

Gericht:	Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht 10. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	06.02.2026
Aktenzeichen:	10 U 81/25
ECLI:	ECLI:DE:OLGSH:2026:0206.10U81.25.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 123 Abs 1 BGB, § 142 BGB, § 143 BGB, § 241 Abs 2 BGB, § 242 BGB ... mehr

Verfahrensgang

vorgehend LG Lübeck, 27. Juni 2025, 6 O 229/24

Tenor

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Einzelrichters der 6. Zivilkammer des Landgerichts Lübeck vom 27. Juni 2025 - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen - teilweise abgeändert und in der Hauptsache wie folgt neu gefasst:

Das Versäumnisurteil des Landgerichts Lübeck vom 26. März 2025 wird hinsichtlich der Ziffern 1, 3 und 5 aufrechterhalten.

Zur Klarstellung wird festgestellt, dass das Versäumnisurteil vom 26. März 2025 im Hinblick auf einen Teilbetrag von 7.739,88 € nebst anteiligen Zinsen aus dem Tenor zu Ziffer 2 sowie hinsichtlich der Feststellung in Ziffer 4 des Tenors gemäß § 269 Abs. 3 S. 1 Hs. 2 ZPO wirkungslos ist.

Im Übrigen wird das Versäumnisurteil aufgehoben und die Klage insoweit abgewiesen.

Von den Kosten des Verfahrens im ersten Rechtszug mit Ausnahme der durch die Säumnis des Beklagten im Termin vom 26. März 2025 verursachten Kosten haben der Kläger 5 % und der Beklagte 95 % zu tragen. Die Kosten der Säumnis fallen dem Beklagten allein zur Last. Der Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar; das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe

I.

- 1 Der Kläger nimmt als Käufer einer Immobilie den Beklagten als Verkäufer auf Rückabwicklung des Kaufvertrages der Parteien vom 20. September 2022 und auf Schadensersatz in Anspruch, nachdem er die Anfechtung wegen behaupteter arglistiger Täuschung erklärt hat.

- 2 Die betroffene Immobilie befindet sich in der Straße 8 in H. Es handelt sich um das im Grundbuch eingetragene Teileigentum. Dieses besteht nach der Teilungserklärung vom 22. Mai 2015 aus einem 1.124/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der Postanschrift Straße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten - nicht zu Wohnzwecken dienenden - Nutzungseinheit mit einer Größe von ca. 118 m² nebst Sondernutzungsrechten an einer Terrasse und einem Pkw-Stellplatz. Tatsächlich wurde die Nutzungseinheit, die sich im Souterrain des Gebäudes befindet, zumindest seit dem Jahre 2014 als Wohnung genutzt.
- 3 Der Kläger wurde um den Jahreswechsel 2021/2022 durch seine Schwägerin auf das Objekt, das seinerzeit im Eigentum des Beklagten stand, aufmerksam gemacht. Die Schwiegermutter des Klägers beabsichtigte, in die Nähe ihrer in der Straße lebenden Tochter, der Schwägerin des Klägers, zu ziehen. Der Kläger war an der betroffenen Immobilie als Wohnung für seine Schwiegermutter interessiert, wobei streitig ist, ob er selbst den Eigentumserwerb gegenüber der Anmietung bevorzugte oder ob die Initiative dazu vom Beklagten ausging. Der Kläger ließ sich bei der Anbahnung und dem späteren Abschluss des Kaufvertrages im Wesentlichen durch seinen Schwager vertreten. Des Weiteren ließ er sich durch den Rechtsanwalt beraten.
- 4 Jedenfalls im Verlauf der Vertragsanbahnung war beiden Parteien bewusst, dass die Nutzungseinheit nach dem Inhalt der Teilungserklärung und der entsprechenden Grundbucheintragung nicht zu Wohnzwecken dient. Anfang Februar 2022 wurde von den Parteien zunächst eine Änderung der Teilungserklärung mit Eintragung in das Grundbuch ins Auge gefasst, um die Nutzungseinheit als Wohnungseigentum auszuweisen. In einem Gespräch mit der Notarin ergab sich indes, dass eine Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht möglich war, weil mit der streitgegenständlichen Einheit die nach öffentlichem Baurecht zulässige Anzahl an Wohnungen im Gebäude überschritten würde. Hintergrund ist, dass die Straße sich im Bereich der Erhaltungssatzung für das „Villengebiet“ und mehr als fünf Wohnungen in einer Villa dort nicht genehmigt werden. Der Beklagte schlug stattdessen vor, zu versuchen, eine allstimmige Beschlussfassung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft herbeizuführen, mit der die Wohnungsnutzung der Einheit ausdrücklich erlaubt werden sollte. Zu diesem Zweck verschickte der Beklagte, der bis Juni 2022 persönlich haftender Gesellschafter der für das Objekt bestellten WEG-Verwalterin OHG war, am 3. März 2022 an sämtliche Mitglieder der Gemeinschaft den Entwurf eines Umlaufbeschlusses über die uneingeschränkte Zustimmung zur Wohnnutzung für sich und ihre Rechtsnachfolger und bat um Rücksendung bis zum 14. März 2022 (Anlage K 13). Die Zustimmung wurde in der Folgezeit nicht von allen Mitgliedern der Gemeinschaft übermittelt. Zumindest zwei Eigentümerinnen, die insgesamt drei Einheiten hielten, gaben keine Erklärung ab, so dass ein allstimmiger Beschluss nicht zustande kam.
- 5 Am 8. Juni 2022 nahm Rechtsanwalt für den Kläger Kontakt mit der Notarin auf, um die Frage der Wohnnutzung zu klären. Die Notarin fragte mit E-Mail an den Beklagten vom 15. Juni 2022 nach dem aktuellen Stand. Der Beklagte antwortete wenige Minuten später wie folgt (Anlage K 16):
- 6 *„In Sachen Straße 8 habe ich einen allstimmigen Beschluss fassen können, den ich Notar a.D. auch übersandt habe. Eine Änderung der Teilungserklärung wird nach wie vor ohne Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht möglich sein. Ich halte den allstimmigen Beschluss zur Wohnungsnutzung für wirk-*

sam, weil er auch nur allstimmig zurückgenommen werden kann. Im Falle eines Kaufs durch Herrn M. wird er ja Mitglied der WEG und sicherlich nicht für eine Aufhebung des Beschlusses stimmen.“

- 7 Die Notarin teilte am 16. Juni 2022 den Wortlaut dieser Nachricht dem Rechtsanwalt mit (Anlage K 14) und erklärte:
- 8 *„Insofern kommt eine Änderung der Teilungserklärung nicht in Betracht. Ihre Mandantschaft müsste wohl die Entscheidung treffen, ob ihr ein Beschluss ausreicht oder nicht.“*
- 9 Am 20. September 2022 schlossen die Parteien den notariellen Kaufvertrag über das Teileigentum. Die Übergabe der Immobilie sollte am 1. November 2022 erfolgen, jedoch nicht vor Zahlung des Kaufpreises. Der Kläger zahlte den vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 550.000,00 € am 22. November 2022 durch Überweisung an den Beklagten. Ihm entstanden durch den Erwerb der Immobilie Notarkosten in Höhe von 4.438,11 € (Anlage K 2) sowie Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Eigentumsumschreibung in Höhe von 1.040,00 € (Anlage K 3). Für die Finanzierung eines Teils des Kaufpreises bei der Bank in Karlsruhe hat der Kläger Zinsaufwendungen zu tragen; bis zum 31. Mai 2024 zahlte er insgesamt 13.902,07 € an Zinsen (Anlage K 6). Für die Eintragung einer Grundschuld zur Sicherung des Darlehens entstanden dem Kläger Gerichtskosten in Höhe von 635,00 € (Anlage K 5). Grunderwerbsteuer fiel in Höhe von 24.075,00 € an (Anlage K 4).
- 10 Der Kläger wurde als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Schwiegermutter des Klägers war schon zuvor in die betroffene Immobilie eingezogen, und zwar für die Zeit ab dem 1. März 2022 (vgl. Anlage K 12) zunächst als Mieterin gegen eine monatliche Miete von 1.385,00 € netto. Sie musste jedoch Anfang 2024 wegen einer erheblichen Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes in ein Pflegeheim ziehen; mittlerweile ist sie verstorben. Ab Anfang 2024 befasste die vom Kläger mit der Vermietung beauftragte Maklerin sich mit dem Objekt, lehnte den Maklerauftrag jedoch letztlich ab, da die Nutzungseinheit nicht als Wohnung vermietet werden könne. Mit Schreiben seiner jetzigen Prozessbevollmächtigten vom 17. April 2024, dem Beklagten zugegangen am 18. April 2024, erklärte der Kläger die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung und verlangte die Rückabwicklung des Kaufvertrages (Anlagenkonvolut K 17). Der Beklagte ließ dies am 10. Juni 2024 zurückweisen.
- 11 Mit seiner Klage vom 26. August 2024 hat der Kläger den Beklagten auf Rückabwicklung des Kaufvertrages vom 20. September 2022 und Zahlung von Schadensersatz in Höhe von insgesamt 27.755,16 € in Anspruch genommen sowie Feststellungsanträge angekündigt (Pflicht des Beklagten zur Erstattung künftiger Zinszahlungen auf Darlehen und zur Freihaltung von der Grunderwerbsteuer, falls das Finanzamt diese nicht erstatten sollte). Er hat die Auffassung vertreten, der Beklagte habe ihn mit seiner Erklärung vom 15. Juni 2022 arglistig darüber getäuscht, dass eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft in Wirklichkeit nicht erfolgt sei. Zumindest habe er die Beschlussfassung ins Blaue hinein behauptet. Weiter hat der Kläger behauptet, er hätte das Objekt nicht gekauft, wenn er im Vorfeld des Kaufvertragsabschlusses wahrheitsgemäß darüber informiert worden wäre, dass eine Zustimmung der WEG zur Wohnnutzung nicht vorliege. Es sei ihm gerade darauf angekommen, dass über einen solchen Beschluss für sämtliche Mitglieder der WEG und auch für die Zukunft sichergestellt sei, dass die Wohnnutzung der Einheit zumindest WEG-intern keine Probleme bereiten würde. Der Kläger hat die Auffassung vertreten, er könne aufgrund der erklärten Anfechtung

des Kaufvertrages die Rückabwicklung beanspruchen. Weiter stehe ihm wegen des Verschuldens des Beklagten bei den Vertragsverhandlungen Schadensersatz in Höhe der Aufwendungen zu, die ihm durch den Vertragsabschluss entstanden seien.

- 12 Nachdem der Beklagte in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht am 26. März 2025 keinen Antrag gestellt hat, ist im Umfang der ursprünglichen Klageanträge ein Versäumnisurteil gegen ihn ergangen. Wegen der Einzelheiten wird auf das Versäumnisurteil vom 26. März 2025 (Bl. 66 f. eA I) Bezug genommen. Gegen das am 28. März 2025 zugestellte Versäumnisurteil hat der Beklagte am 10. April 2025 Einspruch eingelegt. Im Nachgang hat der Kläger die Klage insoweit zurückgenommen, als er Schadensersatz wegen der Zinsen auf ein Privatdarlehen seiner Schwiegermutter verlangt hat (Teil des Zahlungsantrages zu 2. in Höhe von 7.739,88 € sowie Feststellungsantrag zu 4.). Er hat Schadensersatz wegen Verschuldens bei Vertragshandlungen nur noch in bezifferter Höhe von 20.015,18 € geltend gemacht, nämlich Notarkosten von 4.438,11 €, Kosten des Grundbuchamts von 1.040,00 € und 635,00 € sowie Zinszahlungen an die Bank von 13.902,07 € für die Zeit bis zum 31. Mai 2024. Weiter verfolgt hat er zudem die Feststellungsanträge wegen der fortlaufenden Zinsen bei der Bank und wegen der Erstattung der Grunderwerbsteuer.
- 13 In diesem Umfang hat der Kläger beantragt,
- 14 das Versäumnisurteil vom 26. März 2025 aufrechtzuerhalten.
- 15 Der Beklagte hat beantragt,
- 16 das Versäumnisurteil vom 26. März 2025 aufzuheben und die Klage abzuweisen.
- 17 Er hat bestritten, den Kläger über das Zustandekommen des Umlaufbeschlusses arglistig getäuscht zu haben. Die anderen Eigentümer hätten ihm zuvor mündlich die Zustimmung avisiert, und er sei davon ausgegangen, dass der von ihm in die Wege geleitete Beschluss auch getroffen werden würde. Mehr habe er der Notarin in seinem Schreiben vom 15. Juni 2022 nicht mitgeteilt. Er habe nicht damit rechnen müssen, dass die Notarin seine juristisch laienhafte und erkennbar „zwischen Tür und Angel“ verfasste Antwort am Folgetag ungeprüft und wortwörtlich übernehmen und weiterleiten würde. Vielmehr habe er erwarten dürfen, dass seine laienhafte Auffassung durch die Notarin und insbesondere den vom Kläger beauftragten Rechtsanwalt überprüft werden würde. Eine positive Kenntnis davon, dass nicht alle Wohnungseigentümer eine Erklärung abgegeben hätten, habe er nicht gehabt. Das vom Kläger als Anlage K 15 vorgelegte Schreiben vom 15. Juni 2022 habe er nie erhalten, zumal er für die Verwalterin zu dieser Zeit nur noch beratend tätig gewesen sei und im August 2022 auch die beratende Tätigkeit beendet habe. Im Übrigen sei eine etwaige Täuschung über das Zustandekommen des Umlaufbeschlusses nicht kausal für einen Schaden des Klägers geworden. Für die Wohnnutzung sei eine Beschlussfassung der WEG ohne Bedeutung, weil diese schon im Hinblick auf die Villenregelung baurechtswidrig und zuvor lediglich langjährig praktiziert worden sei. Im Übrigen hätte der Kläger sich zwischenzeitlich selbst um eine Beschlussfassung bemühen können. Insoweit hat der Beklagte behauptet, alle Mitglieder der WEG seien nach wie vor dazu bereit.
- 18 Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils vom 27. Juni 2025 Bezug genommen, mit dem das Landgericht das

Versäumnisurteil vom 26. März 2025 im vom Kläger beantragten Umfang aufrechterhalten hat.

- 19 Das Landgericht hat in seinem Urteil ausgeführt, dem Kläger stehe nach § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB ein Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrages zu, weil dieser nach den §§ 123 Abs. 1 Alt. 1, 142 Abs. 1, 143 Abs. 1 und 2 BGB von Anfang an nichtig sei. Dem Kläger stehe ein Anfechtungsgrund zu, weil der Beklagte ihn arglistig über das Zustandekommen des allstimmigen Beschlusses der WEG zur Wohnnutzung der betroffenen Einheit getäuscht habe. Die Mitteilung des Beklagten vom 15. Juni 2022 könne nach den §§ 133, 157 BGB nur dahin ausgelegt werden, dass der Umlaufbeschluss bereits zustande gekommen sei. Hinsichtlich der Unrichtigkeit der Angabe habe der Beklagte mindestens bedingt vorsätzlich gehandelt. Er habe keine Umstände vorgetragen, nach denen er guten Glaubens davon ausgehen dürfe, dass der Beschluss bereits gefasst worden sei. Allein die zuvor mündlich avisierte Zustimmung genüge dafür nicht. Das Fehlen einer zuverlässigen Beurteilungsgrundlage für seine Mitteilung vom 15. Juni 2022 habe er nicht offengelegt. Aufgrund der Anfrage der Notarin sei für den Beklagten auch klar gewesen, dass sie dessen Antwort an den anwaltlichen Bevollmächtigten des Klägers weiterleiten würde. Die Verantwortung für das Fehlen einer zuverlässigen Tatsachengrundlage der Erklärung liege beim Beklagten und nicht bei der Notarin oder dem Rechtsanwalt. Der Kläger sei durch die Täuschung ferner zum Abschluss des Kaufvertrages bestimmt worden. Nachdem die Parteien zunächst eine Änderung der Teilungserklärung geprüft hätten und der Beklagte sodann die Beschlussfassung durch die WEG vorgeschlagen habe, um zumindest WEG-intern Beanstandungen zu vermeiden, sei die Beschlussfassung für den Kläger - was für den Beklagten erkennbar gewesen sei - von zentraler Bedeutung gewesen. Schließlich habe der Kläger die Anfechtung innerhalb der Jahresfrist des § 124 Abs. 1 BGB erklärt. Der Beklagte habe keine Umstände vorgetragen, nach denen der Kläger mehr als ein Jahr vor der Anfechtungserklärung Kenntnis von der nicht erfolgten Beschlussfassung erhalten habe.
- 20 Des Weiteren hat das Landgericht einen Anspruch des Klägers auf Ersatz seines Vertrauensschadens aus den §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 249 Abs. 1 BGB angenommen. Dieser sei in Höhe der mit der Finanzierung, Beurkundung, Eigentumsumschreibung und Löschung der Eigentumsvormerkung sowie der Leistung der Grundsteuer verbundenen Kosten entstanden. Davon umfasst sei auch die Feststellung der Einstandspflicht wegen künftig noch entstehender Schäden im Zusammenhang mit der Finanzierung und der Zahlung der Grunderwerbsteuer.
- 21 Mit der Berufung greift der Beklagte das angefochtene Urteil in vollem Umfang an und rügt, das Landgericht sei zu Unrecht von einer arglistigen Täuschung durch ihn ausgegangen. Es sei schon nicht klar, auf welchen Abstimmungsgegenstand sich seine Erklärung zu einem allstimmigen Beschluss in der E-Mail vom 15. Juni 2022 beziehe. Die Behauptung eines Beschlusses ohne Inhalt gehe ins Leere. Es fehle auch an Vortrag des Klägers dazu, dass ihm persönlich die E-Mail überhaupt zugegangen sei. Das Landgericht habe zur tatsächlichen Kenntnisaufnahme und zur Weiterleitung durch den Rechtsanwalt keine Feststellungen getroffen; dafür bestehe anhand der Verlustrate und der Häufigkeit des Ignorierens elektronischer Nachrichten keine Vermutung. Ferner sei zu berücksichtigen, dass der Kläger nicht unmittelbar nach der Mitteilung, sondern erst am 20. September 2022 den Kaufvertrag abgeschlossen habe.
- 22 Weiter habe das Landgericht nicht hinreichend festgestellt, worüber der Kläger sich aufgrund der behaupteten Täuschung überhaupt geirrt habe. Der Kläger sei nicht über die

Möglichkeit getäuscht worden, die Nutzungseinheit rechtlich zulässig zum Wohnen nutzen zu können; vielmehr sei ihm die Unzulässigkeit nach öffentlichem Baurecht und die Unmöglichkeit einer Änderung der Teilungserklärung unstreitig bekannt gewesen. Damit sei ihm auch klar gewesen, dass ein allstimmiger Beschluss der WEG rechtlich irrelevant und ohne Bindungswirkung gewesen sei. Jeder der Wohnungseigentümer hätte trotz eines solchen Beschlusses durch eine Anzeige beim Bezirksamt die Nutzungsuntersagung herbeiführen können. Vor diesem Hintergrund habe er, der Beklagte, auch nicht in dem Bewusstsein gehandelt, dass er den Kläger durch seine Erklärung über die Beschlussfassung zur Abgabe einer Willenserklärung bestimme. Der Kläger habe sich offensichtlich am Fehlen der baurechtlichen Zulässigkeit der Wohnnutzung nicht gestört, solange seine Schwiegermutter in der Wohnung gelebt habe. Nachdem diese unerwartet frühzeitig aus der Wohnung habe ausziehen müssen und die Vermietung über eine Maklerin gescheitert sei, habe der Kläger nach einem Anfechtungsgrund gesucht. Feststellungen zur objektiven Kausalität zwischen den Angaben des Beklagten über einen allstimmigen Beschluss und der Willenserklärung des Klägers habe das Landgericht ebenfalls nicht getroffen. Da der Kläger insoweit nur seine eigene Parteivernehmung als Beweismittel angeboten und der Beklagte der Vernehmung nicht zugestimmt habe, sei der Kläger beweisfällig geblieben.

- 23 Schließlich habe das Landgericht den Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens einschließlich der Freihaltung von künftigen Ansprüchen ohne weitere Begründung angenommen. Eine vorvertragliche Aufklärungspflicht habe schon nicht bestanden, da es nicht um eine wesentliche Eigenschaft der Immobilie gegangen sei. Für die Zulässigkeit der Wohnnutzung sei ein allstimmiger Beschluss der Wohnungseigentümer, wie ausgeführt, irrelevant gewesen. Auch zum Einverständnis der anderen Eigentümer mit der Wohnnutzung habe er, der Beklagte, keine falschen Angaben gemacht. Bei der Abstimmung habe kein Eigentümer Einwände erhoben, und diejenigen Eigentümer, die nicht abgestimmt hätten, seien mit der Wohnnutzung einverstanden gewesen. Zudem lasse sich den ausgeurteilten Beträgen entnehmen, dass das Landgericht sich keine Gedanken über die vom Kläger bzw. seiner Schwiegermutter gezogenen Nutzungen gemacht habe, die den Zinsbelastungen als abzuziehende Vorteile gegenüberzustellen seien. Die vor der Veräußerung an den Kläger unstreitig von ihm, dem Beklagten, erzielte Miete von monatlich 1.385,00 € netto entspreche dem Nutzungswert, den der Kläger gezogen oder (gemeint offensichtlich: nach dem Auszug der Schwiegermutter, Anm. des Senats) treuwidrig nicht gezogen habe.
- 24 Für die weiteren Einzelheiten des Berufungsvorbringens wird auf die Berufungsbegründung vom 25. September 2025 (Bl. 22 ff. eA II) sowie die Rechtsausführungen im nach der mündlichen Verhandlung eingereichten Schriftsatz des Beklagten vom 28. Januar 2026 Bezug genommen.
- 25 Der Beklagte beantragt,
- 26 unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Lübeck vom 27. Juni 2025 und des Versäumnisurteils des Landgerichts Lübeck vom 26. März 2025 die Klage abzuweisen.
- 27 Der Kläger beantragt,
- 28 die Berufung zurückzuweisen.

- 29 Er verteidigt das angefochtene Urteil. Wegen der Einzelheiten seines Vorbringens wird auf die Berufungserwiderung vom 19. November 2025 (Bl. 56 ff. eA II) verwiesen.
- 30 Der Senat hat die Parteien im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 23. Januar 2026 persönlich angehört. Wegen des Ergebnisses der Anhörung wird auf das Protokoll der Sitzung (Bl. 77 ff. eA II) Bezug genommen.

II.

- 31 Die Berufung ist zulässig, hat in der Sache aber nur in geringem Umfang Erfolg wegen neuen Vorbringens des Beklagten im zweiten Rechtszug.
- 32 Das Landgericht hat zutreffend einen Anspruch des Klägers auf Rückabwicklung des Kaufvertrages vom 20. September 2022 aus § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB angenommen (1.).
- 33 Den Anspruch des Klägers auf Ersatz seines Vertrauensschadens aus den §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 249 Abs. 1 BGB hat das Landgericht ebenfalls zu Recht bejaht. Soweit der Beklagte sich allerdings im Berufungsverfahren auch unter dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung verteidigt, entfällt der vom Kläger bezifferte Vertrauensschaden im Ergebnis aufgrund der ihm unstreitig entstandenen Nutzungsvorteile. Es verbleibt bei der Feststellung der Schadensersatzpflicht in Bezug auf den noch nicht bezifferten weiteren Schaden (2.).

1.

- 34 Der Kläger hat den Kaufpreis in Höhe von 550.000,00 € ohne Rechtsgrund an den Beklagten geleistet. Der Kaufvertrag der Parteien vom 20. September 2022 ist aufgrund der Anfechtungserklärung des Klägers vom 17. April 2024 nach den §§ 123 Abs. 1 1. Alt., 142 Abs. 1, 143 Abs. 1 und 2 BGB als von Anfang an nichtig anzusehen.
- 35 Dass das Anfechtungsrecht nicht bereits nach § 124 Abs. 1 BGB ausgeschlossen ist, weil der Beklagte keine Umstände vorgetragen hat, nach denen der Kläger mehr als ein Jahr vor seiner Anfechtungserklärung Kenntnis von der nicht erfolgten allstimmigen Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft im Umlaufverfahren erlangt hat, hat das Landgericht zutreffend festgestellt. Der Beklagte ist dem mit der Berufung auch nicht entgegengetreten.
- 36 Dem Kläger steht des Weiteren entgegen der Auffassung des Beklagten ein Anfechtungsrecht nach § 123 Abs. 1 1. Alt. BGB zu. Wer zur Abgabe einer Willenserklärung durch arglistige Täuschung bestimmt worden ist, kann danach seine Erklärung anfechten. Dass die Voraussetzungen des § 123 Abs. 1 1. Alt. BGB hier gegeben sind, hat das Landgericht zu Recht festgestellt. Der Beklagte hat den Kläger arglistig getäuscht (a.) und ihn dadurch zu seiner auf den Abschluss des Kaufvertrages gerichteten Willenserklärung bestimmt (b.). Dem Kläger ist es auch nicht nach Treu und Glauben verwehrt, sich auf sein Anfechtungsrecht zu berufen (c.).

a.

- 37 Der Beklagte hat den Kläger durch seine Mitteilung vom 15. Juni 2022 arglistig darüber getäuscht, dass eine allstimmige Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft im Umlaufverfahren, mit der die Wohnungsnutzung der betroffenen Teileigen-

tumseinheit ausdrücklich - auch mit Wirkung gegenüber den Rechtsnachfolgern - erlaubt werden sollte, gerade nicht zustande gekommen ist.

(1)

- 38 Dabei ist zunächst unstreitig, dass der Beklagte zwar am 3. März 2022 den Entwurf eines Umlaufbeschlusses an sämtliche Mitglieder der Gemeinschaft gesandt und um Rücksendung bis zum 14. März 2022 gebeten hat, gleichwohl aber ein allstimmiger Beschluss nicht zustande kam, weil die Eigentümerinnen von drei Einheiten keine Erklärung abgaben. Dies war auch der Stand am 15. Juni 2022, also lange nach Ablauf der vom Beklagten gesetzten Frist. Für die Frage der Beschlussfassung ist es ohne Bedeutung, dass die Eigentümerinnen der drei Einheiten nicht ihrerseits Einwendungen gegen die Wohnnutzung erhoben haben und ursprünglich ihre Zustimmung avisiert haben mögen. Auch der Hinweis des Beklagten, der Beschluss sei zwar nicht allstimmig, wohl aber einstimmig ergangen, führt nicht weiter. Der Umlaufbeschluss hätte durch alle Eigentümer gefasst werden müssen.

(2)

- 39 Durch seine oben zitierte E-Mail vom 15. Juni 2022 hat der Beklagte eindeutig die Tatsachenerklärung abgegeben, dass der allstimmige Beschluss über das Einverständnis aller Mitglieder der Gemeinschaft mit der Wohnnutzung der Einheit Nr. 1 gefasst worden sei. Das Landgericht geht zutreffend davon aus, dass eine andere Auslegung nicht in Betracht kommt. Bei der Mitteilung vom 15. Juni 2022 handelt es sich zwar nicht um eine nach den §§ 133, 157 BGB auszulegende Willenserklärung, sondern um eine Wissenserklärung; abzustellen ist aber gleichwohl auf den Erkenntnishorizont des Klägers.
- 40 Entgegen der Annahme des Beklagten in der Berufungsbegründung ist nicht unklar, auf welchen Abstimmungsgegenstand die Beschlussfassung sich beziehen sollte. Dass es sich um einen allstimmigen Beschluss der Mitglieder der Gemeinschaft zur Wohnnutzung handelte, hat der Beklagte in der E-Mail vom 15. Juni 2022 selbst ausdrücklich erklärt. Auch die Nachfrage der Notarin, die der Beklagte mit der E-Mail beantwortete (Anlage K 16), bezog sich auf eine Änderung der Teilungserklärung und die alternativ vorgesehene bloße Beschlussfassung. Die Besprechung mit der Notarin im Februar 2022 und die anschließende Korrespondenz des Beklagten und des Schwagers des Klägers betrafen ebenfalls die Frage der Wohnnutzung und die Lösungsmöglichkeiten einer Änderung der Teilungserklärung einerseits und eines WEG-Beschlusses andererseits. Der Beklagte lässt selbst nicht im Ansatz erkennen, auf welches andere Thema sich der in der E-Mail vom 15. Juni 2022 genannte allstimmige Beschluss hätte beziehen sollen.
- 41 Der Beklagte hat mit seiner E-Mail vom 15. Juni 2022 auch nicht lediglich - wahrheitsgemäß - mitgeteilt, dass er am 3. März 2022 den Entwurf eines Umlaufbeschlusses an sämtliche Mitglieder der Gemeinschaft gesandt und um Rücksendung bis zum 14. März 2022 gebeten habe, jedoch zumindest keine Kenntnis davon habe, ob mittlerweile alle Wohnungseigentümer geantwortet hätten. Stattdessen hat er erklärt, er habe „einen allstimmigen Beschluss fassen können“, den er auch dem Notar a. D. gesandt habe. In diese Erklärung lässt sich nicht hineininterpretieren, dass die Beschlussfassung durch ausdrückliche Erklärung aller Wohnungseigentümer im Umlaufverfahren noch ungewiss gewesen sein könnte. Dies gilt unabhängig davon, ob der Beklagte dem Notar a. D. tatsächlich nur den Beschlussentwurf übersandt hat (so der Beklagte im Schriftsatz vom 5.

Juni 2025, Bl. 106 eA I). Auf die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Urteil (dort S. 9/10) zur Auslegung der Erklärung des Beklagten wird Bezug genommen.

(3)

- 42 Dass die Beschlussfassung gerade noch nicht stattgefunden hatte, wusste der Beklagte auch. Selbst wenn ihm eine Zustimmung zuvor von allen Wohnungseigentümern „avi-
siert“ wurde (so der Beklagte im Schriftsatz vom 10. April 2025, Bl. 79 eA I) hatte er zu-
mindest - entgegen dem Inhalt seiner Erklärung - keine Tatsachengrundlage für die An-
nahme, der Beschluss sei bereits gefasst worden. Insoweit ist es ohne Bedeutung, dass
der Beklagte kein Jurist ist, sondern bei Abgabe der Erklärung „nur“ persönlich haften-
der Gesellschafter eines Unternehmens war, das sich als Verwalterin von Wohnungsei-
gentumsgemeinschaften betätigt (wobei der Beklagte sich selbst als „Verwalter“ des
Objekts bezeichnet; vgl. dazu seine Äußerung im Termin vor dem Senat, S. 4 des Proto-
kolls). Auf die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Urteil zur Kenntnis des Be-
klagten (Urteil S. 10/11) wird verwiesen.

(4)

- 43 Der Beklagte hatte ferner Kenntnis davon, dass seine Erklärung geeignet war, einen Irr-
tum bei dem Kläger über das Zustandekommen des Beschlusses herbeizuführen.
- 44 Fernliegend ist der Einwand in der Berufungsbegründung, der Beklagte habe nicht in
dem Bewusstsein gehandelt, dass er den Kläger durch seine Erklärung über die Be-
schlussfassung zur Abgabe einer Willenserklärung bestimme. Der Beklagte hat mit sei-
ner Nachricht an die Notarin eine von dieser an ihn weitergeleitete Anfrage des anwalt-
lichen Beraters des Klägers beantwortet und damit eine Erklärung abgegeben, die da-
zu bestimmt war, diesem zur Kenntnis gebracht zu werden. Dass der Rechtsanwalt die
Frage nach der Lösung zur Wohnnutzung stellte, zeigte dem Beklagten zudem deutlich,
dass es dem Kläger auf seine Antwort ankam. Dies wusste der Beklagte im Übrigen oh-
nehin schon aufgrund des unstreitigen Inhalts der Vertragsverhandlungen. Das gilt um
so mehr, als es unstreitig der Beklagte war, der anstelle der - nicht möglichen - Ände-
rung der Teilungserklärung die allstimmige Beschlussfassung innerhalb der Wohnungsei-
gentümergeinschaft vorgeschlagen hatte (unstreitiger Tatbestand des angefochtenen
Urteils, dort S. 3). Der Beklagte hatte objektiv ein Interesse daran, das Teileigentum als
Wohnung zu einem entsprechenden Preis an den Kläger zu veräußern und dies nicht dar-
an scheitern zu lassen, dass nicht einmal die von ihm selbst vorgeschlagene Beschluss-
fassung innerhalb der WEG zustande gekommen war.
- 45 Der Beklagte kann sich bei seiner Erklärung des Weiteren nicht darauf verlassen haben,
dass die Notarin oder der anwaltliche Berater des Klägers seine Angaben überprüfen
würden und es auf diese Weise nicht zu einem Irrtum des Klägers kommen würde. Es ist
nicht ersichtlich, woher die Notarin oder der Rechtsanwalt bessere Kenntnisse über die
tatsächliche Beschlussfassung hätten haben sollen als der Beklagte. Der Beklagte hat
nicht etwa eine laienhafte rechtliche Bewertung vorgenommen, sondern wider besse-
res Wissen die Tatsache mitgeteilt, er habe „einen allstimmigen Beschluss fassen kön-
nen“. Selbst wenn er an den Notar a. D. nur den Beschlussentwurf übersandt haben soll-
te, hat er klar zum Ausdruck gebracht, dass der Beschluss tatsächlich - jedenfalls mittler-
weile - gefasst worden sei. Das entsprechende Bewusstsein des Beklagten entfiel selbst
dann nicht, wenn der anwaltliche Berater des Klägers einen Verdacht hinsichtlich der

Täuschung hätte entwickeln und den Beklagten zur Vorlage des tatsächlich nicht gefassten Beschlusses hätte auffordern können.

(5)

- 46 Die Erklärung des Beklagten vom 15. Juni 2022 hat schließlich, wie vom Landgericht zutreffend festgestellt, beim Kläger einen Irrtum über die tatsächlich nicht erfolgte Beschlussfassung der Wohnungseigentümer herbeigeführt.
- 47 Entgegen dem Vorbringen in der Berufungsbegründung ist der Gegenstand des Irrtums des Klägers nicht etwa unklar. Insbesondere hat das Landgericht zu Recht nicht darauf abgestellt, dass der Kläger sich bei Vertragsabschluss in einem Irrtum über die Möglichkeit einer Änderung der Teilungserklärung oder über die Zulässigkeit der Wohnnutzung im Rahmen der Villenregelung befunden hätte. Der Irrtum bezog sich allein auf das Zustandekommen des Beschlusses aller Wohnungseigentümer.
- 48 Ohne Erfolg macht der Beklagte außerdem geltend, das Landgericht habe keine ausreichenden Feststellungen dazu getroffen, dass die Erklärung dem Kläger zugegangen sei und damit bei ihm zu einem Irrtum habe führen können. Der pauschale Hinweis auf die Verlustrate und die Häufigkeit des Ignorierens elektronischer Nachrichten führt hier nicht weiter. Zunächst ist es unstreitig, dass die Notarin die Antwort des Beklagten wörtlich an den Rechtsanwalt weitergeleitet hat (unstreitiger Tatbestand des angefochtenen Urteils, dort S. 4). Dieser muss sie auch erhalten und zur Kenntnis genommen haben, weil sonst nicht zu erklären wäre, wie der Kläger seinerseits in den Besitz der von ihm im Rechtsstreit vorgelegten Nachricht gekommen ist. Im Übrigen hat der Kläger bei seiner Anhörung durch den Senat glaubhaft bekundet, Rechtsanwalt habe ihm telefonisch erläutert, dass der Beschluss „da sei“ und er dies durch Nachfrage bei der Notarin erfahren habe. Rechtsanwalt hat dem Kläger damit vor Vertragsabschluss zumindest mit zutreffender Zusammenfassung den Inhalt der Erklärung des Beklagten mitgeteilt. Dies genügt zur Erregung eines entsprechenden Irrtums beim Kläger. Da die Nutzbarkeit der Einheit als Wohnung für seine Schwiegermutter von zentraler Bedeutung für den Kläger war und sein anwaltlicher Vertreter hinsichtlich der Lösung des Problems gezielt beim Beklagten hat nachfragen lassen, erscheint es außerdem nicht denkbar, dass der Rechtsanwalt den Kläger nicht über die Antwort in Kenntnis gesetzt hat und es damit keinen Einfluss auf das Vorstellungsbild des Klägers zu der Frage gab, ob der vom Beklagten vorgeschlagene Weg beschritten werden konnte. Es gibt auch keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass der Kläger die Mitteilung zwar zur Kenntnis genommen, dem Beklagten aber ohnehin nicht geglaubt hat. Dies erscheint auch nach dem Ergebnis der persönlichen Anhörung des Klägers durch den Senat fernliegend.

b.

- 49 Durch die arglistige Täuschung des Beklagten ist der Kläger zu seiner auf den Abschluss des Kaufvertrages gerichteten Willenserklärung bestimmt worden.
- 50 Der Vortrag des Beklagten in der Klageerwidern (Bl. 37 eA I) ist dabei als Bestreiten der Kausalität auszulegen, soweit der Beklagte sich drauf beruft, dass das „eigentliche“ Motiv des Klägers für die Anfechtung in der Kaufreue liege und dieser sich nicht bemüht habe, den Umlaufbeschluss nachzuholen. Der Kläger hat demgegenüber - entgegen dem Berufungsvorbringen des Beklagten - bereits in erster Instanz ausdrücklich vorgetragen,

dass er den Vertrag nicht abgeschlossen hätte, wenn er gewusst hätte, dass nicht einmal der Umlaufbeschluss zustande gekommen sei (Bl. 54, 114 eA I).

- 51 Das Landgericht hat zu diesem Punkt zwar auf S. 11/12 des angefochtenen Urteils vor allem Ausführungen zum Vorstellungsbild des Beklagten hinsichtlich der Kausalität gemacht. Es hat dabei jedoch entgegen der Annahme des Beklagten in der Berufungsbeurteilung auch auf die objektiven Gegebenheiten, insbesondere auf den Hintergrund der vorgesehenen Beschlussfassung, abgestellt. Mindestens implizit und zudem durch die Überschrift unter cc) auf S. 11 des angefochtenen Urteils hat das Landgericht sehr wohl festgestellt, dass der Kläger den Kaufvertrag aufgrund seiner Vorstellung abgeschlossen hat, er werde im Hinblick auf die Beschlussfassung jedenfalls keinen Beanstandungen der anderen WEG-Mitglieder ausgesetzt sein. Diese Feststellung begegnet auch in der Sache keinen Bedenken.
- 52 Dabei kann hier dahinstehen, ob der Kläger überhaupt die Beweislast für die Kausalität der Täuschung in der Weise trägt, dass er den vollen Beweis zu führen hätte. Es spricht bereits einiges dafür, insoweit von einem Beweis des ersten Anscheins auszugehen. Dafür genügt es, wenn der Getäuschte Umstände darlegt, die für seinen Entschluss bedeutsam sein konnten, und dass die arglistige Täuschung nach der allgemeinen Lebenserfahrung bei der Art des in Rede stehenden Rechtsgeschäfts die Entschließung beeinflusst (BGH, NJW 1995, S. 2361 f.; Armbrüster in: Münchener Kommentar zum BGB, 10. Auflage, § 123 Rn. 97, mit weiteren Rechtsprechungsnachweisen). So liegt es hier aus Sicht des Senats, weil die Wohnnutzung der betroffenen Einheit für den Kläger ein zentrales Thema und Gegenstand der Vertragsverhandlungen war, so dass die Umsetzung der vom Beklagten vorgeschlagenen Problemlösung durch Beschluss aller Eigentümer für den Kaufentschluss des Klägers erhebliche Bedeutung hatte.
- 53 Jedenfalls ist auch der Senat aufgrund des schriftsätzlichen Vorbringens der Parteien, der von ihnen vorgelegten unstreitigen Dokumente sowie der persönlichen Anhörung des Klägers im Termin vom 23. Januar 2026 davon überzeugt, dass dieser den Kaufvertrag vom 20. September 2022 nicht - zumindest aber nicht mit dem vereinbarten Inhalt - abgeschlossen hätte, wenn der Beklagte ihn nicht über die angeblich bereits erfolgte Beschlussfassung getäuscht hätte. Bei der vom Beklagten vorgeschlagenen Lösung durch einstimmigen Beschluss der Wohnungseigentümer handelte es sich nicht etwa, wie vom Beklagten angenommen, um eine „bloße Nebensächlichkeit“, sondern um den Kern der Kaufüberlegungen des Klägers.
- 54 Dabei verkennt der Senat nicht, dass der Kläger bei seiner Anhörung auf die Nachfrage seines eigenen Prozessbevollmächtigten, wie er sich verhalten hätte, wenn er eine Mitteilung über das Zustandekommen des Beschlusses nicht bekommen hätte oder es geheißen hätte, dass der Beschluss nicht zustande gekommen sei, nicht etwa sinngemäß geantwortet hat: „Dann hätte ich den Vertrag nicht geschlossen“. Vielmehr hat er betont, dass er sich bei dem Beklagten - der seiner Schwiegermutter zur offensichtlichen Erleichterung des Klägers bereits vorab den Einzug im Rahmen eines Mietverhältnisses ermöglicht hatte - „im Wort“ gesehen und dieses nicht leichtfertig habe auflösen wollen. Er hätte aber bei Kenntnis der wahren Sachlage „zumindest mal eine Diskussion darüber angefangen, dass das nicht das ist, was wir vereinbart haben“. Diese weiche und gegenüber dem schriftsätzlichen Vorbringen zurückhaltendere Formulierung ist zur Überzeugung des Senats dem Umstand geschuldet, dass der Kläger bei seinen Angaben vor Gericht in besonderem Maße ein aufrichtiges und redliches Verhalten zeigte und daher zum Ausdruck bringen wollte, dass er seine hypothetische Reaktion - Nichtabschluss des

Vertrages oder Abschluss zu anderen Bedingungen - nachträglich nicht genau benennen konnte. Der Senat ist zugleich überzeugt davon, dass der Kläger den Vertrag in Kenntnis aller Umstände nicht oder jedenfalls nicht zu den tatsächlichen Bedingungen abgeschlossen hätte. Der Kläger hat sich auch im Übrigen bei seiner Anhörung sehr zurückhaltend ausgedrückt und gerade nicht prozesstaktisch agiert, obwohl er dazu angesichts seiner offensichtlichen Intelligenz und Lebenserfahrung ohne Weiteres in der Lage gewesen wäre. Der Kläger hat auf den Senat einen in jeder Hinsicht glaubwürdigen Eindruck gemacht und nachvollziehbar vermittelt, dass es für ihn in der Situation vor Vertragsabschluss ein Anliegen war, sein Wort gegenüber dem Beklagten, der ihm entgegengekommen war, nicht zu brechen. Das aber hätte er schon objektiv nicht getan, wenn er von seiner Absicht zum Vertragsabschluss Abstand genommen hätte, nachdem der Beklagte die von ihm selbst vorgeschlagene Lösung für die Nutzung als Wohnung nicht hat umsetzen können. Nach der eigenen Logik und Haltung des Klägers wäre er dann gerade nicht aufgrund seines Wortes gegenüber dem Beklagten dazu verpflichtet gewesen, auf jegliche Lösung der Nutzungsproblematik zu verzichten und den Kaufvertrag gleichwohl genauso abzuschließen wie ursprünglich vorgesehen.

- 55 Dass der Kläger den Vertrag vom 20. September 2022 tatsächlich aufgrund der Täuschung des Beklagten abgeschlossen hat, ergibt sich auch aus seinen weiteren Äußerungen in der Anhörung vor dem Senat. Für ihn war nach der Beratung durch den Rechtsanwalt schon der einstimmige Beschluss die „minimalste Lösung“, und es war für ihn angesichts des offenbar teilweise schwierigen Verhaltens seiner Schwiegermutter ein wichtiges Thema, dass niemand die Wohnnutzung des Objekts im Souterrain in Frage stellen würde. Die Situation, dass jemand die Schwiegermutter „herausklagen“ könnte, stellte für den Kläger nachvollziehbarer Weise ein Szenario dar, das es unbedingt zu vermeiden galt. Zudem hat der Kläger auf die allgemein gehaltene Frage des Senats zur Kenntnisnahme vom (angeblichen) Vorliegen eines einstimmigen Beschlusses erklärt, dass er dies telefonisch von Rechtsanwalt erfahren habe und „daraufhin ... zur Tat geschritten“ sei. Dass er den Kaufvertrag nicht sofort nach dem Telefonat im Juni, sondern erst etwa drei Monate später abgeschlossen hat, hat der Kläger sodann plausibel mit der fehlenden Eilbedürftigkeit erklärt, nachdem seine Schwiegermutter „ein Dach über dem Kopf“ gehabt habe und er selbst allgemein stark eingespannt gewesen sei. Eine Verzögerung um drei Monate liegt bei einem Geschäft dieser Größenordnung ohne Weiteres im Rahmen des Erwartbaren, zumal die Parteien bereits seit Anfang 2022 in Vertragsverhandlungen waren.
- 56 Auch im Übrigen ergeben sich für den Senat anhand des Vorbringens der Parteien keine Zweifel daran, dass der Kläger den Kaufvertrag zumindest nicht mit dem vereinbarten Inhalt abgeschlossen hätte, wenn der Beklagte ihn nicht über das Vorliegen eines einstimmigen Beschlusses der Wohnungseigentümer zur Wohnnutzung getäuscht hätte. Der Kern der Argumentation des Beklagten im Berufungsverfahren liegt darin, dass der einstimmige Beschluss ohnehin rechtlich irrelevant sei, weil er nichts an der baurechtlichen Unzulässigkeit der Wohnnutzung geändert hätte. Zwar trifft es zu, dass die dauerhafte Wohnnutzung der Einheit Nr. 1 objektiv schon durch den Verstoß gegen die Villenregelung gefährdet ist, weil das Bezirksamt eine Nutzungsuntersagung unabhängig vom vorherigen Einvernehmen der Wohnungseigentümer aussprechen kann. Der Kläger behauptet auch nicht, dass er bei Vertragsabschluss - anwaltlich beraten - geglaubt habe, dieses Problem werde durch eine Beschlussfassung innerhalb der WEG sicher beseitigt. Dies steht aber nicht der Feststellung entgegen, dass der Kläger den einstimmigen Beschluss als bedeutsam für seine Willensbildung vor Abschluss des Kaufvertrages an-

sah. Entscheidend für das Bestehen eines Anfechtungsgrundes nach § 123 Abs. 1 BGB ist nur, ob die Fehlvorstellung des Klägers mindestens mitursächlich für die Entscheidung zum Vertragsabschluss war. Es kommt nur darauf an, wie der Getäuschte ohne die Täuschung tatsächlich gehandelt hätte, nicht aber darauf, wie er bei verständiger Würdigung des Falles hätte handeln müssen (BGH, WM 1978, S. 221 f.; OLG Rostock, NJW 2023, S. 213 ff.).

- 57 Hier war die Täuschung mindestens mitursächlich für den Abschluss des Kaufvertrages mit dem am 20. September 2022 vereinbarten Inhalt. Zumindest bei Vertragsabschluss war es, wie bereits ausgeführt, für den Kläger von Bedeutung, als „Mindestmaß an Sicherheit“ (so S. 8 der Berufungserwiderung) wenigstens innerhalb der WEG keine Probleme zu erhalten, zumal der Beklagte diesen Weg selbst vorgeschlagen hatte. Auch hat der Beklagte es in seiner E-Mail vom 15. Juni 2022 selbst noch so dargestellt, als wenn der Beschluss jedenfalls nicht rechtlich irrelevant sei. Eine Änderung der Teilungserklärung sei zwar ohne Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht möglich. Er halte aber „den allstimmigen Beschluss zur Wohnungsnutzung für wirksam, weil er auch nur allstimmig zurückgenommen werden“ könne und der Kläger, wenn er im Falle eines Kaufs selbst Mitglied der Gemeinschaft werde, „sicherlich nicht für eine Aufhebung des Beschlusses stimmen“ werde. Vor diesem Hintergrund gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass es für den Kläger gleichwohl ohne Bedeutung war, ob der vom Beklagten auf Anfrage des Rechtsanwaltes bestätigte Beschluss tatsächlich zustande gekommen ist.
- c.
- 58 Dem Kläger ist es schließlich nicht nach Treu und Glauben verwehrt, sich auf sein Anfechtungsrecht zu berufen, etwa im Hinblick darauf, dass es während des Wohnens seiner Schwiegermutter in dem Objekt unstreitig nicht zu Auseinandersetzungen über die Nutzung gekommen ist und die Vermietung nach dem unerwartet frühem Auszug der Schwiegermutter bereits an den Bedenken der Maklerin wegen öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkungen scheiterte.
- 59 Die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung steht allerdings nach § 242 BGB unter dem Vorbehalt von Treu und Glauben. Sie kann sich als unzulässige Rechtsausübung darstellen, wenn die Rechtsstellung des Getäuschten durch die arglistige Täuschung nicht oder nicht mehr beeinträchtigt ist (BGH, NJW 2000, S. 2894; Armbrüster in: Münchener Kommentar zum BGB, 10. Auflage, § 123 Rn. 91 - jeweils m. w. N.). Derartiges deutet der Beklagte mit seinem Vortrag an, der Kläger habe nach dem unerwartet frühzeitigen Auszug seiner Schwiegermutter und dem Scheitern der Vermietung nach einem Anfechtungsgrund gesucht. In diese Richtung geht auch der Beklagtenvortrag aus erster Instanz, dass der Kläger die Anfechtung aufgrund von Kaufreue erklärt habe und sich nicht einmal bemüht habe, als Mitglied der Gemeinschaft den Umlaufbeschluss nachzuholen. Insoweit hat der Beklagte die weiteren Miteigentümer als Zeugen zum Beweis dafür angeboten, dass diese zur Nachholung des Beschlusses bereit seien (Bl. 82 eA I). Diese Umstände führen aber nicht dazu, dass die Rechtsstellung des Klägers nicht (mehr) durch die Täuschung beeinträchtigt und die Ausübung des Anfechtungsrechts treuwidrig wäre.
- 60 Die Rechtsstellung des Klägers ist durch die arglistige Täuschung beeinträchtigt. Es ist rechtlich für ihn nicht irrelevant, ob er aufgrund eines allstimmigen Beschlusses der Wohnungseigentümer - mit Wirkung auch für deren Rechtsnachfolger - zumindest innerhalb der Gemeinschaft Rechtssicherheit für die Wohnnutzung der Einheit hat. Jedenfalls aus dem Kreis der Wohnungseigentümer, die naturgemäß am ehesten ein Interesse an

den Verhältnissen der Gemeinschaft haben, würde ihm mit einem solchen Beschluss keine Untersagung der Wohnnutzung drohen. Dies wäre nicht allein aufgrund des offenbar teilweise schwierigen Verhaltens der Schwiegermutter des Klägers von Bedeutung gewesen, sondern kann ebenso im Falle einer Fremdvermietung oder einer Nutzung durch andere Familienmitglieder oder Freunde eine Rolle spielen, da Konflikte stets vorkommen können. Die Rechtssicherheit innerhalb der Gemeinschaft wäre für den Kläger auch nicht etwa deshalb wertlos, weil eine Nutzungsuntersagung durch das Bezirksamt im Hinblick auf die Villenregelung drohen kann. Das Bezirksamt hat zwar im Jahre 2008 gegenüber den damaligen Eigentümern einen Vorstoß zur Nutzungsuntersagung vorgenommen (Anlage K 20). Dies war jedoch nach den eigenen Angaben des Beklagten nicht einmal ihm selbst aufgrund der von ihm als Eigentümer bzw. Ehemann der Eigentümerin sicher beurteilbaren Zeit ab 2014 bewusst; er weist auf die tatsächlich unbehelligte Wohnnutzung - von 2016 bis 2022 durch seinen Sohn - hin. Es ist ungewiss, ob die Behörden die Einhaltung der Villenregelung in diesem Einzelfall tatsächlich durchsetzen, zumal die Existenz einer sechsten Wohnung in einer Villa nicht zwingend die städtebaulichen Zwecke der Regelung (siehe Hamburgisches GVOBl. 1998 Nr. 24) gefährdet. Zudem können sich die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen in Zukunft auch ändern, so dass es nur noch darauf ankäme, dass die anderen Eigentümer keine Einwendungen gegen die Wohnnutzung (die in der Teilungserklärung nicht vorgesehen ist) erheben können.

- 61 Der Kläger hat entgegen der Annahme des Beklagten im Schriftsatz vom 28. Januar 2026 auch nicht bei Vertragsschluss angenommen, dass der allstimmige Beschluss rechtlich unverbindlich sei. Die auf Seite 5 des Schriftsatzes zitierte Äußerung des Klägers ist aus dem Zusammenhang gerissen und bezog sich auf die vom Kläger bei den Vertragsverhandlungen vorgefundene und mit dem Rechtsanwalt diskutierte Situation, die einer Lösung bedurfte. Diese Lösung sollte gerade in dem allstimmigen Beschluss liegen. Dabei ist zu betonen, dass der Beklagte selbst den Vorschlag zu dem allstimmigen Beschluss gemacht hat, so dass er dieses Vorgehen zumindest vor Vertragsabschluss offensichtlich nicht als „wertlos“ ansah, sondern in seiner E-Mail vom 15. Juni 2022 ausdrücklich auf die „Wirksamkeit“ des Beschlusses für den Kläger hinwies. Der Beklagte verhält sich seinerseits widersprüchlich, wenn er jetzt betont, dass der allstimmige Beschluss irrelevant sei.
- 62 Die Beeinträchtigung durch das Fehlen des Beschlusses der Wohnungseigentümer ist unstreitig nicht nachträglich entfallen. Ein derartiger Beschluss existiert nach wie vor nicht. Der Beklagte hat Bemühungen in dieser Richtung nicht unternommen, obwohl zumindest seine Ehefrau nach wie vor zum Kreis der Wohnungseigentümer gehört. Er kann auch nicht im Hinblick auf Treu und Glauben dem Kläger vorwerfen, dass dieser sich seinerseits nicht um eine Nachholung des allstimmigen Beschlusses gegenüber den anderen Wohnungseigentümern bemüht hat. Eine Art „Schadensminderungspflicht“ besteht insoweit nicht. Der Anfechtungsberechtigte braucht im Hinblick auf § 242 BGB nicht einmal abzuwarten, ob der Täuschende die durch die Täuschung verursachte Beeinträchtigung alsbald beseitigt (BGH, NJW 2000, S. 2894). Der Täuschende ist zu Recht der Gefahr einer Anfechtung des Vertrages ausgesetzt; es ist nicht angemessen, diese Gefahr zu mindern, indem ihm die Möglichkeit eingeräumt wird, nachträglich die Beeinträchtigung des Vertragspartners zu beseitigen, um der Anfechtung die Grundlage entziehen zu können (BGH, a. a. O.). Erst recht ist es dementsprechend nicht die Aufgabe des Getäuschten (hier des Klägers), der Anfechtung nachträglich durch eigenes Handeln die Grundlage zu entziehen.

63 Auch im Übrigen erscheint es in der konkreten Situation nicht treuwidrig, dass der Kläger sich auf sein Anfechtungsrecht beruft. Er ist zwar das Risiko hinsichtlich der Nutzungsbeschränkung durch die Villenregelung in Kenntnis der dafür wesentlichen Umstände eingegangen. Damit hat er sich aber lediglich mit der Maßgabe abgefunden, dass zumindest die Gefahr eines Unterlassungsbegehrens innerhalb der Gemeinschaft beseitigt sein sollte. Indem der Beklagte ihn über die dafür wesentliche Tatsache der Beschlussfassung getäuscht und dadurch mindestens eine wesentliche Mitursache zum Vertragsabschluss gesetzt hat, ist dieser seinerseits das Risiko der Anfechtbarkeit eingegangen. Er hat dadurch den Abschluss eines Kaufvertrages mit einem Kaufpreis erreicht, zu dem ein (Weiter-)Verkauf des Objekts schon wegen der öffentlich-rechtlichen Beschränkung unstreitig nicht möglich ist. Letzteres hat auch der Beklagte in der Verhandlung vor dem Senat ausdrücklich bestätigt, wobei diese Erklärung im Rahmen der Gespräche über eine mögliche gütliche Streitbeilegung nicht protokolliert worden ist. Letztlich hat der Beklagte es zur Überzeugung des Senats durch seine Täuschung verhindert, dass der Kläger als Käufer des nur eingeschränkt vermarktbareren, aber in der speziellen Situation der Schwiegermutter des Klägers gleichwohl interessanten Objekts „abspringt“, wenn er nicht einmal die minimale Sicherheit innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft erhält. Es erscheint unbillig, den Beklagten von dem Risiko der Anfechtbarkeit im Hinblick darauf zu befreien, dass der Kläger sich nach dem unerwartet frühen Auszug seiner Schwiegermutter um eine anderweitige Nutzung kümmern musste und dadurch die Bedeutung der Villenregelung stärker in den Vordergrund gerückt ist.

2.

64 Der Kläger hat neben dem Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrages gegen den Beklagten dem Grunde nach einen Anspruch auf Ersatz seines Vertrauensschadens aus den §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 249 Abs. 1 BGB. Die Ausführungen des Landgerichts zum Ersatz des Vertrauensschadens, der dem Kläger durch den Abschluss des ungewollten Vertrages entstanden ist, sind zwar knapp, aber nicht zu beanstanden. In der arglistigen Täuschung des Beklagten liegt zugleich eine schuldhaft Verletzung seiner Pflichten im Rahmen der Vertragsverhandlungen. Die vom Beklagten im Berufungsverfahren aufgeworfene Frage der Verletzung einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht über wesentliche Eigenschaften des Kaufobjekts stellt sich hier nicht. Er hat aktiv über den für den Kläger erkennbar wesentlichen Umstand getäuscht, dass ein allstimmiger Beschluss der Wohnungseigentümer über die Wohnnutzung existiere. Sein Vortrag, die Existenz eines solchen Beschlusses sei rechtlich irrelevant, führt auch im Zusammenhang mit dem Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens nicht weiter.

65 Soweit der Kläger seinen Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz beziffert hat, entfällt die Verurteilung zur Zahlung in Höhe von 20.015,18 € nebst Zinsen - vormals Ziffer 2 des Versäumnisurteils vom 26. März 20255 - aufgrund neuen Vorbringens des Beklagten im Berufungsverfahren (a.). Es bleibt hingegen bei dem Feststellungsausspruch - vormals Ziffern 3 und 5 des Versäumnisurteils - wegen weiterer Schäden (b.).

a.

66 Das Landgericht hat allerdings in nicht zu beanstandender Weise Feststellungen zur Höhe des vom Kläger bezifferten Schadens getroffen, der bei ihm durch den Vertragsabschluss verursacht worden ist. Die dem Kläger durch Finanzierung, Beurkundung, Eigentumsumschreibung und Löschung der Eigentumsvormerkung sowie Grundsteuer ent-

standenen Kosten sind unstreitig. Die Beträge von 13.902,07 € (bezüfferte Zinsen bis zum 31. Mai 2024), 1.040,00 € (Kosten Grundbuchamt im Zusammenhang mit der Eigentumsumschreibung), 635,00 € (Kosten für die Eintragung der Finanzierungsgrundschuld) und 4.438,11 € (Notarkosten) ergeben zusammen den zugesprochenen Betrag von 20.015,18 €.

- 67 Dieser Betrag wird jedoch aufgezehrt durch die Vorteile, die dem Kläger durch das schadensbegründende Ereignis - den Vertragsabschluss - entstanden sind, indem ihm als neuem Eigentümer des Objekts für die Zeit von Dezember 2022 bis März 2024 Mietzahlungen seiner Schwiegermutter zugeflossen sind.
- 68 Allerdings beruft der Beklagte sich gegenüber dem Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens erstmals im Berufungsverfahren auf den Abzug von Vorteilen, die dem Kläger durch die Nutzung des gekauften Objekts zugute gekommen sind. Als Schädiger trägt er die Darlegungs- und Beweislast für die Voraussetzungen der Vorteilsausgleichung. In erster Instanz hat der Beklagte lediglich in anderem Zusammenhang - wenn auch unbestritten - vorgetragen, dass er die Nutzungseinheit vor der Veräußerung an den Kläger für eine monatliche Nettomiete von 1.385,00 € an die Schwiegermutter des Klägers vermietet habe. Den Aspekt der Vorteilsausgleichung hat er nicht einmal erwähnt und auch nicht vorgetragen, in welchem Zeitraum dem Kläger welche Nutzungsvorteile durch den Erwerb der Wohnung entstanden seien. Soweit der Beklagte sich nun erstmals im Berufungsverfahren - nach dem Wechsel seiner Prozessbevollmächtigten - auf die Vorteilsausgleichung beruft, ist er damit grundsätzlich nach den §§ 529 Abs. 1, 531 Abs. 2 ZPO präkludiert. Eine Ausnahme gilt nur insoweit, als das neue Vorbringen unstreitig ist.
- 69 Letzteres ist jedenfalls nicht der Fall, soweit der Beklagte geltend macht, der Kläger habe treuwidrig keine Nutzungen gezogen. Der Kläger hat bereits in erster Instanz - unbestritten - geltend gemacht, dass die Vermietung nach dem Auszug seiner Schwiegermutter Anfang 2024 gescheitert sei, weil die Maklerin den Auftrag im Hinblick auf die Villenregelung abgelehnt habe. Dass der Kläger in der Zeit nach dem Ende des Mietverhältnisses seiner Schwiegermutter Nutzungen gezogen hätte, ist nicht im Ansatz ersichtlich, und er hat in dieser Zeit auch nicht treuwidrig die Ziehung von Nutzungen unterlassen. Dies gilt zusätzlich aus anderen Gründen für die Zeit ab der Anfechtung des Kaufvertrages im April 2024. Abgesehen von den bereits beschriebenen Schwierigkeiten bei der Vermietung war es dem Kläger schon im Hinblick auf die ihm zustehende und vom Beklagten zu Unrecht verweigerte Rückabwicklung des Kaufvertrages nicht zumutbar, das Objekt noch zu vermieten.
- 70 Unstreitig geworden ist hingegen im Rahmen der persönlichen Anhörung der Parteien im Termin am 23. Januar 2026, dass der Mietvertrag zwischen dem Beklagten und der Schwiegermutter des Klägers zeitnah zur Kaufpreiszahlung am 22. November 2022 wegen Übergabe des Kaufobjekts beendet wurde und fortan ein Mietverhältnis zwischen dem Kläger und seiner Schwiegermutter bestand. Dieses bestand nach den glaubhaften Angaben des Klägers im Rahmen seiner Anhörung noch für kurze Zeit über den Auszug der Schwiegermutter hinaus, maximal aber bis März 2024. Der objektive Nutzungswert der Einheit hat dem Kläger dementsprechend in der Zeit von Dezember 2022 bis März 2024 zur Verfügung gestanden. Dass der objektive Wohnwert dabei unter dem zuvor gezahlten Betrag von 1.385,00 € netto kalt gelegen hat, macht der Kläger selbst nicht geltend; diese Kaltmiete passt im Übrigen zum gezahlten Kaufpreis sowie zu Art und Lage des Objekts. Dementsprechend sind dem Kläger für 16 Monate Vorteile in Höhe von

22.160,00 € zugeflossen, die den von ihm bereits bezifferten Schaden von 20.015,18 € aufzehren.

b.

- 71 Das angefochtene Urteil hat jedoch Bestand, soweit das Landgericht die Einstandspflicht des Beklagten wegen künftig noch entstehender Schäden festgestellt hat, nämlich wegen weiter entstehender Kosten für die Finanzierung und wegen Ausgleichs der Grunderwerbsteuer, falls diese nicht vom Finanzamt erstattet werden sollte. Dass der noch zu beziffernde Schaden in Höhe von 2.144,82 € (Differenz zwischen den zugeflossenen Vorteilen von 22.160,00 € und dem in diesem Rechtsstreit bezifferten Schaden von 20.015,18 €) ebenfalls im Wege der Vorteilsausgleichung aufgezehrt ist, ist bei der späteren Bezifferung - ggf. auch im Rahmen eines etwaigen künftigen Rechtsstreits auf Leistung - zu berücksichtigen.

3.

- 72 Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens im ersten Rechtszug beruht auf den §§ 92 Abs. 1, 269 Abs. 3 S. 2, 95 ZPO. Die Kosten des Berufungsverfahrens hat der Beklagte nach den §§ 97 Abs. 1 und Abs. 2 ZPO allein zu tragen, weil sein Teilobsiegen auf der Vorteilsausgleichung beruht, zu der der Beklagte sich erstmals in zweiter Instanz geäußert hat. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.
- 73 Gründe für eine Zulassung der Revision bestehen nicht. Die Voraussetzungen für eine Treuwidrigkeit der Geltendmachung des Anfechtungsrechts sind höchststrichterlich geklärt. Es handelt sich hier entgegen der Auffassung des Beklagten auch gerade nicht um eine Situation, in der es durch die Täuschung des Beklagten von vornherein keine Beeinträchtigung der Rechtssituation des Klägers gab.