
Datum: 23.03.2026
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 66/25
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2026:0323.22U66.25.00

Vorinstanz: Landgericht Bochum, 4 O 121/24
Schlagworte: Grundstückskaufvertrag, Aufklärungspflichten des Verkäufers
Leitsätze:

Der Verkäufer ist gehalten, Fragen des Käufers zum Zustand der Immobilie vollständig und wahrheitsgemäß zu beantworten. Bagatellisierende Antworten können eine Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung begründen (im Anschluss an BGH, Urteil vom 21. Juni 2024 – V ZR 79/23 -).

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - das am 16.05.2025 verkündete Urteil des Landgerichts Bochum (I-4 O 121/24) abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger gemeinschaftlich 320.000,00 € zu zahlen, Zug um Zug gegen Rückübereignung des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bochum von L., Blatt ###0, Gemarkung L., Flur #, Flurstück ###, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, E.straße ##, groß nach dem Grundbuch: 341 m².

Die Beklagte wird verurteilt, die Kläger von einer Kostenforderung der Rechtsanwälte T. und Kollegen, K.straße #, ##### C. in Höhe von 5.254,08 € freizustellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages leisten.

Gründe	1
I.	2
Die Parteien streiten über die Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrags.	3
Mit notariellem Kaufvertrag des Rechtsanwalts P. als amtlich bestelltem Vertreter des Notares A. aus C. vom 07.07.2023 (Ur. Nr. N01) erwarben die Kläger den streitgegenständlichen Grundbesitz (E.str. ## in C.) zu einem Kaufpreis von 320.000,00 € von der Beklagten. Wegen der Einzelheiten wird auf den notariellen Kaufvertrag auf Bl. 15 ff. der erstinstanzlichen Akte (im Folgenden: d.A.) Bezug genommen.	4
Die Kläger haben erstinstanzlich behauptet, im Rahmen der Besichtigungen nachgefragt zu haben, ob über eine - unstreitig - von Seiten der Beklagten mitgeteilte Feuchtigkeit in einer Wand im Keller hinaus auch die übrigen Wände im Keller von dem beklagtenseits benannten Gutachter geprüft worden und diese hiernach trocken seien. Dies habe die Beklagte wider besseren Wissens bejaht, was nach Ansicht der Kläger die Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung gerechtfertigt habe.	5
Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und dies im Wesentlichen damit begründet, dass erhebliche Zweifel bestünden, ob mit Blick auf das Baujahr des Kellers im Jahr 1922 ein Mangel vorliege. Die Beklagte könnte sich jedenfalls auf den Gewährleistungsausschluss in dem notariellen Kaufvertrag berufen; die Voraussetzungen des § 444 BGB lägen nicht vor. Zwar habe der Sachverständige J. ausgeführt, dass die Kellerwände nass seien. Über diese Ausführung hinaus ergäben sich aber keine Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte „davon ausgehen musste, dass die Wände in einem über das alters- und baubedingt übliche Maß hinausgehenden Umfang durchfeuchtet bzw. nass waren“. Es könne zudem nicht festgestellt werden, dass die Kläger gefragt hätten, ob sämtliche Kellerwände durch den Gutachter untersucht worden seien, und die Beklagte dies bejaht hätte. Ansprüche gemäß § 812 Abs. 1 S. 1. Alt. 1 BGB sowie §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 und 3, 241 BGB bestünden demnach ebenfalls nicht.	6
Wegen der weiteren tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts inklusive der erstinstanzlichen Anträge der Parteien und des Urteilsausspruchs sowie der Begründung im Einzelnen wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen.	7
Hiergegen wenden sich die Kläger mit ihrer Berufung, mit der sie ihr erstinstanzliches Klagebegehren weiterverfolgen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung vom 05.08.2025 (Bl. 120 der zweitinstanzlichen Akte, im Folgenden: GA, Bezug genommen).	8
Die Kläger beantragen,	9

das Urteil des LG Bochum vom 16.05.2025 abzuändern und nach den Schlussanträgen der Kläger I. Instanz zu erkennen.	10
Die Beklagte beantragt,	11
die Berufung zurückzuweisen.	12
Sie verteidigt unter Vertiefung und Wiederholung ihres erstinstanzlichen Vorbringens das angefochtene Urteil.	13
Der Senat hat die Parteien angehört und den Zeugen Z. vernommen. Wegen der Anhörung der Parteien wird auf den Berichterstattervermerk (Bl. 336 ff. GA) und wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme auf das Sitzungsprotokoll (Bl. 330 ff. GA), jeweils vom 02.03.2026, Bezug genommen.	14
II.	15
Die zulässige Berufung hat auch in der Sache weitgehend Erfolg. Das Landgericht hat die Klage zu Unrecht vollumfänglich abgewiesen.	16
1.	17
Den Klägern steht ein Anspruch auf Zahlung von 320.000,00 € (nach Auslegung des Klageantrags in der Hauptsache: an sie gemeinschaftlich (§ 432 BGB Abs. 1 BGB)) gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB zu.	18
Sie haben eine Zahlung in dieser Höhe an die Beklagte geleistet. Da sie den gegenständlichen Kaufvertrag wirksam gemäß § 123 Abs. 1 BGB angefochten haben, erfolgte dies ohne Rechtsgrund.	19
a.	20
Die Kläger haben mit Schreiben vom 01.12.2023 die Anfechtung des Kaufvertrags erklärt, § 143 Abs. 1 und 2 BGB. Diese wurde auch auf den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt gestützt.	21
b.	22
Die einjährige Anfechtungsfrist des § 124 Abs. 1 BGB wurde klägerseits eingehalten. Der Kaufvertrag wurde am 07.07.2023 geschlossen. Auf die Frage, wann die im Folgenden näher bezeichnete Stellungnahme des Herrn J. - als kenntnisbegründender Umstand im Hinblick auf den unter lit. c. dargestellten Anfechtungsgrund - übergeben wurde, kommt es nicht entscheidend an. Angesichts der erstmaligen Besichtigung der gegenständlichen Grundbesitzung im Mai 2023 ist zwischen den Parteien unstreitig, dass dies jedenfalls nach dem 01.12.2022 erfolgt ist.	23
c.	24
Die Beklagte hat die Kläger gemäß § 123 Abs. 1 BGB arglistig getäuscht.	25
§ 123 Abs. 1 BGB erlaubt die Anfechtung einer Willenserklärung, wenn der Betreffende zu deren Abgabe durch arglistige Täuschung bestimmt worden ist. Dies setzt voraus, dass er sich bei Abgabe seiner Willenserklärung über einen Umstand geirrt hat, weil ein anderer eine Täuschungshandlung begangen und der Irrtum den Entschluss zur Abgabe der	26

Willenserklärung veranlasst hat, wobei es ausreicht, wenn die Täuschungshandlung eine von mehreren Ursachen ist und die EntschlieÙung lediglich beeinflusst wurde (vgl. BGH, Urteil vom 22. Februar 2005 - X ZR 123/03, beck-online). In subjektiver Hinsicht ist erforderlich, dass der Verkäufer den aufklärungsbedürftigen Umstand mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass sein Vertragspartner diesen nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt schließen würde (vgl. BGH, Urteil vom 06. März 2020 - V ZR 2/19, Rn. 8, beck-online).	
Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.	27
Es kann dahinstehen, ob dies bezüglich der Beklagten der Fall ist, da sie sich das Wissen ihres Sohnes - des Zeugen Z.- zurechnen lassen muss, § 166 Abs. 1 BGB analog. Dieser trat als Verhandlungsgehilfe der Beklagten auf. Verhandlungsgehilfe ist, wer - wie vorliegend der besagte Zeuge - im Rahmen der Vertragsanbahnung originär im Zuständigkeitsbereich des Verkäufers liegende Aufgaben für diesen übernimmt, insbesondere die Gespräche oder die Korrespondenz mit den Kaufinteressenten führt und die Besichtigungstermine leitet, also nicht nur weisungsgemäß etwaigen Kaufinteressenten das Haus aufschließt, um eine Besichtigung zu ermöglichen (vgl. Senat, Urteil vom 28. November 2022 - 22 U 28/22, Rn. 47, beck-online).	28
Aufgrund dessen muss sich die Beklagten auch die (nicht hinreichenden) Erklärungen des Zeugen im Rahmen der Besichtigungen zurechnen lassen. Darauf, ob die Voraussetzungen des § 123 Abs. 2 S. 1 BGB (zusätzlich) vorliegen, kommt es nicht an (vgl. BGH, Urteil vom 17. Oktober 1980 - V ZR 30/79, beck-online, m.w.N.).	29
aa.	30
Der Zeuge Z.hat die Kläger getäuscht, da er offenbarungspflichtige Umstände nicht mitgeteilt hat.	31
Nach ständiger Rechtsprechung des BGH, der der Senat folg, besteht eine Rechtspflicht zur Aufklärung bei Vertragsverhandlungen auch ohne Nachfrage dann, wenn der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicher Weise die Mitteilung von Tatsachen erwarten durfte, die für die Willensbildung des anderen Teils offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung sind. Davon wird insbesondere bei solchen Tatsachen ausgegangen, die den Vertragszweck vereiteln oder erheblich gefährden können. Eine Tatsache von ausschlaggebender Bedeutung kann auch dann vorliegen, wenn sie geeignet ist, dem Vertragspartner erheblichen wirtschaftlichen Schaden zuzufügen (BGH, Urteil vom 11. August 2010 - XII ZR 192/08, Rn. 22, juris, m.w.N.).	32
Unabhängig vom Bestehen einer Offenbarungspflicht ist der Verkäufer verpflichtet, Fragen des Käufers richtig und vollständig zu beantworten (vgl. BGH, Urteil vom 15. September 2023 - V ZR 77/22, Rn. 19, beck-online; Senat, Urteil vom 18. Juli 2016 - 22 U 161/15, Rn. 43, juris). In diesem Zusammenhang können auch den wahren Sachverhalt bagatellisierende Antworten Arglist begründen (BGH, Urteil vom 21. Juni 2024 - V ZR 79/23, Rn. 18, juris).	33
Den vorbeschriebenen Aufklärungspflichten ist der Zeuge nicht nachgekommen.	34
Ausweislich der Aussage des Zeugen Z.vor dem Senat, die sich die Kläger als für sie günstig jedenfalls hilfsweise konkludent zu eigen gemacht haben, ist er von den Klägern gefragt worden, ob es Feuchtigkeitsprobleme im Keller gegeben habe, was der Zeuge verneint habe. Die Beklagte ist der Aussage des Zeugen nicht entgegengetreten.	35

- Bei der von dem Zeugen gegebenen Antwort handelte es sich um eine unvollständige und damit unzureichende Beantwortung der Frage. Eine solche hätte erfordert, dass die Feststellungen des Herrn J. aus seiner „Stellungnahme zu den Schimmelschäden im Wohn/Schlafraum der Einliegerwohnung“ vom 03.08.2021 (insbesondere: die Kellerwände sind nass und die Fliesenfugen waren dunkel verfärbt, wobei der Messwert bei 91 Digits lag) offen gelegt werden. Es handelt sich hierbei um eine fachliche Erläuterung eines von der Beklagten beauftragten Fachmanns, dessen Angebot nach Aussage des Zeugen (lediglich) aus Kostengründen nicht angenommen und in der relativ zeitnah zum Zeitpunkt der Besichtigungen eine gravierende Feuchtigkeitsproblematik festgestellt wurde. Diese Erläuterung hätte den Klägern nicht vorenthalten werden dürfen. 36
- Dies gilt insbesondere auch deshalb, da der Zeuge nach eigenem Bekunden mitgeteilt hat, dass ein Gutachter sich „die Sache“ (meinend: die Bildung eines Stockflecks in der Einliegerwohnung) angeschaut habe und auch Arbeiten durchgeführt worden seien. Hierdurch wurde die bereits unvollständige Antwort dahingehend perpetuiert, dass suggeriert wurde, es handelte sich bei dem sog. Stockfleck um den einzigen Umstand, der ausweislich des Gutachters als Fachmann im Zusammenhang mit einer Feuchtigkeitsproblematik festgestellt wurde. 37
- Dass die Feststellungen des Herrn J. in seiner Stellungnahme vom persönlichen Eindruck des Zeugen abgewichen haben mögen, ändert an dieser Bewertung nichts. Die Feststellungen machten objektiviert deutlich, dass die persönlichen Eindrücke des Zeugen - auch eingedenk des Umstands, dass er das gegenständliche Wohnhaus aus eigener Anschauung gut gekannt haben mag - jedenfalls unzutreffend gewesen sein könnten. Unabhängig davon entband sein nicht allein maßgeblicher Eindruck den Zeugen nicht davon, die gestellte Frage vollständig zu beantworten. Die Zweifel des Zeugen hätten hierbei mitgeteilt werden können; keinesfalls hätten die Ausführungen des Herrn J. verschwiegen werden dürfen. 38
- Überdies war die Mitteilung des Zeugen, in der Wohnung habe es einen tennisballgroßen Stockfleck gegeben, angesichts der Feststellung des Herrn J., die Wände in der Einliegerwohnung wiesen im Bereich bis etwa 100 cm Höhe Feuchteschäden und bis etwa 30 cm Höhe Schimmelschäden auf, ebenfalls (grob) bagatellisierend. Unstreitig stand die Feuchtigkeits- und Schimmelentwicklung in den Wänden der Einliegerwohnung unmittelbar mit der Frage der Feuchtigkeit der Kellerwände im Zusammenhang. Jedenfalls auf die Frage nach der Kellerfeuchtigkeit der Kläger hätten auch die tatsächlichen Auswirkungen in der Einliegerwohnung - trotz der vorgenommenen Abdichtungsarbeiten der Firma N. - vollständig und richtig dargelegt werden müssen. 39
- bb. 40
- Diese Täuschung hat bei den Klägern einen Irrtum über die vorgenannten Umstände hervorgerufen. Dass diese anderweitig bis zum Zeitpunkt des Kaufvertrags über die tatsächlichen Feststellungen des Herrn J. in Kenntnis gesetzt worden wären, ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Im Gegenteil hat die Beklagte in ihrer persönlichen Anhörung vor dem Senat bestätigt, dass die besagte Stellungnahme den jeweiligen Interessenten nicht ausgehändigt worden ist. 41
- Der Zeuge Z. hat in diesem Zusammenhang lediglich ausgeführt, dass er erwähnt habe, das Gutachten werde überreicht, wobei er nicht mehr wusste, ob er dies für die Zeit vor oder nach Kaufvertragsschluss in Aussicht gestellt habe. 42

cc.

Auch die subjektiven Voraussetzungen des § 123 Abs. 1 BGB liegen vor.	44
Der Senat ist davon überzeugt, dass jedenfalls der Zeuge Z., was sich die Beklagte gemäß § 166 Abs. 1 BGB analog zurechnen lassen muss, es für möglich hielt und billigend in Kauf nahm, dass die Kenntnis der Kläger von den vollständigen Feststellungen des Herrn J., die dem Zeugen auch nach dem eigenen Bekunden positiv bekannt waren, Auswirkungen auf deren Kaufentschluss gehabt hätte.	45
Die gestellte Frage zur Trockenheit des Kellers ist Ausdruck der diesbezüglich bestehenden Unsicherheit und ließ für den Zeugen nur die Erkenntnis zu, dass dieser Punkt für die Kaufentscheidung von Belang war (vgl. hierzu auch Senat, Urteil vom 18. Juli 2016 - 22 U 161/15, Rn. 59, juris).	46
Überdies ist der Senat davon überzeugt, dass die Informationen über die Feststellungen des Herrn J. bewusst zurückgehalten wurden, weil ansonsten mit einer Abstandnahme der Kläger vom Kauf oder jedenfalls mit Verhandlungen über den Preis zu rechnen gewesen wäre. Die Ausführungen des Herrn J. in der besagten Stellungnahme waren derart eindeutig und die Diskrepanz zur abgegebenen Erklärung, es bestehe im Keller kein Feuchtigkeitsproblem, in einem solchen Maß gravierend, dass andere (redliche) Gründe für das Vorgehen des Zeugen ausscheiden.	47
Nicht mit Erfolg - unabhängig davon, ob dieser Einwand überhaupt ein Ergebnis im Sinne der Beklagten rechtfertigte - kann in diesem Zusammenhang eingewandt werden, dass der Zeuge angegeben hat, er selbst ginge davon aus, dass der Keller trocken sei und er könne die Feststellungen des Herrn J. nicht nachvollziehen. Der Senat ist nämlich davon überzeugt, dass der Zeuge tatsächlich und entgegen seiner zeugenschaftlichen Aussage, davon ausging, dass in dem gegenständlichen Keller ein Feuchtigkeitsproblem bestand. Er war bei den Messungen des Herrn J. im Keller nach eigenen Angaben zugegen, an deren Anschluss dieser sowohl dem Zeugen als auch der Beklagten mitgeteilt hat, dass die braunen Fugen im Keller auf aufstehende Feuchtigkeit hindeuteten. Spätestens als die vorgenannte Stellungnahme vorlag, die eine konkrete Feuchtigkeit von 91 Digits im Fugenbereich benannte, war dem Zeugen auch deutlich, dass es sich gerade nicht um einen trockenen Keller handelte. Hiernach konnte die Verfärbung der Fugen nicht mit dem vorgetragenen Schlämmen der Fugen durch den Vater des Zeugen abgetan werden. Diese Bewertung ist insbesondere auch deshalb gerechtfertigt, da der Zeuge nach eigenen Angaben auch im Zusammenhang mit seiner Berufsausübung ein Feuchtigkeitsmessgerät verwendet und ihm deshalb die Bedeutung des vorgenannten Messergebnisses bewusst gewesen sein muss.	48
Es kommt hinzu, dass der Zeuge ebenfalls das tatsächliche Ausmaß der Schäden in der Einliegerwohnung verschwiegen hat. Die Richtigkeit der diesbezüglichen Feststellungen des Herrn J. hat der Zeuge in seiner Vernehmung explizit bejaht.	49
Der Senat ist schließlich auch davon überzeugt, dass der Zeuge als Sohn der Beklagten ein persönliches Interesse hatte, einen möglichst hohen Verkaufspreis zu erzielen. Auch dies spricht für die o.g. Wertung.	50
dd.	51
Die vorgenannte Täuschung war auch kausal für den Vertragsschluss.	52
	53

Für die Annahme eines Zusammenhangs zwischen Täuschung und Abgabe der Willenserklärung genügt es, dass der Getäuschte Umstände dargetan hat, die für seinen Entschluss von Bedeutung sein konnten, und dass die arglistige Täuschung nach der Lebenserfahrung bei der Art des zu beurteilenden Rechtsgeschäfts Einfluss auf die EntschlieÙung hat, wobei eine Mitursächlichkeit ausreicht (BGH, Urteil vom 12. Mai 1995 - V ZR 34/94, Rn. 17 f., juris).	
Dies ist vorliegend der Fall. Die Kläger haben nachvollziehbar erklärt, dass sie in beengten finanziellen Verhältnissen leben und insbesondere deshalb nach der Trockenheit des Kellers gefragt haben, da sie keine Mittel für größere Sanierungsarbeiten hatten.	54
Es entspricht überdies der Erfahrung des Senats als Fachsenat für Immobiliarkaufrecht, dass auch bei Wohnhäusern älteren Baujahrs die Frage von Feuchtigkeitsschäden im Keller und dessen Trockenheit einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Kaufentscheidung nehmen kann, insbesondere da hiervon die Nutzbarkeit der Kellerräumlichkeiten zu den gewünschten Zwecken abhängen und die nachträgliche Abdichtung mit erheblichen Kosten verbunden sein kann.	55
d.	56
In der Rechtsfolge steht den Klägern ein Rückzahlungsanspruch in Höhe von 320.000,00 € gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB zu.	57
Aufgrund der arglistigen Täuschung kommt vorliegend nicht die Saldotheorie, sondern die sog. Zweikonditionenlehre zur Anwendung (vgl. BGH, Urteil vom 08. Januar 1970 - VII ZR 130/68 = NJW 1970, 656).	58
Dies hat zur Folge, dass die Beklagte etwaige Gegenansprüche hätte proaktiv geltend machen müssen. Dies hat sie nicht getan.	59
Der Anspruch auf Rückübereignung der gegenständlichen Grundbesitzung ist aber zu berücksichtigen, da die Kläger diesen bereits in ihren Klageantrag (Zug-um-Zug gegen Zahlung) aufgenommen haben.	60
2.	61
Die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten sind gemäß §§ 311 Abs. 1, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB ersatzfähig. Der Höhe nach ist der geltend gemachte Betrag von 5.254,08 € nicht zu beanstanden. Der Senat geht davon aus, dass es sich bei dem gestellten Antrag, es werde die Freistellung der Klägerin von den vorgerichtlichen Kosten der Rechtsanwälte T. und Kollegen beantragt, um ein offensichtliches Versehen handelt. Die antragsgegenständliche Rechnung vom 11.04.2024 ist an beide Kläger adressiert (Bl. 87 d.A.), weshalb die Freistellung beider Kläger auszusprechen ist.	62
Dem steht nicht entgegen, dass die Kläger eine Rechtsschutzversicherung haben und die Frage von deren Zahlung und anknüpfend hieran diejenige der Aktivlegitimation der Kläger vor dem Hintergrund eines eventuellen Anspruchsübergangs gemäß § 86 VVG in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat nicht abschließend geklärt werden konnte.	63
Die Beklagte ist für diese rechtsvernichte Einwendung darlegungs- und beweisbelastet (vgl. etwa KG, Urteil vom 4. November 2021 - 22 U 48/18, Rn. 100; OLG München, Urteil vom 26. März 2019 - 24 U 2290/18, Rn. 53, jeweils juris).	64
	65

Der Beklagtenvertreter hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat - sinngemäß - behauptet, eine Zahlung der Rechtsschutzversicherung an den vormaligen Prozessbevollmächtigten der Kläger sei erfolgt. Dem ist die Klägerin für die Kläger entgegengetreten und hat sich zulässig mit Nichtwissen erklärt, § 138 Abs. 4 ZPO. Es entspricht auch der Erfahrung des Senats, dass von Seiten der Rechtsschutzversicherung geleistete Zahlungen an den Prozessbevollmächtigten nicht immer an die Versicherten kommuniziert werden. Eine weitergehende Erkundigung konnte von den Klägern in der konkreten Situation am Ende der mündlichen Verhandlung vor dem Senat auch nicht im Rahmen einer (etwaigen) sekundären Darlegungslast verlangt werden.	
Den demnach erforderlichen Beweis für ihre Behauptung hat die Beklagte nicht angetreten; dies geht zu ihren Lasten.	66
3.	67
Unbegründet ist die Berufung im Hinblick auf die Zinsforderung auf den Zahlungsanspruch nach dem Klageantrag in der Hauptsache.	68
Der geltend gemachte Zinsanspruch aus Verzug ab dem 15.09.2023 besteht nicht. Gleiches gilt für einen Anspruch auf Rechtshängigkeitszinsen.	69
Aufgrund der klägerischen Antragstellung, die die Einrede der Beklagten gemäß § 273 BGB teilweise vorweg nahm (vgl. BGH, Urteil vom 16. März 1973 - V ZR 118/71 = NJW 1973, 1234), setzten diese Ansprüche voraus, dass sich die Beklagte in Annahmeverzug befindet. Dies ist vorliegend nicht der Fall.	70
Ein tatsächliches Angebot im Sinne des § 294 BGB haben die Kläger nicht abgegeben. Erforderlich wäre hierfür gewesen, dass sie der Beklagten - mit ausreichend zeitlichem Vorlauf - einen Beurkundungstermin bei einem bereiten Notar mitgeteilt hätten (vgl. BGH, Urteil vom 15. November 1996 - V ZR 292/95, Rn. 8, juris). Dies ist nicht erfolgt.	71
Ein wörtliches Angebot (§ 295 BGB) liegt ebenfalls nicht vor. Dies erforderte, dass die geschuldete Leistung angeboten wird, was nicht der Fall ist. Auch die erfolgte Antragstellung im hiesigen Rechtsstreit ist unzureichend.	72
Das Angebot hätte sich zum einen auf die lastenfreie Rückübereignung des streitgegenständlichen Grundbesitzes beziehen müssen, da - der Senat hat das Grundbuch eingesehen (§ 273 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) - die Kläger eine Belastung des Grundstücks durch Bestellung einer Grundschuld i.H.v. 349.000,00 € veranlasst haben. Zum anderen haben sie auch nicht die Rückgabe der Grundbesitzung angeboten.	73
4.	74
Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 97 Abs. 1 ZPO.	75
Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.	76
5.	77
Die Revision ist nicht zuzulassen. Der Senat wendet die Rechtsprechung des BGH auf den vorliegenden Einzelfall an.	78
