OLG München, Endurteil v. 26.08.2026 – 27 U 3495/25 Bau e

Titel:

Persönliche Haftung des Geschäftsführers einer Bauträgergesellschaft wegen Verstoßes gegen § 650m Abs. 2 BGB

Normenketten:

BGB § 13, § 276 Abs. 2, § 650m Abs. 2, § 650u, § 823 Abs. 2
ZPO § 91a

Leitsätze:

1. § 650m Abs. 2 BGB stellt ein Schutzgesetz iSd § 823 Abs. 2 BGB dar. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)
2. Im Falle des Verstoßes gegen § 650m Abs. 2 BGB kann auch das Organ einer juristischen Person nach § 823 Abs. 2 BGB persönlich haften. (Rn. 52) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Geschäftsführer handelt fahrlässig, wenn er den Sicherheitseinbehalt anfordert, obwohl er bei einer eigenständigen Würdigung der vertraglichen Regelungen und gegebenenfalls Einholung rechtlichen Rats zu der Erkenntnis gelangt wäre, dass die Fälligkeitsvoraussetzungen nicht vorliegen. (Rn. 59) (redaktioneller Leitsatz)
4. Im Falle einer übereinstimmenden Erledigungserklärung in der Berufungsinstanz ist nach § 91a ZPO über alle bisher entstandenen Kosten des Rechtsstreits einschließlich derjenigen der Vorinstanz zu entscheiden. (Rn. 67) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bauträgervertrag, Verbraucherbausicherheit, Geschäftsführerhaftung, Schutzgesetzverletzung, Mängelgewährleistung, Bauabnahme, Schadensersatz, Verbraucher, Sicherheitseinbehalt, Rückforderung, Insolvenz, Haftung Geschäftsführer, Schutzgesetz, Fahrlässigkeit, deliktische Haftung, übereinstimmende Erledigung, Berufungsinstanz

Vorinstanz:

LG Augsburg, Endurteil vom 28.10.2025 – 013 O 3888/22

Fundstellen:

LSK 2026, 20441
RNotZ 2026, 591

Tenor

1. Soweit die Klägerin und der Beklagte zu 4) während des laufenden Berufungsverfahrens übereinstimmende Erledigungserklärungen abgegeben haben, hat insoweit der Beklagte zu 4) gegenüber der Klägerin die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

2. Die Berufung des Beklagten zu 3) gegen das Urteil des Landgerichts Augsburg vom 28.10.2025, Az. 013 O 3888/22, wird zurückgewiesen.

3. Der Beklagte zu 3) hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 2 genannte Urteil des Landgerichts Augsburg ist bezüglich des Beklagten zu 3) ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

5. Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe

A.

I.

1

Die Klägerin verlangte ursprünglich von den Beklagten zu 1) bis zu 4), zuletzt nur noch von dem Beklagten zu 3) die erneute Gestellung einer Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des vereinbarten Bauwerkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 10.070,10 € im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Bauträgervertrages mit der vormaligen Beklagten zu 1) AKS ... ... GmbH & Co. KG (im Folgenden: Insolvenzschuldnerin) über den Erwerb eines Miteigentumsanteils sowie des Sondereigentums an einer Einheit in dem sog. großen Kesselhaus auf dem Gelände der ehemaligen ... Kammgarnspinnerei (AKS).

2
Mit Beschluss des Amtsgerichts Augsburg – Insolvenzgericht – vom 06.06.2025 wurde unter dem Aktenzeichen IN ... zur Sicherung des Schuldnervermögens der AKS ... GmbH & Co. KG die vorläufige Insolvenzverwaltung gemäß § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 InsO angeordnet. Dieser Beschluss ist am 28.07.2025 vom Amtsgericht Augsburg – Insolvenzgericht – unter demselben Aktenzeichen dahingehend ergänzt worden, dass der AKS ... GmbH & Co. KG als Schuldnerin ein Verfügungsverbot hinsichtlich der von ihr geführten Passivprozesse auferlegt wurde. Bei der Insolvenzschuldnerin handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft, deren persönlich haftende Gesellschafterin die Beklagte zu 2) ist und deren einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer wiederum der Beklagte zu 3) und der Beklagte zu 4) sind. Dabei war der über eine juristische Ausbildung mit dem Abschluss „Master of Law“ verfügende Beklagte zu 3) eher für die kaufmännische Begleitung des streitgegenständlichen Projektes zuständig, während der Beklagte zu 4) sich als Diplomingenieur eher um die technische Seite des Bauvorhabens kümmerte; ein Austausch zwischen ihnen fand statt.

3
Die Insolvenzschuldnerin erwarb, nachdem die ... Kammgarnspinnerei bereits im Jahr 2002 in Insolvenz gefallen war, mit Kaufvertrag vom 16.05.2018 (Anlage B 37) von der S Grundbesitz GmbH die Liegenschaften, auf denen das streitgegenständliche Bauvorhaben zur Durchführung kommen sollte. Die vorherige Eigentümerin S... Grundbesitz GmbH projektierte die Grundstücke seit 2007 mit der Zielrichtung der Veräußerung an einen Bauträger. Dies umfasste insbesondere die Vornahme umfangreicher Altlastensanierungen sowie die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für das später von der Insolvenzschuldnerin durchgeführte Bauvorhaben. Zu diesem Zwecke beauftragte im Jahr 2006 die S Grundbesitz GmbH mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 01./19.06.2006 (Anlage B 30) zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 475 „Kammgarnspinnerei“ ... die AR... Projektentwicklungsgesellschaft mbH mit der Projektierung und Vermarktung der streitgegenständlichen Liegenschaften. Die Kostentragungspflicht wurde in § 4 des Geschäftsbesorgungsvertrages geregelt. Geschäftsführer der A ... Projektentwicklungsgesellschaft mbH war damals der Beklagte zu 3), der den vorgenannten Geschäftsbesorgungsvertrag unterschrieb und in der Folgezeit die Projektierung des streitgegenständlichen Areals begleitete. Zur Aufgabenstellung der A ... Projektentwicklungsgesellschaft mbH gehörte insbesondere die Erstellung einer Machbarkeitsstudie, die Ausarbeitung einer Rahmenplanung, die Aushandlung eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Augsburg zur Entwicklung des Areals sowie die Vermarktung und der Vertrieb der Liegenschaften. Die S...e Grundbesitz GmbH hatte sich allerdings das Recht vorbehalten, selbst als Vorhabensträgerin gegenüber der Stadt Augsburg aufzutreten, sodass letztlich die S... Grundbesitz GmbH den städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Augsburg vom 31.10.2008 abschloss (Anlage B 31).

4
Am 22.04.2013 beauftragte die S... Grundbesitz GmbH die GB Dr. S GmbH & Co. KG mit der Erstellung eines Sanierungs- und Entsorgungskonzeptes hinsichtlich des Kesselhauses der ehemaligen ... Kammgarnspinnerei (Anlage K 21). Im Zuge einer von der GB Dr. S... GmbH & Co. KG vorgenommenen orientierenden Bodenuntersuchung des Kesselhauses wurde am 21.06.2013 bei drei Probeentnahmen im Keller des Objektes (damals Bereiche E 9 – E 11) eine Quecksilberkonzentration unterhalb des Prüfwertes des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft festgestellt (Anlage B 34). Der Sachverständige Dr. Werner S... übersandte am 27.06.2013 einen ersten Entwurf seines Gutachtens mit der Bitte um Prüfung und Freigabe an die seinerzeit mit der Projektentwicklung befasste A Projektentwicklungsgesellschaft mbH zu Händen des Beklagten zu 3), der den Entwurf an den seinerzeitigen Prokuristen und Projektleiter der S... Grundbesitz GmbH Martin W... weiterleitete. In dem Entwurf wurde zum Thema Quecksilber ausgeführt, dass in den Leuchtkörpern Quecksilber enthalten sei (S. 14 der Anlage B 33). Nachdem Martin W... den Beklagten zu 3) mit E-Mail vom 08.07.2013 darauf hingewiesen hatte, dass bei alten Kesselanlagen seinerzeit Mess- und Steuereinrichtungen verbaut wurden, die erhebliche Mengen an Quecksilber

enthalten, leitete dieser die E-Mail am selben Tag an den Gutachter Dr. Werner S zur Kenntnis und weiteren Beachtung weiter (Anlage B 32). Daraufhin passte der Sachverständige Dr. S... die betreffende Passage in der Endfassung seines Gutachten dahingehend an, dass er ausdrücklich darauf hinwies, dass in den Leuchtkörpern Quecksilber enthalten sei sowie Mess- und Steuereinheiten der Anlagentechnik Quecksilber in elementarer Form enthalten können. Eine Überprüfung habe an den zugänglichen Bereichen bereits stattgefunden, wobei keine Bauteile mit flüssigem Quecksilber festgestellt worden wären. Es sei jedoch nicht auszuschließen, dass an verdeckten oder noch verschlossenen Mess- und Steuereinheiten (Schalter, Regler, Steuerpult, Schaltschränke etc.) entsprechende Bauteile verbaut wären (S. 14 der Anlage K 21). Dementsprechend wurde von dem Sachverständigen darauf hingewiesen, dass bisher nicht bekannte bzw. nicht abschließend untersuchte Stoffe während der Rückbauarbeiten durch einen Fachgutachter für Bauschadstoffe sowie Mess- und Steuereinheiten beim Ausbau auf schadstoffhaltige Bauteile überprüft werden müssen (S. 6 und 14 der Anlage K 21).

5
Die seinerzeitige Eigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks S Grundbesitz GmbH beauftragte mit Bauvertrag vom 15.07.2014 die F... GmbH mit umfangreichen Arbeiten zur Altlastensanierung (Anlage B 35). Diese beauftragte die C GmbH mit Teilgewerken der von ihr geschuldeten Leistung. Die Endfassung des Gutachtens des Sachverständigen Dr. Werner S vom 16.07.2013 übermittelte die A Projektentwicklungsgesellschaft mbH mit Schreiben vom 29.05.2015 (Anlage B 65) der von der S Grundbesitz GmbH mit der Überwachung der Sanierungsmaßnahmen beauftragten IGA mbH (im Folgenden: IGA). Die IGA fertigte mit Datum vom 05.10.2015 eine gutachterliche Stellungnahme „Zusammenstellung der verbleibenden Schadstoffe nach Gebäudesanierung durch die S... Grundbesitz GmbH“ (Anlage B 68). Die Abschlussdokumentation zur Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahme des Projekts Asbestund KMF-Sanierung AKS Gelände ehem. Kammgarnspinnerei der IGA datiert auf den 09.10.2017 (Anlage B 67). Im Rahmen der ab 2014 stattfindenden Altlastensanierung überwachte ab dem Jahr 2015 die ...GEO gesellschaft für Geotechnik mbH (im Folgenden: ...GEO) die Arbeiten und beriet auf dem Gebiet der Schadstoffe und der Arbeitssicherheit. Operativ erbrachte die ...GEO ihre Leistungen durch ihren Gesellschafter Dr. Ludwig D

6
Im Rahmen der über Jahre hinweg von der S... Grundbesitz GmbH durchgeführten Altlastensanierungen des streitgegenständlichen Grundstücks, die letztlich zur Austragung aus dem Altlastenkataster führten, ist nie umfänglich auf Quecksilber beprobt worden. Dem Umweltamt der Stadt Augsburg wurde lediglich der nicht als solcher gekennzeichnete Entwurf des Gutachtens des Dr. S... vom 27.06.2013 (Anlage B 33), nicht jedoch die überarbeitete Endfassung vom 16.07.2013 (Anlage K 21) übersandt (S. 3 der Anlage BK 4).

7
Die Klägerin erwarb mit notariell beurkundetem Bauträgervertrag vom 30.11.2018 (Anlage K 1) von der Insolvenzschuldnerin einen Miteigentumsanteil von 73,67/10.000 an dem vereinigten Grundbesitz der Gemarkung Augsburg Fl. Nr. ... (, Gebäudeund Freifläche zu 864 qm), Fl. Nr. 4 (Gebäude- und Freifläche zu 2.720 qm), Fl. Nr., Gebäude- und Freifläche zu 20 (qm) und Fl. Nr. ... (, Gebäude- und Freifläche zu 404 qm), verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileigentumseinheit Nr. ...08 an dem unter Denkmalschutz stehenden Kesselhaus der ehemaligen ... Kammgarnspinnerei. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit der Klägerin am 30.11.2018 war das gesamte Hotel im Kesselhaus inklusive Tiefgarage auf Grundlage des Generalpachtvertrages vom 05./16.08.2016 (S. 23 ff. der Anlage B1a) samt sechs Nachträgen (S. 65 ff. der Anlage B1a) von der S Grundbesitz GmbH an die S... Hotels Deutschland GmbH als Generalpächterin verpachtet worden. Mit dem streitgegenständlichen Bauträgervertrag verpflichtete sich die Insolvenzschuldnerin gegenüber der Klägerin neben der Übertragung von Teileigentum und Gesellschaftsanteil auch zur Sanierung des Vertragsgegenstandes. Die bezugsfertige Herstellung im vereinbarten Leistungsumfang war bis zum 30.03.2021 geschuldet (Ziffer III. 8.1 des Vertrages auf S. 17 f. der Anlage K 1). Dieser Leistungsumfang ist im Einzelnen im Abschnitt „III. Leistungsverpflichtung“ unter Bezugnahme auf weitere Urkunden festgelegt (S. 10 ff. der Anlage K 1). Zur Sanierungsverpflichtung im Einzelnen wird unter Ziffer III. 1.1 insbesondere auf die Baubeschreibung und die Pläne in der Verweisungsurkunde (= Grundlagenurkunde samt Bezugsurkunde) unter Ziffer I. 2.1 verwiesen (S. 10 und 6 der Anlage K 1). Unter Ziffer III. 5.0 sind Bestandsbauteile aufgelistet, welche nicht saniert werden („Negativliste“), da sie unter Denkmalschutz stehen, während unter Ziffer III. 6.0 der Vertrag die Bestandsbauteile nennt, welche teilweise saniert und bearbeitet werden, wie u.a. Außenputz und

Verklinkerung/Sichtmauerwerk sowie Fensterelemente im gesamten Gebäude (S. 16/17 der Anlage K 1). Rechte und Pflichten im Falle von Leistungsstörungen werden im Bauvertrag unter Ziffer VII behandelt (S. 30 ff. der Anlage K1). Als Kaufpreis verständigten sich die Parteien auf einen Betrag von 201.402,00 € zzgl. Umsatzsteuer (Ziff. V 1.1 der Anlage K 1). Zu den Abschlagszahlungen trafen die Parteien unter Ziffer V. 3.2 eine Regelung des Inhalts, dass der Veräußerer die Höhe der Raten nach seinem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf festlegt, wobei er sie nur aus den in Ziffer V. 3.2 genannten Vom-Hundert-Sätzen zusammensetzen und in höchstens sieben Teilbeträgen anfordern darf (S. 24 f. der Anlage K 1). Unter Ziffer V. 3.4 des notariellen Vertrages trafen die Parteien Regelungen zum Sicherheitseinbehalt (S. 25 der Anlage K 1). Danach hat der Veräußerer im Hinblick auf die nach § 650m Abs. 2 BGB zu stellende Sicherheit in Höhe von 5% des Vergütungsanspruchs für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsgegenstandes ohne wesentliche Mängel ein Wahlrecht zwischen der Stellung einer Vertragserfüllungsbürgschaft oder der Gewährung eines Kaufpreiseinbehalts bei der ersten Abschlagszahlung, wobei die Insolvenzschuldnerin hier von der letztgenannten Möglichkeit Gebrauch gemacht hat. Weiter wurde vereinbart, dass mit Wegfall des Sicherungszwecks – rechtzeitige Herstellung des Vertragsgegenstandes ohne wesentliche Mängel, wobei die Abnahme nicht notwendige Voraussetzung ist – der entsprechende Kaufpreisrestbetrag entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zur Zahlung fällig oder eine etwa gestellte Sicherheit vom Erwerber zurückzugewähren ist (S. 25 der Anlage K 1).

8
Zu Beginn des Jahres 2021 meldete die ursprüngliche Generalpächterin S... Hotels Deutschland GmbH Insolvenz an. Am 31.05.2021 schloss die Verpächtergemeinschaft GbR – letztlich vertreten durch die Beklagten zu 3) und 4) – mit der von der Insolvenzschuldnerin/vormaligen Beklagten zu 1) organisierten neuen Pächterin Ac... Hotel & Immobilienbetriebsgesellschaft mbH einen nicht notariell beurkundeten Generalpachtvertrag ab (Anlage B 2). Am 12.06.2021 bewilligte die Insolvenzschuldnerin hinsichtlich sämtlicher Einheiten - also auch derjenigen der Klägerin – die Auflassung, allerdings noch ohne Eintragungsbewilligung, die von der vollständigen Kaufpreiszahlung abhängen sollte. Im Anschluss an den Abschluss des neuen Pachtvertrages vereinbarten die Klägerin (ebenso wie sämtliche weiteren Erwerber), die Insolvenzschuldnerin und die Verpächtergemeinschaft GbR am 04./07.07.2021 einen nicht notariell beurkundeten 1. Nachtrag zum Bauträgervertrag, in dem die Insolvenzschuldnerin sich u. a. zur bezugsfertigen Herstellung im vereinbarten Leistungsumfang bis zum 01.08.2022 und zur vollständigen Fertigstellung einschließlich der Außenanlagen bis voraussichtlich zum 01.09.2022 verpflichtete (S. 4 f. der Anlage B 3). Hintergrund der Änderung des ursprünglichen Bauträgervertrages waren u. a. die anderen Einrichtungsvorstellungen der neuen Generalpächterin und die damit verbundenen preislichen Änderungen, sodass mit dem Nachtrag zum Bauträgervertrag die Vertragsparteien eine Kaufpreiserhöhung auf 215.272,48 € vereinbarten (S. 5 der Anlage B 3). Des Weiteren wurde durch diesen Nachtrag die bislang vereinbarte Baubeschreibung Anlage 9 zur Grundlagenurkunde samt Bezugsurkunde des ursprünglichen Bauträgervertrages vollständig durch die Anlage A ersetzt (Ziffer II. 6.0 auf S. 3 der Anlage B 3). Als Anlage A wurde im Nachtrag der neue Pachtvertrag zwischen der Verpächtergemeinschaft GbR und der Ac... Hotel & Immobilienbetriebsgesellschaft mbH vom 31.05.2021 bezeichnet (S. 7 und 21 ff. der Anlage B 3). Dieser verweist wiederum unter „3. Errichtung und Ausstattung des Pachtobjekts“ und dort unter „3.1 a) Baubeschreibung“ auf die Anlage 11 (S. 22 der Anlage B 3). Anlage 11 ist die Baubeschreibung „Hotel, Gastronomie, Gemeinschaftsflächen, Tiefgarage“ (S. 31 der Anlage B 3) und wurde durch die Beklagten als Anlage B 28 in das vorliegende Verfahren eingeführt.

9
Über den Baufortschritt und das weitere Prozedere sowie die Organisation und Durchführung der Abnahmen informierte die Insolvenzschuldnerin die Erwerber einschließlich der Klägerin mittels regelmäßiger Informationsschreiben. Mit Informationsschreiben Nr. 25 vom 04.02.2022 kündigte die Insolvenzschuldnerin gegenüber der Klägerin an, dass sie beabsichtige, ab 03.03.2022 mit den Abnahmen des Teileigentums sowie des anteiligen Gemeinschaftseigentums zu beginnen (Anlage K 8). Mit selben Schreiben wies sie diese darauf hin, dass mit der Abnahme des Teileigentums die 6. Kaufpreisrate und der bei der ersten Rate vorgenommene Sicherheitseinbehalt in Höhe von 5% abgerechnet und die 7. Kaufpreisrate mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums in Rechnung gestellt werden wird (S. 2 der Anlage K 8). Dieses Schreiben unterzeichneten sowohl der Beklagte zu 3) als auch der Beklagte zu 4). Wie angekündigt, forderte die Insolvenzschuldnerin mit von dem Beklagten zu 4) unterzeichneten Schreiben vom 18.02.2022 von der Klägerin die Bezugsfertigkeitsrate in Höhe von 8,4% des Kaufpreises (= 16.917,76 €) sowie den Sicherheitseinbehalt in Höhe von 5% des Kaufpreises (= 10.070,10 €), mithin insgesamt

26.987,87 € an (Anlage K 2). Dies erfolgte unter Beifügung einer Bestätigung des Bautenstandes als Anlage sowie der Angabe, dass diese beiden Forderungen „aufgrund des Baufortschritts“ zur Zahlung fällig sind, sodass die Klägerin den geforderten Betrag von 26.987,87 € an die Insolvenzschuldnerin leistete.

10
Die Abnahme der Teileigentumseinheit Nr. ...08 der Klägerin erfolgte am 03.03.2022 (Anlage B 7). Das Übergabeprotokoll bezüglich der Teileigentumseinheit Nr. ...08 unterzeichnete der Beklagte zu 4) für die Insolvenzschuldnerin am 03.03.2022, während die Klägerin am 13.03.2022 unterschrieb (Anlage B 7a).

11
Am 18.03.2022 informierte die im Zusammenhang mit der Erhaltung und Restaurierung der im Objekt befindlichen und unter Denkmalschutz stehenden Geräte eingeschaltete R... GmbH in Person des Projektleiters Martin M... den Beklagten zu 5) via E-Mail über den Austritt einer größeren Menge Quecksilber im Gehäuse eines Messschreibers (Anlage K 12). Dieser Quecksilberaustritt ereignete sich im Bauteil C2 in der Turbinenhalle als einer ehemaligen Produktionshalle der früheren ... Kammgarnspinnerei, die als Frühstücksraum für das Ac...-Hotel fungieren sollte. Die sichtbaren Mengen von ca. 100 ml wurden mittels Pipetten aufgenommen und in ein Glas verbracht (S. 3 der Anlage B 9). Zu diesem Zeitpunkt waren im Frühstücksraum nicht erbrachte Restleistungen im Wert von ca. 50.000,00 € offen. Mit der Beseitigung des Quecksilbers beauftragte die Insolvenzschuldnerin die Fa. M.... Ferner erhielt die Sachverständige Dr. D. O... von der Insolvenzschuldnerin den Auftrag, für die Turbinenhalle der Kammgarnspinnerei Augsburg eine fachgutachterliche Erstbeurteilung nach einem Quecksilberaustritt anzufertigen. Es sollte in einem ersten Schritt geklärt werden, ob es Hinweise auf eine Kontamination der Raumluft in der Turbinenhalle und der angrenzenden Räumlichkeiten mit Quecksilber gibt (S. 3 f. der Anlage B 9). Am 24.03.2022 kam es zu einem ersten Kontakt zwischen der Insolvenzschuldnerin und der Sachverständigen Dr. O...; ihr Angebot vom 26.03.2022 für eine fachgutachterliche Erstbeurteilung nach einem Quecksilberaustritt wurde am 30.03.2022 seitens der Insolvenzschuldnerin angenommen. Ein erster Ortstermin durch die Sachverständige fand am 04.04.2022 u. a. in Anwesenheit des Beklagten zu 5) statt. Die Sachverständige nahm im Rahmen des Ortstermins insbesondere in den Räumlichkeiten des Frühstücksraums des streitgegenständlichen Objekts Innenraumluft-Messungen zur Ermittlung der Quecksilber-Belastung vor. Infolgedessen gelangte die Sachverständige zu der Beurteilung, dass an allen fünf Messstellen Quecksilberkonzentrationen in der Raumluft festgestellt wurden, die den Richtwert II von 350 ng/m³ mit Werten von 580 ng/m³ bis 1800 ng/m³ deutlich überschreiten. Eine akute Wirkung gehe von diesen Werten nicht aus. Bei Langzeitexpositionen könne es jedoch zu einer gesundheitsschädlichen Zusatzbelastung bei Personen kommen, die sich in den belasteten Räumen regelmäßig aufhalten. Der Frühstücksraum des streitgegenständlichen Bauvorhabens im Bauteil C2 sowie der angrenzende Bereich „Buffet und Küche“ dürften aktuell nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden. Vor der Inbetriebnahme und Übergabe an den Nutzer müsse die Quecksilberkonzentration auf ein akzeptables Maß gesenkt werden (S. 13 f. der Anlage B 9).

12
Dessen ungeachtet forderte die Insolvenzschuldnerin die Klägerin mit von dem Beklagten zu 4) unterzeichneten Schreiben vom 05.04.2022 unter Verweis auf den Baufortschritt und eine Bestätigung des Bautenstandes zur Zahlung der Rate 7 (Fertigstellung) in Höhe von 7.049,07 € auf (Anlage K 3). Die dem Schreiben beigefügte Bautenstandsbestätigung vom 04.04.2022 der Insolvenzschuldnerin ist von dem Beklagten zu 5) als Projektleiter unterzeichnet und bestätigt, dass folgender Bautenstand erreicht ist: „7/7 – vollständige Fertigstellung“ (Anlage K 4). Gleichzeitig versicherte der Beklagte zu 5), dass er „die vorstehende Bautenstandsbestätigung nach bestem Wissen und Gewissen ausgestellt habe“. Die Klägerin leistete den geforderten Betrag von 7.049,07 € an die Insolvenzschuldnerin.

13
Zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums des Hotels im Kesselhaus Augsburg fand am 06.04.2022 eine Abnahmebegehung des streitgegenständlichen Objekts mit Ausnahme des Gastronomiebereiches durch den von der Verpächtergemeinschaft GbR beauftragten Sachverständigen B. F... statt (Abnahmeprotokoll Anlage K 9). Laut Abnahmeprotokoll ist die bautechnische Abnahme des Gemeinschaftseigentums am 06.04.2022 erfolgt, da keine gravierenden Mängel festgestellt wurden und die besichtigten Bereiche sich – aus technischer Sicht – in einem abnahmefähigen Zustand befanden (S. 79 der Anlage K 9). Allerdings waren Küche und Frühstücksraum zum Zeitpunkt der Begehung wegen der Quecksilberbelastung nicht zugänglich, sodass insoweit die Abnahme zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen müsse (S. 41 der Anlage K

9). Außerdem war dem Sachverständigen mangels eines ihm vorliegenden Brandschutzkonzeptes mit Plänen keine Prüfung der aus Brandschutzgründen erforderlichen Flucht- und Rettungswege möglich (S. 4 der Anlage K 9).

14
In den Monaten April und Mai 2022 fertigte die Sachverständige Dr. O... weitere Gutachten (Anlagen B 10 bis B 13). Im Rahmen dieser Tätigkeit stellte sie bei Ortsterminen am 15.04.2022 und am 21.04.2022 fest, dass nach den ersten erfolgten Sofortmaßnahmen, wie etwa einem luftdichten Verschluss des Durchgangs zwischen Turbinenhalle und Frühstücksraum sowie intensivem Luftaustausch in Frühstücksraum und Küche, die Raumluftbelastung durch Quecksilber deutlich gesunken war (Anlagen B 10 und B 11). Demgegenüber ergab eine Messung durch die Sachverständige am 29.04.2022 wiederum eine deutliche Erhöhung und Ausbreitung der Quecksilberbelastung, wobei sie die Turbinenhalle als Hotspot identifizierte. Als Ursache für die Erhöhung der Messwerte sah die Sachverständige eventuelle Aufwirbelungen und verschleppte Stäube und Anhaftungen sowie gegebenenfalls die schlechte Oberflächenreinigungsmöglichkeit der Turbinenhalle an (Anlage B 12). Bei einem Ortstermin am 03.05.2022 stellte die Sachverständige bei Messungen in den Gebäudeteilen C1 – 1. OG – und C2 – 3. OG – fest, dass lediglich die Richtwerte I leicht überschritten waren (Anlage B 13).

15
Erst mit von den Beklagten zu 3) und zu 4) unterzeichnetem Informationsschreiben Nr. 27 vom 09.06.2022 informierte die Insolvenzschuldnerin die Klägerin sowie die weiteren Erwerber über den aufgetretenen Quecksilberschaden im Gastronomiebereich, der für die „Inbetriebnahme des Hotels ganz erhebliche Auswirkungen“ habe (S. 1 der Anlage K 10). Unter Bezugnahme auf die Feststellungen der Gutachterin teilte die Insolvenzschuldnerin mit, dass „die festgestellten Belastungen für Hotelgäste, die sich nur überschaubare Zeit in diesen Räumen aufhalten, keine gesundheitlichen Gefahren mit sich bringen“. Die Raumbelastung lasse jedoch keinen dauernden Aufenthalt zu und könne somit eine gesundheitliche Gefährdung der dort tätigen Mitarbeiter darstellen. Grundsätzlich sei die Problematik beherrschbar (S. 2 der Anlage K 10).

16
Im Anschluss an die Gutachten der Sachverständigen Dr. O... beauftragte die Insolvenzschuldnerin den TÜV SÜD mit der weiteren fachlichen Betreuung der Schadenssanierung. Am 08.08.2022 erfolgte durch den TÜV SÜD eine Kontrollmessung. Dabei gelangte der TÜV SÜD in seinem Kurzbericht vom 10.08.2022 zu dem Ergebnis, dass die Messwerte unter bzw. geringfügig oberhalb des Richtwertes I liegen und vermutlich keine weiteren Maßnahmen zur Senkung der Quecksilberkonzentration notwendig sind (S. 13 der Anlage B 14). Mitte August 2022 stellte die Insolvenzschuldnerin jedoch fest, dass sich die Quecksilberbelastung nicht mehr nur auf die Turbinenhalle und deren unmittelbaren Umgebung beschränkte, sondern nunmehr auch auf die Hotelzimmer und damit die Sondereigentumseinheiten ausgeweitet hatte. Daraufhin beauftragte sie, vertreten durch den Beklagten zu 5), am 09.09.2022 die S... GmbH mit der Fachbauleitung und der analytischen Begleitung der Sanierungsmaßnahmen (Anlagen B 15 – B 17).

17
Im Zuge der Begutachtung und Sanierung sind in den Frühstücksraum zum Zeitpunkt der Anforderung des Sicherheitseinbehaltes am 18.02.2022 noch nicht dort vorhandene Geräte und Materialien eingebracht worden. Der Einbau der bereits beim beauftragten Unternehmer lagernden 8 Kellerfenster auf der Ostseite wurde zurückgestellt, weil die Kellerfensteröffnungen teilweise für die Luftführung der Unterdruckhaltegeräte benötigt werden. Zudem erfolgte ein teilweiser Rückbau des Frühstücksraums, wie beispielsweise in Form der Entfernung der Dämmung im Bauteil C2 wegen des Verdachts der Aufnahme von Quecksilber.

18
Die Klägerin wurde auf Veranlassung der Insolvenzschuldnerin am 10.10.2022 als Eigentümerin der Flurstücke der Gemarkung mit den Nrn. ... und ... mit einem jeweiligen Miteigentumsanteil von 73,67/10.0000 in das Grundbuch eingetragen (Anlage B 19). In der Folgezeit erfolgten weitere Bemühungen der Beklagten zur Quecksilberschadensbeseitigung. Zwischenzeitlich befindet sich auch die aktuelle Pächterin Ac... Hotel & Immobilienbetriebsgesellschaft mbH in einem laufenden Insolvenzverfahren.

19

Im Übrigen wird hinsichtlich der Darstellung des Sach- und Streitstandes und der Anträge erster Instanz auf den Tatbestand im angefochtenen Urteil des Landgerichts Augsburg vom 28.10.2025, Az. 013 O 3888/22, Bezug genommen.

20
Das Landgericht hat die Beklagten zu 1) bis zu 4) als Gesamtschuldner verurteilt, der Klägerin Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des ihr gemäß Bauträgervertrag vom 30.11.2018 (URNr. ... des Notars Stefan W) geschuldeten Bauwerkes im Kesselhaus der früheren ... Kammgarnspinnerei ohne wesentliche Mängel in Höhe von 10.070,10 € zu stellen, und zwar nach Wahl der Beklagten zu 1) bis zu 4) gemäß §§ 232 ff. BGB oder gemäß § 650m Abs. 3 BGB oder durch Sicherheitseinbehalt dergestalt, dass die Klägerin die Abschlagszahlungen bis zu dem Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückerhält.

21
Zur Begründung seiner Entscheidung hat das Landgericht u. a. ausgeführt, dass die Klage vollumfänglich begründet sei. Der Klägerin stehe gegen die Beklagten zu 1) bis zu 4) ein Anspruch auf Gestellung einer Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des ihr geschuldeten Bauwerkes im Kesselhaus der früheren ... Kammgarnspinnerei ohne wesentliche Mängel in Höhe von 10.070,10 € zu. Der Hilfsantrag der Beklagten dahingehend, die Beklagten zu 1) und zu 2) als Gesamtschuldner nur Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von 13.594,48 € zu verurteilen, erweise sich demgegenüber mangels Zurückbehaltungsrechtes als unbegründet.

22
Die Klägerin habe gegen die Beklagte zu 1) Ansprüche auf Stellung einer Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des vereinbarten Bauwerks ohne wesentliche Mängel sowohl aufgrund vertraglicher als auch aufgrund deliktischer Anspruchsgrundlagen. Der Klägerin stehe ein Schadenersatzanspruch gegen die Insolvenzschuldnerin AKS ... GmbH & Co. KG auf Rückforderung ihrer Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des ihr geschuldeten Bauwerkes im Kesselhaus der ... Kammgarnspinnerei ohne wesentliche Mängel aus den §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB i. V. m. der vertraglichen Regelung unter Ziffer V. 3.4 des Bauträgervertrages (Anlage K 1) zu. Darüber hinaus ergebe sich ein solcher Schadensersatzanspruch der Klägerin auch aus § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. §§ 650m Abs. 2, 650u BGB, da die Insolvenzschuldnerin dieses Schutzgesetz der Klägerin gegenüber rechtswidrig und schuldhaft verletzt habe. Der Anspruch der Klägerin aus § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. §§ 650m Abs. 2, 650u BGB gründe sich auf eine vorsätzliche unerlaubte Handlung der Beklagten zu 3) und zu 4), sodass der Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes der Insolvenzschuldnerin auch die Regelung des § 393 BGB analog entgegenstehe. Weiter habe die Klägerin gegen die Insolvenzschuldnerin auch einen Schadenersatzanspruch auf erneute Stellung einer Sicherheit für die Herstellung des vereinbarten Bauwerks ohne wesentliche Mängel aus § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2, 7 MaBV. Schließlich bestehe auch ein Anspruch der Klägerin gegen die Insolvenzschuldnerin auf Wiedereinräumung einer Sicherheit für die Herstellung des vereinbarten Bauwerks ohne wesentliche Mängel aus § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. § 263 Abs. 1 StGB.

23
Außerdem bestehe ein deliktischer Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen die Beklagten zu 3) und 4) als Geschäftsführer der Komplementärin der Insolvenzschuldnerin persönlich aus § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. §§ 650m Abs. 2, 650u BGB, §§ 3 Abs. 2, 7 MaBV und § 263 Abs. 1 StGB, da sie die vorgenannten Schutzgesetze vorsätzlich verletzt hätten.

24
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils verwiesen.

II.

25
Gegen dieses, den Beklagten am 29.10.2025 zugestellte Urteil des Landgerichts Augsburg vom 28.10.2025, Az. 013 O 3888/22, richtet sich die mit Schriftsatz ihrer Prozessbevollmächtigten vom 21.11.2025, eingegangen am 21.11.2025, eingelegte Berufung der Beklagten zu 3) und 4), die in der Berufungsinstanz zunächst folgende Anträge ankündigten:

Die Klage wird unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Augsburg vom 28.10.2025, Az.: 013 O 3888/22 gegenüber den Beklagten zu 3.) und zu 4. abgewiesen.

26
Nachdem die Klägerin und der Beklagte zu 4) im Laufe des Berufungsverfahrens übereinstimmende Erledigungserklärungen abgegeben haben, beantragt der Beklagte zu 3) nunmehr:

Die Klage wird unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Augsburg vom 28.10.2025, Az.: 013 O 3888/22 gegenüber dem Beklagten zu 3) abgewiesen.

27
Zur Begründung seines Rechtsmittels führt der Beklagte zu 3) im Wesentlichen aus, dass das angefochtene Urteil rechtsfehlerhaft im Sinne der §§ 513 Abs. 1, 546 ZPO sei. Die unzureichenden, falschen und lückenhaften Feststellungen des Erstgerichts würden auf einer Vielzahl rechtlicher Mängel beruhen und seien daher keine taugliche Grundlage für die Prüfung durch das Berufungsgericht.

28
Im Zuge der Zeugeneinvernahmen habe das Landgericht den Versuch einer Sachverhaltsaufklärung im Wege der unzulässigen Ausforschung vorgenommen und den Rahmen der Beweisthemen um ein Vielfaches überschritten. Durch die Verwertung des Gutachtens des Sachverständigen A...., welches die 6. Zivilkammer des Landgerichts Augsburg pauschal zu der Frage eingeholt habe, ob das in Rede stehende Vertragsobjekt „ohne wesentliche Mängel im Sinne einer Abnahmereife hergestellt ist“, habe das Erstgericht in gravierender Weise den Anspruch der Beklagten auf rechtliches Gehör verletzt. U. a. habe das Erstgericht in Verletzung des § 411a ZPO weder einen gebotenen Beweisbeschluss noch eine sonstige Verwertungsanordnung getroffen und in der Folge zu den Ergebnissen der Verwertung des Gutachtens nie mündlich verhandelt. Zudem sei die Begutachtung in demjenigen Verfahren, dem das vorliegend verwertete Gutachten entstammt, bei weitem noch nicht abgeschlossen gewesen. Die Verwertung des Gutachtens des Sachverständigen A.... sei mithin grob verfahrensrechtswidrig erfolgt und führe für sich genommen schon dazu, dass eine erneute Tatsachenfeststellung gemäß § 529 Abs. 1 Hs. 2 ZPO geboten sei.

29
Ein ganz maßgeblicher Verfahrensfehler des Erstgerichts liege in der Vornahme einer in sich widersprüchlichen, lückenhaften und nach Art einer Rosinenpickerei vorgenommenen Beweiswürdigung bezüglich der im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 18.02.2025 durchgeführten drei Zeugeneinvernahmen. Das Erstgericht habe einen von vornherein rechtsfehlerhaften Maßstab an seine Beweiswürdigung angelegt. Es seien nicht die Beklagten, deren Behauptungen irgendeine Bestätigung hätten finden müssen. Vielmehr wäre es die Klagepartei gewesen, deren bestrittene Behauptungen am Maßstab des § 286 ZPO bewiesen hätten werden müssen. Es sei rechtsfehlerhaft, wenn das Landgericht angenommen habe, die Einlassung des Zeugen W, wonach in Bezug auf eine etwaige Quecksilberbelastung „nach dem Gutachten […] ja nichts da“ gewesen wäre, sei durch die Inhalte des Gutachtens des Sachverständigen Dr. S... (Anlage K 21) widerlegt. Ausweislich des Gutachtens seien bei einer Prüfung gerade „keine Bauteile mit flüssigem Quecksilber entdeckt“ worden (S. 14 der Anlage K 21). Soweit das Erstgericht die Aussage des Zeugen R... in Bezug genommen habe, stehe dies in offenem Widerspruch zu den diesbezüglichen Aussagen des Zeugen Dr. D.... Der Zeuge Dr. D habe den Beklagten zu 3) nie konkret auf das Erfordernis von Beprobungen der Bausubstanz auf den Schadstoff Quecksilber hingewiesen. Insgesamt habe der Zeuge Dr. D... den Beklagten zu 3) sowie auch den Zeugen W... in nur einem einzigen von insgesamt 187 protokollierten Stichpunkten darauf hingewiesen, dass bestimmte Schalteinrichtungen auf Quecksilber zu überprüfen seien. Insoweit habe der Sachverständige Dr. S... festgehalten, dass eine solche Überprüfung nur beim Ausbau vorzunehmen sei. Einen irgendwie gearteten Hinweis auf vermeintliches Quecksilber in Wänden oder Böden habe es zu überhaupt keinem Zeitpunkt gegeben. Das Erstgericht hätte bei rechtsfehlerfreier Würdigung zu dem Ergebnis kommen müssen, dass dem Beklagten zu 3) zum Zeitpunkt der Anforderung des streitgegenständlichen Sicherheitseinbehalts keine Kenntnis einer etwaigen Quecksilberbelastung des Objekts oder einer „hohen Wahrscheinlichkeit“ nachgewiesen worden sei.

30
Das angegriffene Urteil weise auch zahlreiche Verletzungen des materiellen Rechts auf. Es habe insbesondere die gegenüber dem Beklagten zu 3) angenommenen Anspruchsgrundlagen nicht hinreichend und rechtsfehlerfrei geprüft. Das Erstgericht habe die Annahme einer fehlenden Abnahmereife der Leistungen der Insolvenzschuldnerin in baulicher Hinsicht – und damit das Fehlen der für die Anforderung der Sicherheit nach § 650m BGB maßgeblichen Voraussetzungen – auf die Annahme von insgesamt fünf

baulichen Defizite (vermeintlich nicht vertragsgemäß überarbeitete Fläche unterhalb der Sheddächer, fehlende acht Kellerfenster, vermeintlich nicht mangelfreie Herstellung des Fußbodens auf der Fläche unterhalb der Empore, die auf einer Teillänge von ca. 2 Metern fehlende Absturzsicherung auf der Empore, den nicht hergestellte Fluchtweg auf der Ostseite des Frühstücksraums) gestützt. Diese fünf Punkte würden jedoch bei rechtsfehlerfreier Würdigung keine Mängel darstellen, die der Abnahmereife des Objekts entgegenstehen. Abgesehen davon, dass bereits die objektiven Voraussetzungen der vom Erstgericht angenommenen Ansprüche nicht vorliegen würden, fehle es jedenfalls an den diesbezüglich für die Annahme einer persönlichen Haftung des Beklagten zu 3) erforderlichen subjektiven Voraussetzungen. Insbesondere habe der Beklagte zu 3) keinen ersichtlichen Grund gehabt, im Falle einer diesbezüglichen Kenntnis keine weiteren Maßnahmen zu veranlassen. Denn solche Maßnahmen wären sowohl inhaltlich als auch wirtschaftlich vollumfänglich in den Verantwortungsbereich der damaligen Eigentümerin gefallen. Auch im Hinblick auf den vermeintlich nicht den Voraussetzungen einer Abnahmereife entsprechenden Bautenstand könne von einem vorsätzlichen Handeln des Beklagten zu 3) nicht die Rede sein. Die Tatbestandsvoraussetzungen der § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. § 263 Abs. 1 StGB habe das Erstgericht in rechtsfehlerhafter Weise nicht einmal im Einzelnen geprüft; hätte es dies getan, hätte es feststellen müssen, dass diese weder in objektiver noch in subjektiver Hinsicht gegeben sind. Rechtsfehlerhaft sei auch der vom Erstgericht ebenfalls angenommenen Anspruch gemäß § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2, 7 MaBV. Streitgegenständlich sei die Rückgewähr einer – vom Bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehenen – Sicherheit gemäß § 650m Abs. 2 BGB. Mit einer Sicherheit gemäß § 7 MaBV, mit welcher die bauträgerspezifische Risikoverteilung anstelle des Abschlagszahlungsmodells nach § 3 Abs. 2 MaBV abgesichert werden könne, habe dies nichts zu tun.

31
Wegen der weiteren Einzelheiten des Berufungsvortrags des Beklagten zu 3) wird auf die Berufungsbegründung vom 29.01.2026 Bezug genommen.

32
Hinsichtlich der Rechtsmittelschrift des Beklagten zu 3) vom 21.11.2025 und der Berufungsbegründung vom 29.01.2026 beantragt die Klägerin:

33
Die Berufung wird zurückgewiesen.

34
Zur Begründung führt die Klägerin, die das erstinstanzliche Urteil verteidigt, aus, dass der Beklagte zu 3) eine nähere Überprüfung auf Quecksilber vor dem Quecksilbervorfall am 18.03.2022 zu keinem Zeitpunkt veranlasst habe. Der Beklagte zu 3) habe durch Übersendung der nicht unterschriebenen Entwurfsfassung des Gutachtens vom 27.06.2013 verhindert, dass das Umweltamt der Stadt Augsburg auf die Quecksilberproblematik aufmerksam geworden sei. Er habe bewirkt, dass das Amt die Entlassung aus dem Altlastenkataster verfügt habe (S. 3 des Bescheids vom 28.07.2025, Anlage BK 4). Inzwischen habe das Umweltamt jedoch vom Vorgehen des Beklagten zu 3) erfahren und die Entlassung aus dem Altlastenkataster mit ausführlicher Begründung widerrufen (Anlage BK 4).

35
Zum Zeitpunkt der Abrechnung der Fensterrate und der Bezugsfertigkeitsrate samt Sicherheitseinbehalt sei der Quecksilbervorfall vom 18.03.2022 noch in der Zukunft gelegen. Bereits bei Abrechnung und Entgegennahme der Fensterrate hätten die Beklagten aber gravierend gegen Vorschriften der MaBV verstoßen und ein strafrechtlich relevantes Verhalten an den Tag gelegt. Die Erhaltungs-, Sanierungs- und Instandsetzungsverpflichtung mit Blick auf die Fläche unterhalb der Sheddächer ergebe sich aus Ziffern 6.1 und 6.2 des III. Abschnitts des vorrangigen Bauträgervertrages (Anlage K 1) bzw. aus Ziffer 0.5 der nachrangigen Baubeschreibung (Anlage B 28). Zweifel bei der Auslegung des Vertrages bezüglich der von der Insolvenzschuldnerin geschuldeten Leistungen würden zu Lasten der Beklagtenseite gehen (§ 650u Abs. 1 BGB i. V. m. 650k Abs. 2 S. 2 BGB). Im Vertrauen auf die Richtigkeit der 5. Abschlagsabrechnung vom 08.09.2021 und die Bautenstandsbestätigung des Beklagten zu 5) vom 02.09.2021 habe die Klägerin den angeforderten Betrag der Baufortschrittsrate für die Fassadenarbeiten bezahlt. Die westliche Außenwand des Kesselhauses unterhalb der Sheddächer sei indes bis heute unstreitig gänzlich unbearbeitet. Die Außenwand sei vielmehr dem Verfall überlassen worden. Auch bei Stellung der 6. Abschlagsrechnung bzw. der Baufortschrittsrate für die Bezugsfertigkeit am 18.02.2022 (Anlage K 2) sei

das Hotel nicht bezugsfertig gewesen. Der maßgebliche Begriff der Bezugsfertigkeit sei der gewerberechtlichen Vorschrift des § 3 Abs. 2 MaBV zu entnehmen. Erst recht sei das Hotel bei Abrechnung der Bezugsfertigkeitsrate und des Sicherheitseinbehaltes am 18.02.2022 nicht abnahmereif gewesen – und sei es auch bis heute nicht.

36
Ungeachtet des Quecksilbervorfalles vom 18.03.2022 und der Warnung der Sachverständigen Dr. O... vom 04.04.2022 habe der Beklagte zu 4) im Einverständnis mit dem Beklagten zu 3) am 05.04.2022 mit der 7. Abschlagsrechnung für die Insolvenzschuldnerin die Baufortschrittsrate für die Fertigstellung des Bauvorhabens i. H. v. 7.049,07 EUR abgerechnet (Anlage K 3). Vom Quecksilbervorfall hätten die Insolvenzschuldnerin bzw. die Beklagten zu 3) und 4) die Klägerin erst erheblich später mit dem 27. Informationsschreiben vom 09.06.2022 (Anlage K 10) informiert, nachdem alle Baufortschrittsraten abgerechnet und bezahlt waren und nach der in der Gesellschafterversammlung vom 04.05.2022 von den Gesellschaftern der Insolvenzschuldnerin beschlossenen Gewinnvorwegentnahme in Höhe von 2.400.000,00 €. Der Fertigstellungsrate habe die Insolvenzschuldnerin im Frühling 2023 – nach Klageerhebung – an die Klägerin zurückgezahlt. Am 10.10.2022 sei die Klägerin auf Veranlassung der Insolvenzschuldnerin gegen ihren Willen als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen worden. Hierdurch sei sie in die Gefahr einer Zustandsstörerhaftung gegenüber dem Umweltamt der Stadt Augsburg geraten.

37
Entgegen der Ansicht der Berufung habe das Landgericht den Beklagten zu 3) zu Recht zur neuerlichen Stellung der Verbraucherbausicherheit verurteilt. Dieser Anspruch folge aus § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. §§ 650m Abs. 2, 650u BGB. Bei § 650m Abs. 2 BGB handele es sich – ebenso wie bei der Vorgängervorschrift, dem § 632a Abs. 3 BGB a. F. – um ein Schutzgesetz aus dem Bereich des privaten Verbraucherbaurechts (vgl. OLG Schleswig, Urteil vom 02.10.2019 – 12 U 10/18, NZBau 2020, 376 Rn 169 ff.; OLG Schleswig, Urteil vom 07.04. 2021 – 12 U 147/20, ZfBR 2021, 740 Rn 120 ff.). Nicht nur die vorzeitige Vereinnahmung der Verbraucherbausicherheit aufgrund unwirksamer AGB stelle eine Schutzgesetzverletzung dar. Auch die vorzeitige Abrechnung der Verbraucherbausicherheit durch den Bauträger unter Tätigung falscher Aussagen über ihre Fälligkeit oder den Baufortschritt müsse als Schutzgesetzverletzung begriffen werden. Es mache in der Sache keinen Unterschied, ob der Bauträger den Irrtum hervorruft, seine Vertragsbedingungen seien wirksam und der angeforderte Geldbetrag sei deswegen vom Verbraucher zu zahlen oder aber der Sicherheitseinbehalt sei fällig aufgrund des Baufortschritts. Der Sicherungszweck des § 650m Abs. 2 BGB sei immer dann noch nicht weggefallen, wenn der Vertragsgegenstand noch nicht objektiv abnahmereif hergestellt ist. Vorliegend sei auch der Beklagte zu 3) Adressat des Schutzgesetzes des § 650m Abs. 2 BGB i. V. m. § 650u BGB. Die Gesellschaftsrechtslehre erkenne an, dass ein Geschäftsführer immer dann auch höchstselbst Adressat eines eigentlich an den Verband (also etwa die GmbH) gerichteten Schutzgesetzes ist, wenn das Schutzgesetz dazu dienen soll, den Geschädigten gerade auch vor der Insolvenz des Verbandes zu schützen. Der Insolvenzschutz (und vorliegend auch der Verbraucherschutz) würden sonst leer laufen. Nicht ausreichend sei es, die Geschäftsführerhaftung bei Verletzung eines Insolvenzschutz bezweckenden Schutzgesetzes durch den Verband lediglich in Verbindung mit § 830 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 BGB herzuleiten. Denn demnach müsste der Geschäftsführer stets eine vorsätzliche Beihilfehandlung zu einer vorsätzlichen Schutzgesetzverletzung des Verbandes begangen haben (sog. doppelter Teilnehmervorsatz). Diese zusätzlichen Anforderungen würden den durch das Schutzgesetz bezweckten Insolvenzschutz weitestgehend entleeren. Im hiesigen Fall handele es sich bei § 650m Abs. 2 BGB i. V. m. 650u BGB um ein verbraucherrechtliches Schutzgesetz, welches gerade auch den Schutz vor der Insolvenz etwa einer Bauträger GmbH bezwecke. Denn der Umstand, dass dem Verbraucher beim Bauträgervertrag eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel zu gewähren ist, solle den Verbraucher gerade auch davor schützen, dass der Bauträger vor abnahmereifer Herstellung des Werkes in Insolvenz fällt oder nicht mehr genug Vermögen besitzt, um Schäden aus der Verzögerung der Leistung zu ersetzen.

38
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungserwiderung der Klägerin vom 30.03.2026 Bezug genommen.

39

Während des von dem Beklagten zu 3) und dem Beklagten zu 4) angestrengten Berufungsverfahrens haben die Klägerin und der Beklagte zu 4) übereinstimmende Erledigungserklärungen abgegeben, auf eine Kostenentscheidung aber nicht verzichtet. Der Beklagte zu 4) hat mit Schriftsatz seiner Prozessbevollmächtigten vom 08.07.2026 beantragt, entsprechend § 269 Abs. 4 ZPO das Urteil der Vorinstanz gegenüber dem Beklagten zu 4) für gegenstandslos zu erklären, was mit Senatsbeschluss vom 14.07.2026 erfolgt ist.

40
Auf das Sitzungsprotokoll vom 22.07.2026 sowie die weiteren, im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze der Parteien wird ergänzend Bezug genommen.

B.

I.

41
Die zulässige Berufung des Beklagten zu 3) hat in der Sache keinen Erfolg.

42
1. Die Berufung des Beklagten zu 3), der das Ersturteil zur vollständigen Überprüfung durch den Senat stellt, ist gemäß § 511 Abs. 1 ZPO statthaft und erreicht den nach § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO erforderlichen Wert der Beschwer. Die Berufung ist ferner gemäß §§ 517, 519, 520 ZPO formund fristgerecht eingelegt und begründet worden. Die Berufung lässt hinreichend erkennen, welche Gründe der Beklagte zu 3) den Erwägungen des Landgerichts entgegensetzt.

43
2. Die Berufung ist aber unbegründet. Im Ergebnis zu Recht ist das Landgericht in der angefochtenen Entscheidung davon ausgegangen, dass ein Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten zu 3) persönlich aus § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. §§ 650m Abs. 2, 650u BGB auf erneute Gestellung einer Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des vereinbarten Bauwerkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 10.070,10 € im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Bauträgervertrages mit der vormaligen Beklagten zu 1) AKS ... GmbH & Co. KG über den Erwerb eines Miteigentumsanteils sowie des Sondereigentums an einer Teileigentumseinheit in dem sog. großen Kesselhaus auf dem Gelände der ehemaligen ... Kammgarnspinnerei (AKS) zu bejahen ist. Die hiergegen mit der Berufung erhobenen Rügen verfangen nicht.

44
a) § 650m Abs. 2 BGB ist ein Schutzgesetz im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB (vgl. OLG Schleswig, ZfBR 2021, 740 Rn. 118 ff. und OLG Schleswig, NZBau 2020, 376 Rn. 167 ff. zu § 632a Abs. 3 BGB a. F.; BeckOGK/Mundt, Stand: 01.07.2026, BGB § 650m Rn. 29; Selk, NJW 2025, 2353 Rn. 47). In den geschützten Personenkreis ist die Klägerin einbezogen.

45
aa) (1) Ein Anspruch aus § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit der Verletzung eines Schutzgesetzes setzt voraus, dass es sich bei der Vorschrift, die verletzt wurde, um eine Rechtsnorm handelt, die zumindest auch dazu bestimmt ist, den Einzelnen oder einzelne Personenkreise gegen die Verletzung eines bestimmten Rechtsguts oder eines bestimmten Rechtsinteresses zu schützen. Im konkreten Schaden muss sich dabei die Gefahr verwirklicht haben, vor der die betreffende Norm schützen soll. Der eingetretene Schaden muss also in den sachlichen Schutzbereich der verletzten Norm fallen. Dazu muss geprüft werden, ob die Bestimmung das verletzte Rechtsgut schützen soll. Darüber hinaus muss die Norm den Schutz des Rechtsguts gerade gegen die vorliegende Schädigungsart bezwecken. Die geltend gemachte Rechtsgutsverletzung bzw. der geltend gemachte Schaden müssen also auch nach Art und Entstehungsweise unter den Schutzzweck der verletzten Norm fallen (vgl. BGH, NJW 2026, 2263 Rn. 17 m. w. N.).

46
(2) In Anwendung der vorstehend dargelegten Grundsätze führt die gebotene Gesamtwürdigung zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Norm des § 650m Abs. 2 BGB um ein Schutzgesetz im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB handelt. Nach § 650m Abs. 2 BGB, der weitgehend dem bisherigen, ursprünglich durch das Bauforderungssicherungsgesetz vom 23.10.2008 (BGBl. 2000 I 330) in das Werkvertragsrecht

inkorporierten § 632a Abs. 3 BGB a. F. entspricht (vgl. BeckOGK/Mundt, BGB § 650m Rn. 24 f.; Messerschmidt/Voit/Lenkeit, 5. Auflage 2026, BGB § 650m Rn. 17), ist dem Verbraucher bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten, die sich bei Erhöhung des Vergütungsanspruchs um mehr als 10 Prozent entsprechend ebenfalls erhöht. Die Regelung soll Verbraucher vor dem Verlust zu Unrecht geleisteter Abschlagszahlungen schützen. Die Sicherheit dient auch der Durchsetzung der vertraglich geschuldeten Herstellung in mangelfreier Form. Sie betrifft alle nicht vertragsgemäßen/mangelhaften Leistungen des Unternehmers, die bis zur Abnahme bzw. während des Abnahmevorgangs festgestellt werden und bis dahin nicht behoben sind (vgl. Messerschmidt/Voit/Lenkeit, BGB § 650m Rn. 29). Es soll gewährleistet werden, dass die (an sich bestehende) Vorleistungspflicht des Unternehmers durch die Geltendmachung von Abschlagszahlungen nicht unterlaufen wird, weil der Verbraucher dadurch de facto das wirtschaftliche Risiko der Vertragsdurchführung in weitem Umfang zu tragen hat. Der Gesetzgeber hatte insbesondere den Fall vor Augen, dass dem Bauherrn regelmäßig erhebliche Mehraufwendungen entstehen, wenn das Bauwerk, beispielsweise in Folge einer Insolvenz des Bauunternehmers, nicht vollendet oder mangelhaft errichtet wird (Begr. RegE zum FoSiG, BT-Drs. 16/511, 11, 15, vgl. Messerschmidt/Voit/Lenkeit, BGB § 650m Rn. 18; MüKoBGB/Busche, 9. Auflage 2023, BGB § 650m Rn. 4). Auch ein Anspruch des Bestellers auf Rückgewähr überhöhter Abschlagszahlungen ist durch § 650m Abs. 2 BGB abgesichert. Begründet wird dieses damit, dass wenn schon Nachteile abgesichert sind, die dem Besteller allein aufgrund der nicht vertragsgemäßen Erfüllung entstehen, dies erst recht gelten müsse, wenn der Erfüllungsnachteil obendrein durch eine Überzahlung des Unternehmers erhöht wird (vgl. Messerschmidt/Voit/Lenkeit, BGB § 650m Rn. 32a; a. A. BeckOGK/Mundt, BGB § 650m Rn. 50). Die Intention des § 650m Abs. 2 BGB ist damit nicht nur auf die ordnungsgemäße Abwicklung des Bauvorhabens, sondern darüber hinaus auch auf den Schutz des einzelnen Verbrauchers gerichtet (vgl. OLG Schleswig, NZBau 2020, 376 Rn. 171).

47
Die Klägerin fällt auch in den persönlichen Schutzbereich der Norm. Insoweit nimmt der Senat auf die Ausführungen des Landgerichts Augsburg im Urteil vom 02.04.2026, Az. 067 O 312/23 (Anlage BK 7, S. 45 f.), Bezug.

48
bb) Es liegt ein Verstoß gegen dieses Schutzgesetz vor, soweit die Insolvenzschuldnerin mit von dem Beklagten zu 4) unterzeichneten Schreiben vom 18.02.2022 (Anlage K 2) von der Klägerin den Sicherheitseinbehalt in Höhe von 5% des Kaufpreises (= 10.070,10 €) anforderte.

49
(1) Eine Sicherheit ist zurückzugeben, wenn aus ihr keine Ansprüche mehr hergeleitet werden können, das heißt wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann (vgl. BGH, NJW 1999, 55, 56; Messerschmidt/Voit/Lenkeit, BGB § 650m Rn. 34). Der Sicherungszweck des § 650m Abs. 2 BGB umfasst das gesamte Erfüllungsinteresse des Verbrauchers, also auch Schadensersatzansprüche wegen Verzugs in Folge verspäteter Herstellung. Abgesichert sind darüber hinaus Ansprüche des Bestellers wegen Mängeln für den Zeitraum bis zur Abnahme (vgl. BeckOK BauVertrR/Wellensiek, 33. Edition, Stand: 15.05.2026, BGB § 650m Rn. 30 ff.). Bei vorbehaltenen Mängeln kann der Sicherungsfall trotz Abnahme noch eintreten (Messerschmidt/Voit/Lenkeit, BGB § 650m Rn. 34; vgl. auch BGH, NJW 2026, 2255 Rn. 24 ff.). Beim Bauträgervertrag, der unter § 650m Abs. 2 und 3 BGB fällt, sofern der Besteller ein Verbraucher ist (vgl. MüKoBGB/Busche, BGB § 650m Rn. 13), muss sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum abgenommen worden sein, wenn sich nicht im Einzelfall etwas anderes aus Treu und Glauben ergibt (vgl. BeckOGK/Mundt, BGB § 650m Rn. 49, 55).

50
(2) Vorliegend haben die Parteien des Bauträgervertrages vereinbart, dass mit Wegfall des Sicherungszwecks – rechtzeitige Herstellung des Vertragsgegenstandes ohne wesentliche Mängel, wobei die Abnahme nicht notwendige Voraussetzung ist – der entsprechende Kaufpreisrestbetrag entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zur Zahlung fällig oder eine etwa gestellte Sicherheit vom Erwerber zurückzugewähren ist (S. 25 der Anlage K 1). Was unter rechtzeitiger Herstellung des Vertragsgegenstandes ohne wesentliche Mängel zu verstehen ist, wird in der Anlage K 1 nicht ausdrücklich bestimmt und ist deshalb durch Auslegung (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln. Der Gesamtzusammenhang der Regelungen des Bauträgervertrags der Parteien ergibt jedenfalls, dass die Formulierung „rechtzeitige

Herstellung des Vertragsgegenstandes ohne wesentliche Mängel“ mit Rücksicht auf Inhalt und Zweck der Sicherheit, die auch der Durchsetzung der vertraglich geschuldeten Herstellung in mangelfreier Form dient, dahingehend auszulegen ist, dass wesentliche Mängelansprüche jedenfalls für den Zeitraum bis zur Abnahme abgesichert sind (vgl. OLG Braunschweig, Beschluss vom 02.06.2025 – 8 U 29/24, BeckRS 2025, 15828 Rn. 40; BeckOK BauVertrR/Wellensiek, BGB § 650m Rn. 33 f.). Für den Senat ist hierbei nach §§ 314, 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO bindend (vgl. BGH, NJW-RR 2012, 622, 623), dass eine vollständige Abnahme des Gemeinschaftseigentums nicht erfolgt ist (vgl. Anlage K 9, S. 41, bezogen auf Küche und Frühstücksraum). In Bezug auf die „Quecksilberproblematik“ lag zum Zeitpunkt der Unterrichtung der Klägerin mittels des auch vom Beklagten zu 3) unterzeichneten Informationsschreibens vom 09.06.2022 (Anlage K 10), wonach der „Quecksilberschaden“ für den Beginn des Probebetriebs und die Inbetriebnahme des Hotels ganz erhebliche Auswirkungen (u. a. für die Gesundheit der Mitarbeiter) habe, „Abnahmereife“ nicht vor. Dass eine „Abnahmereife“ bezogen auf die „Quecksilberproblematik“ zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 22.07.2026 hergestellt war, ist weder aus dem Parteivortrag noch im Übrigen ersichtlich.

51
b) Hinsichtlich des im Streitfall gegebenen Verstoßes gegen § 650m Abs. 2 BGB haftet der Beklagte zu 3) persönlich unter Berücksichtigung des als Anlage K 10 vorgelegten Schreibens vom 09.06.2022 (Anlage K 10) aufgrund Unterlassens.

52
aa) Die Organe einer juristischen Person können bei Verletzungen an sie adressierter Schutzgesetze gemäß § 823 Abs. 2 BGB für ihr Handeln gegenüber außenstehender Dritten haften. Die Qualifikation einer Norm als Schutzgesetz begründet in der Regel eine persönliche Außenhaftung (vgl. BGH, NJW-RR 2013, 340 Rn. 39; BGH, NJW 1982, 1037, 1038; OLG Celle, NJW 2026, 1150 Rn. 58 ff.; MüKoBGB/Wagner, 9. Auflage 2024, BGB § 823 Rn. 171, 173). Eine Außenhaftung des Geschäftsführers ist insbesondere denkbar, wenn dieser eine der Gesellschaft gegenüber einem Dritten obliegenden Vermögensbetreuungspflicht verletzt. 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, kann der Geschäftsführer in den passiven Schutzbereich des Schutzgesetzes einzubeziehen sein, wenn dieses auch einen Schutz vor der Insolvenz der Gesellschaft bezweckt (vgl. OLG Celle, NJW 2026, 1150 Rn. 61, 63). Der Handlung steht das Unterlassen einer gebotenen Handlung gleich. Allerdings besteht keine allgemeine Rechtspflicht, andere vor Schäden an deren Rechten und Rechtsgütern zu bewahren. Im Rahmen einer deliktischen Haftung durch Unterlassen hat deren Eintritt an das Vorliegen einer Pflicht zum Handeln anzuknüpfen, die sich unter anderem aus einer Garantenstellung ergeben kann (vgl. BGH, GRUR 2016, 630 Rn. 16; BGH, GRUR 2014, 883 Rn. 16; OLG Celle, NJW 2026, 1150 Rn. 59).

53
bb) Die Norm des § 650m Abs. 2 BGB schützt die Klägerin als Verbraucherin (§ 13 BGB) vor dem Verlust zu Unrecht geleisteter Zahlungen (s. o.). Die Norm des § 650m Abs. 2 BGB kann ihre Schutzfunktion auch und im Besonderen im Fall einer Insolvenz der Bauträgergesellschaft nur dann für den Verbraucher in hinreichendem Maße erfüllen, wenn ein Durchgriff auf die dahinterstehenden vertretungsberechtigten natürlichen Personen – wie hier den Beklagten zu 3) als Geschäftsführer der Komplementärin – möglich ist (vgl. Landgericht Augsburg, Urteil vom 02.04.2026, Az. 067 O 312/23, Anlage BK 7, S. 48 f.). Im Ergebnis begründet der objektive Verstoß der Insolvenzschuldnerin gegen das Schutzgesetz des § 650m Abs. 2 BGB in Form der unberechtigten Anforderung, der Entgegennahme und des Behaltens des Sicherheitseinbehalts – unter den nachfolgenden weiteren Voraussetzungen – die persönliche Haftung des Beklagten zu 3) als Organ der Insolvenzschuldnerin. Insofern steht jedenfalls bezüglich des Schreibens vom 09.06.2022 (Anlage K 10) ein pflichtwidriges Unterlassen des Beklagten zu 3) in Rede. Ein Unterlassen kann positivem Tun nur gleichgestellt werden, wenn der Täter rechtlich dafür einzustehen hat, dass der tatbestandliche Erfolg nicht eintritt, und das Unterlassen der Verwirklichung des gesetzlichen Tatbestands durch ein Tun entspricht. Eine Garantenstellung kann sich aus vorhergehendem gefährdenden Tun (Ingerenz), Gesetz, Vertrag oder der Inanspruchnahme von Vertrauen ergeben (vgl. BGH, GRUR 2014, 883 Rn. 16).

54

Vorliegend hat der Beklagte zu 3) nicht lediglich Kenntnis davon erlangt, dass bei der auch unter seiner Leitung stehenden Geschäftstätigkeit im Zusammenhang mit der Einforderung des Sicherheitseinbehalts ein – auch in Bezug auf die Klägerin vorliegender – Verstoß gegen § 650m Abs. 2 BGB im Raum stand (vgl. Anlage K 10). Der fehlende Einbau von acht Kellerfenstern auf der Ostseite, die zum Zeitpunkt der Anforderung des Sicherheitseinbehalts noch mit Holzverschlägen versperrt waren, ist unstreitig (§§ 314, 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO). Gleiches gilt für die Feststellung des Landgerichts, dass im Frühjahr 2022 im Frühstücksraum nicht erbrachte Restleistungen im Wert von ca. 50.000,00 € offen waren (vgl. Endurteil, S. 30). Obwohl sich diese Passagen in den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Urteils finden, handelt es sich um tatbestandliche Feststellungen, deren Unrichtigkeit grundsätzlich nur im Berichtigungsverfahren nach § 320 ZPO geltend gemacht werden kann (vgl. BGH, NJW-RR 2023, 1356 Rn. 10). Der Senat hat gemäß § 314 ZPO von der Richtigkeit des erstinstanzlichen Tatbestandes, der auch Tatbestandsfeststellungen erfasst, die sich in den Entscheidungsgründen finden, auszugehen, soweit dessen Beweiskraft reicht (vgl. BGH, Beschluss vom 19.10.2022 – IV ZR 223/21, BeckRS 2022, 31469 Rn. 3 f.; BGH, NJW 1997, 1931). Zudem stellt selbst nach eigenem Verständnis des Beklagten zu 3) die fehlende Absturzsicherung auf der Empore einen Mangel der Leistung dar (vgl. Berufungsbegründung, Rn. 318). Für den Senat steht außer Frage, dass die fehlenden Leistungen im Frühstücksraum für das Bauwerk und dessen geplanter Funktion als Hotel von wesentlicher Bedeutung sind, mithin unter Beachtung des Sicherungszwecks des § 650m Abs. 2 BGB zum Zeitpunkt der Anforderung des Sicherheitseinbehalts von einer Herstellung des Vertragsgegenstandes ohne wesentliche Mängel nicht die Rede sein konnte. Der Beklagte zu 3) war, wie sich aus dem auch von ihm mitunterzeichneten Schreiben der Insolvenzschuldnerin vom 04.02.2022 (Anlage K 8) entnehmen lässt, unmittelbar vor der konkreten Anforderung des Sicherheitseinbehalts mit der Thematik und der konkreten Ankündigung, zeitnah den Sicherheitseinbehalt zu vereinnahmen, befasst. Indem der Beklagte zu 3) als Geschäftsführer der Insolvenzschuldnerin insbesondere auch deren Zahlungsflüsse kontrollierte, wirkte er ungeachtet einer faktischen Arbeitsteilung mit dem Beklagten zu 4) auch an der Anforderung und Vereinnahmung des Sicherheitseinbehalts, der – wie angekündigt – von der Insolvenzschuldnerin mit von dem Beklagten zu 4) unterzeichneten Schreiben vom 18.02.2022 angefordert worden war, mit. Die Einforderung des Sicherheitseinbehalts beruhte mithin auf einem Verhalten gegenüber der in den Schutzbereich des § 650m Abs. 2 BGB einbezogenen Klägerin, das nach seinem äußeren Erscheinungsbild dem Beklagten zu 3) (mit-)anzulasten ist. Aus dem vorausgegangenen Tun ergab aufgrund des Quecksilberaustritts vom 18.03.2022 spätestens seit dem 09.06.2022 eine Handlungspflicht, der der Beklagte zu 3) nicht gerecht geworden ist.

55
c) Der Beklagte zu 3) hat, indem er den von der Insolvenzschuldnerin vereinnahmten Sicherheitseinbehalt nach dem 09.06.2022 nicht an die Klägerin zurückzahlte, in rechtswidriger Weise gegen das Schutzgesetz des § 650m Abs. 2 BGB verstoßen. Die Rechtswidrigkeit des Verhaltens des Beklagten zu 3) wird durch die Schutzgesetzverletzung indiziert (vgl. BGH, NJW 1993, 1580, 1581).

56
d) Dem Beklagten zu 3) fällt ein fahrlässiger Verstoß gegen § 650m Abs. 2 BGB zur Last.

57
aa) Der objektive und der subjektive Tatbestand einer Pflichtverletzung müssen zeitlich zusammenfallen (vgl. BGH, NJW-RR 2007, 759 Rn. 8). Eine deliktische Ersatzpflicht besteht bei der Schutzgesetzverletzung nur dann, wenn der Schädiger schuldhaft gehandelt hat. Dies gilt selbst dann, wenn ein Verstoß gegen die im Einzelfall verletzte Norm ohne Verschulden möglich ist, weil diese zum Verschuldenserfordernis schweigt (§ 823 Abs. 2 S. 2 BGB, vgl. BGH, NJW 1962, 910, 911; BeckOK BGB/Förster, 78. Edition, Stand: 01.05.2026, BGB § 823 Rn. 284). Eine wenigstens fahrlässige Verletzung ist stets Voraussetzung (vgl. BGH NJW 1982, 1037, 1038), im Falle des § 650m Abs. 2 BGB aber auch ausreichend (vgl. OLG Celle, NJW 2026, 1150 Rn. 69 ff, 74).

58
bb) Unter Beachtung dieser Maßstäbe liegt mit Blick auf § 650m Abs. 2 BGB ein fahrlässiger Verstoß (§ 276 Abs. 2 BGB) des Beklagten zu 3) gegenüber der Klägerin vor. Dem Beklagten ist mit Blick auf die o. g. Mängel bei Anforderung des Sicherheitseinbehalts sowie den im Schreiben vom 09.06.2022 genannten „Quecksilberschaden“ ein zumindest fahrlässiger Verstoß gegen Ziff. V 3.4 des Bauträgervertrages (Anlage K 1) i. V. m. § 650m Abs. 2 BGB vorzuwerfen, weil er sich spätestens seit dem 09.06.2022 über den Regelungs- und Geltungsumfang des Schutzgesetzes keinerlei Gedanken gemacht hatte und bei

pflichtgemäßem Vorgehen, insbesondere bei einer eigenständigen Würdigung der vertraglichen Regelungen und gegebenenfalls Einholung rechtlichen Rats zu der Erkenntnis gelangt wäre, dass die Fälligkeitsvoraussetzungen für die Anforderung des gezahlten Sicherheitseinbehalts nicht vorgelegen hatten und aufgrund des im März 2022 evident gewordenen „Quecksilberschadens“ auch am 09.06.2022 nicht vorlagen, also ein Anspruch der Klägerin gegen die Insolvenzschuldnerin im Raum stand, auf vertraglicher Grundlage (vgl. Grüneberg/Retzlaff, 85. Auflage 2026, BGB § 813 Rn. 7) gemäß §§ 280 Abs. 1, 650m Abs. 2 BGB i. V. m. Ziff. V 3.4 des Bauträgervertrages (Anlage K 1) die (erneute) Stellung einer Sicherheit zu fordern. Bei angemessener Prüfung hätte sich der Beklagte zu 3) spätestens am 09.06.2022 mit der Prüfung des tatsächlichen Vorliegens der vorgenannten Fälligkeitsvoraussetzungen befassen müssen. Eine etwaige Diskrepanz zwischen subjektiven Fertigkeiten und den Anforderungen, die seine Tätigkeit mit sich bringen, hätte dem Beklagten zu 3) Anlass geben müssen, etwaige Wissensdefizite durch Einholung von – sofern erforderlich: fachkundigem – Rat anderer auszugleichen (vgl. OLG Celle, NJW 2026, 1150 Rn. 86). Eine Zuständigkeitsregelung oder eindeutige Aufgabenverteilung innerhalb der Geschäftsführung der Insolvenzschuldnerin gab es in Bezug auf den Sicherheitseinbehalt nicht. Gegenteiliges ist dem Parteivortrag nicht zu entnehmen. Raum für ein schutzwürdiges Vertrauen blieb dem Beklagten zu 3) in dieser Lage nicht.

59
e) Der im Streitfall von der Klägerin geltend gemachte Schaden liegt nicht außerhalb des sachlichen Schutzzwecks des § 650m Abs. 2 BGB.

60
Der Klägerin ist aufgrund der Schutzgesetzverletzung ein Schaden durch den Verlust ihrer Sicherheit trotz Fortbestehens des Sicherungszwecks bzw. Eintritts des Sicherungsfalls entstanden. Die gesetzliche Wertung des § 650m Abs. 2 BGB führt allerdings nicht dazu, dass die Klägerin ihre ohne Erfüllungssicherheit geleisteten Sicherheitseinbehalt in Höhe von 5% des Kaufpreises (= 10.070,10 €) direkt als Zahlung zurückverlangen kann. Denn dann würde sie mehr erhalten, als ihr nach § 650m Abs. 2 BGB zusteht, der lediglich eine Sicherheitenleistung des Unternehmers vorsieht. In welcher Form die Sicherheit zu stellen ist, obliegt der Auswahl des Unternehmers (vgl. OLG Schleswig, ZfBR 2021, 740 Rn. 65; Messerschmidt/Voit/Lenkeit, BGB § 650m Rn. 22 f.). Dieses Wahlrecht, wie die Sicherheit zu leisten ist, muss auch bei einer nachträglichen Sicherheitengewährung erhalten bleiben (vgl. OLG Schleswig, ZfBR 2021, 740 Rn. 66). Dem hat die Klägerin mit Blick auf den Beklagten zu 3) durch ihren Klageantrag Rechnung getragen.

61
3. In Anbetracht des Vorstehenden kann offen bleiben, ob das Landgericht bei der Prüfung eines Anspruchs der Klägerin gegen den Beklagten zu 3) aus § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. § 263 Abs. 1 StGB im Rahmen der gebotenen Betrachtung der Gesamtumstände, bei der einzelne Rechnungsschreiben nicht als isolierte Erklärung gesehen werden können, sondern in den Zusammenhang mit dem gesamten Vorgang/Bauvorhaben gestellt werden müssen (vgl. BGH, NStZ 2018, 216, 216), rechtsfehlerfrei zu der Überzeugung gelangt ist, dass zum Zeitpunkt der mit Schreiben vom 18.02.2022 (Anlage K 2) erfolgten Einforderung des Sicherheitseinbehalts der Beklagten zu 3) wahrheitswidrig Tatsachen erklärt hat. Auch die Frage, ob die Urteilsgründe der angegriffenen Entscheidung in Bezug auf den maßgeblichen Zeitpunkt der Rückforderung des Sicherheitseinbehalts am 18.02.2022, der vor dem Zeitpunkt des Quecksilbervorfalls vom 18.03.2022 lag, den erforderlichen zielgerichteten Willen des Beklagten zu 3) auf Erlangung eines Vermögensvorteils (vgl. TK-StGB/Perron, 31. Auflage 2025, StGB § 263 Rn. 176) in ausreichendem Maße belegen, kann ebenso offen bleiben wie die Frage, ob das Landgericht mit dem angegriffenen Endurteil hinsichtlich des Beklagten zu 3) überhaupt alle Voraussetzungen des von ihm herangezogenen Straftatbestandes in den Blick genommen hat.

62
Dahinstehen kann auch, ob das Landgericht, das u. a. bezüglich des Beklagten zu 3) im Rahmen des § 823 Abs. 2 BGB auf eine getrennte Prüfung der von ihm als Schutzgesetz qualifizierten Normen verzichtet hat, in seinem Urteil hinreichend bedacht hat, dass die gemäß § 7 MaBV zu leistende Sicherheit ein alternatives Absicherungsmodell zum Abschlagszahlungsmodell in § 3 Abs. 2 MaBV darstellt und es sich bei der gemäß § 650m Abs. 2 BGB zu leistende Sicherheit um eine hiervon unabhängige Sicherheit handelt (vgl. Marcks, 10. Auflage 2019, MaBV § 3 Rn. 1, 1d, 2).

II.

63
Der Senat hat, da die Klägerin und der Beklagte zu 4) den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, insofern unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen von Amts wegen und unabhängig von einem Kostenantrag (vgl. BeckOK ZPO/Jaspersen, 61. Edition, Stand: 01.07.2026, ZPO § 91a Rn. 28) darüber zu entscheiden, wie die Kosten des Verfahrens zu verteilen sind (§ 91a Abs. 1 ZPO).

64
1. a) Eine Erledigung der Hauptsache kann auch noch in der Berufungsinstanz erklärt werden (vgl. Zöller/Althammer, 36. Auflage 2026, ZPO § 91a Rn. 37; BeckOK ZPO/Jaspersen, ZPO § 91a Rn. 24a). Die übereinstimmende Erledigungserklärung der Beteiligten im Rechtsmittelzug setzt zu ihrer Wirksamkeit die Zulässigkeit des Rechtsmittels voraus (vgl. BGH, NJW-RR 2021, 1012 Rn. 6; BGH, Beschluss vom 15.01.2004 – IX ZB 188/03, BeckRS 2004, 1745). Dies ist vorliegend gegeben. Die Berufung des Beklagten zu 4) war zulässig. Sie genügte insbesondere den Anforderungen des § 520 Abs. 3 ZPO. Die Berufung des Beklagten zu 4) setzte sich unter eingehender Darlegung seiner Rechtsauffassung mit der materiellrechtlichen Würdigung des Erstgerichts auseinander. Ein rechtsschutzwürdiges Interesse des Beklagten zu 4) an der Beseitigung des gegen ihn ergangenen Urteils im Rechtsmittelverfahren war nicht auszuschließen, nachdem Gegenstand des Berufungsverfahrens die Frage war, ob die gesamtschuldnerische Verurteilung des Beklagten zu 4) zu Recht erfolgt ist (vgl. BGH, NJW-RR 2011, 488 Rn. 10).

65
b) Die Klägerin und der Beklagte zu 4) haben die Erledigungserklärung bzw. die Zustimmung hierzu schriftsätzlich abgegeben. Das genügt den Formerfordernissen des § 91a Abs. 1 S. 1 ZPO. Bei einer – wie hier – auf Beklagtenseite bestehenden einfachen Streitgenossenschaft kann jeder Streitgenosse das ihn betreffende Prozessverhältnis für erledigt erklären (vgl. BeckOK ZPO/Jaspersen, ZPO § 91a Rn. 19). Ob eine Erledigung des Rechtsstreits (Hauptsacheerledigung) gegeben ist oder (nur) eine Erledigung des Rechtsmittels, die zwar im Gesetz nicht vorgesehen, aber gleichwohl zulässig ist (vgl. BGH, NJW 2009, 234 Rn. 4; OLG Frankfurt a. M., NJW-RR 2026, 448 Rn. 8), ist durch Auslegung zu klären (vgl. BeckOK ZPO/Jaspersen, ZPO § 91a Rn. 24a, 93 f.; MüKoZPO/Schulz, 7. Auflage 2025, ZPO § 91a Rn. 112). Dabei ist nicht allein der Wortlaut der Erklärungen maßgebend. Der erklärte Wille kann auch aus den Begleitumständen und insbesondere aus der Interessenlage hervorgehen. Im Zweifel gilt dasjenige, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der recht verstandenen Interessenlage entspricht (vgl. BGH, NJW-RR 2019, 317 Rn. 9). Ein Bedürfnis für eine auf die Erledigung des Rechtsmittels gerichtete Erklärung ist vor allem in den Fällen der prozessualen Überholung anzuerkennen, die dadurch gekennzeichnet sind, dass eine Entscheidung (und damit auch das hiergegen gerichtete Rechtsmittel) durch die weitere Entwicklung gegenstandslos wird (vgl. MüKoZPO/Schulz, ZPO § 91a Rn. 113). Entscheidendes Auslegungskriterium ist, ob eine Kassation der angegriffenen Entscheidung gewollt ist oder nur eine kostengünstige Beendigung des Rechtsmittelverfahrens bei Aufrechterhaltung der angegriffenen Entscheidung (vgl. BeckOK ZPO/Jaspersen, ZPO § 91a Rn. 93). Ersteres ist hier unter Berücksichtigung des Wortlauts der Erledigungserklärungen sowie des Antrages aus dem Schriftsatz der Prozessbevollmächtigten des Beklagten zu 4) vom 08.07.2026 der Fall.

66
2. Der Beklagte zu 4) hat im Verhältnis zur Klägerin gemäß § 91a Abs. 1 ZPO die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

67
a) Gemäß § 91a ZPO ist über alle bisher entstandenen Kosten des Rechtsstreits einschließlich derjenigen der Vorinstanzen nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes zu entscheiden. Dabei ist der mutmaßliche Ausgang des Berufungsverfahrens und seine Auswirkungen auf die Kostenentscheidungen der Vorinstanzen festzustellen (vgl. BGH, NJW-RR 2004, 377; MüKoZPO/Schulz, ZPO § 91a Rn. 40). Ausschlaggebend ist hierbei insbesondere der ohne die Erledigterklärung zu erwartende Verfahrensausgang, wobei lediglich eine summarische Prüfung der jeweiligen Erfolgsaussichten erfolgen kann. In dieser Formulierung kommt die Zielsetzung von § 91a ZPO zum Ausdruck, in der Kernfrage erledigte Rechtsstreitigkeiten einer beschleunigten Erledigung zuzuführen

(vgl. BGH, Beschluss vom 23.06.2022 – VII ZR 133/21, BeckRS 2022, 19587 Rn. 2). Insoweit kommt es vornehmlich darauf an, wem die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen gewesen wären, wenn die Hauptsache nicht einvernehmlich für erledigt erklärt worden wäre (vgl. BGH, NJW 2007, 3429 Rn. 7; BGH, NJW-RR 2018, 524 Rn. 10). Die mindestens überwiegende Wahrscheinlichkeit des Unterliegens in der Hauptsache reicht gemäß § 91a ZPO aus, einer Partei die Kosten aufzuerlegen (vgl. BGH, NZI 2020, 1043 Rn. 13). Eine Kostenaufhebung kommt in Betracht, wenn die Prozessaussichten nicht vorherzusagen sind. Dies kann auf rechtlichen oder tatsächlichen Unwägbarkeiten beruhen. Grundlage der Kostenentscheidung ist lediglich eine summarische Prüfung, bei der das Gericht grundsätzlich davon absehen kann, in einer rechtlich schwierigen Sache nur wegen der Verteilung der Kosten alle für den hypothetischen Ausgang bedeutsamen Rechtsfragen zu entscheiden. Bei nicht hinreichend geklärter Rechtslage sind die Kosten gegeneinander aufzuheben. Kommt es nicht mehr zur Durchführung einer Beweisaufnahme, die ohne die Erledigung geboten gewesen wäre, so sind die Kosten in der Regel gegeneinander aufzuheben. Steht dagegen die Unaufklärbarkeit einer Tatsache fest (non liquet), sind die Kosten nach allgemeinen Grundsätzen der beweisbelasteten Partei aufzuerlegen (vgl. BGH, NZI 2020, 1043 Rn. 14 m. w. N.).

68
b) Unter Berücksichtigung dessen sowie der obigen, zur Berufung des Beklagten zu 3) erfolgten Darlegungen entspricht es hier billigem Ermessen, im Verhältnis der Klägerin zum Beklagten zu 4) die Kosten des Rechtsstreits dem Beklagten zu 4) aufzuerlegen, da dieser ohne Eintritt des erledigenden Ereignisses in dem Rechtsstreit aller Voraussicht nach unterlegen wäre.

III.

69
1. In Bezug auf die Klägerin und den Beklagten zu 3) beruht die Kostenentscheidung auf § 97 Abs. 1 ZPO.

70
2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

71
3. Die Revision wird nicht zugelassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO). Grundsätzliche Bedeutung hat eine Rechtssache, wenn sie eine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deswegen das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt, das heißt allgemein von Bedeutung ist (vgl. BGH, NZM 2025, 593 Rn. 17). Zur Fortbildung des Rechts ist die Zulassung der Revision dann geboten, wenn der zu entscheidende Einzelfall Veranlassung gibt, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen. Für die Entwicklung höchstrichterlicher Leitsätze besteht aber nur dann ein Bedürfnis, wenn es für die rechtliche Beurteilung typischer oder verallgemeinerungsfähiger Lebenssachverhalte an einer richtungsweisenden Orientierungshilfe ganz oder teilweise fehlt (vgl. BGH, Beschluss vom 31.03.2026 – VIII ZR 23/25, Rn. 14; BGH, NJW 2025, 1823 Rn. 12). Diese Voraussetzungen liegen im Streitfall nicht vor. Es handelt sich vorliegend um eine Einzelfallentscheidung, die an bestehende obergerichtliche Rechtsprechung anknüpft (insb. OLG Schleswig, ZfBR 2021, 740 ff., OLG Schleswig, NZBau 2020, 376 ff. sowie OLG Celle, NJW 2026, 1150 ff.).