
Datum: 12.01.2026
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 22 U 60/25
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2026:0112.22U60.25.00

Vorinstanz: Landgericht Siegen, 1 O 83/23

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 29.04.2025 verkündete Urteil des Landgerichts Siegen (1 O 83/23) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte.

Dieser Beschluss und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagten wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch den Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger zuvor Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird auf 355.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

- | | |
|--|---|
| | 1 |
| Der Beschluss ergeht gemäß § 522 Abs. 2 ZPO. Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird auf den Hinweisbeschluss des Senats vom 06.11.2025 (Bl. 547 ff. der zweitinstanzlichen Akte, im Folgenden: GA) sowie ergänzend (erneut) auf das landgerichtliche Urteil Bezug genommen (Bl. 2685 der erstinstanzlichen Akte, im Folgenden: d.A.). | 2 |
| Zur Begründung wird auf den Hinweisbeschluss vom 06.11.2025 Bezug genommen. Die Stellungnahme vom 29.12.2025 gibt nur Anlass zu folgenden Ergänzungen. | 3 |

1.	4
Entgegen der Ansicht der Beklagten sind die tatsächlichen Feststellungen im Hinweisbeschluss nicht zu ergänzen. Der Senat hat selbstverständlich den gesamten Akteninhalt und auch die E- Mail der Beschäftigten der Beklagten S. vom 18. August 2022 vollständig zur Kenntnis genommen (Bl. 2454 d.A.). Rein vorsorglich wird auf § 313 Abs. 2 S. 1 ZPO hingewiesen. Hiernach sollen die vorgebrachten Angriffs- und Verteidigungsmittel nur ihrem wesentlichen Inhalt nach knapp dargestellt werden. Dies bedeutet, dass der Tatbestand nicht erschöpfend sein kann.	5
Der Senat nimmt zur Kenntnis, dass die Beklagte ihren Vortrag im Hinblick auf die Drittmittel dahingehend richtigstellt, dass die privaten Geldgeber bereits 150.000,00 € gezahlt haben. Die Beklagte musste die aufgrund der Ergänzungsvereinbarung weiter geschuldeten 20.000,00 € tragen, was sie davor verschwiegen hatte. Die Beklagte verschweigt nach wie vor, wer die 150.000,00 € zur Verfügung gestellt hat.	6
Der Senat nimmt ferner zur Kenntnis, dass die Beklagte die Anforderungen des § 138 ZPO negiert. Auch im vorangegangenen Verfügungsverfahren hatte die Beklagte sich gem. § 138 ZPO vollständig und wahrheitsgemäß zu erklären. Die Beklagte hätte – wie sie es in diesem Verfahren getan hat – die Freistellungsvereinbarung anführen müssen, da diese in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem streitgegenständlichen Zweitvertrag stand und steht.	7
2.	8
Im Hinblick auf die rechtliche Würdigung ist nur folgende Erläuterung veranlasst.	9
a.	10
Der Senat hat – gestützt auf die grundlegende BGH-Rechtsprechung (Urteil vom 02. Juni 1981 – VI ZR 28/80 – NJW 1981, 2184 m.w.N.) maßgeblich darauf abgestellt, dass die öffentliche Hand ihre mit ihrer amtlichen Autorität verbundene Vertrauensstellung nicht missbräuchlich einsetzen darf (vgl. S. 6 und S. 8 des Hinweisbeschlusses). Deswegen darf sie – auch wegen der Grundrechtsbindung der Beklagten als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts – nicht stets die Verfolgung ihrer eigenen Interessen mit denselben Mitteln durchsetzen, wie sie für eine Privatperson noch als hinnehmbar gehalten werden. Die Beklagte verkürzt ihre Argumentation auf das Zitat des 2. Leitsatzes dieser Entscheidung. Der BGH (a.a.O.	11
• juris Rn. 28) hat unter Bezugnahme auf seine ständige Rechtsprechung ferner ausgeführt, dass der öffentlichen Hand Pflichten zur maßvolleren Interessenverfolgung gegenüber den Anforderungen eines lauterer Wettbewerbs von Privatpersonen erwachsen. Der Senat ist dieser ständigen Rechtsprechung gefolgt.	113
Die Beklagte ignoriert zudem die bereits im Hinweisbeschluss zitierte Entscheidung des BGH (a.a.O. – juris Rn. 19). Der BGH hat dort Folgendes ausgeführt:	14
„Indes kann sein Beitrag zum Vertragsbruch auch bei Fehlen einer "vertragsfeindlichen" Gesinnung schon wegen des Mißverhältnisses seiner Intervention zur Rechtsordnung im Objektiven sittenwidrig sein. Das gilt gerade für den Einsatz einer Freistellungsklausel als Mittel zur Sicherung des Erstvertrags. Für die Beurteilung derartiger Zusagen des Dritten ist bereits im Objektiven der Widerspruch zur Rechtsordnung von Gewicht, den der Einsatz	15

dieses Mittels zu diesem Zweck aufzeigt. Denn durch die Freistellung zielt der Zweitkäufer in besonders signifikanter Weise gerade auf diejenigen Sicherungen, die im Vertragsrecht die Basis für den Interessenschutz der Beteiligten ausmachen. Ohne sie ist der Grundsatz "pacta sunt servanda" inhaltsleer. Daher widerspricht ein von dem Zweitkäufer auf diesem Weg vorgetragener Einbruch in die Vertragsordnung schon deshalb, weil er sich insoweit gegen Grundvoraussetzungen für einen funktionierenden Vertragsschutz richtet, zwar nicht stets, aber doch in der Regel den Grundvorstellungen des Rechtsverkehrs von einem loyalen Einsatz der Rechtsordnung“...

b. 16

Soweit die Beklagte ihre Rechtsauffassung aufrechterhält, dass der Erstvertrag nicht wirksam ist, weil eine bedingte Auflassung vorliege, nimmt der Senat auch dies zur Kenntnis. Eine Änderung der Rechtsauffassung des Senats ist nicht geboten. 17

c. 18

Der Senat hält ferner daran fest, dass die schon vor Abschluss des Zweitvertrages bestehende Schädigungsabsicht der Beklagten sich durch den Abschluss des Zweitvertrages erneut manifestiert hat. Ergänzend zu den Ausführungen im Hinweisbeschluss wird im Hinblick auf die Stellungnahme der Beklagten auf Folgendes hingewiesen: 19

aa. 20

Auch die mit dem Schriftsatz vom 29. Dezember 2025 eingereichten Abschriften der Anhörungen der Ratsmitglieder ändern nichts an der Überzeugung des Senats, dass die Zielrichtung der Handlungen der Beklagten nicht primär war, Unterkünfte für Flüchtlinge zu schaffen. Dass es einen entsprechenden Bedarf von Unterkünften gab, ist dem Senat bewusst. 21

Die Anhörungen weisen inhaltlich offensichtliche Lücken auf, denen nicht nachgegangen worden ist. Aus den überreichten Anhörungen ergibt sich, dass im Hinblick auf die Ausübung des Vorkaufsrechts zumindest ganz erhebliche rechtliche Risiken kommuniziert worden sind. Eine plausible Erklärung dafür, warum diese eingegangen wurden, ergibt sich aus den Anhörungen nicht. Sofern auf die wirtschaftlichen Folgen der Anmietung von Containern abgestellt wird, stellt sich die Frage, warum nicht die Beklagte schon vorher den freihändigen Kauf des streitgegenständlichen Grundstücks oder anderer Grundstücke geprüft hat. Wegen der rechtlichen Risiken gab es auch erhebliche finanzielle Risiken in Form der prognostisch entstehenden Prozesskosten, möglichen Schadensersatzansprüchen und Aufwendungen bei der Begleitung der absehbaren Rechtsstreitigkeiten. Dass diese Risiken mit dem Vorteil des Erwerbs gerade des streitgegenständlichen Objekts abgewogen worden wären, behauptet die Beklagte nicht. Dies ergibt sich auch nicht aus den Anhörungen. Die Information erfolgte zudem primär im sog. Ältestenrat, einem von der GO NRW so nicht vorgesehenen Gremium, das die Information und die Willensbildung im Rat nicht ersetzen darf, vgl. hierzu etwa VG Gelsenkirchen, Urteil vom 27. September 2024 – 15 K 1887/23 – BeckRS 2024, 27828. Keine plausible Erklärung kann den Anhörungen zu folgenden Fragen entnommen werden: Warum wurden trotz des eindeutigen Ergebnisses des Rechtsrates vom 03. März 2022 ein mit weiteren Kosten verbundener weiterer Rechtsrat eingeholt? Warum wurde etwas „abgesegnet“, was im besten Fall „sportlich aber geht bzw. vertretbar“ war? Was wurde im Vorfeld im Einzelnen im Hinblick auf die Verhinderung der Ansiedlung des G. besprochen? 22

Das streitgegenständliche Objekt wurde offensichtlich deswegen ausgewählt, weil der Kläger dieses Objekt erworben hat. Wenn ein anderer Dritter – z.B. einer der Ratsmitglieder oder andere „unbescholtene“ Bürger – das Objekt erworben hätten, wären die Handlungen der Beklagten nicht in dieser Form erfolgt. Dies ergibt sich schon aus dem zeitlichen Ablauf (24. Februar 2022: Anruf des Bürgermeisters beim Verkäufer; 03. März 2022: Einholung eines Rechtsrates über die Möglichkeit der rückwirkenden Ausübung des Vorkaufsrechts; Anwaltswechsel nach nicht genehmen Rechtsrat; 12. März 2022: E-Mail S. u.a. „Wir haben uns (mit der Unterstützung der Kommunalpolitik) jedenfalls entschlossen, in jedem Fall in das Verfahren zu gehen!“; kurzfristiger Beginn des Prozesses zur Änderung des Bebauungsplans; 05. April 2022: Beklagte veröffentlicht einen Artikel über die Übergabe einer Petition „Gegen das Bürgerbüro der rechtsextremen Partei G. in O.“; 25. Mai 2022: Rat beschließt Ausübung des Vorkaufsrechts und ermächtigt – systemwidrig – die Verwaltung sogar über einen höheren Kaufpreis zu verhandeln).

Dieser Geschehensablauf zeigt, was die Mitarbeiterin der Beklagten S. in der E-Mail vom 12. März 2022 ausdrücklich dargelegt hat, dass das Verfahren „in jedem Fall“, durchgeführt werden sollte. Aus der E-Mail vom 12. März 2022 (einem Samstag, d.h. für eine kommunale Behörde kein üblicher Arbeitstag) der Mitarbeiterin der Beklagten ergibt sich eindeutig, dass Ziel die Verhinderung der Ansiedlung des G. war. Anders ist der in Fettdruck gehaltene Hinweis auf „eine akute Gefahrenabwehr der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ...“ sowie der Hinweis auf den Käufer als „Gebietsleiter der neonazistischen Partei / Vereinigung (den sogenannten G.), welche durchaus überregional bekannt ist und nun eine (wohl erste) offizielle Geschäftsstelle in NRW sucht ...“ nicht zu erklären. 24

Auch Herr R. erklärt in seiner Anhörung (Bl. 654 ff. GA), dass Aufhänger der Information des Ältestenrates gewesen sei, dass Herr X. als Funktionär des G. der Käufer sei und zu erwarten sei, dass dieser in O. politisch tätig werden würde. Man sei sich „einig gewesen, dass man gegensteuern müsse“. In seiner Fraktion habe „...die Meinung vorgeherrscht, dass man versuchen müsse, das (die Ansiedlung von Herrn X. und des G.) zu verhindern.“ Vergleichbares ergibt sich aus der Anhörung von Herrn V. (Bl. 664 GA). 25

Bestätigt wird dies durch die gemeinsame Stellungnahme der im Rat vertretenden Fraktionen und Einzelbewerber nach dem Erwerb des streitgegenständlichen Objekts (Bl. 673 GA). Der Passus 26

„Die Mitglieder des Rates danken ferner den vielen O.innen und O.er, die sich im Bündnis für Toleranz und Zivilcourage engagieren und ein klares demokratischen Zeichen für eine vielfältige und bunte Gesellschaft bis heute setzen. O. ist bunt und wird auch zukünftig bunt bleiben.“ 27

ist ein weiterer Beleg dafür, dass offensichtlich Ziel war, die Ansiedlung des G. zu in O. zu verhindern. 28

bb. 29

Der Senat verbleibt auch bei der Auffassung, dass der Beklagten spätestens seit Einholung des Rechtsrates am 03. März 2022 (Anlage A 9) bekannt war, dass sie nicht rückwirkend ein Vorkaufsrecht begründen konnte. Eine rechtliche Beratung, die geeignet gewesen wäre, diese Rechtsauskunft in Frage zu stellen, gab es nicht. Der mündliche Vortrag von zwei Rechtsanwälten, die ausgeführt haben, die rückwirkende Ausübung sei „sportlich aber vertretbar“, ist hierzu offensichtlich ungeeignet; die Bezugnahme hierauf erscheint ohnehin nur vorgeschoben. Auch nach der Anhörung des Herrn R. war die eingeholte Zweitmeinung 30

nur „ein Strohhalm“ bzw. „dünnes Eis“, die sicher in eine gerichtliche Auseinandersetzung führen werde. Unbehelflich ist der Versuch der Beklagten, der E-Mail der Mitarbeiterin der Beklagten S. vom 12. März 2022 einen anderen Sinn zu geben. Nach dem Wortlaut soll unabhängig von der Rechtmäßigkeit des Instruments des Vorkaufsrechts ein Eingriff in das Grundstücksgeschäft geprüft werden. Damit ist diese E-Mail der Auftrag in Kenntnis der entgegenstehenden ganz h.M. und ständigen Rechtsprechung ein „Feigenblatt“ für die schon sicher geplante Ausübung des Vorkaufsrechts zu schaffen. Schließlich hat Frau S. am Ende der E-Mail darauf hingewiesen, dass beabsichtigt sei, in jedem Fall in das Verfahren zu gehen. So haben die damaligen Prozessbevollmächtigten den Auftrag auch verstanden.

Soweit der Senat auf Seite 9 des Hinweisbeschlusses vermutet hat, dass eine Aufklärung der vormaligen Prozessbevollmächtigten dahingehend erfolgt ist, dass ein Gerichtsverfahren letztlich sicher keinen Erfolg haben werde, beruhte dies darauf, dass die mit Schreiben der vormaligen Prozessbevollmächtigten vom 16. März 2022 (Bl. 539 d.A.) angekündigte „fundierte“ rechtliche Prüfung nicht eingereicht wurde. Eine schriftliche fundierte rechtliche Prüfung gab es nicht. Eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der h.M. erfolgte nicht. Dass es – offensichtlich – keine überzeugenden Argumente für die rückwirkende Ausübung des Vorkaufsrechts gab, haben das VG und das OVG in insgesamt vier Entscheidungen begründet. Eine tragfähige Begründung für ihre Ansicht hat die Beklagte nicht im Ansatz vorgetragen.

cc. 32

Vor diesem Hintergrund ist die Erklärung des Bürgermeisters der Beklagten in der Ratssitzung vom 06. April 2022 ohne Hinweis auf die ganz h.M. letztlich eine bagatellisierende und falsche Information des Rates. Gerade wenn die rechtliche Prüfung der Kanzlei J. noch nicht abgeschlossen war, gab es zur Frage der Möglichkeit der rückwirkenden Ausübung des Vorkaufsrechts keine (beachtlichen) unterschiedlichen Auffassungen. Die ganz h.M. und ständige Rechtsprechung war eindeutig. Dem Bürgermeister der Beklagten war nach Vortrag des Beklagten nichts bekannt, was diese rechtliche Beurteilung hätte in Frage stellen können.

dd. 34

Der Senat hat an keiner Stelle ausgeführt, dass der Kläger sich auf das Parteienprivileg berufen könnte. Auch die von der Beklagten initiierte – vom OVG als rechtswidrig qualifizierte – Ordnungsverfügung zeigt, dass die Beklagte primär die Ansiedlung des G. verhindern wollte.

ee. 36

Das Vorgehen der Beklagten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Zweitvertrages (Verschweigen des Abschlusses bis nach dem Vollzug, erst nachträgliche Genehmigung durch den Rat) bestätigt das Ansinnen der Beklagten, den Kläger am Eigentumserwerb zu hindern. Auf eine Offenbarungsverpflichtung der Beklagten kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. Auch die weiteren vom Senat auf Seite 10 des Hinweisbeschlusses angeführten Indizien hat die Beklagte nicht entkräftet.

Soweit die Beklagte meint, sie habe in der Ratssitzung vom 14. Dezember 2022 hinreichend informiert, so kann der Senat dies ohne die Niederschrift der Ratssitzung vom 14. Dezember 2022 nicht überprüfen. Der erstinstanzlichen Beschlussvorlage (Bl. 649 d.A.) ist ein Hinweis auf die Entschädigungsvereinbarung nicht zu entnehmen.

- Fest steht, dass nach dem objektiven Erklärungsgehalt und den nach außen getragenen Umständen (zur Auslegung von Ratsbeschlüssen: etwa VGH Baden- Württemberg, Urteil vom 18. Juni 1990 – 1 S 657/90 -, juris Rn. 34; VG Karlsruhe, Beschluss vom 7. Juli 2010 – 8 K 1363/10 -, juris Rn. 14) des Ratsbeschlusses für die Bürgerschaft und speziell für den Kläger als durch den Beschluss Betroffenen „Nebenkosten“ eines Grundstückskaufvertrages Positionen wie Makler-, Notar- oder Grundstückskosten sind. In der Beschlussvorlage ist nur von einem Kaufvertrag die Rede. Danach konnten sich die Nebenkosten nur hierauf beziehen. Die weitere notarielle Vereinbarung vom 12. Oktober 2022 enthält hingegen nichts anderes als eine weitere Gegenleistung, also einen Kaufpreisanteil für den Erwerb des Grundstücks. Soweit die Berufung anführt, dass in der Niederschrift der Ratssitzung enthalten sei, der Bürgermeister habe „im Meinungsaustausch einzelne Fragen beantwortet“, ändert dies an dem o.a. Erklärungsgehalt und damit der rechtlichen Wirkung des Beschlusses nichts. Denn ein außenstehender Bürger und damit auch der Kläger konnten anhand des Inhalts des Beschlusses nicht erkennen, dass mit „Nebenkosten“ tatsächlich ein weiterer Kaufpreisanteil gemeint war, der vom Rat – so die Behauptung der Beklagten – genehmigt wurde. 39
- Selbst wenn entgegen dem o.a. Erklärungsgehalt mit „Nebenkosten des Erstvertrages“ auch die Kosten der (separaten) Entschädigungsvereinbarung gemeint sind, ist festzuhalten, dass eine *vorherige* Information des zuständigen Rates auch nach dem Vortrag der Beklagten nicht erfolgte. Es wurde vor dem Ratsbeschluss nur eine informelle Information der Kommunalpolitik durchgeführt. 40
- Im Übrigen weist der Senat auf Folgendes hin: Aus der Anhörung des Herrn W. ergibt sich, dass dieser davon ausgegangen ist, dass die Nebenabrede den Haushalt nicht belaste (vgl. Bl. 650 GA), was nach dem Vortrag der Beklagten nicht richtig ist. Dass mit Nebenkosten des Erstvertrages auch die Kosten der Entschädigungsvereinbarung gemeint sind, hat Herr W. zumindest so nicht verstanden. Das schriftsätzliche Vorbringen der Beklagten und der Inhalt der von der Berufung zu den Akten gereichten Aussagen von Ratsmitgliedern weisen zudem darauf hin, dass neben der Bürgerschaft sogar die Ratsmitglieder nicht darüber in Kenntnis gesetzt worden sind, welche Personen einen Kaufpreisanteil für die Beklagte geleistet haben, was die im Hinweisbeschluss (S. 10, 11) diesbezüglich geäußerten Bedenken des Senats bestärkt. 41
- Soweit die Beklagte sich auf die Ermächtigung im Ratsbeschluss vom 25. Mai 2022 (Anlage 23) bezieht, so ist auch diese auffällig. 42
- Entgegen der Auffassung der Berufung beinhaltet der Beschluss nach seinem maßgeblichen objektiven Erklärungsgehalt nicht den an die Stadtverwaltung gerichteten Auftrag, das streitgegenständliche Grundstück zu einem angemessenen Kaufpreis „zu erwerben“. Vielmehr ist nur die Befugnis erteilt worden, mit Blick auf den Kaufpreis über einen für die angedachte Nutzung angemessenen Betrag „zu verhandeln“. 43
- In diesem Beschluss hat der Rat zudem die Ausübung des Vorkaufsrechts beschlossen. § 28 BauGB gibt in bestimmten Fällen die Möglichkeit, dass die Gemeinde bei Ausübung des Vorkaufsrechts nur einen geringeren Preis als den Kaufpreis zahlen muss, vgl. § 28 Abs. 3 und 4 BauGB. Ein höherer Kaufpreis ist dem Wesen eines Vorkaufsrechts fremd. Ein plausibler Grund für diese ausgestellte Befugnis, einen höheren Kaufpreis zu verhandeln, ist nicht dargetan. 44
- Im Übrigen wäre die Prüfung der Höhe des zu zahlenden Kaufpreises anhand des objektiven Verkehrswertes des Grundstücks (§ 194 BauGB) im Verhältnis zu seinen 45

Nutzungsmöglichkeiten auch nach dem Ratsbeschluss veranlasst. Denn danach durfte nur über einen für die Nutzung *angemessenen* Kaufpreis verhandelt werden.

Die Beklagte hat nach eigenem Vortrag nicht geprüft, ob die von der Beklagten durch den Zweitvertrag und die Entschädigungsvereinbarung eingegangenen Verbindlichkeiten den Grundsätzen einer sparsamen Haushaltsführung entsprechen. Sie meint, sie habe keinen Anlass gehabt, zu prüfen, ob der durch sie zu zahlende Gesamtbetrag dem Verkehrswert entspreche. Nach den Erfahrungen der Senatsmitglieder, die alle auch Mitglieder der 16. Zivilsenats (Baulandsenat für NRW) sind, prüfen die Verwaltungen aber üblicherweise – schon wegen der Möglichkeiten der Herabsetzung des Kaufpreises gem. § 28 BauGB – zumindest überschlägig den Verkehrswert. Dass dies vorliegend unterblieben ist, zeigt, dass der Beklagten ein wirtschaftliches Handeln in dieser Sache nicht wichtig war. Leitend für das Handeln der Beklagten war vielmehr die Motivation, den Eigentumserwerbs des Klägers zu verhindern.

46

Die Beklagte erinnert nichts gegen die Ausführungen des Senats, dass es vor dem Hintergrund der demokratischen Willensbildung bedenklich ist, wenn keine Informationen darüber erfolgen, wer Zahlungen auf die Entschädigungsvereinbarung, die einen Kaufpreisanteil darstellte, geleistet hat.

47

ff.

48

Der Senat verbleibt zudem bei seiner Auffassung, dass auch der Vortrag der Beklagten auf S. 46 und S. 97 des Schriftsatzes vom 05. August 2024 die sittenwidrige Schädigungsabsicht der Beklagten belegt. Die Einwände der Beklagten dagegen hat der Senat zur Kenntnis genommen. Sie führen nicht zu einer anderen Bewertung.

49

gg.

50

Der Senat setzt – entgegen der Ansicht der Beklagten – die Schwelle für das Verdikt der Sittenwidrigkeit nicht zu niedrig an. Gerade der Einbruch in einen fremden Vertrag mit Abschluss einer Entschädigungsvereinbarung rechtfertigt nach der Rechtsprechung des BGH im Regelfall die Anwendung des § 826 BGB. Dabei kommt dem Zweck des rechtswidrigen Einbruchs in das bestehende Vertragsverhältnis aus Sicht des Senats nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Der Zweck heiligt nicht alle Mittel. Soweit der Kläger das Objekt als Wohnraum nutzt, ist dies unproblematisch. Soweit er die Räumlichkeiten im Erdgeschoss vermietet hat, ist dies grundsätzlich auch nicht zu beanstanden. Dass die Vermietung an eine verfassungsfeindliche Partei erfolgt, ist auch aus Sicht des Senats für Bürger, die auf Grundlage der freiheitlich demokratischen Grundordnung leben wollen, nicht nachvollziehbar. G. als Mieter kann sich aber auf das Parteienprivileg des Art. 21 GG berufen. Die politischen Ansichten des Klägers als Person, so missbilligenswert diese aus Sicht des Senats auch sind, rechtfertigen nicht den vorsätzlichen Einbruch der Beklagten in das bestehende Vertragsverhältnis.

51

Der hohe Entschädigungsbetrag von 170.000,00 € (über 55 % des Kaufpreises) zeigt, dass Ziel war, „um jeden Preis“ in den Erstvertrag einzubrechen. Dies stellt die Beklagte nicht in Frage. Dass der Verkäufer nur zu diesem Preis bereit war, den Zweitkaufvertrag zu schließen, entlastet die Beklagte nicht.

52

hh.

53

54

Die Beklagte hat die wirtschaftliche Lage des Verkäufers ausgenutzt. Es gab unstreitig mittels einer Zwangssicherungshypothek gesicherte Forderungen, deren zeitnahe Begleichung die Beklagte ausweislich der Vernehmung des Verkäufers im August 2022 forderte (Bl. 2609 d.A.). Es waren auch nach dem Vortrag der Beklagten weitere Forderungen aufgelaufen. Auch wenn eine Einwohnerin der Stadt O. dem Verkäufer zusätzlich ins Gewissen geredet hat, ändert dies nichts daran, dass die Beklagte zumindest objektiv die bestehende wirtschaftliche Situation des Verkäufers ausgenutzt hat.

ii. 55

Die Beklagte erinnert nichts gegen die Ausführungen des Senats, dass der Vollzug des Erstvertrages inkl. der Eintragung der Auflassungsvormerkung und Eintragung der Grundschulden dem beurkundenden Notar oblag. Ob der Kläger die Eintragung von Grundschulden zur Finanzierung benötigte, ist nicht dargetan. Zudem ist es nach den Erfahrungen des Senats als Fachsenat für schuldrechtliches Immobilienrecht häufig erforderlich, dass bis zur dinglichen Absicherung ein Zwischenkredit aufgenommen wird. Der Kläger hat stets behauptet, er habe versucht den Notar dazu zu bewegen, seinen Amtspflichten im Hinblick auf die Auflassungsvormerkung und das städtische Vorkaufsrecht nachzukommen. Der Zeitablauf führt nicht dazu, dass der Kläger schuldhaft gegen seine eigenen Interessen gehandelt hätte. 56

jj. 57

Eine Rechtfertigung für den sittenwidrigen Einbruch in die fremde Vertragsbeziehung könnte nur dann erwogen werden, wenn der Unterkunftsbedarf nur (auch) durch das streitgegenständliche Grundstück hätte gedeckt werden können. Eine reine Eignung des Objekts für die Unterbringung von Flüchtlingen reicht nicht aus, das Verdikt der Sittenwidrigkeit zu relativieren. 58

kk. 59

Der Senat hat zugunsten der Beklagten unterstellt, dass der Kläger eine Frage des Verkäufers über die Verwendungsabsicht nicht wahrheitsgemäß beantwortet hat (vgl. S. 13 des Hinweisbeschlusses, Obersatz unter (IV)). Dies führt aber nicht dazu, dass der Verkäufer sich vom Vertrag lösen konnte. Dem Verkäufer war das Festhalten am Vertrag zuzumuten. 60

Die sog. Thor-Steinar-Entscheidung des BGH ist auf Kaufverträge aus Sicht des Senats zumindest im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Der Senat hält nach erneuter Prüfung an seinen diesbezüglichen Ausführungen fest. Es gibt grundsätzlich keine Obliegenheit eines Käufers, ungefragt über eine beabsichtigte Nutzung des kaufgegenständlichen Objekts zu informieren. Denn grundsätzlich vereitelt oder gefährdet eine spätere Nutzung des Kaufobjekts durch den Käufer den Vertragszweck 61

- Austausch von Leistung und Gegenleistung – nicht. Deswegen kann bei Abschluss eines Kaufvertrages nicht zwingend der Schluss gezogen werden, der Verkäufer teile die politischen Ansichten des Käufers 62

Die Beklagte verkennt die ergänzende Argumentation des Senats auf S. 15 des Hinweisbeschlusses. Die Bewertung des nachfolgenden Geschehens belegt, dass es vorliegend (ausnahmsweise) keine Aufklärungspflicht gab, die den Rücktritt hätte rechtfertigen können. Die Beklagte hat sich unstreitig anwaltlich beraten lassen (Bl. 2456 ff. 64

d.A.). Das Ergebnis war, dass ein Rücktritt durch den Verkäufer rechtlich nicht möglich ist. Dass die Wirksamkeit des Erstvertrages Gegenstand der von der Beklagten beauftragten anwaltlichen Prüfung war, kann nur den Hintergrund gehabt haben, dass die Option erwogen wurde, im Zusammenspiel mit dem Verkäufer über diesen die Unwirksamkeit des Erstvertrages herbeizuführen. Vor diesem Hintergrund sind die Ausführungen des Senats auf S. 15 des Hinweisbeschlusses erfolgt, was die Beklagte bei verständiger Würdigung – entgegen ihren Ausführungen auf Seite 38 ihres Schriftsatzes vom 29. Dezember 2025 – auch hätte verstehen können. Der Verkäufer hat den Rücktritt trotz der mehrjährigen Auseinandersetzung nicht geltend gemacht. Dies zeigt, dass die politische Gesinnung des Klägers für den Verkäufer keine ausschlaggebende Rolle hatte. Zudem hat er – in Kenntnis der politischen Gesinnung des Klägers – für den Kläger dem Mieter einer Wohnung gekündigt. Erst nachfolgend hat der Verkäufer seine Auffassung geändert, allerdings mit der Einschränkung, dass er – wie die Berufung ausführt – einen Zusatzbetrag von 170.000,00 € „nicht verhandelbar“ für den Abschluss des zweiten Kaufvertrages forderte.

Soweit die Berufung unter Bezugnahme auf die polizeilichen Vernehmungen des Verkäufers C. (Anlage B 10, Bl. 2603 ff. d.A. und Anlage B 11, Bl. 2607 ff. d.A.) vorträgt, der Verkäufer habe den Kläger nach der Verwendungsabsicht gefragt und dieser habe geantwortet, dass er das Objekt im unteren Bereich als Bürofläche für die Firma seines Vaters nutzen wolle, wird der Inhalt der Aussage unzutreffend wiedergegeben. Denn danach ist vom Verkäufer nicht nach der Verwendungsabsicht gefragt worden, sondern von dem Kläger (ohne diesbezügliche Frage des Verkäufers) geäußert worden, dass er in dem Unternehmen seines Vaters arbeite. Er habe „auch angesprochen“, dass er das Objekt im unteren Bereich, also die Bürofläche für die Firma nutzen wolle. 65

Das vorangehend geschilderte unstreitige Verhalten des Verkäufers nach dem Abschluss des Kaufvertrages und seine Aussagen im Ermittlungsverfahren, auf die sich die Beklagte beruft, sprechen eindeutig dagegen, dass für den Verkäufer der Verwendungszweck der Immobilie eine erhebliche Bedeutung für den Abschluss des Erstvertrages hatte. 66

Diese Bewertung wird nicht durch das Vorbringen der Berufung erschüttert. Hätte für den Verkäufer der Verwendungszweck von Anfang an eine erhebliche Rolle gespielt, wäre es nicht notwendig gewesen, dass – wie die Beklagte vorträgt (Bl. 632 GA) – eine Bürgerin der Stadt O. ihm ins Gewissen geredet hat und ihn dies „[...] dann letztendlich dazu bewegt hat, das Haus an die Beklagte zu verkaufen“. Allerdings bleibt anzumerken, dass die hierdurch generierte Motivation ihre Begrenzung darin fand, dass der Verkäufer – wie bereits ausgeführt – von der Beklagten „nicht verhandelbar“ einen Mehrbetrag von 170.000,00 € forderte. 67

Soweit die Berufung „Repressalien“ als Grund für die Nichtgeltendmachung von Rechten durch den Verkäufer anführt, ist nicht erklärlich, warum diese ein ausschlaggebendes Handlungsmotiv gewesen sein können, wenn der Verkäufer doch andererseits bereit war, unter Eingehung einer Verschwiegenheitsverpflichtung einen Zweitvertrag mit der Beklagten zu schließen; eine Handlung, die bei verständiger Betrachtung – unter Berücksichtigung der zuvor zugunsten des Klägers abgegebenen eidesstattlichen Versicherung des Verkäufers vom 6. Juni 2022 (Anlagenband, Anlage 2) - geeignet war, noch emotionalere Reaktionen bei Parteiangehörigen des G. hervorzurufen, als wenn der Verkäufer gegenüber dem Kläger die Rückabwicklung des Vertrages verlangt hätte. 68

Soweit die Berufung unter Beweisantritt behauptet, dass der Verkäufer C. bei Kenntnis „aller Tatsachen“ den Vertrag mit dem Kläger nicht geschlossen hätte, ist dies für die Frage der Kausalität zwischen Aufklärungspflichtverletzung und Vertragsschluss nicht entscheidend. 69

Denn nach dem Vertragsabschluss erfolgte Informationen, die durch den Bürgermeister bei dem Telefonat vom 24. Februar 2022 (ablehnende Haltung der Gemeinde, Öffentlichkeitswirksamkeit) und damit in Übereinstimmung in der Folgezeit durch die Beklagte erfolgten, können nicht (mit-)ursächlich für den Entschluss gewesen sein, den Kaufvertrag mit dem Kläger nicht abzuschließen, wenn die beabsichtigte Nutzung zu Parteizwecken bekannt gewesen wäre.	
Aber selbst wenn der Verkäufer entsprechend dem Vortrag in der Berufungsbegründungsschrift (Bl. 354 GA) den Kaufvertrag nicht abgeschlossen hätte, wenn ihm die Verwendungsabsicht des Klägers bekannt gewesen wäre, führt dies nicht dazu, dass dem Verkäufer ein Festhalten am Kaufvertrag unzumutbar ist.	70
Es kann dabei zugunsten der Beklagten unterstellt werden, dass der Verkäufer vom Rücktrittsrecht nur deswegen keinen Gebrauch gemacht hat, weil er Repressalien des Klägers und/oder seiner politischen Gesinnungsgenossen befürchtet. Denn ein solches Rücktrittsrecht besteht schon dem Grunde nach – wie vorangehend ausgeführt - nicht.	71
Selbst wenn – entgegen der Auffassung des Senats – Aussichten bestanden hätten, den de jure von Anfang an bis zum Jetztzeitpunkt wirksamen Erstvertrag zu Fall zu bringen, würde dies nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht die Bewertung rechtfertigen, dass der Kläger nur eine formelle Rechtsposition innehatte, die die Beklagte durch den Zweitvertrag hätte unterminieren dürfen. Diese Bewertung wäre allenfalls dann gerechtfertigt, wenn der Erstvertrag <i>offensichtlich</i> aufhebbar gewesen wäre, was – aus den vorangehend ausgeführten Gründen – nicht der Fall war. Damit übereinstimmend hat die Beklagte auf der Grundlage einer entsprechenden anwaltlichen Beratung die Herbeiführung des Zweitvertrages in dem Bewusstsein betrieben, dass von der Rechtsbeständigkeit des Erstvertrages auszugehen ist.	72
d.	73
Die rechtliche Beratung führt nicht zu einer Relativierung des Sittenwidrigkeitsvorwurfs. Der Senat hat den Vortrag der Beklagten vollständig zur Kenntnis genommen, würdigt diesen aber anders als die Beklagte.	74
Die Beklagte hat nach ihren eigenen Angaben (Bl. 587 GA) Rechtsrat in Bezug auf folgende Fragen dergestalt erhalten	75
„- dass die Beklagte mit dem Zeugen C. einen Zweitkaufvertrag abschließen könne,	76
• dass die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen des Klägers gegenüber der Beklagten sowohl aus vertraglichen als auch aus deliktischen Gründen zu verneinen sei,	77B
• dass für die Beklagte keine besonderen Anforderungen eingreifen würden und es für die Beklagte auch nicht nachteilig sei, dass diese von dem Bestehen des Erstkaufvertrages mit dem Kläger Kenntnis habe.“	79
Diese Beratung erfolgte nicht im Hinblick auf den nach der Rechtsordnung offensichtlich grundsätzlich nicht erlaubten Einbruch in fremde Vertragsbeziehungen, sondern nur im Hinblick auf die Folgen eines solchen Einbruchs.	80

Aufgrund der Relativität der Schuldverhältnisse ist der Zweitkaufvertrag grundsätzlich wirksam. Wenn dieser vollzogen wird, ist auch die Eigentumsübertragung grundsätzlich wirksam. Geschützt wird der Erstvertrag gegen rechtswidrige Eingriffe durch Schadensersatzansprüche. Dass ein Einbruch in eine bestehende Vertragsbeziehung im Widerspruch zur Rechtsordnung steht, ist offensichtlich (vgl. etwa BGH, Urteil vom 2. Juni 1981 – VI ZR 28/80 –, juris Rn. 19). Wenn das Handeln der Beklagten (und des Verkäufers) unproblematisch gewesen wäre, hätte es einer Beratung über Schadensersatzansprüche nicht bedurft. Dass die vormaligen Rechtsanwälte § 826 BGB nicht geprüft haben, entlastet die Beklagte nicht.

Die Ansicht der Beklagten, dass mit der Frage nach der Wirksamkeit des Zweitvertrages auch die Frage umfasst gewesen sei, dass das Handeln in Übereinstimmung mit der Rechtsordnung stehe, ist aus Sicht des Senats nicht zutreffend. Die Beklagte hatte für ihre rechtlichen Berater erkennbar das Problembewusstsein, dass der Einbruch in eine vertragliche Rechtsbeziehung nicht mit der Rechtsordnung in Übereinstimmung steht und Schadensersatzansprüche nach sich ziehen kann. Insoweit ging es bei der Beratung der Rechtsanwälte um die Folgen des bekannten rechtswidrigen Einbruchs in das fremde Vertragsverhältnis. 82

Die rechtliche Beratung betraf zudem nicht die weiteren mit Schädigungsabsicht vorgenommenen Handlungen der Beklagten insbesondere im Zusammenhang mit dem offensichtlich nicht rechtmäßig ausgeübten Vorkaufsrecht, die aus den vom Senat eingehend dargelegten Gründen in die nach § 826 BGB erforderliche Gesamtabwägung einzubeziehen sind. 83

Auch die beurkundende Notarvertreterin hat insofern insbesondere im Zuge der Streichung des ursprünglichen § 6 der Entschädigungsvereinbarung keine Rechtsberatung im Hinblick darauf erbracht, dass das sittenwidrige Vorgehen der Beklagten erlaubt ist. Zutreffend ist nur, dass im Zuge der Streichung ein Hinweis auf § 826 BGB unter dem Gesichtspunkt des Einbruchs in eine fremde Vertragsbeziehung hätte erfolgen müssen. Der falschen Einschätzung der Notarvertreterin, dass keine Rückabwicklung drohe, kann aber nicht im Umkehrschluss eine Beratung dahingehend entnommen werden, dass die Beklagte nicht sittenwidrig gehandelt habe. Insofern ist zu berücksichtigen, dass es vorliegend nicht um eine klassische Rückabwicklung des Kaufvertrags geht, sondern um eine Naturalrestitution gem. § 249 BGB. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Notarvertreterin Kenntnis von allen Einzelheiten des vorher stattgefundenen, für das Verdikt der Sittenwidrigkeit relevanten Handelns der Beklagten hatte. 84

3. 85

Entgegen der Auffassung der Berufung sind die Voraussetzungen für eine Entscheidung gem. § 522 Abs. 2 ZPO gegeben. Wie die Beklagte an anderer Stelle ausführt, sind für die Entscheidung nach Maßgabe des § 826 BGB die Umstände des Einzelfalls maßgeblich, die der Senat in allen relevanten Aspekten gewürdigt hat. Streitentscheidend ist die Anwendung dieser Norm und nicht die Frage von bestehenden Aufklärungspflichten eines Immobilienkäufers, welche die Berufung als Begründung für die Grundsätzlichkeit des Rechtsstreits anführt. 86

Von einer höchstrichterlichen Entscheidung weicht der Senat aus den hinreichend dargelegten Gründen nicht ab. 87

88

Schließlich ergibt sich aus dem Hinweisbeschluss und diesem Beschluss, dass der Senat das Vorbringen der Beklagten erschöpfend aufgenommen und gewürdigt hat. Wie sich seinen Ausführungen entnehmen lässt, ist auf der Grundlage seiner Rechtsauffassung die Durchführung einer Anhörung der Parteien – die auch dem Kläger die Möglichkeit der öffentlichen Selbstdarstellung böte – und die Vernehmung der angebotenen Zeugen nicht veranlasst.

4. 89

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 90