwiesen. Dass von den Klägern im Schriftsatz vom 06.05.2025 beschriebene, planvolle Vorgehen des Beklagten nach vergleichbarem Schema in Bezug auch auf andere Objekte lässt nicht auf einen bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorliegenden Insolvenzgrund schließen.

d) Ebenso unbeanstandet bleiben die Ausführungen zum fehlenden Nachweis der vorsätzlichen Herbeiführung einer Insolvenz mit dem Ziel der Schädigung der Ex-Ehefrau des Beklagten (Ziff. I, 3. des Urteils S. 12 unten).

e) Auch eine - allein auf Nichtanlage von Treuhandkonten gestützte - Haftung des Beklagten scheidet - mit Blick auf die erste Kaufpreisrate - aus. Es besteht keine Pflicht zur Führung von Treuhandkonten für solche Zahlungen der Käufer, die nach § 3 Abs. 2 MaBV auf fällige Raten erbracht werden (§ 6 Abs. 2 S. 2 MaBV).

f) Eine Haftung nach § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB mit Blick auf das Verschweigen der Innenprovision, die zur Rückzahlung des gesamten Kaufpreises berechnete, kommt ebenfalls nicht in Betracht.

(1) Es bestand zunächst keine Pflicht zur Offenlegung einer Innenprovision nach der MaBV. Eine solche sieht § 11 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 10 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 4 MaBV nur in Bezug auf das für die Vermittler- oder Nachweistätigkeit oder für die Tätigkeit als Baubetreuer vom *Auftraggeber* zu entrichtende Entgelt vor (vgl. dazu ausdrücklich Marcks, MaBV, § 10, Rz. 12).

(2) Den Beklagten trifft mit Blick auf die Höhe der vereinbarten Innenprovision auch keine Aufklärungspflicht nach allgemeinen vertraglichen Grundsätzen.

Der Umstand, dass bei dem Käufer eine Fehlvorstellung über die Werthaltigkeit der als Renditeobjekt gekauften Wohnung entstehen kann, begründet selbst dann keine Offenbarungspflicht, wenn die Höhe der Provision - was stets nur für den Einzelfall festzustellen ist - tatsächlich zu einem Kaufpreis führt, der den objektiven Wert der Immobilie - erheblich - übersteigt. Der Käufer hat nämlich keinen Anspruch auf einen Erwerb des

Objekts zu dessen Verkehrswert. Bis zu den Grenzen der Sittenwidrigkeit und des Wuchers bleibt es vielmehr den Vertragsparteien überlassen, welchen Preis sie vereinbaren (BGH v. 14.03.2002, V ZR 308/02:). Für das Vorliegen eines entsprechenden Äquivalenzmissverhältnisses fehlen konkrete Anhaltspunkte.

(3) Auch eine Haftung des Beklagten aufgrund einer fehlerhaften Beratung durch Herrn S....., Geschäftsführer der S..... Consulting GmbH nach § 263 Abs. 2 BGB i.V.m. §§ 263, 25, 27 StGB scheidet aus.

Dies gilt selbst dann, wenn man - mit dem Bundesgerichtshof - eine Pflicht zur Aufklärung des Anlagevermittlers oder Anlageberaters über Innenprovisionen von mehr als 15 % annimmt, die auch bei der Vermittlung einer Kapitalanlage in Form einer Eigentumswohnung angenommen wird (BGH, Urteil vom 23. Juni 2016 – III ZR 308/15 –, juris).

Mangels vorliegender Erkenntnisse zur konkreten Ausgestaltung der Beziehungen zwischen Herrn S..... bzw. der S..... Consulting GmbH, die im Auftrag der M..... Projektentwicklung GmbH als Vermittler der Objekte auftrat, und dem Beklagten, fehlen konkrete Anknüpfungstatsachen für eine Zurechnung des Auftretens des Herrn S..... Weder ist konkret dargelegt, dass und aufgrund welcher Umstände Herr S..... von der Höhe der an die M..... Projektentwicklung GmbH weitergeleiteten Provisionszahlungen wusste; Informationen zu einer etwaigen Weiterleitung der empfangenen Provisionen von der M..... Projektentwicklung GmbH an die S..... Consulting GmbH liegen nicht vor. Noch ist mit dem Klägervortrag nachzuvollziehen, welche genauen Informationen der Beklagte von dem Geschäftsgefahren der S..... GmbH bei Vermarktung der Wohnungen hatte.

g) Anhaltspunkte für eine darüber hinausgehende Haftung nach § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB liegen ebenfalls nicht vor. Es bestehen keine hinreichenden Anknüpfungstatsachen dafür, dass der gesamte Kaufvertrag von vornherein in betrügerischer Absicht auf die Schaffung und Aufrechterhaltung eines Schneeballsystems und die Generierung von sog. „Kick-Back-Zahlungen“ angelegt gewesen sei. Insbesondere fehlen in diesem Zusammenhang auch Anknüpfungstatsachen für einen Schadenseintritt. Der Insolvenzverwalter geht im ersten Bericht (Anlage AS PwC 3) nach vorläufiger Schätzung davon, dass weitere Fertigstellungskosten für das streitbefangene Anwesen – bei einem veranschlagten Zeitraum für die Fertigstellung von etwa 16 Monaten - von rund 1.151.000,00 € anfallen. Bei einem mit den Käufern vereinbarten Gesamtkaufpreis von 2.948.059,90 € und unter Berücksichtigung der von den Käufern geleisteten Teilzahlungen in Höhe von insgesamt 1.562.471,75 € würde die noch verbleibende Kaufpreisdifferenz von 1.385.588,20 € ausreichen, um die Wohnungen, die mittlerweile im Eigentum der Kläger stehen, zu sanieren. Dieses steht zwar nicht den unter Ziff. I. und II. beschriebenen Schadensersatzansprüchen, wohl aber dem Nachweis eines darüber hinausgehenden Schadenseintrittes entgegen.

II. Zum Arrestgrund

Die Kläger haben auch einen Arrestgrund glaubhaft gemacht (§ 920 Abs. 2 ZPO).

Der dingliche Arrest findet nach § 917 Abs. 1 ZPO statt, wenn zu besorgen ist, dass ohne dessen Verhängung die Vollstreckung eines Urteils vereitelt oder wesentlich erschwert werden würde. Ein Arrest ist zu erlassen, wenn sich die dem Gläubiger für Vollstreckungsmaßnahmen zu Verfügung stehende Haftungsmasse des Schuldners durch

eine zwischenzeitliche Veränderung der Verhältnisse verringern würde. Maßgebend ist das objektive Urteil eines verständigen und gewissenhaft prüfenden Menschen (OLG Celle, Urteil vom 29.10.2024 – 14 U 195/24 –, Rn. 122, juris mwN).

Ein Arrestgrund ist nach diesem Maßstab regelmäßig anzunehmen, wenn das dem Arrestanspruch zugrundeliegende Verhalten eine vorsätzliche strafbare Handlung darstellt, die sich gegen das Vermögen des Arrestgläubigers richtet (BGH, Beschluss vom 24.03.1983, Az. III ZR 116/82; OLG München, Urteil vom 11.11.2021, Az. 8 U 5670/21). Bewusst vertragswidriges Verhalten des Schuldners ist für sich allein nicht ausreichend. Lässt dieses Verhalten jedoch den Schluss zu, dass der Schuldner diese Handlungen wiederholen und dadurch die Zwangsvollstreckung vereiteln oder erschweren wird, begründet dies - unabhängig vom Vorliegen einer Straftat je nach den Umständen des Einzelfalles - einen Arrestgrund (Zöller, a.a.O., § 917, Rz. 8). Ein Arrestgrund liegt ebenfalls vor, bei unlauterem Verhalten des Schuldners etwa durch Beiseiteschaffen von Vermögenswerten (OLG Düsseldorf, Urteil vom 18. Juni 1993 – 3 UF 192/92 –, juris; Zöller, a.a.O., § 917, Rz. 5 mwN) bzw. bei Täuschungen und Verschleierungen der wahren Tatsachen durch einen GmbH-Geschäftsführer, die die Besorgnis eines Vermögensabflusses mit sich führen (OLG Celle, Urteil vom 29.10.2024, a.a.O., Drescher in MüKo-ZPO, § 917 Rn. 6; Becker in Anders/Gehle-ZPO, § 917 Rn. 7).

Der Beklagte als Geschäftsführer der Insolvenzschuldnerin hat in Bezug auf das streitbefangene Grundstück von sieben Käufern durch grob unbilliges Verhalten - durch unrichtige Angaben zum Bautenstand, vorsätzlich gegen die Vorgaben des § 3 Abs. 2 MaBV verstoßend - Baugelder im Gesamtumfang von 825.456,77 € vereinnahmt, um diese sodann - unter Verstoß gegen § 4 MaBV - an eine dritte Gesellschaft weiterzuleiten, wo sie dem Zugriff der Kläger nach zwischenzeitlich eingetretenen Insolvenz der Gemeinschuldnerin entzogen sind. Dabei hat er sich, nachdem einzelne der Kläger seine eigenen Angaben zum Bautenstand angezweifelt hatten, bewusst des Zeugen K..... als Bausachverständigen bedient, um ein seriöses Geschäftsgebaren vorzutäuschen. Dass der Beklagte nach diesem Muster bewusst rechtswidrig zugunsten der Gemeinschuldnerin allein zum Objekt M.....straße in sieben Fällen Kaufpreiszahlungen generiert, die er sodann wiederum unter Verstoß gegen die MaBV dieser entzieht, begründet die Vermutung, er werde einen Zugriff in sein persönliches Vermögen mit der gleichen Entschlossenheit und Zielstrebigkeit verhindern, wie er es hinsichtlich der Insolvenzschuldnerin getan hat. Diese Bewertung gilt unabhängig davon, ob es sich bei dem Objekt M.....straße letztlich um einen Einzelfall handelte oder ob die Vorgehensweise - wie von Klägerseite vorgetragen - „System“ hatte.

III. Zur Arresthöhe und zur Lösesumme

1. Hat das erstinstanzliche Gericht den vom Arrestgläubiger erwirkten Arrestbefehl auf Widerspruch des Arrestschuldners aufgehoben und verfolgt der Gläubiger seinen Arrestantrag mit der Berufung weiter, so hat das Berufungsgericht im Falle begründeter Berufung den Arrest neu zu erlassen; eine Bestätigung des aufgehobenen Arrestbefehls ist nicht möglich (OLG Düsseldorf, Urteil vom 23. Juni 1980 – 6 UF 64/80 –, juris).

2. Der Arrest sichert die Hauptforderung, die Nebenforderungen sowie die Kosten der 1. und 2. Instanz, die erforderlich sind, um einen Titel zu erlangen.

Die zu beanspruchenden Kostenpauschalen waren auf Grundlage des Arrestanspruches neu zu berechnen. Dabei wurden für die erste Instanz jeweils Anwaltskosten (1,3

Verfahrensgebühr Nr. 3100, 1008 VV RVG, 1,2 Terminsgebühr Nr. 3104 VV RVG, Auslagen Nr. 7001 u. 7002 VV RVG in Höhe von EUR 20, 19 % USt) sowie Gerichtskosten 3,0, für die zweite Instanz jeweils Anwaltskosten (1,6 Verfahrensgebühr Nr. 3100, 1008 VV RVG, 1,2 Terminsgebühr Nr. 3104 VV RVG, Auslagen Nr. 7001 u. 7002 VV RVG in Höhe von EUR 20, 19 % USt) sowie Gerichtskosten 4,0 - jeweils berechnet aus einem Verfahrenswert von 1/3 der Hauptforderung - zugrunde gelegt. Die Kläger haben ihren Antrag in der Berufungsinstanz hinsichtlich der Nebenforderung neu berechnet. Der Höhe nach war das Berufungsgericht an den Antrag gebunden (§ 308 Abs. 1 ZPO), so dass - soweit abweichend - allein die beantragten Kostenpauschalen - wie folgt - zuzusprechen waren.

Die Vollziehung des Arrestbefehls ist an sich Sache des Rechtspflegers. Allerdings ist eine Verbindung mit dem Arrestantrag nicht unzulässig (Zöller, a.a.O., § 930 ZPO, Rz. 3).

Die Pfändungsanordnungen gegenüber den Drittschuldnern richten sich nach § 829 ZPO.

Eine Glaubhaftmachung, in welche konkreten Vermögenswerte vollstreckt werden soll, setzt Kenntnisse von den Vermögensinterna des Schuldners voraus und ist von einem Gläubiger nicht zu erwarten und damit auch nicht erforderlich. Nennt der Gläubiger aber konkrete Vermögensgegenstände, die dem Schuldner nach Aktenlage gerade nicht zugeordnet werden können, kann er sich nicht auf die fehlende Notwendigkeit einer Glaubhaftmachung zurückziehen. Es gibt keinen Anspruch auf eine Vollstreckungstitulierung, die „sehenden Auges“ einen falschen Vermögenswert betrifft. Bei dem mit dem Berufungsantrag nunmehr ausschließlich konkret benannten, bei der Stadtparkasse Düsseldorf geführten Konto IBAN: DE55 3005 0110 1008 9449 18 (vgl. Ziff. 4 des Berufungsantrages) handelt es sich ausweislich der vorliegenden Kontoeröffnungsunterlagen und Kontoauszügen (Anlagen eGA I, PTK 26 und 27) um das Firmenkonto der Gemeinschuldnerin. Dieses kann damit von vorneherein nicht der Pfändung von Ansprüchen gegen den Beklagten unterliegen, unabhängig davon ob dieser möglicherweise daneben über sonstige private Konten bei dem Kreditinstitut verfügt.

Die begehrte Pfändung auch etwaiger offener Kreditlinien ist zulässig (grundlegend: BGH, Urteil vom 29.03.2001, IX ZR 34/00, juris).

3. Die Festsetzung des Lösebetrages beruht auf § 923 ZPO. Bei der Bestimmung dieses von Amts wegen festzusetzenden Lösebetrags werden in entsprechender Anwendung des § 108 ZPO zu dem Hauptsachebetrag und den davon abhängigen Nebenforderungen die zu erwartenden Kosten von zwei Instanzen nebst den zu erwartenden Zinsen für 2 Instanzen hinzugesetzt und der sich so ergebende Betrag - wie bei Sicherheitsleistungen üblich - angemessen aufgerundet, hier konkret um einen Betrag in Höhe von 10 % des zu sichernden Arrestbetrags.

4. Der Umstand, dass die Kläger eine Gläubigermehrheit repräsentieren, mit jeweils geltend gemachten, voneinander unabhängigen Individualansprüchen, ändert nichts an der Zulässigkeit der gleichzeitigen Pfändbarkeit, selbst wenn die ausgebrachten Pfändungen nicht in der Lage sein sollten, die Forderungen sämtlicher Kläger zu befriedigen. Auch führt die Reihenfolge der Namensnennungen im Rubrum nicht zu einer Pfändungs-Priorität des jeweils zuerst genannten. Vielmehr sind alle Pfändungen gleichrangig zu behandeln; der etwaige Erlös - auch derjenige der Herausgabepfändung - wird sodann anteilig verteilt (Zöller, a.a.O., § 804 ZPO, Rz. 5).

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO. Ein Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit unterbleibt (§ 542 Abs. 2 ZPO). Die Streitwertentscheidung fußt auf §§ 3 ZPO, 53 Abs. 1 Ziff. 1 GKG. Dabei legt der Senat 1/3 des Hauptsachestreitwerts von 1.655.678,81 € zugrunde (vgl. Zöller, a.a.O. § 3 Rn. 16.19 Stichwort "Arrestverfahren").

J.....

G.....

M.....



Oberlandesgericht
Dresden
Zivilsenat

Aktenzeichen: **22 U 195/25**
Landgericht Zwickau, ARR 1 O 926/24

BESCHLUSS

In dem Rechtsstreit

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| 1. R..... E..... D....., ... | - Arrestkläger und Berufungskläger - |
| 2. Dr. R..... D....., ... | - Arrestkläger und Berufungskläger - |
| 3. D..... E....., ... | - Arrestkläger und Berufungskläger - |
| 4. J.....-T..... M....., ... | - Arrestkläger und Berufungskläger - |
| 5. T..... L..... Z....., ... | - Arrestkläger und Berufungskläger - |
| 6. J..... R..... B....., ... | - Arrestkläger und Berufungskläger - |
| 7. Dr. H..... A....., ... | - Arrestkläger und Berufungskläger - |

Prozessbevollmächtigte zu 1 - 7:

P..... C..... Legal AG Rechtsanwaltsgesellschaft, ...

gegen

E..... F..... M....., ...	- Arrestbeklagter und Berufungsbeklagter -
-----------------------------	--

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte P..... T..... K....., ...

wegen Sicherung von Schadensersatzansprüchen aus Betrug und vorsätzlicher
sittenwidriger Schädigung

hat der 22. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht J.....,
Richterin am Oberlandesgericht G..... und
Richter am Oberlandesgericht M.....

ohne mündliche Verhandlung am 30.06.2025

beschlossen:

Der Tenor des Senatsurteils vom 21.05.2025 wird in dessen Ziffer II. wegen eines offensichtlichen Rechenfehlers wie folgt berichtigt:

Die Kosten des Ausgangs- und Berufungsverfahrens tragen der Beklagte zu 55 % und die Kläger insgesamt zu 45 %, dabei

Kläger zu 1 zu 5,3 %,
Kläger zu 2 zu 6,4 %,
Kläger zu 3 zu 11,3 %,
Kläger zu 4 zu 4,2 %,
Kläger zu 5 zu 6,0 %,
Kläger zu 6 zu 5,3 %,
Kläger zu 7 zu 6,5 %.

Gründe

Nach Anhörung der Parteien mit Hinweisverfügung vom 06.06.2025 war der Tenor des Urteils in der Kostenentscheidung wegen eines offensichtlichen Rechenfehlers gemäß § 319 Abs. 1 ZPO von Amts wegen zu berichtigen.

Die Kostenentscheidung im Urteil beruht mit Blick auf die Aufteilung der Unterliegensquote der Kläger (insgesamt 45 %) auf die einzelnen Kläger zu 1 bis 7 auf einem offensichtlichen Rechenfehler. Denn die Addition der mittels einer Excel-Tabelle ermittelten und nach Rundung übernommenen Kostenanteile der einzelnen Kläger (5+6+11+4+6+5+6) entspricht nicht der Unterliegensquote der Kläger von insgesamt 45 %. Dieser Rechenfehler ist offensichtlich und insofern gemäß § 319 ZPO - von Amts wegen - zu berichtigen (vgl. zur Anwendung auf eine unrichtige Kostenquotelung: Feskorn in Zöller, ZPO, 35. Aufl. § 319, Rz. 10 m.w.N.). Der Kostenanteil wurde insoweit durch die Einfügung einer Dezimalstelle ergänzt.

J.....

G.....

M.....