

Gericht: Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht 10. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 29.07.2026
Aktenzeichen: 10 U 130/25
ECLI: ECLI:DE:OLGSH:2026:0729.10U130.25.00
Dokumenttyp: Urteil
Quelle:



Verfahrensgang

vorgehend LG Lübeck, 13. Oktober 2025, 15 O 59/25, Urteil

Tenor

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil der Einzelrichterin der 15. Zivilkammer des Landgerichts Lübeck vom 13. Oktober 2025 teilweise abgeändert und in der Hauptsache wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte bleibt verurteilt, an den Kläger 405,79 € zu zahlen.

Auf die Widerklage wird der Kläger verurteilt, das Hausgrundstück, eingetragen im Grundbuch an die Beklagte zurückzuübereignen und an die Beklagte 75.000,00 € zu zahlen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Beschluss

Der Streitwert für das erstinstanzliche Verfahren wird auf 250.405,79 €, derjenige für das Berufungsverfahren auf 250.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Die Beklagte begehrt als vormalige Eigentümerin einer Immobilie von dem Kläger als Erwerber der Immobilie die Rückabwicklung des zugrunde liegenden Grundstückskaufvertrages, dessen Bestand die Beklagte in Abrede stellt.
- 2 Die Beklagte war Eigentümerin des unter der Anschrift gelegenen und mit einem im Jahr 2001 errichteten Fertigwohnhaus bebauten Grundstücks, eingetragen im Grundbuch mit einer Größe von 486 m².
- 3 Die Parteien führten von Mai 2017 bis mindestens Ende 2020 eine Beziehung, wobei der genaue Zeitpunkt der Trennung streitig ist. Zu jener Zeit wohnte die Beklagte mit ihren drei Kindern und ihrem geistig behinderten Bruder in dem vorgenannten Haus. Der Klä-

ger unterhielt während der Dauer der Beziehung eine eigene Wohnung, hielt sich jedoch insbesondere an Wochenenden bei der Beklagten in deren Haus auf und übernachtete auch dort. Der Kläger erledigte für die Beklagte auch deren finanzielle Angelegenheiten, wozu die Beklagte ihm ihre Kontokarte überlassen hatte. Zudem übernahm er die gesetzliche Betreuung für den Bruder der Beklagten. Der Kläger, der von Beruf Maler ist, führte außerdem Arbeiten am Haus aus, wobei die Einzelheiten hierzu streitig sind.

4 Am 7. November 2020 schlossen die Parteien schriftlich einen so bezeichneten „Pachtvertrag“ (Anlage K 1). Danach verpachtete die Beklagte ihr Hausgrundstück gegen eine jährliche „Pachtgebühr“ von 100,00 € an den Kläger, der nach dem Inhalt des Vertrags als Pächter das „alleinige Wohn- und Nutzungsrecht“ an dem Hausgrundstück haben sollte. Der Beklagten und ihren Kindern wurde gegen Übernahme der laufenden Kosten, wie etwa Müllabfuhr, Grundsteuer und Abwasser, ein „Bleiberecht“ bis zum 1. Oktober 2026 eingeräumt, wobei bestimmt wurde, dass leibliche Kinder über 18 Jahre von dem Kläger nur „geduldet“ würden und kein Bleiberecht haben sollten. Ferner wurde in dem Vertrag festgehalten, dass der Kläger in den letzten drei Jahren mehr als 2.000 Stunden und ca. 50.000,00 € in die Sanierung gesteckt habe, weshalb die Pacht gering sei. Die Laufzeit des Vertrages sollte am 1. Dezember 2020 beginnen und auf 50 Jahre bis zum 1. Dezember 2070 befristet sein, wobei eine vorzeitige Auflösung des Vertrags gegen Zahlung eines Betrags von 250.000,00 € möglich bleiben sollte.

5 Am 1. Juli 2021 schlossen die Parteien sodann einen schriftlichen Mietvertrag (Anlage K 2), nach dem der Kläger als Vermieter das Hausgrundstück der Beklagten mit Wirkung ab 1. Juli 2021 an diese vermietete. Die Kaltmiete betrug danach 1.200,00 € pro Monat und wurde in der Folge von der Beklagten an den Kläger bezahlt. Die von der Beklagten gezahlte Miete verwendete der Kläger im weiteren Verlauf dazu, das von ihm zur Finanzierung des nachstehend genannten Kaufvertrags bei seiner Bank aufgenommene Darlehn zu bedienen.

6 Mit notariellem Kaufvertrag vom 10. September 2021 verkaufte die Klägerin schließlich ihr Grundstück an den Kläger zu einem Kaufpreis von 90.000,00 €. Zu diesem Zeitpunkt war das Grundstück mit Grundschulden belastet, nämlich zum einen zugunsten des Bruders der Beklagten in Höhe von 50.000,00 € und zum anderen zugunsten der Bausparkasse in Höhe von 102.400,00 € (eine Grundschuld in Höhe von 74.200,00 € und eine weitere in Höhe von 28.200,00 €), wobei die Grundschulden zugunsten der Bausparkasse insgesamt nur noch in Höhe von rund 33.000,00 € valutierte. In dem Grundstückskaufvertrag war unter anderem Folgendes vereinbart:

„(...)“

7 § 5 Belastungen

8 1. Die Verkäuferin muss den Kaufgegenstand frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und sonstigen Rechten Dritter übereignen, soweit nicht Lasten und Verpflichtungen in diesem Vertrag übernommen werden. (...)

9 Folgende Belastungen werden ohne Anrechnung auf den Kaufpreis vom Käufer übernommen: keine.

(...)

10 § 11 Kosten

11 *Die Kosten der Urkunde und ihres Vollzuges sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Verkäuferin trägt die Mehrkosten der Lastenfreistellung (inkl. anteiliger Vollzugsgebühr) bei Notar, Gericht und Gläubiger.*

12 *Den Wert des Kaufgegenstandes geben die Vertragsparteien übereinstimmend mit EUR 250.000,00 an. Die Vertragsparteien erklären, dass der Käufer den Kaufgegenstand in den letzten drei Jahren saniert und hierfür ca. EUR 70.000,00 aufgewandt hat und dadurch zu dessen Wertsteigerung beigetragen hat. Zudem besteht derzeit zwischen den Vertragsparteien ein Pachtvertrag über den Kaufgegenstand, auf dessen Grundlage die Verkäuferin umfangreiche Nutzungsrechte hat, so dass die Aufhebung des Pachtvertrages gemäß § 3 Abs. 5 von den Vertragsparteien bei der Bemessung des Kaufpreises gemäß § 2 Abs. 1 ebenfalls berücksichtigt wurde. Die Vertragsparteien kommen überein, dass damit trotz des in § 2 vereinbarten Kaufpreises aufgrund der vorstehenden Umstände mit der Übertragung des Kaufgegenstandes an den Käufer keine Schenkung durch die Verkäuferin verbunden ist.*

13 *Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass diese Vorleistung bei der Kaufpreisermittlung berücksichtigt wurde.“*

14 Wegen der weiteren Einzelheiten des notariellen Kaufvertrags wird auf die Anlage K 3 Bezug genommen.

15 Mit notarieller Änderungsurkunde zum Grundstückskaufvertrag vom 15. September 2021, des oben genannten Notars (ebenfalls Anlage K 3), änderten die Parteien den vorbenannten Grundstückskaufvertrag nachträglich dahingehend, dass unter anderem § 11 des Grundstückskaufvertrags - unter Wegfall der übrigen dortigen Bestimmungen - nunmehr nur noch wie folgt lautet:

16 *„Die Kosten der Urkunde und ihres Vollzuges sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Verkäuferin trägt die Mehrkosten der Lastenfreistellung (inkl. anteiliger Vollzugsgebühr) bei Notar, Gericht und Gläubiger.“*

17 Der Kaufvertrag wurde anschließend vollzogen. Im Zuge der Umschreibung des Grundstücks wurden die eingetragenen Grundschulden gelöscht und der Kläger am 23. Dezember 2021 als neuer Eigentümer des verkauften Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Für die Löschung entstanden Kosten in Höhe von 405,79 €, welche der Notar mit Rechnung vom 7. September 2022 der Beklagten in Rechnung stellte. Die Beklagte leistete hierauf keine Zahlung, woraufhin der Notar die Kosten mit E-Mail vom 14. Februar 2024 von dem Kläger forderte, der den Betrag mit Zahlung vom 20. April 2024 an den Notar ausglich.

18 Bereits am 18. Oktober 2021 wurde auf Veranlassung des Klägers zugunsten der Sparkasse eine neue Grundschuld in Höhe von 165.000,00 € im Grundbuch eingetragen.

19 Mit Schreiben aus Juli 2023 erklärte die Beklagte durch ihren Prozessbevollmächtigten gegenüber dem Kläger den „Widerruf“ des Grundstückskaufvertrags wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage und forderte den Kläger auf, das Hausgrundstück Zug um Zug

gegen Erstattung des Kaufpreises in Höhe von 90.000,00 € an sie zurückzuübereignen. Dies geschah nicht.

- 20 Mit seiner Klage hat der Kläger die von ihm gezahlten Notarkosten von der Beklagten verlangt. Er hat die Ansicht vertreten, dass die Beklagte aufgrund der im Grundstückskaufvertrag vereinbarten Kostenregelung diese Kosten im Innenverhältnis vollständig zu erstatten habe.
- 21 Der Kläger hat beantragt,
- 22 die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 405,79 € zu zahlen.
- 23 Die Beklagte hat beantragt,
- 24 die Klage abzuweisen.
- 25 Sie hat behauptet, der Kläger habe mit der ihm überlassenen Kontokarte der Beklagten zwischen Januar 2019 und März 2023 eigenmächtig 112.205,45 € teilweise in bar abgehoben und teilweise an sich selbst überwiesen und das Geld ohne ihr Wissen für sich verwendet.
- 26 Sie hat gemeint, dass ihr insoweit ein Erstattungsanspruch gegen den Kläger zustehe, und mit diesem „vorsorglich“ die Aufrechnung gegenüber der Klageforderung erklärt.
- 27 Im Übrigen hat die Beklagte behauptet, die Initiative zum Verkauf ihres Hausgrundstücks sei von dem Kläger ausgegangen. Dieser habe ihr mit dem falschen Versprechen, seine Wohnung aufzugeben und gemeinsam mit ihr, den Kindern und dem Bruder in dem Haus zu leben, sobald ihre Schulden erledigt seien, vorgeschlagen, ihm das Grundstück für 90.000,00 € zu verkaufen, wobei den Parteien klar gewesen sei, dass das Grundstück wesentlich wertvoller gewesen sei, nämlich wenigstens 450.000,00 bis 500.000,00 €. Der Kläger habe ihr zuvor auch bereits den „Pachtvertrag“ zum Unterschreiben hingelegt und auch den Mietvertrag entworfen.
- 28 Als die Beziehung der Parteien begonnen habe, habe sich der Kläger - so die Beklagte weiter - in der Nachbarschaft sowie bei Bekannten der Beklagten als ihr Lebensgefährte vorgestellt und dabei erklärt, dass er jetzt für sie - die Beklagte - und ihre Familie sorgen und auch bald bei ihr einziehen werde. Unmittelbar nachdem der Kläger Eigentümer des Hausgrundstücks geworden sei, habe dieser sich dann zurückgezogen, sie nicht mehr an den Wochenenden besucht und auch nicht mehr bei ihr übernachtet, was zur Trennung geführt habe. Während ihrer Beziehung sei sie dem Kläger absolut hörig gewesen und habe aus Angst vor Beschimpfungen und Bedrohungen auch nicht gewagt, einmal eine gegenteilige Meinung zu äußern.
- 29 Die Beklagte hat im erstinstanzlichen Verfahren vor dem Landgericht die Ansicht vertreten, ihr stehe gegen den Kläger unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ein Anspruch auf Rückübereignung des Grundstücks Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises zu.
- 30 Die Beklagte hat widerklagend beantragt,
- 31 den Kläger zu verurteilen, an die Beklagte das Hausgrundstück lastenfrei, Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises von 90.000,00 € zurückzuübereignen.

- 32 Der Kläger hat beantragt,
- 33 die Widerklage abzuweisen.
- 34 Der Kläger hat bestritten, dass die Initiative zum Grundstücksverkauf von ihm ausgegangen sei, und hierzu seinerseits vorgetragen, die Beklagte habe ihn inständig darum gebeten, das Grundstück zum Wert der darauf ruhenden Belastungen zu erwerben, da deren Bruder seinen grundpfandrechtlich gesicherten Erbteil gefordert habe und die Beklagte kein Darlehen von ihrer Bank erhalten habe, um ihren Bruder auszuzahlen. Er - der Kläger - habe nie die Absicht gehabt, gemeinsam mit der Beklagten in dem Haus zu wohnen, und solches auch nie geäußert; ihre Beziehung sei lediglich eine lockere Wochenendbeziehung gewesen. Es sei auch nicht so, dass er sich unmittelbar nach der Umschreibung des Grundstücks von der Beklagten zurückgezogen habe. Die Trennung sei vielmehr bereits vor dem Grundstücksverkauf Ende 2020 / Anfang 2021 erfolgt, wobei die zur Trennung führenden Streitigkeiten von beiden Parteien ausgegangen seien. Im Übrigen sei der von der Beklagten genannte Wert des Grundstücks utopisch, das Grundstück sei nicht einmal ein Drittel davon Wert gewesen.
- 35 Der Kläger hat weiter behauptet, er habe das Haus während der Zeit der Beziehung der Parteien umfangreich renoviert und hierfür rund 70.000,00 € sowie 3.000 Arbeitsstunden aufgewendet. Den Pachtvertrag hätten er und die Beklagte geschlossen, da er seine Investitionen in das Haus hierdurch habe absichern wollen. Den Pacht- wie auch den Mietvertrag hätten sie jeweils gemeinsam gemacht.
- 36 Der Kläger hat die Ansicht vertreten, der Beklagten stehe der geltend gemachte Anspruch auf Rückübereignung des Grundstücks unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht zu. Das Fortbestehen ihrer Beziehung sei nicht Geschäftsgrundlage des Grundstückskaufvertrags geworden, Grund für den Verkauf seien vielmehr die drängenden Schulden der Beklagten gewesen.
- 37 Mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 1. Oktober 2025 hat die Beklagte ergänzend vorgetragen und insbesondere ihren früheren Vortrag, nach dem sie dem Kläger hörig gewesen sei, konkretisiert.
- 38 Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils und das Sitzungsprotokoll vom 4. August 2025 (Bl. 53 ff. eA I) Bezug genommen.
- 39 Das Landgericht hat nach persönlicher Anhörung der Parteien der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen.
- 40 Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, der Kläger habe einen Anspruch auf Erstattung der von ihm gezahlten Notarkosten aus § 426 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. § 11 des notariellen Grundstückskaufvertrags (Anlage K 3). Darin hätten die Parteien bestimmt, dass die Beklagte für die Mehrkosten der Lastenfreistellung aufkommen solle. Der Anspruch sei auch nicht durch die von der Beklagten erklärte Aufrechnung erloschen, da die Beklagte ihrer Darlegungs- und Beweislast insoweit nicht nachgekommen sei. Der Kläger habe die von der Beklagten behaupteten eigenmächtigen Barabhebungen und Überweisungen bestritten. Die Beklagte habe ihren Vortrag hierzu nicht weiter substantiiert und auch nicht unter Beweis gestellt.

- 41 Die Widerklage sei zwar zulässig, aber unbegründet. Ein Anspruch auf Rückübereignung des Grundstücks Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises stehe der Beklagten nicht zu, da sie von dem notariellen Kaufvertrag nicht wirksam zurückgetreten sei. Es fehle an einem Rücktrittsrecht. Der Vertrag sehe ein solches nicht vor. Auch ein gesetzliches Rücktrittsrecht komme nicht in Betracht. Ein solches ergebe sich insbesondere nicht wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Die hierfür darlegungs- und beweisbelastete Beklagte habe nicht zur Überzeugung des Gerichts nachgewiesen, dass zwischen den Parteien eine nichteheliche Lebensgemeinschaft bestanden habe, welche Grundlage des notariellen Kaufvertrags geworden sei. Zunächst sei die Beklagte dem Vortrag des Klägers im Rahmen seiner informatorischen Anhörung, die Beziehung sei bereits Ende 2020 / Anfang 2021 in die Brüche gegangen, nicht mehr entgegengetreten. Der Vortrag lege zwangsläufig den Schluss nahe, dass die Beziehung der Parteien gar nicht zur Geschäftsgrundlage für einen Kaufvertrag im September 2021 habe werden können, da sie keinen Bestand mehr gehabt habe. Darüber hinaus habe die Beklagte im Rahmen ihrer informatorischen Anhörung selbst erklärt, sie sei davon ausgegangen, dass der Kredit der Bausparkasse im Jahr 2021 habe abgelöst werden müssen, weshalb sie auf den Vorschlag des Klägers eingegangen sei. Es stehe danach zur Überzeugung des Gerichts fest, dass selbst die Beklagte eine mögliche Beziehung zu dem Kläger nicht als Grundlage des Kaufvertrags angenommen habe. Hierfür sprächen auch die weiteren Gesamtumstände. Insbesondere der im Juli 2021, und damit noch vor dem Grundstückskaufvertrag, zwischen den Parteien abgeschlossene Mietvertrag spreche gegen ein Vorhaben, gemeinsam als Paar in dem Haus zu leben. Gleiches gelte im Hinblick auf den zeitlich noch vorgelagerten Pachtvertrag. Das Vorbringen des Klägers, nach dem er seine Investitionen in das Haus habe abgesichert wissen wollen, sei demgegenüber insofern plausibel, als es das Vorgehen der Parteien erkläre, wenngleich dieses unüblich erscheine.
- 42 Mit ihrer Berufung greift die Beklagte das Urteil des Landgerichts insoweit an, als dieses die Widerklage auf Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrags abgewiesen hat, und verfolgt ihren Widerklageantrag - zuletzt in geänderter Form - weiter.
- 43 Das Landgericht habe einen Anspruch der Beklagten auf Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrags unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage zu Unrecht verneint. Es sei dabei schon fehlerhaft davon ausgegangen, dass die Beklagte dem Vortrag des Klägers, die Beziehung der Parteien sei bereits Ende 2020 / Anfang 2021 in die Brüche gegangen, nicht mehr entgegengetreten sei. Tatsächlich habe die Beklagte vorgetragen, dass sich die Beziehung erst nach Abschluss des Kaufvertrags abrupt verändert habe. Darüber hinaus habe das Landgericht den Grundsatz des fairen Verfahrens verletzt, indem es den Vortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 1. Oktober 2025, nach dem die Beklagte dem Kläger hörig gewesen sei, nicht berücksichtigt habe. Im Übrigen habe das Landgericht die Gesamtumstände unzureichend und fehlerhaft gewürdigt. Der Kläger habe von Anfang an eine Strategie verfolgt, was sich daran zeige, dass er seine Wohnung in Burg nicht aufgegeben habe. Er habe mit der Beklagten als deren Lebensgefährte zusammengelebt und ihr mindestens vorgetäuscht, auch nach dem Kauf des Hausgrundstücks mit ihr zusammenleben zu wollen, woran die Beklagte geglaubt habe. Dementsprechend habe der Prozessbevollmächtigte des Klägers im Rahmen des vorgerichtlichen Schriftwechsels den Kläger im Schreiben vom 15. Juni 2024 (Anlage zum Schriftsatz vom 14. Juli 2025) auch als „früheren Lebensgefährten“ der Beklagten bezeichnet; dies habe das Landgericht außer Acht gelassen. Schließlich sei auch

der Verkauf des Hausgrundstücks weit unter Wert nur dann verständlich, wenn dazu erhebliche persönliche Gründe der Beklagten ausschlaggebend gewesen seien.

- 44 Wegen der weiteren Einzelheiten des Berufungsvorbringens wird auf die Berufungsbe-
gründung vom 19. Januar 2026 (Bl. 32 ff. eA II) Bezug genommen.
- 45 Der Senat hat die Parteien mit Terminsverfügung vom 21. Januar 2026 darauf hingewie-
sen, dass auf Grundlage des Tatsachenvortrags der Beklagten auch eine Nichtigkeit des
Grundstückskaufvertrages gemäß § 138 Abs. 1 und 2 BGB und damit ein Anspruch der
Beklagten auf Rückabwicklung aus Bereicherungsrecht in Betracht komme. Im Termin
am 26. März 2026 hat der Senat zudem darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der nach
Kaufabschluss auf Veranlassung des Klägers eingetragenen Grundschuld in Höhe von
165.000,00 € nicht unmittelbar die Rückübertragung als lastenfreies Grundstück, son-
dern lediglich Wertersatz verlangt werden könne, was angesichts der von der Beklagten
Zug um Zug angebotenen Rückzahlung des Kaufpreises von 90.000,00 € insoweit auf ei-
ne Verrechnung hinauslaufe.
- 46 Die Beklagte beantragt hiernach,
- 47 das angefochtene Urteil abzuändern und den Kläger zu verurteilen, das Hausgrund-
stück an die Beklagte zurückzuübereignen und an die Beklagte 75.000,00 € zu zah-
len.
- 48 Der Kläger beantragt,
- 49 die Berufung zurückzuweisen.
- 50 Der Kläger verteidigt das erstinstanzliche Urteil und bestreitet zugleich den Vortrag der
Beklagten zu ihrer seelischen Verfasstheit im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 1.
Oktober 2025. Ein Anspruch der Beklagten auf Rückabwicklung des Grundstückskaufs sei
unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt gegeben. Der Kaufvertrag sei auch nicht sitten-
widrig. Angesichts der von ihm - dem Kläger - getätigten Investitionen in das Haus be-
stehe kein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung; vor Durch-
führung der von ihm erbrachten wertsteigernden Arbeiten an Haus und Grundstück ha-
be der Verkehrswert bei maximal 130.000,00 € gelegen. Er habe auch keine Zwangslage
oder Unerfahrenheit der Beklagten ausgenutzt.
- 51 Im Übrigen trägt der Kläger zu den von ihm behaupteten Investitionen näher vor und be-
hauptet, der Wert des Hausgrundstücks sei durch die von ihm vorgenommenen Renovie-
rungsarbeiten um 70.000,00 € gestiegen.
- 52 Wegen der Einzelheiten des klägerischen Vorbringens wird auf die Berufungserwiderung
vom 20. Februar 2026 (Bl. 63 ff. eA II) Bezug genommen.
- 53 Die Beklagte bestreitet den Umfang der von dem Kläger behaupteten Renovierungsar-
beiten; dieser habe lediglich verschiedenste leichte Renovierungs- und Reparaturarbei-
ten am Haus durchgeführt, wobei er die hierfür verwendeten Materialien von seinem Ar-
beitgeber erhalten und nichts hierfür bezahlt habe. Zu einem beabsichtigten Ausbau der
Terrasse und der Errichtung eines Wintergartens sei es nie gekommen, obwohl die Be-
klagte auf Drängen des Klägers hierfür einen Kredit über 20.000,00 € aufgenommen ha-
be; das Geld aus dem Kredit habe der Kläger für sich vereinnahmt. Darüber hinaus ha-

be der Kläger zwischen Juni 2019 und November 2020 in mehreren Einzelüberweisungen insgesamt 18.320,00 € ohne Wissen der Beklagten auf sein Konto überwiesen.

- 54 Wegen der weiteren Einzelheiten des ergänzenden Vorbringens der Beklagten wird auf den Schriftsatz vom 18. März 2026 (Bl. 80 ff. eA II) Bezug genommen.
- 55 Der Senat hat beide Parteien im Termin am 26. März 2026 persönlich angehört. Wegen des Ergebnisses der Anhörung wird auf das zugehörige Sitzungsprotokoll (Bl. 85 ff. eA II) Bezug genommen.

II.

- 56 Die zulässige Berufung der Beklagten hat Erfolg und führt im beantragten Umfang zur Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und zur Verurteilung des Klägers auf Rücküberweisung des Grundstücks und Zahlung eines - nach Abzug des Kaufpreises noch verbleibenden - Wertersatzes für die auf Veranlassung des Klägers eingetragene Grundschuld.
- 57 Das Landgericht hat einen Anspruch der Beklagten auf Rückabwicklung des Kaufvertrages zu Unrecht nur unter dem Gesichtspunkt einer Störung der Geschäftsgrundlage geprüft und nicht auch unter dem Gesichtspunkt einer möglichen Sittenwidrigkeit des Kaufvertrages nach § 138 Abs. 1 BGB. Dies wäre aber geboten gewesen, weil der Tatsachenvortrag der Beklagten schlüssig Umstände begründete, die die Annahme einer Sittenwidrigkeit des Kaufvertrages tragen. Die Beklagte hat ausdrücklich vorgetragen, den Parteien sei bei Abschluss des Grundstückskaufvertrages klar gewesen, dass das Grundstück wesentlich wertvoller als die vereinbarten 90.000,00 € gewesen sei, nämlich wenigstens 450.000,00 bis 500.000,00 €. Damit hat die Beklagte ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung schlüssig dargelegt. Schon dies allein hätte dem Landgericht Anlass geben müssen, die Frage einer Sittenwidrigkeit zu prüfen. Darüber hinaus ergibt sich aus ihrem weiteren Vortrag, dass sie dem Kläger vorhält, im Zusammenhang mit dem Grundstücksgeschäft falsche Versprechungen hinsichtlich einer gemeinsamen Zukunftsplanung gemacht zu haben. Hierin kommt hinreichend zum Ausdruck, dass sich die Beklagte auch auf eine Sittenwidrigkeit des Grundstückskaufvertrages berufen will. An ihren Vortrag sind insoweit keine hohen Anforderungen zu stellen, sie muss die verwerfliche Gesinnung der anderen Vertragspartei nicht ausdrücklich behaupten. Es genügt, wenn aus dem Kontext mit dem Vortrag zu einem groben objektiven Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung ersichtlich ist, dass sich die davon benachteiligte Vertragspartei auf die daraus begründete Vermutung einer verwerflichen Gesinnung der anderen Vertragspartei beruft (vgl. BGH, Urteil vom 24. Januar 2014 - V ZR 249/12 -, NJW 2014, 1652). Dies war hier der Fall.
- 58 Von daher bestehen Zweifel an der Vollständigkeit der vom Landgericht getroffenen entscheidungserheblichen Feststellungen, die eine erneute Feststellung durch den Senat gebieten (§ 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).
- 59 Die vom Senat nachzuholende Prüfung führt zu dem Ergebnis, dass der Beklagten der mit der Widerklage geltend gemachte Anspruch auf Rücküberweisung des Grundstücks und Zahlung von Wertersatz zusteht, da der zugrunde liegende Grundstückskaufvertrag gemäß § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig und damit nichtig ist, wobei neuer Vortrag der Parteien, welcher die Frage der Sittenwidrigkeit betrifft, im Berufungsverfahren uneingeschränkt zuzulassen war, nachdem das Landgericht diesen Gesichtspunkt erkennbar übersehen hat (§ 531 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO).

60 Im Einzelnen:

1.

61 Die Widerklage ist zulässig.

62 Soweit die Beklagte ihren Widerklageantrag in der Berufungsinstanz auf Hinweis des Senats (§ 139 Abs. 1 S. 2 ZPO) geändert hat und statt der Lastenfreiheit des Grundstücks nunmehr die Zahlung von Wertersatz für die von dem Kläger veranlasste grundpfandrechtliche Belastung begehrt, kann offenbleiben, ob es sich hierbei um einen Fall stets zulässiger Klageänderung nach § 264 Nr. 3 ZPO handelt. Die Antragsänderung war jedenfalls sachdienlich und kann zudem auf ohnehin vom Senat zugrunde zu legende Tatsachen gestützt werden (§ 533 ZPO).

2.

63 Die Widerklage ist auch begründet.

64 Die Beklagte hat gegen den Kläger einen Anspruch auf Rückübereignung des im Klageantrag bezeichneten Grundstücks und Zahlung von 75.000,00 € aus §§ 812 Abs. 1 S. 1 Var. 1, 818 Abs. 2 BGB.

65 Nach § 812 Abs. 1 S. 1 Var. 1 BGB ist derjenige, der durch die Leistung eines anderen etwas ohne rechtlichen Grund erlangt, dem anderen zur Herausgabe verpflichtet.

66 Der Kläger hat durch die Leistung der Beklagten die Eigentümerstellung an dem vormals der Beklagten gehörenden Grundstück erlangt. Die Auflassung und Eintragung des Klägers als Eigentümer des Grundstücks erfolgten dabei ohne Rechtsgrund, da der zugrunde liegende notarielle Kaufvertrag vom 10. September 2021 als wucherähnliches Rechtsgeschäft gemäß § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig und damit nichtig ist (a). Der Kläger hat deshalb das Grundstück an die Beklagte zurückzuübereignen, wobei er hinsichtlich der von ihm vorgenommenen Belastung des Grundstücks mit einer Grundschild zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (b).

67 a) Der notarielle Kaufvertrag vom 10. September 2021 ist als wucherähnliches Rechtsgeschäft gemäß § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig und damit nichtig.

68 Ein Rechtsgeschäft ist nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig, wenn es nach seinem aus der Zusammenfassung von Inhalt, Beweggrund und Zweck zu entnehmenden Gesamtcharakter mit den guten Sitten nicht zu vereinbaren ist. Hierbei ist weder das Bewusstsein der Sittenwidrigkeit noch eine Schädigungsabsicht erforderlich, es genügt vielmehr, wenn der Handelnde die Tatsachen kennt, aus denen die Sittenwidrigkeit folgt; dem steht es gleich, wenn sich jemand bewusst oder grob fahrlässig der Kenntnis erheblicher Tatsachen verschließt. Danach können gegenseitige Verträge als wucherähnliche Rechtsgeschäfte nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig sein, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung objektiv ein auffälliges Missverhältnis besteht und außerdem mindestens ein weiterer Umstand hinzukommt, der den Vertrag bei Zusammenfassung der subjektiven und objektiven Merkmale als sittenwidrig erscheinen lässt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hervorgetreten ist, weil er etwa die wirtschaftlich schwächere Position des anderen Teils bewusst zu seinem Vorteil ausgenutzt oder sich zumindest leichtfertig der Erkenntnis verschlossen hat, dass sich der an-

dere nur unter dem Zwang der Verhältnisse auf den für ihn ungünstigen Vertrag eingegangen hat (vgl. BGH, Urteil vom 19. Januar 2001 - V ZR 437/99 -, NJW 2001, 1127).

- 69 Ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders grob, so kann dies den Schluss auf die bewusste oder grob fahrlässige Ausnutzung eines den Vertragspartner in seiner Entscheidungsfreiheit beeinträchtigenden Umstands rechtfertigen. Von einem solchermaßen groben Missverhältnis, das den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung zulässt, ist bei Grundstücksgeschäften bereits dann auszugehen, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung, wobei diese Voraussetzung bei Grundstücksverkäufen grundsätzlich erst ab einer Verkehrswertüber- oder -unterschreitung von 90 % erfüllt ist (vgl. BGH, Urteil vom 24. Januar 2014 - V ZR 249/12 -, NJW 2014, 1652). Die hieran anknüpfende Schlussfolgerung leitet sich aus dem Erfahrungssatz her, dass in der Regel außergewöhnliche Leistungen nicht ohne Not - oder nicht ohne einen anderen den Benachteiligten hemmenden Umstand - zugestanden werden und auch der Begünstigte diese Erfahrung teilt (vgl. BGH, Urteil vom 19. Januar 2001 - V ZR 437/99 -, NJW 2001, 1127).
- 70 Für die Feststellung eines Missverhältnisses kommt es auf die objektiven Werte der Leistungen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses an (vgl. BGH, Urteil vom 16. November 2022 - VIII ZR 436/21 -, BeckRS 2022, 35146 Rnr. 34).
- 71 Gemessen an diesen Grundsätzen ist der zwischen den Parteien geschlossene Grundstückskaufvertrag vom 10. September 2021 als sittenwidrig anzusehen.
- 72 Zwischen Leistung und Gegenleistung besteht ein besonders grobes Missverhältnis (aa). Die daran anknüpfende Vermutung, der Kläger habe Umstände, welche die Entscheidungsfreiheit der Beklagten beeinträchtigt haben, bewusst oder wenigstens grob fahrlässig ausgenutzt, hat der Kläger nicht widerlegt; die Gesamtumstände stützen im Gegenteil die Vermutung einer bewussten Ausnutzung, weshalb der Grundstückskaufvertrag selbst dann als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig wäre, wenn man von einem „nur“ groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ausginge (bb).
- 73 aa) Zwischen der im Kaufvertrag vereinbarten Leistung und der Gegenleistung besteht ein besonders grobes Missverhältnis im Sinne der Rechtsprechung des BGH.
- 74 Ausgangspunkt der Beurteilung ist das Verhältnis zwischen dem vereinbarten Kaufpreis (90.000,00 €) und dem objektiven Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Verkaufs. Die zugunsten des Bruders der Beklagten und der Bausparkasse seinerzeit noch eingetragenen Grundpfandrechte haben bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben, da der Grundstückskaufvertrag die lastenfreie Übereignung vorsah, der Kaufpreis mithin die Gegenleistung für lastenfreies Eigentum darstellte. Dementsprechend wurden die Belastungen im Rahmen des Vollzugs des Grundstückskaufvertrags auch gelöscht.
- 75 Die hiernach vorzunehmende Wertermittlung ergibt, dass dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis von 90.000,00 € ein objektiver Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufabschlusses von mindestens 250.000,00 € gegenüberstand, was die Annahme eines besonders groben Missverhältnisses begründet (i). Die von dem Kläger behaupteten werterhöhenden Arbeiten an dem Grundstück ändern hieran nichts (ii).

- 76 (i) Der objektive Verkehrswert des verkauften Grundstücks betrug im maßgebenden Zeitpunkt des Kaufabschlusses mindestens 250.000,00 € und stand damit in einem besonders groben Missverhältnis zum vereinbarten Kaufpreis von 90.000,00 €.
- 77 Das Landgericht, das den Sachverhalt nicht unter dem Gesichtspunkt einer möglichen Sittenwidrigkeit des Kaufvertrags nach § 138 Abs. 1 BGB geprüft hat, hat - von seinem Standpunkt folgerichtig - keine Feststellungen zum objektiven Verkehrswert des Grundstücks getroffen. Der Senat hat die Feststellungen daher nunmehr nachzuholen. Dabei kann sich der Senat darauf beschränken, einen Mindestwert für das Grundstück festzustellen, da dieser bereits die Annahme eines besonders groben Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung begründet. Dass das Grundstück im Zeitpunkt des Kaufabschlusses mindestens einen objektiven Verkehrswert von 250.000,00 hatte, vermag der Senat dabei schon anhand der Gesamtumstände festzustellen; der Einholung eines Verkehrswertgutachtens bedurfte es insoweit nicht.
- 78 Bereits auf Grundlage des Vortrags des Klägers besteht zwischen Leistung und Gegenleistung ein auffälliges Missverhältnis. Der Kläger hat den von der Beklagten behaupteten Grundstückswert von 450.000,00 € bis 500.000,00 € zwar als deutlich überhöht bestritten, seinerseits allerdings einen maximalen Grundstückswert - ohne Berücksichtigung etwaiger wertsteigernder Arbeiten - von 130.000,00 € zugestanden (vgl. Berufungserwidern vom 20. Februar 2026, Bl. 64 eA II). Bereits ein objektiver Grundstückswert von 130.000,00 € hätte aber schon rund 44 % über dem vereinbarten Kaufpreis von 90.000,00 € gelegen, was jedenfalls ein auffälliges Missverhältnis begründet.
- 79 Der Senat ist indes davon überzeugt, dass der Grundstückswert im Zeitpunkt des Verkaufs deutlich höher lag und mindestens 250.000,00 € betrug.
- 80 Bei der Immobilie handelt es sich um ein auf Fehmarn gelegenes und mit einem im Jahr 2001 errichteten Fertigwohnhaus bebautes Grundstück mit einer Größe von 486 m² und einer - ausweislich des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages vom 1. Juli 2021 (Anlage K 2) - Wohnfläche von rund 150 m². Bereits die Lage auf einer beliebten Ferieninsel, die Grundstücksgröße sowie der Umstand der Bebauung mit einem vergleichsweise jungen Wohnhaus, hinsichtlich dessen von keiner Partei schwerwiegende Baumängel vorgetragen wurden, spricht für einen Grundstückswert weit oberhalb des vereinbarten Kaufpreises.
- 81 Hiervon sind ersichtlich auch die Parteien ausgegangen. In dem ursprünglichen Vertragstext des Kaufvertrages haben sie den Grundstückswert selbst übereinstimmend mit 250.000,00 € angegeben (vgl. Anlage K 3 unter § 11 / Kosten). Aus dieser Wertangabe ergibt sich zunächst, dass der vereinbarte Kaufpreis nach dem Verständnis beider Parteien den Wert des Grundstücks nicht abbildete. Gleichzeitig liegt es angesichts der mit der Wertangabe verbundenen Folgen für die Höhe der Erwerbsnebenkosten nahe, dass die Parteien den Grundstückswert eher konservativ bemessen haben, was schon für sich genommen dafür spricht, dass dieser jedenfalls nicht unter den angegebenen 250.000,00 € lag. Gerade der Kläger hatte insoweit ein eigenes Interesse an einer jedenfalls nicht überhöhten Wertbestimmung, da er nach § 11 des Kaufvertrages die Kosten der Urkunde und ihres Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer zu tragen hatte.
- 82 Der von dem Kläger im vorliegenden Verfahren behauptete maximale Grundstückswert von 130.000,00 € steht hiernach im Widerspruch zu seiner eigenen Wertangabe im no-

tariellen Kaufvertrag. Dieser Widerspruch lässt sich nicht damit erklären, dass sich die Wertangabe im Kaufvertrag lediglich auf einen künftigen Grundstückswert nach erst noch auszuführenden werterhöhenden Arbeiten beziehen sollte. Denn bereits in dem Vertragstext wird ausdrücklich darauf Bezug genommen, dass der Kläger den Kaufgegenstand in den letzten drei Jahren (vor Vertragsabschluss) saniert und hierfür ca. 70.000,00 € - mithin den gesamten vom Kläger im vorliegenden Rechtsstreit behaupteten Betrag - aufgewandt und dadurch zu dessen Wertsteigerung beigetragen habe (vgl. Anlage K 3 unter § 11 / Kosten). Die Parteien haben damit eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass die Wertangabe im Kaufvertrag von 250.000,00 € den aus ihrer Sicht damaligen aktuellen Verkehrswert des Grundstücks widerspiegelte und nicht etwa einen künftigen nach Durchführung erst noch vorzunehmender Arbeiten.

- 83 Für einen tatsächlichen Grundstückswert von mindestens 250.000,00 € im Zeitpunkt des Kaufabschlusses spricht auch der Inhalt des zwischen den Parteien geschlossenen sog. „Pachtvertrags“ vom 7. November 2020 (Anlage K 1). Nach diesem, rund acht Monate vor Abschluss des Kaufvertrages geschlossenen und auf 50 Jahre befristeten Vertrag sollte die vorzeitige Auflösung gegen Zahlung eines Betrags von 250.000,00 € möglich bleiben. Unter Ziffer 10. heißt es hierzu:
- 84 *„Bei einem Verkauf an dritte Person bleibt dieser Vertrag bestehen und der Käufer übernimmt diesen Vertrag mit. Auf Wunsch kann der Vertrag gegen eine Zahlung **250.000 €** aufgelöst werden.“*
- 85 Der Kläger, dem nach der Regelung in Ziffer 4. des Pachtvertrages das „alleinige Wohn- und Nutzungsrecht“ an dem Hausgrundstück zustand, ging also offenbar selbst davon aus, dass bereits dieses Wohn- und Nutzungsrecht einen Wert von 250.000,00 € hatte und dass ein potentieller Erwerber des Grundstücks dementsprechend diesen Betrag aufwenden müsse, um ihn als Pächter aus dem Vertrag „herauszukaufen“, was wiederum einen Rückschluss auf seine Vorstellung vom Wert des Grundstücks zulässt.
- 86 Hinzu kommt, dass der Kläger das Hausgrundstück gemäß dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag vom 1. Juli 2021 (Anlage K 2) für eine Nettomiete von 1.200,00 € an die Beklagte vermietet hat. Wäre das Grundstück zu dem von den Parteien im Kaufvertrag angegebenen Wert von 250.000,00 € verkauft worden, errechnete sich auf der Grundlage der vereinbarten Miete ein Kaufpreisfaktor (Kaufpreis : Jahresnettomiete) von 17,36 (250.000,00 € : 14.400,00 €), was einem Amortisationszeitraum von rund 17 Jahren entspricht. Ein solcher Zeitraum für die Amortisation des Kaufpreises ist - allgemeinkundig - vergleichsweise kurz, zumal für eine Wohnimmobilie in - wie hier - bevorzugter Lage, was darauf schließen lässt, dass selbst ein Kaufpreis von 250.000,00 € noch immer als äußerst günstig anzusehen gewesen wäre, ein darunter liegender objektiver Verkehrswert dementsprechend fernliegt.
- 87 Schließlich hat der Kläger das Grundstück - wie sich aus dem vom Senat beigezogenen Grundbuchauszug (Bl. 38 ff. eA II) ergibt - unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrages mit einer Grundschuld zugunsten der Sparkasse Holstein in Höhe von 165.000,00 € belastet. Ungeachtet dessen, dass das Grundstück in keinem Fall weniger als der Nominalbetrag der Grundschuld wert ist, ist davon auszugehen, dass die Sparkasse Holstein eine Kreditsicherung unter Ausschöpfung des gesamten Grundstückswertes nicht akzeptiert hätte, sondern einen Risikoabschlag vorgenommen hat. Dies gilt in besonderem Maße im Hinblick darauf, dass der Kläger in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat erklärt hat, er hätte auch nicht einfach so einen Kredit aufnehmen können, weil er als Ma-

ler nicht viel verdiene, vielleicht 1.800,00 € oder 1.900,00 € im Monat, und außerdem auch sonst noch einiges an Ausgaben habe (Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 6, Bl. 90 eA II). Legt man deshalb einen Beleihungswert von 80 % des Grundstückswertes und eine daran anschließende Beleihungsgrenze von 80 % des Beleihungswertes zugrunde, müsste das Grundstück seitens der Sparkasse Holstein mit mindestens rund 260.000,00 € bewertet worden sein.

- 88 Nach alledem hat der Senat keinen Zweifel, dass der objektive Verkehrswert des von der Beklagten an den Kläger verkauften Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufabschlusses mindestens 250.000,00 € betrug. Dies entspricht rund 277 % des vereinbarten Kaufpreises, was nach der Rechtsprechung des BGH die Grenze zu einem besonders groben Missverhältnis deutlich überschreitet.
- 89 (ii) Soweit der Kläger die Vornahme werterhöhender Arbeiten an dem Grundstück behauptet hat, lässt dies die Feststellung eines besonders groben Missverhältnisses zwischen Grundstückswert und Kaufpreis unberührt.
- 90 Zwar wären Wertsteigerungen, die auf vor Abschluss des Kaufvertrages vorgenommene Arbeiten des Klägers zurückzuführen wären und für welche der Kläger keine anderweitige Kompensation erhalten hat, von dem vom Senat festgestellten (Mindest-)Grundstückswert abzuziehen. Denn aus einem besonders groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung könnte insoweit nicht auf ein Ausnutzen der Beklagten geschlossen werden, als der zugrunde liegende Verkehrswert des Grundstücks auf eigenen wertsteigernden Arbeiten des Klägers beruhte.
- 91 Der Vortrag des Klägers zu von ihm vorgenommenen wertsteigernden Arbeiten ist jedoch nicht geeignet, die Annahme eines besonders groben Missverhältnisses infrage zu stellen.
- 92 Der Vortrag ist schon nicht erheblich.
- 93 Der Kläger hat zuletzt (im Rahmen des Berufungsverfahrens) vorgetragen, der Wert des Hausgrundstücks sei durch von ihm vorgenommenen Renovierungsarbeiten um 70.000,00 € gestiegen. Selbst wenn man die Richtigkeit dieser Behauptung unterstellt und zudem unterstellt, dass sämtliche wertsteigernden Arbeiten bereits vor Abschluss des Kaufvertrages vorgenommen wurden und damit als wertbildende Faktoren in den Grundstückswert zum Zeitpunkt des Kaufabschlusses einfließen konnten, wäre noch immer von einem besonders groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung auszugehen. Von dem vom Senat festgestellten (Mindest-)Verkehrswert des Grundstücks von 250.000,00 € wären danach 70.000,00 € in Abzug zu bringen. Es verbliebe danach ein berücksichtigungsfähiger Verkehrswert von 180.000,00 €. Dies entspräche dem Doppelten des Kaufpreises von 90.000,00 €, der Verkehrswert würde den Kaufpreis mithin noch immer um 100 % - und damit um mehr als die vom BGH für die Annahme eines besonders groben Missverhältnisses geforderten 90 % (vgl. BGH, Urteil vom 24. Januar 2014 - V ZR 249/12 -, NJW 2014, 1652) - überschreiten.
- 94 Der Vortrag des Klägers ist überdies unsubstantiiert und auch von daher unbeachtlich.
- 95 Im erstinstanzlichen Verfahren vor dem Landgericht hatte der Kläger vorgetragen, er habe 70.000,00 € für Renovierungsarbeiten aufgewendet, und sich in diesem Sinne auch bei seiner persönlichen Anhörung vor dem Landgericht geäußert (vgl. Sitzungsprotokoll vom 4. August 2025, dort S. 5, Bl. 57 eA I). Dies entspricht zudem der von den Parteien

getroffenen Regelung im Kaufvertrag, nach der sich der Betrag von 70.000,00 € lediglich auf getätigte Aufwendungen, nicht dagegen auf eine Wertsteigerung des Grundstücks bezieht; letztere wird im Kaufvertrag gerade nicht beziffert (vgl. Anlage K 3 unter § 11 / Kosten).

- 96 Nachdem der Senat im Rahmen der Terminsverfügung vom 21. Januar 2026 darauf hingewiesen hatte, dass auch eine Nichtigkeit des Kaufvertrages nach § 138 BGB in Betracht komme und hierfür das von der Beklagten behauptete Missverhältnis zwischen dem Wert des Grundstücks und dem Kaufpreis zu berücksichtigen sei, hat der Kläger im Rahmen seiner Berufungserwiderung vom 20. Februar 2026 seinen Vortrag umgestellt und nunmehr behauptet, durch die von ihm näher dargelegten Arbeiten sei der Wert des Hausgrundstücks um ca. 70.000,00 € gestiegen (Bl. 76 eA II).
- 97 Aufwendungen in Höhe von 70.000,00 € sind indes nicht gleichbedeutend mit einer Wertsteigerung des Grundstücks in selbiger Höhe. Bei den von dem Kläger im Rahmen seiner persönlichen Anhörung vor dem Senat näher erläuterten Arbeiten (Fugen in Ordnung gebracht, verputzt, einen Riss repariert, Teich erneuert, von außen am Haus Risse weggemacht, Holzverkleidung in Ordnung gebracht, geschliffen und grundiert sowie gemalt, vgl. Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 5, Bl. 89 eA II) handelt es sich im Wesentlichen um Renovierungsarbeiten, die den Wert eines Hauses nicht notwendig erhöhen. Dies gilt erst recht, soweit sich der schriftsätzliche Vortrag des Klägers auch auf die Anschaffung von Einrichtungsgegenständen (Gusseisenelemente für Türen, Spiegel, antiken religiösen Wandschmuck, antike Innen- und Außenlampen, Kristalldeckenleuchten, antike Haken, vgl. Berufungserwiderung vom 20. Februar 2026, Bl. 76 eA II) bezieht, bei denen es sich regelmäßig nicht um wesentliche Bestandteile eines Grundstücks handelt und deren Bedeutung für den Grundstückswert sich ohne nähere Erläuterung zu den Grundlagen der behaupteten Wertsteigerung somit von vornherein nicht erschließt.
- 98 An derartigen näheren Erläuterungen fehlt es. Der (neue) Vortrag des Klägers zur Wertsteigerung des Grundstücks bleibt vielmehr insgesamt pauschal und lässt konkreten Vortrag dazu vermissen, durch welche einzelnen Maßnahmen jeweils welche Wertsteigerung eingetreten ist, was wiederum konkreten Vortrag dazu erfordert hätte, in welchem Zustand sich das Grundstück vor Durchführung der Arbeiten befand und inwieweit der Zustand durch die einzelnen Maßnahmen verbessert wurde. Es fehlt auch an Vortrag dazu, zu welchem Zeitpunkt der Kläger jeweils welche Maßnahme ausgeführt hat, weil nur dann beurteilt werden kann, ob die jeweilige konkrete Maßnahme überhaupt geeignet gewesen sein konnte, den Wert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses zu erhöhen. Dass sich dies nicht von selbst versteht, zeigt sich schon daran, dass der Kläger bei seiner Anhörung vor dem Senat erklärt hat, er sei auch nach Abschluss des Kaufvertrages weiterhin immer da gewesen und habe gearbeitet; er habe weiter die Arbeiten gemacht wie Schleifen, Grundieren, Farbe absetzen u.s.w. (vgl. Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 7, Bl. 91 eA II).
- 99 All dem genügt die in die Berufungserwiderung hineinkopierte stichwortartige Aufstellung von Tätigkeiten (Bl. 65 ff. eA II) ersichtlich nicht, weshalb hierüber - worauf der Senat im Termin hingewiesen hat (vgl. Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 10, Bl. 94 eA II) - auch nicht Beweis zu erheben war.
- 100 Ergänzend merkt der Senat an, dass der Vortrag des Klägers zu einer Wertsteigerung des Grundstücks durch von ihm vorgenommene Arbeiten von vornherein auch unschlüssig ist, soweit die von ihm vorgelegten Rechnungen (Anlagenkonvolute 1a, 1b, 2, 3a und

3b) überhaupt erst ausgestellt wurden, nachdem der Kaufvertrag vom 10. September 2021 bereits abgeschlossen war. Dies betrifft folgende Rechnungen / Belege:

- 101 - vom 22. Dezember 2021 (Anlagenkonvolut 1b, Bl. 24 eA II)
- 102 - vom 15. Oktober 2021 (Anlagenkonvolut 2, Bl. 38 eA II)
- 103 - vom 11. August 2022 (Anlagenkonvolut 2, Bl. 40 eA II)
- 104 - vom 29. September 2021 (Anlagenkonvolut 2, Bl. 41 f. eA II)
- 105 - vom 28. Januar 2022 (Anlagenkonvolut 2, Bl. 47 eA II)
- 106 - vom 1. März 2022 (Anlagenkonvolut 2, Bl. 48 f. eA II)
- 107 - vom 22. Januar 2022 (Anlagenkonvolut 2, Bl. 51 eA II)
- 108 - vom 22. Januar 2022 (Anlagenkonvolut 2, Bl. 52 eA II)
- 109 - vom 8. Januar 2022 (Anlagenkonvolut 2, Bl. 53 f. eA II)
- 110 - vom 14. Januar 2022 (Anlagenkonvolut 2, Bl. 55 eA II)
- 111 - vom 13. Januar 2022 (Anlagenkonvolut 2, Bl. 56 eA II)
- 112 - vom 24. November 2021 (Anlagenkonvolut 2, Bl. 57 eA II)
- 113 - vom 15. Juli 2022 (Anlagenkonvolut 3a, Bl. 61 eA II)
- 114 - vom 10. Mai 2022 (Anlagenkonvolut 3a, Bl. 66 eA II)
- 115 - vom 17. Juni 2022 (Anlagenkonvolut 3a, Bl. 68 eA II)
- 116 - vom 13. Juni 2022 (Anlagenkonvolut 3a, Bl. 70 eA II)
- 117 - vom 3. Januar 2022 (Anlagenkonvolut 3b, Bl. 72 eA II)
- 118 Aufwendungen und damit verbundene Arbeiten, die der Kläger erst nach dem Verkauf des Hausgrundstücks vorgenommen hat, können den Wert des Grundstücks im - für die rechtliche Beurteilung maßgebenden - Zeitpunkt des Kaufabschlusses von vornherein nicht beeinflusst haben.
- 119 bb) Die an die Feststellung eines besonders groben Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung anknüpfende Vermutung, der Kläger habe Umstände, welche die Beklagte in ihrer Entscheidungsfreiheit beeinträchtigt haben, bewusst oder wenigstens grob fahrlässig ausgenutzt, hat der Kläger nicht widerlegt.
- 120 Die Gesamtumstände stützen im Gegenteil die Vermutung einer bewussten Ausnutzung von die Entscheidungsfreiheit der Beklagten beeinträchtigenden Umständen durch den Kläger. Von daher wäre der Kaufvertrag selbst dann als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig, wenn man unter Zugrundelegung des Vortrags des Klägers zu einem maximalen Grundstückswert im Kaufzeitpunkt von 130.000,00 € - und erst recht unter Zugrundelegung des Wertes der unmittelbar nach Kaufvertragsabschluss eingetragenen Grundschuld in einer den vereinbarten Kaufpreis um 83 % über-

steigenden Höhe von 165.000,00 € - von einem „nur“ auffälligen Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ausginge.

- 121 (i) Dem Kläger war zunächst bewusst, dass der vereinbarte Kaufpreis von 90.000,00 € nicht den tatsächlichen Wert des Grundstücks abbildete.
- 122 Dies ergibt sich schon daraus, dass die Parteien den Grundstückswert im Kaufvertrag selbst mit 250.000,00 € angegeben haben.
- 123 Hinzu kommt, dass sich der vereinbarte Kaufpreis nach dem eigenen Vortrag des Klägers von vornherein nicht an dem tatsächlichen Grundstückswert orientierte. Der Kläger hat vorgetragen, die Beklagte habe kein Darlehen erhalten, um ihren Bruder auszahlen zu können, und ihn - den Kläger - daraufhin gebeten („angefleht“), das Grundstück „zum Wert der darauf ruhenden Belastungen“ zu erwerben (Schriftsatz vom 16. Juni 2025, Bl. 41 eA I). Zum Zeitpunkt des Verkaufs war das Grundstück unstreitig mit Grundschulden belastet, nämlich zum einen zugunsten des Bruders der Beklagten in Höhe von 50.000,00 € und zum anderen zugunsten der Bausparkasse in Höhe von 102.400,00 € (eine Grundsuld in Höhe von 74.200,00 € und eine weitere in Höhe von 28.200,00 €), wobei die Grundsulden zugunsten der insgesamt nur noch in Höhe von rund 33.000,00 € valutierte. Hieraus ergibt sich eine Gesamtbelastung im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses von rund 83.000,00 €. Dieser Betrag korrespondiert ersichtlich mit dem vereinbarten Kaufpreis von 90.000,00 €, was zwanglos darauf schließen lässt, dass der Kaufpreis nur anhand der Summe der noch offenen Schulden (50.000,00 € beim Bruder + rund 33.000,00 € bei der) festgelegt wurde, der tatsächliche Grundstückswert demgegenüber bei der Kaufpreisfindung keine Rolle spielte.
- 124 (ii) Das gesamte Vertragskonstrukt, bestehend aus „Pachtvertrag“, Mietvertrag und Kaufvertrag, benachteiligte die Beklagte zudem einseitig, wobei der Senat keinen Zweifel hat, dass die Vertragsgestaltung auf den Kläger zurückgeht.
- 125 Bereits mit Abschluss des sog. „Pachtvertrages“ vom 7. November 2020 (Anlage K 1), in dem dem Kläger das „alleinige Wohn- und Nutzungsrecht“ an dem Hausgrundstück zugesprochen wurde (Ziffer 4.), begab sich die Beklagte - gegen Zahlung einer jährlichen „Pachtgebühr“ von gerade einmal 100,00 € - für eine Laufzeit von 50 Jahren praktisch vollständig der Disposition über ihr Eigentum. Der Beklagten und ihren leiblichen Kindern verblieb nach dem Inhalt des Vertrages lediglich noch ein „Bleiberecht“ bis zum 1. Oktober 2026, was davon abhängig gemacht wurde, dass die Beklagte „weiterhin die Kosten des Hauses, wie zb. Müllabfuhr, Grundsteuer, Abwasser ect. Übernimmt“ (Ziffer 5.), wobei leibliche Kinder über 18 Jahre nicht einmal ein Bleiberecht haben sollten, sondern vom Kläger „nur geduldet“ wurden (Ziffer 15.). Sollten eine oder mehrere Personen „das normale Leben im Haus nicht möglich machen“, sollte der Kläger diese des Hauses verweisen und ein Hausverbot aussprechen können, wobei eine Zustimmung der Beklagten nicht notwendig sein sollte (Ziffer. 14.). Alle Veränderungen am und im Haus sollten nach den Regelungen im Vertrag zudem grundsätzlich der Zustimmung des Klägers bedürfen (Ziffer 11.).
- 126 Mit dem anschließenden Mietvertrag vom 1. Juli 2021 (Anlage K 2) wurde die Beklagte, obschon formal noch Eigentümerin des Grundstücks, vor dem Hintergrund ihres demnächst auslaufenden „Bleiberechts“ aus dem Pachtvertrag - und noch vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags - in die Rolle einer Mieterin in ihrem eigenen Haus gedrängt. Der Kläger hat bei seiner Anhörung vor dem Landgericht eingeräumt, dass der Abschluss

des Mietvertrages erfolgt sei, weil der Pachtvertrag beinhaltet habe, dass die Beklagte 2026 hätte ausziehen müssen (vgl. Sitzungsprotokoll vom 4. August 2025, dort S. 6, Bl. 58 eA I). Danach ist offenbar, dass die Beklagte nur unter dem Zwang der - von dem Kläger durch den Abschluss des Pachtvertrages selbst geschaffenen - Verhältnisse zum Abschluss eines für sie ungünstigen Folgevertrages, der sie zur Mieterin im eigenen Haus machte und zu Mietzahlungen in Höhe von 1.200,00 € verpflichtete, bereit war, was der Kläger ausnutzte.

- 127 Der Abschluss des Mietvertrages diene dem Kläger zugleich zur Vorbereitung des anschließend am 10. September 2021 geschlossenen Grundstückskaufvertrages (Anlage K 3). Denn die von der Beklagten an den Kläger gezahlte Miete verwendete der Kläger dazu, das zum Zwecke des Grundstückserwerbs bei seiner Bank aufgenommene Darlehn zu bedienen. In seiner Anhörung vor dem Senat hat der Kläger hierzu erklärt, dass er die Beklagte wegen verspäteter Mietzahlungen auch schon abgemahnt habe, er könne nicht abwarten, bis sie bezahle, weil er selbst sonst Probleme mit der Bank bekomme (Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 8, Bl. 92 eA II). Mit ihren Mietzahlungen finanziert die Beklagte hiernach den Grundstückserwerb des Klägers und bezahlt gleichsam ihren eigenen Eigentumsverlust. Dieser lag ersichtlich nicht im Interesse der Beklagten, die mit ihren Kindern und ihrem Bruder das Haus bewohnt hat und keine Intention hatte, aus dem Haus auszuziehen; der Kläger hat selbst vorgetragen, dass die Beklagte dort weiter habe wohnen wollen (Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 8, Bl. 92 eA II).
- 128 Die eklatante einseitige Benachteiligung der Beklagte durch die aufgezeigte Vertragsgestaltung lässt es ausgeschlossen erscheinen, dass der konkrete Inhalt der vertraglichen Regelungen von der Beklagten vorgeschlagen oder gar entworfen worden sein könnte. Dementsprechend hat der Senat keinen Zweifel, dass die Angaben der Beklagten bei ihrer persönlichen Anhörung vor dem Senat, nach denen es der Kläger gewesen sei, der ihr zunächst den Pachtvertrag zum Unterschreiben hingelegt sowie den anschließenden Mietvertrag entworfen und ihr hierzu erklärt habe, dass er den Kredit aufnehme und mit der Miete dann der Kredit abbezahlt werden solle (Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 3, Bl. 87 eA II), der Wahrheit entsprechen und dass die Vertragsgestaltung hiernach insgesamt auf den Kläger zurückgeht, wobei sich der Kläger zunutze machte, dass die Beklagte die Tragweite des gesamten Vertragskonstrukts nicht einzuschätzen vermochte. Von der Naivität der Beklagten im Hinblick auf die von ihr unterzeichneten Verträge, konnte sich der Senat ein eigenes Bild machen. So hat sie auf die Nachfrage des Senats, was es mit dem sog. „Pachtvertrag“ auf sich gehabt habe, erklärt, der Kläger habe ihr den Vertrag hingelegt und gesagt, das wäre gut, sie solle es unterschreiben, was sie gemacht habe; was das gesollt habe, könne sie aber nicht sagen. Auf die Nachfrage des Senats, welche Vorteile die Beklagte aus ihrer Sicht aus dem Verkauf des Grundstücks hätte haben sollen, hat die Beklagte erklärt, sie wisse es nicht; der Kläger habe ihr nur erklärt, dass die BHW und ihr Bruder auf die Art raus seien und „es dann unseres“ sei (Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 3, Bl. 87 eA II).
- 129 (iii) Der Kläger ließ die Beklagte darüber hinaus zur Überzeugung des Senats bis zum Abschluss des Kaufvertrags über das Hausgrundstück bewusst in dem falschen Glauben, noch eine Beziehung mit ihr führen zu wollen, und gab ihr erst im Anschluss an das Grundstücksgeschäft zu verstehen, dass ihre Beziehung beendet sei.
- 130 Das Landgericht hat zu Unrecht zugrunde gelegt, dass die Beziehung der Parteien - entsprechend dem Vortrag des Klägers - bereits vor Abschluss des Grundstückskaufver-

trags, nämlich Ende 2020 / Anfang 2021, in die Brüche gegangen sei (Urteil, S. 7, Bl. 78 eA I).

- 131 Insoweit bestehen Zweifel an der Richtigkeit der Feststellungen, weshalb der Senat hieran nicht gebunden ist (§ 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).
- 132 Die Beklagte hat den Vortrag des Klägers zum Zeitpunkt der Beendigung ihrer Beziehung bestritten und ihrerseits vorgetragen, der Kläger habe sich erst zurückgezogen, nachdem er Eigentümer des Hausgrundstücks geworden sei. Ihren Vortrag hat die Beklagte in ihrer persönlichen Anhörung vor dem Landgericht bekräftigt und hierzu erklärt, dass sich ihr Zusammenleben vor Abschluss des Kaufvertrages so dargestellt habe, dass sie sich regelmäßig gesehen hätten, auch mit Übernachtung und auch unter der Woche und nicht nur am Wochenende, und dass, nachdem sie den Kaufvertrag abgeschlossen hätten, es dann anders gewesen sei, der Kläger immer wieder Ausreden gefunden habe, warum er nicht vorbeikommen würde, sich nur mit seinen Töchtern getroffen oder andere Pläne gehabt habe und dann wochenlang nicht gekommen sei (Sitzungsprotokoll vom 4. August 2025, dort S. 4, Bl. 56 eA I).
- 133 Soweit das Landgericht ungeachtet dessen in seinem Urteil darauf abgestellt hat, dass die Beklagte dem anderweitigen Vortrag des Klägers nicht mehr entgegengetreten sei (Urteil S. 7, Bl. 78 eA I), ist dies fehlerhaft. Es gibt ersichtlich keine Regelung, nach der die Erklärungen der zeitlich zuletzt angehörten Partei als unstreitig zu behandeln sind, wenn die zuerst angehörte Partei nicht nochmals darauf hinweist, dass ihre eigenen Angaben richtig seien.
- 134 Der Senat ist auch nicht nach § 314 ZPO aufgrund der Beweiskraft des erstinstanzlichen Tatbestands an die Feststellungen des Landgerichts betreffend den Zeitpunkt des Beziehungsendes gebunden. Zwar können auch tatsächliche Feststellungen, die - wie hier - in den Entscheidungsgründen enthalten sind, an der Tatbestandskraft des § 314 ZPO teilnehmen; die Bindungskraft entfällt jedoch, soweit die Feststellungen Widersprüche oder Unklarheiten aufweisen (vgl. BGH, Beschluss vom 19. März 2015 - I ZR 139/14 -, BeckRS 2015, 14383 Rnr. 10). So liegt es hier. Den Feststellungen in den Entscheidungsgründen stehen sowohl der Inhalt des Urteilstatbestands, als auch der Inhalt des - im Urteilstatbestand ausdrücklich in Bezug genommenen (vgl. Urteil S. 5, Bl. 76 eA I) - Sitzungsprotokolls entgegen, aus dem sich jeweils der entgegenstehende Vortrag der Beklagten ergibt.
- 135 Der Senat hat hiernach eigene Feststellungen zur Beendigung der zwischen den Parteien geführten Beziehung zu treffen. Er hat nach Anhörung der Parteien keinen Zweifel, dass der Kläger die Beklagte - entsprechend ihrem Vortrag - bis zum Abschluss des Kaufvertrages über das Hausgrundstück in dem Glauben ließ, noch eine Beziehung mit ihr führen zu wollen.
- 136 Die Beklagte hat bei ihrer Anhörung vor dem Senat bekundet, sie und der Kläger hätten sich Anfang 2017 über eine gemeinsame Bekannte kennengelernt. Er habe seine Wohnung in Burg gehabt, und sie hätten sich zunächst nur getroffen. Das habe sich intensiviert, und sie seien sich nähergekommen. Sie hätten sich dann auch öfter getroffen, auch mit Übernachtung, „wie man es in einer Partnerschaft so macht“. Anfangs sei er vor allem am Wochenende da gewesen, sei aber dann auch mal in der Woche gekommen; auch das sei mit Übernachtung gewesen. Er sei anfangs immer mit dem Fahrrad und später mit dem Taxi gekommen. In dem Haus hätten ihre Kinder, ihr Bruder und sie

selbst gewohnt, und er sei zu Besuch gekommen. Sie hätten eine gemeinsame Zukunft gewollt. Irgendwie habe sie noch die und ihren Bruder ablösen müssen, was nicht so einfach gegangen sei, weil sie schon Kredite laufen gehabt habe, die hätten abgelöst werden müssen. Er habe daher vorgeschlagen, dass er den Kredit aufnimmt, und so sei es dann weitergelaufen. Auf Nachfrage des Senats nach der Entwicklung der Beziehung nach Abschluss des Kaufvertrags hat die Beklagte ausgeführt, es sei dann nicht mehr viel mit Beziehung gewesen. Sie hätten fast nur noch telefoniert, wobei der Kläger jeweils angerufen habe, um zu sagen, dass er nicht könne, weil er arbeiten müsse. Er sei auch mal kurz vorbeigekommen, dann aber nach ein paar Stunden wieder weg gewesen. Sie könne nicht sagen, wann es letztlich zur Trennung gekommen sei, wie viel nach dem Kaufvertrag es gewesen sei. Es sei um Ostern herum gewesen, sie meine in 2022, also im Jahr nach dem Kaufvertrag (Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 2 u. 4, Bl. 86 u. 88 eA II).

- 137 Aus Sicht des Senats war die detaillierte, teilweise mit originellen Details (mit dem Taxi gekommen) versehene Schilderung der Beklagten zum Verlauf ihrer Beziehung mit dem Kläger in jeder Hinsicht authentisch und glaubhaft. Der Senat geht danach sicher davon aus, dass es bis zum Abschluss des Kaufvertrages seitens des Klägers keine für die Beklagte erkennbaren Anzeichen für eine Trennung gab, dieser sich vielmehr - wie von der Beklagten beschrieben - erst nach Abschluss des Kaufvertrages mehr und mehr zurückzog. Für die Richtigkeit der Darstellung der Beklagten spricht aus Sicht des Senats in besonderem Maße, dass letztlich nur die Aussicht auf eine gemeinsame Zukunft mit dem Kläger den Verzicht der Beklagten auf das Eigentum an ihrem Grundstück ohne eine dingliche Absicherung plausibel erscheinen lässt. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte, die das Grundstück von ihrer Mutter geerbt hatte und gemeinsam mit ihren Kindern und ihrem Bruder in dem Haus wohnte, aus dem Haus hätte ausziehen wollen. Der Kläger hat selbst vorgetragen, dass die Beklagte dort weiter habe wohnen wollen (Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 8, Bl. 92 eA II). Mit der Veräußerung des Grundstücks ohne dingliche Absicherung legte die Beklagte indessen ihr weiteres Schicksal und dasjenige ihrer engsten Familie gleichsam in die Hände des Klägers, was von einem Maß an Vertrauen zeugt, wie es nur durch den festen Glauben an eine gemeinsame Zukunft erklärbar ist. Dass das Verhalten des Klägers geeignet war, ein derartiges Vertrauen bei der Beklagten zu wecken, zeigt sich etwa daran, dass die Beklagte dem Kläger auch die Regelung ihrer finanziellen Angelegenheiten überlassen und ihm hierzu ihre Kontokarte ausgehändigt hatte.
- 138 Dafür, dass der Kläger gegenüber der Beklagten bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages den Anschein einer fortbestehenden Beziehung aufrechterhielt, spricht außerdem, dass er unstreitig weiterhin Arbeiten an Haus und Grundstück vornahm. Der Kläger hat zwar vorgetragen, dass die Trennung von der Beklagten bereits Ende 2020 / Anfang 2021 erfolgt sei. Zugleich hat er aber vorgetragen, er habe - was die Beklagte insoweit nicht bestritten hat - auch danach noch am Haus gearbeitet. Im Rahmen seiner Anhörung vor dem Senat hat der Kläger auf Nachfrage hierzu erklärt, auch nach der Trennung weitergemacht zu haben, und dies damit erklärt, er habe es fertig haben wollen, damit die Beklagte nicht immer rummeckere; er habe nicht gewollt, dass die Beklagte so mit den Kindern leben müsse, dass die Tapeten von den Wänden seien (Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 8 f., Bl. 92 f. eA II).
- 139 Dass der Kläger die von ihm vorgenommenen Arbeiten auch über den von ihm behaupteten Trennungszeitpunkt hinaus fortsetzte, lässt vor dem Hintergrund des „Pachtver-

trages“ und des Mietvertrages (Anlage K 1 und K 2), die dem Kläger jeweils bereits eine eigentümerähnliche Stellung zuwiesen, zugleich darauf schließen, dass der Kläger - entgegen seiner diesbezüglichen Erklärung vor dem Senat (vgl. Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 9, Bl. 93 eA II) - gezielt den Plan verfolgte, auch formal Eigentümer des Grundstücks zu werden. Denn nur eine solche Intention vermag plausibel zu erklären, wieso der Kläger - nach seinem Vortrag - auch dann noch (wertsteigernde) Arbeiten an Haus und Grundstück vornahm, als die Beziehung zur Beklagten aus seiner Sicht bereits beendet war. Dass der Kläger insoweit letztlich nur aus Rücksicht auf die Kinder der Beklagten handelte, nimmt ihm der Senat nicht ab. Diese Behauptung steht in offenkundigem Widerspruch zu den im Hinblick auf die Aufgabe eigener Rechtspositionen einer „Unterwerfung“ gleichkommenden Regelungen im sog. „Pachtvertrag“ (Anlage K 1), nach denen die Beklagte und ihre leiblichen Kinder lediglich noch ein „Bleiberecht“ im Haus haben sollten und leibliche Kinder über 18 Jahre sogar nur noch „geduldet“ würden, gegebenenfalls sogar durch den Kläger ohne Zustimmung der Beklagten des Hauses verwiesen werden könnten, wenn sie „das normale Leben im Haus nicht möglich machen“. Diese Regelungen zeugen von einer ausgewiesenen Rücksichtslosigkeit gegenüber den Belangen der Kinder der Beklagten, was es von vornherein unglaublich erscheinen lässt, dass der Kläger auch noch nach vermeintlich erfolgter Trennung in deren Interesse tätig wurde.

- 140 Hinzu kommt, dass der Kläger seine Beziehung zur Beklagten durchweg kleingeredet und vorgetragen hat, er habe nie die Absicht gehabt, gemeinsam mit der Beklagten in dem Haus zu wohnen, und solches auch nie geäußert; ihre Beziehung sei lediglich eine lockere Wochenendbeziehung gewesen. In seiner Anhörung vor dem Senat hat er überdies erklärt, dass er die Beklagte „eigentlich gar nicht richtig kenne“ und sie „auch nie richtig gekannt“ habe (Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 8, Bl. 92 eA II). Der Senat schließt angesichts einer derart distanzierten Haltung aus, dass der Kläger, als er die von ihm vorgenommenen Arbeiten auch nach vermeintlich erfolgter Trennung weiterführte, lediglich aus Rücksicht auf die Beklagte und deren Kinder gehandelt haben könnte. Das Verhalten des Klägers lässt sich plausibel nur damit erklären, dass er davon ausging, die Arbeiten würden letztlich ihm selbst zugutekommen.
- 141 (iv) Der Kläger hat bei seinem Vorgehen überdies die wirtschaftlich schwächere Position der Beklagten bewusst zu seinem Vorteil ausgenutzt.
- 142 Bereits auf Grundlage des eigenen Vortrags des Klägers, nach dem die Beklagte kein Darlehen erhalten habe, um ihren Bruder auszuzahlen, und den Kläger deshalb darum gebeten („angefleht“) habe, das Grundstück zum Wert der darauf ruhenden Belastungen zu erwerben, lag es für den Kläger auf der Hand, dass die Beklagte nur unter dem Zwang der Verhältnisse zu einem Verkauf ihres Grundstücks ohne Rücksicht auf dessen objektiven Wert bereit war.
- 143 Tatsächlich ist der Senat davon überzeugt, dass die Initiative zum Verkauf des Grundstücks - entgegen dem Vortrag des Klägers - nicht von der Beklagten ausging, sondern vielmehr von dem Kläger selbst, und dass der Kläger auf diese Weise die Schuldensituation der Beklagten bewusst ausgenutzt hat, um zu einem weit unterhalb des objektiven Wertes liegenden Kaufpreis das alleinige Eigentum an dem Grundstück der Beklagten zu erlangen.
- 144 Bereits die übertriebene, ersichtlich tendenziöse Darstellung des Klägers, nach der die Beklagte ihn „angefleht“ habe, das Grundstück zu erwerben, und die der Kläger auch bei

seiner Anhörung vor dem Senat in vergleichbarer Weise wiederholt hat („*Sie wollte das Haus unbedingt an mich verkaufen. Ich wollte das überhaupt nicht. Sie sagte aber immer wieder, ich sollte es doch kaufen. Ein paar Wochen lang hat sie mich bearbeitet, damit ich es kaufe.(...) Da war es eigentlich schon zehn vor zwölf oder eher zehn nach zwölf, als sie damit heulend ankam.*“, Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 6, Bl. 90 eA II), spricht gegen die Glaubhaftigkeit des klägerischen Vortrags. Es ist auch völlig unplausibel, dass die Beklagte, die das Grundstück nach ihrem unstreitigen Vortag von ihrer Mutter geerbt hatte - woraus auch die Notwendigkeit resultierte, ihren Bruder auszubezahlen - und die gemeinsam mit ihren Kindern und ihrem behinderten Bruder in dem Haus gelebt hat, von sich aus auf die Idee gekommen sein könnte, das Eigentum an dem Grundstück vollständig auf den Kläger zu übertragen und fortan nur noch zur Miete in dem Haus zu wohnen. Die Beklagte hat bei ihrer Anhörung vor dem Senat erklärt, dass es aus ihrer Sicht um eine gemeinsame Zukunft mit dem Kläger gegangen sei. Sie habe aber noch die BHW und ihren Bruder ablösen müssen. Der Kläger habe daher vorgeschlagen, dass er den Kredit aufnehme, und so etwas gesagt wie, dass „es dann unseres“ sei (Sitzungsprotokoll vom 26. März 2026, dort S. 3, Bl. 87 eA II). Der Senat hat keinen Zweifel, dass die von einer gewissen Schlichtheit und Naivität geprägte Darstellung der nach ihrem (unwidersprochenen) Vortrag als Reinigungskraft tätigen Beklagten, die gerade dadurch in besonderem Maße authentisch wirkte, zutrifft und dass die Beklagte gar nicht in der Lage gewesen wäre, ein rechtliches Konstrukt zu erdenken, nach dem sie anstatt durch die Aufnahme eines (eigenen) Kredits durch Übereignung ihres Grundstücks an den Kläger Geldmittel zur Tilgung ihrer Schulden erlösen könnte, die sie anschließend im Wege regelmäßiger Mietzahlungen wieder an den Kläger zurückführen würde.

- 145 Ist hiernach sicher davon auszugehen, dass es dem Kläger nicht darum ging, der Beklagten zu helfen, sondern darum, aus deren Schuldensituation einen eigenen Vorteil zu ziehen, kommt es nicht darauf an, ob der Bruder der Beklagten - was die Beklagte in Abrede gestellt hat (vgl. Sitzungsprotokoll vom 4. August 2025, dort S. 3, Bl. 55 eA I) - tatsächlich auf die Auszahlung seines Erbteils drängte. Denn auch wenn die Beklagte seitens ihres Bruders nicht unter Druck gesetzt worden wäre, bliebe es dabei, dass die Veräußerung des Grundstücks dem Abtrag der Schulden der Beklagten diene, sodass der Abschluss des Kaufvertrags zu den konkreten, für die Beklagte wirtschaftlich nachteiligen Konditionen noch immer dem Zwang der Verhältnisse geschuldet gewesen wäre.
- 146 In der Gesamtschau sprechen nach alledem das Wissen des Klägers um den zu geringen Kaufpreis, die Abfolge und der Inhalt der die Beklagte einseitig benachteiligenden Verträge („Pachtvertrag“, Mietvertrag, Kaufvertrag), der Abbruch der Beziehung unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrages sowie das Ausnutzen der prekären wirtschaftlichen Situation der Beklagten in erheblichem Maße für eine verwerfliche Gesinnung des Klägers, welche zu einem auffälligen - tatsächlich sogar besonders groben - Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung hinzutritt und den Kaufvertrag über das Grundstück insgesamt als sittenwidrig erscheinen lässt.
- 147 b) Auf der Rechtsfolgenseite kann die Beklagte von dem Kläger entsprechend ihrem Antrag die Rückübereignung des Grundstücks sowie Zahlung von (noch) 75.000,00 € verlangen.

- 148 Der Kläger hat zunächst das von ihm erlangte Eigentum an dem Grundstück an die Beklagte herauszugeben, mithin das Grundstück an die Beklagte zurückzuübereignen (§ 812 Abs. 1 S. 1 BGB).
- 149 Darüber hinaus hat der Kläger für die von ihm vorgenommene Belastung des Grundstücks mit einer Grundschild Wertersatz zu leisten (aa), wobei der Anspruch der Beklagten nicht dahingehend einzuschränken ist, dass Zahlung nur Zug um Zug gegen Befreiung von der durch die Grundschild gesicherten schuldrechtlichen Verbindlichkeit des Klägers verlangt werden könnte (bb).
- 150 aa) Der Kläger schuldet für die von ihm vorgenommene Belastung des Grundstücks mit einer Grundschild Wertersatz nach § 818 Abs. 2 BGB in Höhe von (noch) 75.000,00 €.
- 151 Nach § 818 Abs. 2 BGB hat der Empfänger einer rechtsgrundlos erlangten Leistung, soweit die Herausgabe wegen der Beschaffenheit des Erlangten nicht möglich oder der Empfänger aus einem anderen Grunde zur Herausgabe außerstande ist, den Wert zu ersetzen.
- 152 Nach der Rechtsprechung des BGH kann der Bereicherungsschuldner, der den Bereicherungsgegenstand mit Grundpfandrechten belastet hat, das Grundstück nicht mehr so herausgeben, wie er es erhalten hat. Die den Bereicherungsgläubiger benachteiligende Veränderung muss in diesem Fall durch Wertersatz ausgeglichen werden, es sei denn, der Bereicherungsschuldner lässt - was der Kläger vorliegend nicht getan hat - etwa entstandene Eigentümergrundpfandrechte löschen. Bei der Belastung eines Grundstücks mit - wie hier - Grundschilden ist dessen objektiver Verkehrswert um den Nominalbetrag der Grundpfandrechte vermindert (vgl. BGH, Urteil vom 26. Oktober 1990 - V ZR 22/89 -, NJW 1991, 917, 918).
- 153 Ausgehend von diesen Grundsätzen kann die Beklagte von dem Kläger Wertersatz für die infolge der Bestellung der Grundschild durch den Kläger eingetretene Wertminderung des Grundstücks in Höhe des Nominalbetrages der Grundschild, mithin in Höhe von 165.000,00 € verlangen.
- 154 Hiervon ist allerdings der Kaufpreis in Höhe von 90.000,00 € in Abzug zu bringen.
- 155 Die Beklagte hat vor dem Hintergrund des vom Senat erteilten Hinweises ihren ursprünglichen, auf lastenfreie Rückübereignung gerichteten Antrag umgestellt und anstelle der Lastenfreiheit die Zahlung von Wertersatz beantragt, wobei sie den Betrag des Wertersatzes (165.000,00 €) von sich aus mit dem - nach ihrem ursprünglichen Antrag Zug um Zug zurückzuzahlenden - Kaufpreis (90.000,00 €) verrechnet hat. In Höhe des Kaufpreises ist die Wertersatzforderung damit erloschen (§ 389 BGB). Es verbleibt ein begründeter Zahlungsanspruch der Beklagten gegen den Kläger in Höhe von 75.000,00 €.
- 156 bb) Dieser Anspruch ist nicht dahingehend einzuschränken, dass Zahlung nur Zug um Zug gegen Befreiung von der durch die Grundschild gesicherten schuldrechtlichen Verbindlichkeit des Klägers verlangt werden könnte.

- 157 (i) Einen Anspruch auf Befreiung von der durch die Grundschild gesicherten Verbindlichkeit und ein darauf gestütztes Zurückbehaltungsrecht hat der Kläger jeweils nicht geltend gemacht.
- 158 Eine (automatische) Berücksichtigung einer solchen Gegenforderung im Rahmen der sog. Saldotheorie kommt - ungeachtet der diesbezüglich schon fehlenden Substantiierung (dazu sogleich unter (ii)) - schon deshalb nicht in Betracht, weil die Saldotheorie zum Nachteil der durch ein wucherähnliches Rechtsgeschäft benachteiligten Partei - hier der Beklagten - keine Anwendung findet (vgl. BGH, Urteil vom 19. Januar 2001 - V ZR 437/99 -. NJW 2001, 1127).
- 159 (ii) Der Zahlungsanspruch der Beklagten ist auch nicht unter dem Gesichtspunkt einer (teilweisen) Entreicherung des Klägers in dem oben genannten Sinne einzuschränken.
- 160 Zwar ist im Falle der Wertminderung eines Grundstücks infolge der Bestellung von Grundpfandrechten die Verpflichtung zum Wertersatz im Hinblick auf § 818 Abs. 3 BGB grundsätzlich von der Befreiung des Schuldners von der gesicherten schuldrechtlichen Verbindlichkeit seitens des Bereicherungsgläubigers abhängig (vgl. BGH, Urteil vom 26. Oktober 1990 - V ZR 22/89 -, NJW 1991, 917, 918). Denn soweit der Schuldner die gesicherte Verbindlichkeit erfüllt, löst er die Belastung letztlich selbst ab, da der Sicherungszweck des Grundpfandrechts insoweit wegfällt; der Gläubiger könnte in diesem Fall ohne weitere eigene Leistung die Lastenfreiheit des Grundstücks erreichen. Wertersatz als Ausgleich für die grundpfandrechtliche Belastung kann er deshalb grundsätzlich nur mit der Maßgabe fordern, dass er den Schuldner Zug um Zug von der gesicherten Verbindlichkeit freistellt.
- 161 Eine Entreicherung in diesem Sinne hat der - insoweit darlegungs- und beweisbelastete (vgl. BGH, Urteil vom 27. Oktober 2016 - IX ZR 160/14 -, NJW-RR 2017 111, 113 Rnr. 17) - Kläger jedoch schon nicht substantiiert dargelegt. Es fehlt an konkretem Vortrag zur gesicherten schuldrechtlichen Verbindlichkeit, insbesondere zu deren ursprünglicher Höhe sowie dazu, inwieweit die gesicherte Verbindlichkeit bereits getilgt wurde und in welcher Höhe die Grundschild noch valuiert. Der Einwand der Entreicherung ist aber nur erheblich, soweit der Bereicherungsschuldner eine Entreicherung nach Grund und Höhe im Einzelnen darlegt.
- 162 Ungeachtet dessen steht einer Berücksichtigung der schuldrechtlichen Verbindlichkeit unter dem Gesichtspunkt der Entreicherung vorliegend entgegen, dass der Kläger nach § 819 Abs. 1 BGB verschärft haftet und sich somit auf einen Wegfall der Bereicherung nicht berufen kann.
- 163 Nach dieser Vorschrift ist der Empfänger, wenn er den Mangel des rechtlichen Grundes bei dem Empfang kennt oder ihn später erfährt, von dem Empfang oder der Erlangung der Kenntnis an zur Herausgabe verpflichtet, wie wenn der Anspruch auf Herausgabe zu dieser Zeit rechtshängig geworden wäre.
- 164 Beruht der Mangel des Rechtsgrundes - wie hier - darauf, dass das Verpflichtungsgeschäft nach § 138 Abs. BGB sittenwidrig ist, so tritt die verschärfte Haftung nach § 819 Abs. 1 BGB ein, wenn der Bereicherungsschuldner weiß, dass das sittenwidrige Geschäft nichtig ist. Er muss Kenntnis sowohl von den die Sittenwidrigkeit begründenden Tatsachen als auch von der sich daraus ergebenden Rechtsfolge der Nichtigkeit des Geschäfts haben, wobei vorsätzlich auch derjenige handelt, der die zugrundeliegenden Tatsachen

kennt und die sich daraus ergebende Rechtsfolge in Kauf nimmt (bedingter Vorsatz). Auf genaue Rechtskenntnis kommt es dabei nicht an. Denn es wäre nicht gerechtfertigt, für den sorgfältigen und juristisch geschulten Bereicherungsschuldner einen strengeren Haftungsmaßstab anzulegen als für denjenigen, der sich keine Gedanken über die Nichtigkeitsfolge macht oder zu ihrer rechtlich zutreffenden Beurteilung außerstande ist. Keinen Schutz verdient deshalb auch der sittenwidrig handelnde Bereicherungsschuldner, der die Tatsachen kennt, aufgrund deren sich die Rechtsgrundlosigkeit seines Erwerbs aufdrängt. Dem bedingten Vorsatz steht deshalb das bewusste Sich-verschließen gegenüber dieser Erkenntnis gleich. Der Bereicherungsschuldner, der, um sich die Vorteile zu sichern, sich bewusst der Einsicht verschließt, dass das Verpflichtungsgeschäft nichtig ist, verdient ebenso wenig Schutz wie derjenige, der sich dieser Einsicht öffnet, wobei auf einen solchen Kenntnisstand des Bereicherungsschuldners nach dem normativen Maßstab redlich Denkender geschlossen werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 12. Juli 1996 - V ZR 117/95 -, NJW 1996, 2652, 2653).

- 165 Gemessen an diesen Maßstäben sind die Voraussetzungen des § 819 Abs. 1 BGB vorliegend erfüllt.
- 166 Der Kläger hat sich der Einsicht in die Nichtigkeit des sittenwidrigen Grundstückskaufvertrags mindestens bewusst verschlossen. Ihm war nicht nur klar, dass der vereinbarte Kaufpreis den objektiven Verkehrswert des Grundstücks nicht ansatzweise abbildete; er wusste auch um die weiteren, die Entscheidungsfreiheit der Beklagten beeinträchtigenden Umstände, insbesondere um deren Schuldensituation, die er sich - unter Aufrechterhalten des Scheins einer partnerschaftlichen Beziehung - zunutze machte, um die bereits durch den vorausgegangenen Pachtvertrag eklatant benachteiligte Beklagte um ihr Eigentum an dem Grundstück zu bringen. Der Kläger kannte hiernach Tatsachen, aufgrund derer sich die Nichtigkeit des Grundstückskaufvertrages wegen Verstoßes gegen die guten Sitten aufdrängte und bei deren Kenntnis sich ein von Rücksicht auf den eigenen Vorteil nicht beeinflusster redlich denkender Dritter der Einsicht in die Nichtigkeit nicht verschlossen hätte. Der Kläger muss sich deshalb so behandeln lassen, als hätte er die Nichtigkeit des Grundstückskaufvertrages mindestens für möglich gehalten.
- 167 Der Kläger ist hiernach zur Herausgabe des Erlangten verpflichtet, wie wenn der Anspruch auf Herausgabe bereits bei Empfang rechtshängig geworden wäre. Gemäß § 818 Abs. 4 BGB i.V.m. § 292 Abs. 1, 989 BGB hat der Kläger der Beklagten mithin den Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden ist, dass er das Grundstück infolge der von ihm vorgenommenen Belastung mit einer Grundschuld nicht mehr lastenfrei an die Beklagte zurückübereignen kann. Dessen Höhe entspricht dem bereicherungsrechtlich geschuldeten Wertersatz, der von dem Kläger insoweit - ohne die Möglichkeit des Entreichereinwands - als Geldersatz (§ 249 Abs. 2 S. 1 BGB) geschuldet wird.

3.

- 168 Die Kostenentscheidung beruht, soweit sie das erstinstanzliche Verfahren betrifft, auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO und hinsichtlich des Berufungsverfahrens auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.
- 169 Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Einer Nachholung des im erstinstanzlichen Urteil zu Unrecht unterbliebenen - ein Fall des § 713 ZPO lag nicht vor; § 5 HS. 2 ZPO gilt nicht für den Rechtsmittelstreitwert (vgl. BGH, Urteil vom 28. September 1994 - XII ZR 50/94 -, NJW 1994, 3292) - Ausspruchs zur Abwendungsbefugnis bedurfte es nicht, da hinsichtlich der Verurteilung der Beklagten zur

Zahlung von 405,79 € das erstinstanzliche Urteil in Teilrechtskraft erwachsen und insoweit unbedingt vollstreckbar ist.

4.

- 170 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 6 S. 1 Var. 1 ZPO i.V.m. §§ 48 Abs. 1 S. 1 GKG, wobei hinsichtlich des Streitwertes für das erstinstanzliche Verfahren, den der Senat gemäß § 63 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 GKG neu festsetzt hat, der Wert der Klageforderung hinzuzurechnen war (§ 45 Abs. 1 S. 1 GKG). Maßgebend für die Bemessung der Widerklageforderung war der objektive Verkehrswert des Grundstücks (vgl. BGH, Beschluss vom 12. Juni 1991 - XII ZR 65/91 -, NJW-RR 1991, 1210), den der Senat entsprechend den hierzu getroffenen Feststellungen mit 250.000,00 € angesetzt hat. Die Zahlung von Wertersatz für die grundpfandrechtliche Belastung ist darin enthalten und erhöht den Streitwert nicht zusätzlich. Die in die Widerklageforderung eingestellte Gegenleistung (Rückzahlung des Kaufpreises) bleibt außer Betracht (vgl. BGH, Beschluss vom 13. Februar 2019 - V ZR 68/17 -, BeckRS 2019, 1782 Rnr. 8).

5.

- 171 Gründe für eine Zulassung der Revision bestehen nicht. Die Rechtssache betrifft höchst-richterlich geklärte Rechtsgrundsätze zur Sittenwidrigkeit wucherähnlicher Rechtsgeschäfte und zur bereicherungsrechtlichen Rückabwicklung von Grundstückskaufverträgen sowie deren Anwendung auf den konkreten Einzelfall. Eine darüber hinausreichende grundsätzliche Bedeutung kommt ihr nicht zu.