

## Hanseatisches Oberlandesgericht

Az.: 13 U  
6/25 327 O  
198/20  
LG Hamburg



### Beschluss

In der Sache

[REDACTED]

- Klägerin und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Helge Petersen & Kollegen**, Prieser Strand 14a, 24159 Kiel, [REDACTED]

gegen

1) **GFP Immobilien GmbH**, vertreten [REDACTED]

[REDACTED]

- Beklagte, im Berufungsverfahren nicht beteiligt -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Roger Zörb**, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, Gz.: 01-2024-045

2) **Ralph Peter Viereck**, [REDACTED]

[REDACTED] land

- Beklagter und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

[REDACTED]

beschließt das Hanseatische Oberlandesgericht - 13. Zivilsenat - durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Panten, die Richterin am Oberlandesgericht Löffler und die Richterin am Oberlandesgericht zur Verth am 11.06.2025:

1. Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg vom 19.12.2024, Aktenzeichen 327 O 198/20, wird gem. § 522 Abs. 2 ZPO durch einstimmigen Beschluss zurückgewiesen.
2. Der Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte

kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Der Streitwert wird auf € 54.302,90 festgesetzt.

## Gründe:

I.

Hinsichtlich des Sach- und Streitstandes 1. Instanz wird auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil Bezug genommen.

Der Beklagte zu 2 verfolgt seine Auffassung weiter, dass hinsichtlich beider Phasen des Anlageprojektes der Tatbestand der sog. Drittstaateneinlagenvermittlung gem. §§ 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 1, 1 Abs. 1a S. 2 Nr. 5 KWG nicht erfüllt sei, weshalb eine Genehmigung gem. § 32 Abs. 1 S. 1 KWG nicht erforderlich gewesen sei. Tatsächlich seien sämtliche Zahlungen bestimmungsgemäß im Rahmen der jeweiligen Vertragsverhältnisse bewirkt worden, ohne dass zu irgendeinem Zeitpunkt ein unbedingter Rückzahlungsanspruch der Klägerin begründet worden sei.

Hinsichtlich der 1. Phase gelte dies zunächst für Zahlung der Anlegerin an die Citadel Trustees Ltd.. Diese und die Verwahrung der Gelder bis zur Gründung der LLC seien nicht anders zu bewerten als eine Einzahlung von Mitteln auf das Treuhandkonto etwa eines Rechtsanwaltes bis zu deren bestimmungsgemäßer Weiterleitung.

Bei der Zahlung der Citadel Trustees Ltd. wiederum handele es sich in Höhe von 65% um eine Gesellschaftereinlage, die keinen unbedingten Rückzahlungsanspruch begründe.

Die Vorschusszahlung von 30% an die TDFC sei als Vorschusszahlung auf den Grundstückszahlungskaufpreis, also als Leistung innerhalb eines Austauschverhältnisses, zu bewerten.

Nicht anders sei schließlich die Zahlung von 5% der Einlage an den Reservefonds zu qualifizieren.

Mit den Zahlungen an die TDFC habe die LLC das Flurstück zu Eigentum erworben, womit ein

entgeltliches Austauschgeschäft ohne unbedingten Rückzahlungsanspruch vorgelegen habe.

Ebenso sei der „Rückzahlungsanspruch“ der Anleger gegen die TDFC einzuschätzen, denn wenn die Anleger sich für die Option des Verkaufs ihrer Beteiligung an die TDFC entschlossen, so sei damit ein Kaufpreisanspruch entstanden und nicht etwa ein unbedingter Rückzahlungsanspruch realisiert worden.

Der Anspruch des Anlegers bei Ausstieg aus dem Projekt vor Liegenschaftsaufteilung und ebenfalls die sog. „Kassenrückerstattungsoption“ stellten sich genauso dar.

Damit ergebe sich, dass alle denkbaren Optionen dem Anleger nur einen Anspruch im Rahmen eines Austauschverhältnisses verschafften und nicht etwa einen unbedingten Rückzahlungsanspruch verwirklichten. Dies habe der Senat in der vom Landgericht in Bezug genommenen Entscheidung unzutreffend bewertet.

Einer zu einem abweichenden Ergebnis gelangenden „Gesamtbetrachtung“ stehe im Übrigen schon das Analogieverbot aus Art.103 Abs. 2 GG entgegen, da ein Verstoß gegen § 32 Abs. 1 S. 1 KWG nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 KWG strafbewehrt sei.

Auch das sog. „FIFO-Prinzip“ hätten Landgericht und Senat (in Sachen 13 U 97/23) falsch bewertet - dieses regle eben nicht nur eine Reihenfolge der Ansprüche, sondern stelle auch einen Liquiditätsvorbehalt dar, d.h. hiernach sei der Rückzahlungsanspruch an den Geschäftserfolg gekoppelt worden, was der Annahme eines unbedingten Rückzahlungsanspruches entgegenstehe.

Im Übrigen sei der von der Klägerin geltend gemachte Schaden - wollte man die Drittstaateneinlagenvermittlung bejahen wollen - nicht vom Schutzbereich der verletzten Norm umfasst. Der eingeschränkte Schutzzweck der Norm zeige sich daran, dass die BaFin hier nur sehr eingeschränkte Prüfungen vornehme.

Jedenfalls sei der Beklagte zu 2 aber hinsichtlich der Erlaubnispflicht einem unvermeidbaren Verbotssirrtum unterlegen: Als juristischer Laie habe er insoweit den Anforderungen genügt, da er sich anwaltlichen Rat eingeholt und dort eine Genehmigungspflicht verneint worden sei.

Im Ergebnis gleich sei die Rechtslage auch hinsichtlich der 2. Projektphase zu beurteilen. Auch

insoweit seien die Ausführungen des Senats in Sachen 13 U 186/21 falsch - die geleisteten Kauf- preiszahlungen seien eben nicht unbedingt rückzahlbar gewesen, da die Entstehung des Anspru- ches von der Ausübung der Option, also einer Potestativbedingung, abhängig gewesen sei, vor deren Auslösung es schlicht keinen Rückzahlungsanspruch gegeben habe.

Im Übrigen greife die Argumentation zur Nichterfassung des Schadens vom Schutzbereich der Norm sowie zum Verbotsirrtum auch hier.

Der Beklagte zu 2 beantragt,

das Urteil des Landgerichts Hamburg vom 19.12.2024 teilweise abzuändern und die Klage insgesamt abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie hat im Berufungsverfahren nicht inhaltlich Stellung genommen.

II.

Das Rechtsmittel des Beklagten hat nach einstimmiger Auffassung des Senats offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg.

Wegen der Begründung im Einzelnen wird auf den Hinweisbeschluss des Senats vom 28.04.2025 verwiesen. Der Beklagte hat innerhalb der ihm eingeräumten und verlängerten Frist zur Stellungnahme hiergegen keine Einwendungen erhoben, so dass keine Veranlassung für ergänzende Ausführungen besteht.

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Auch erscheint eine Entscheidung des Berufungsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich und eine mündliche Verhandlung ist nicht geboten.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Panten  
Vorsitzender Richter  
am Oberlandesgericht

Löffler  
Richterin  
am Oberlandesgericht

zur Verth  
Richterin  
am Oberlandesgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift  
Hamburg, 18.06.2025

Alwert-Lukes, JFAnge  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Dokument unterschrieben  
von: Alwert-Lukes, Justiz der Freien und Hansestadt  
Hamburg  
am: 18.06.2025 05:59

