

# Oberlandesgericht Frankfurt am Main

4 U 13/25

9 O 16/24

Landgericht Wiesbaden



## Im Namen des Volkes Urteil

In dem Rechtsstreit

Gemeinde Hünstetten, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Jan Kraus, Im Lagersboden 5, 65510 Hünstetten  
- Klägerin und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen BKS Braun Köppen & Softic Partnerschaft von RAen mbB, Steubenstr. 5, 65189 Wiesbaden  
Geschäftszeichen: 00059/22

gegen

Hasan Mercan, Am Tiergarten 15, 65510 Idstein  
- Beklagter und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt Prof. Dr. Sebastian Erhard, Paulinenstr. 1, 65189 Wiesbaden  
Geschäftszeichen: 52/25 SE01

hat der 4. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main durch den Richter am Oberlandesgericht Dr. Kolz als Einzelrichter im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzschluss am 31. Oktober 2025 für Recht erkannt:

**Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 21. Zivilkammer des Landgerichts Wiesbaden vom 14. Januar 2025 (Az.: 9 O 16/24) wird zurückgewiesen.**

**Die Kosten des Berufungsverfahrens hat die Klägerin zu tragen.**

**Die Revision wird nicht zugelassen.**

**Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.**

**Der Streitwert für die Berufungsinstanz wird auf 664.100,- Euro festgesetzt.**

**Gründe:**

**I.**

Die Klägerin begeht die Feststellung, dass sie – und nicht der im Grundbuch als Eigentümer eingetragene Beklagte – Eigentümerin eines Grundstücks ist. Hilfsweise nimmt sie den Beklagten auf Bewilligung der Eigentumsumschreibung auf die Klägerin in Anspruch.

Die Klägerin, eine Gemeinde im Sinne der Hessischen Gemeindeordnung, und der Beklagte schlossen im Juni 2012 einen Kaufvertrag über ein Grundstück, welches der Beklagte von der Klägerin erwerben sollte. Im Oktober 2012 erklärten die Parteien die Auflassung und passten den Kaufpreis – wegen einer etwas geringeren Quadratmeterzahl des Grundstücks als angenommen – auf 398.460,- Euro an. Grundlage der Berechnung war ein Quadratmeterpreis von 60,- Euro.

In den Folgemonaten kam es zu Unstimmigkeiten zwischen den Parteien. Die Klägerin machte geltend, die Veräußerung sei im Hinblick auf die Aufteilung zwischen gewerblicher und wohnlicher Nutzung zu einem zu geringen Preis erfolgt. Der Beklagte teilte der Klägerin im April 2013 mit, er könne die Vorwürfe „über den Tisch ziehen“ oder „günstiges Mischgebiet kaufen und nachträglich Wohnflächen veräußern“ nicht nachvollziehen. Er erwäge daher, sämtliche Firmen an einen anderen Standort zu verlegen, „wo bereits verabschiedete Bebauungspläne

und Verträge auch nachträglich gültig sind“ (Anlage B3 (oder „J“) zum Schriftsatz vom 12. Juni 2024 im Anlagenband der landgerichtlichen Akte). Die Klägerin teilte dem Beklagten im Juni 2013 mit, die beabsichtigte Wohnbebauung sei ihr „ein Dorn im Auge“ und der Kaufpreis wegen der beabsichtigten Wohnbebauung zu niedrig. Im August 2013 schlossen die Parteien daraufhin eine Vereinbarung über das Verhältnis von Wohn- und Gewerbebebauung auf dem Grundstück. Im Januar 2014 wurde der Beklagte als Eigentümer eingetragen.

In der Folgezeit startete der Beklagte eine umfangreiche Marketingkampagne, mit der Gewerbemietern für die noch zu errichtenden Immobilien gewonnen werden sollten. Dafür wurde eigens Personal freigestellt, um gezielt mit zahlreichen Konzernen und Unternehmen in Kontakt zu treten und Gespräche zu führen. Beispielsweise wandte sich der Beklagte im Mai 2017 per E-Mail an mehrere Unternehmen. Parallel hierzu initiierte der Beklagte die Schaffung des notwendigen Baurechts. Er stellte seine Bauvoranfrage im September 2017 bei der Klägerin vor und wandte sich im Juni 2018 an den Rheingau-Taunus-Kreis, der die Bauvoranfrage im Oktober 2018 ablehnte. Der Widerspruch des Beklagten hiergegen wurde im April 2019 im Anhörungsausschuss des Kreises behandelt. Sodann wandte sich der Beklagte mit der Bitte an die Klägerin, die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich eines Bebauungsplans einzuleiten.

Im März 2020 schloss der Beklagte mit der Mercan & Associates GmbH, die er als Geschäftsführer auch selbst vertrat und an der er beteiligt war, einen Darlehensvertrag über ein flexibel abrufbares Darlehen in Höhe von 3,5 Mio. Euro (siehe Anlage K11 = Bl. 270 ff. d.A.). (Inwieweit das Darlehen bislang tatsächlich abgerufen wurde, ist streitig. Mit jüngstem Schriftsatz, auf welchen die Klägerin nicht mehr reagieren konnte, hat der Beklagte eine Bestätigung seines Steuerberaters aus dem Dezember 2020 vorgelegt, wonach bis dahin 3,075 Mio. Euro ausgezahlt worden seien.) Ausweislich des Darlehensvertrages sollte durch das Darlehen vermieden werden, dass die Darlehensgeberin Negativzinsen würde zahlen müssen. Das Darlehen hatte eine Laufzeit von 60 Monaten bei einer Verlängerung bis auf maximal 15 Jahre, sollte es nicht zuvor gekündigt werden. Der Beklagte als Darlehensnehmer durfte jederzeit tilgen und verpflichtete sich, den vollständigen Darlehensbetrag auf Anforderung jederzeit binnen drei Monaten zurückzuzahlen. Gesichert wurde das Darlehen unter anderem durch die Bestellung einer Grundschuld auf dem streitgegenständlichen Grundstück in Höhe von 1,28 Mio. Euro.

Im April 2020 teilte die Klägerin dem Beklagten mit, dass die Gemeindevertretung im Dezember 2019 den Beschluss gefasst habe, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Juni 2020 trat die Klägerin an den Beklagten heran und verlangte die Bewilligung eines Grundbuchwiderspruchs gegen sein Eigentum. Ein gerichtlicher Eilantrag war erstinstanzlich

zunächst erfolgreich, bevor die Klägerin den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung in der Berufungsinstanz zurücknahm, weil divergierende Sachverständigengutachten vorlagen und eine Klärung im Eilverfahren nicht möglich war. Nun verfolgt sie ihr Begehr – beziehungsweise die Feststellung ihrer Eigentümerstellung – im Hauptsacheverfahren.

Die Klägerin hat den Grundstückskaufvertrag sowie die Auflassung für nichtig gehalten. Sie hat behauptet, sie habe das Grundstück unter dem Marktwert verkauft. Aus § 109 HGO als Verbotsgebot ergebe sich die Nichtigkeit gemäß § 134 BGB. Neben dem Vertrag sei auch das Vollzugsgeschäft nichtig, so dass das Grundbuch unrichtig sei.

Der Beklagte hat die Auffassung vertreten, das Grundstück zum Marktpreis erworben zu haben. Der Klägerin sei es zudem nach Treu und Glauben untersagt, sich auf eine vermeintliche Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts zu berufen. Der behauptete Grundbuchberichtigungsanspruch sei verwirkt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils des Landgerichts Wiesbaden (Bl. 3 ff. d.A.).

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Es könne dahinstehen, ob ein Unterwertgeschäft vorliege. Die Klägerin sei nach Treu und Glauben sowie mit Rücksicht auf die Verkehrssitte daran gehindert, ein etwaiges Unterwertgeschäft zu ihren Gunsten geltend zu machen. Ein etwaiger Grundbuchberichtigungsanspruch sei jedenfalls verwirkt. Neben dem Zeitmoment liege ein Umstandsmoment in der Vereinbarung aus dem August 2013. Dieser habe ein Überwiegen der Wohnbebauung zugrunde gelegen, ohne dass eine Nachzahlungsverpflichtung geregelt worden sei. Ein verständiger Adressat habe daher kaum auf den Gedanken kommen können, dass noch eine Nachzahlungsverpflichtung bestehen könne. Nach dieser Vereinbarung habe die Klägerin die Eigentumsumschreibung nicht verhindert. Wegen der weiteren Einzelheiten wird Bezug genommen auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils.

Gegen das ihr am 20. Januar 2025 zugestellte Urteil hat die Klägerin am 11. Februar 2025 Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung der Begründungsfrist bis zum 10. April 2025 an diesem Tag begründet.

Mit der Berufung hat sie ursprünglich lediglich noch (zunächst ohne die Stellung des erstinstanzlich noch gestellten Hilfsantrags auf Verurteilung des Beklagten zur Bewilligung der Grundbuchberichtigung) die Feststellung beantragt, dass sie Eigentümerin des Grundstücks

sei. Das Landgericht habe nicht berücksichtigt, dass das mit dem Feststellungsantrag begehrte Eigentumsrecht nicht der Verwirkung unterliege, sondern dass allenfalls das Klagerecht verwirkt sein könnte, was jedoch nicht der Fall sei. Der Bundesgerichtshof habe sich gegen die Verwirkbarkeit der Klagebefugnis positioniert. Zudem habe sich das Landgericht nicht mit den erhöhten Anforderungen an die Verwirkung eines Grundbuchberichtigungsanspruchs auseinandergesetzt. Generell werde der Einwand unzulässiger Rechtsausübung stark eingeschränkt, soweit die Zuordnungsfunktion des Sachenrechts betroffen sei. Ein Vertrauen in eine unrichtige Grundbuchlage werde nicht durch § 242 BGB geschützt. Ferner könnten im öffentlichen Interesse – hier: im kommunalen Haushaltsinteresse – bestehende Rechte ohnehin kaum der Verwirkung unterliegen. Eine diesen Maßstäben genügende Interessenabwägung habe das Landgericht nicht vorgenommen und überdies unberücksichtigt gelassen, dass die Interessen des Schuldners deutlich überwiegen müssten, damit eine Verwirkung angenommen werden könne.

Es sei unklar geblieben, in welcher Weise sich der Beklagte darauf eingerichtet haben solle, nicht zur Herausgabe des Grundstücks verpflichtet zu sein. Dessen bloßer Glaube an die erlangte Rechtsposition reiche nicht aus. Er habe das Grundstück noch nicht bebaut, sondern lasse es brach liegen.

Bei dem Abstellen auf die Vereinbarung aus dem August 2013 habe das Landgericht übersehen, dass die Klägerin nie eine Nachzahlung verlangt habe, sondern ausschließlich die Rückabwicklung. Davon sei die Kenntnis von den Bauabsichten des Beklagten unabhängig.

Der Feststellungsantrag sei zulässig, weil er der Klägerin den Weg eröffne, gegenüber dem Grundbuchamt gemäß § 22 GBO einen Unrichtigkeitsnachweis zu führen. Dies sei eine gleichrangige Alternative zur Eintragung aufgrund einer Eintragungsbewilligung. Im Rahmen von § 22 GBO werde lediglich die – im Falle einer rechtskräftigen Feststellung bereits feststehende – Unrichtigkeit des Grundbuchs geprüft, so dass Aspekte der Verwirkung dort keine Rolle spielten. Das Klagerecht selbst könne nicht verwirken.

Die Klägerin hat zunächst lediglich beantragt,

das angegriffene Urteil des Landgerichts Wiesbaden abzuändern und festzustellen, dass die Klägerin Eigentümerin des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Görsroth beim AG Idstein, Blatt 1137, Flur 2, Flurstück 187[, ist] und [dass] das den Beklagten und nicht die Klägerin als Eigentümer ausweisende Grundbuch unrichtig ist.

Sie hat sodann in den mündlichen Verhandlung vom 5. September 2025 noch hilfsweise beantragt,

den Beklagten zur Abgabe folgender Erklärung zu verurteilen: „Hiermit bewillige ich wegen der Nichtigkeit der Auflassung vom 26. Oktober 2012 zwecks Berichtigung des Grundbuchs die Umschreibung des Eigentums an dem Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Görsroth beim AG Idstein, Bl. 1137, Flur 2, Flurstück 187, auf die Klägerin.“

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er meint, der Feststellungsantrag sei bereits aus Gründen der Subsidiarität unzulässig, denn die Klägerin könne den Grundbuchberichtigungsanspruch als Leistungsantrag verfolgen. Zudem dürfe durch den Feststellungsantrag nicht „durch die Hintertür“ der Umstand ausgehebelt werden, dass ein Leistungsantrag wegen eines Verstoßes gegen Treu und Glauben scheitern müsse. Weil die Klägerin wegen Verwirkung ohnehin keine Berichtigung des Grundbuchs verlangen könne, fehle für den Feststellungsantrag auch das Rechtsschutzbedürfnis. Ein etwaiger Grundbuchberichtigungsanspruch der Klägerin wäre verwirkt. Aber auch ohne die Grundsätze der Verwirkung wäre er als unzulässige Rechtsausübung wegen widersprüchlichen Verhaltens gemäß § 242 BGB ausgeschlossen. Die Klägerin habe den Verkauf des Grundstücks im August 2013 noch einmal bekräftigt und sodann die Eigentumsumschreibung bewilligt.

Der Beklagte behauptet, ein Entzug der Eigentümerstellung würde ihn in den finanziellen Kollaps beziehungsweise in die Insolvenz führen. Ihm entstünde dann aus dem abgeschlossenen Darlehensvertrag ein jährlicher Zinsschaden in Höhe von rund 155.000,- Euro, weil das dann nicht mehr ausreichend besicherte Darlehen höher verzinst werden müsste. Der Gesamtschaden dürfte „in schwindelerregender Höhe“ liegen. Der Beklagte hat dazu eine Stellungnahme seines Steuerberaters aus dem September 2020 eingereicht. Dem hat die Klägerin neben einer aus ihrer Sicht fehlenden Plausibilität dieser Schilderung und einem Bestreiten, dass das Darlehen überhaupt ausgezahlt wurde (siehe dazu bereits oben), insbesondere entgegengehalten, dass die Grundschuld am Grundstück und nicht an der Person des Beklagten „hänge“, so dass aus einem Verlust der Eigentümerstellung noch keine Besicherungsproblematik folge.

Der Einzelrichter hat mit Beschluss vom 4. Juli 2025 (Bl. 154 ff. d.A.) Hinweise erteilt und dabei insbesondere darauf hingewiesen, dass selbst dann, wenn man keine Verwirkung annähme, der Geltendmachung eines klägerischen Grundbuchberichtigungsanspruchs das widersprüchliche Verhalten der Klägerin entgegenstehen dürfte. In der mündlichen Verhandlung vom 5. September 2025 (Bl. 196 d.A.) ist der Beklagte zu den Folgen eines Verlustes der Eigentümerstellung informatorisch angehört worden.

## II.

Die Berufung ist zulässig, und zwar auch hinsichtlich der späteren Erweiterung durch den in der mündlichen Verhandlung gestellten Hilfsantrag, der durch die fristgerecht eingereichten Berufungsgründe gedeckt ist (vgl. BGH, Urteil vom 19. Oktober 2021 – VI ZR 1173/20 –, Rn. 21 m.w.N., zitiert nach juris).

Sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Die angefochtene Entscheidung beruht weder auf einer Rechtsverletzung im Sinne des § 546 ZPO, noch rechtfertigen die nach § 529 Abs. 1 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung (§ 513 Abs. 1 ZPO).

Das Landgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen, denn das treuwidrige klägerische Verhalten steht einer Geltendmachung der mit den Anträgen verfolgten Ansprüchen entgegen.

### 1. Hauptantrag auf Feststellung

Der Hauptantrag auf Feststellung ist mangels eines Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig. Es besteht kein von der Rechtsordnung geschütztes Interesse daran, durch ein Feststellungsurteil die Grundlage dafür zu legen, mit der Eigentumsumschreibung ein Ziel zu erreichen, dessen Geltendmachung im Wege des Leistungsantrags treuwidrig wäre. Die Feststellungsklage dient nicht der Umgehung der Einwendung der unzulässigen Rechtsausübung. Sie ist aber hier genau darauf gerichtet, weil dasselbe Ziel wie mit dem Leistungsantrag auf Bewilligung vorliegend durch eine rechtskräftige Feststellung in Verbindung mit einem Antrag gemäß § 22 GBO erreichbar wäre.

Vor diesem Hintergrund stellt auch das Begehr auf Feststellung – mit dem Ziel, eine Änderung des Grundbuchs zu erreichen – selbst eine unzulässige Rechtsausübung dar.

a)

Die Grundsätze von Treu und Glauben beherrschen das gesamte Rechtssystem. Sie gelten im materiellen Recht ebenso wie im Verfahrensrecht: Wer einen Anspruch geltend machen will, darf sich zu seinem früheren Verhalten nicht in Widerspruch setzen (BGH, Urteil vom 5. Juni 1997 – X ZR 73/95 –, Rn. 24 m.w.N., zitiert nach juris). Die Rechtsordnung missbilligt allerdings widersprüchliches Verhalten einer Partei im Grundsatz nicht. Eine Partei darf ihre Rechtsansicht ändern, sich auf die Nichtigkeit einer von ihr abgegebenen Erklärung berufen oder ein unter ihrer Beteiligung zustande gekommenes Rechtsgeschäft angreifen. Widersprüchliches Verhalten ist dann rechtsmissbräuchlich, wenn für den anderen Teil ein Vertrauenstatbestand geschaffen worden ist oder wenn andere besondere Umstände die Rechtsausübung als treuwidrig erscheinen lassen. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann eine Rechtsausübung unzulässig sein, wenn sich objektiv das Gesamtbild eines widersprüchlichen Verhaltens ergibt, weil das frühere Verhalten mit dem späteren sachlich unvereinbar ist und die Interessen der Gegenpartei im Hinblick hierauf vorrangig schutzwürdig erscheinen (BGH, Urteil vom 15. November 2012 – IX ZR 103/11 –, Rn. 12 m.w.N., zitiert nach juris).

Für ein Vertrauen auf den Fortbestand etwa eines Versicherungsvertrages bedarf es neben dem Vollzug des Vertrages weiterer, den Vertrag bestätigender Handlungen, zu denen sich der Widerspruch dann als *venire contra factum proprium* darstellt (MüKo-Schubert, 10. Auflage 2025, § 242 BGB, Rn. 471 m.w.N.). Inwieweit sich diese Zusatzvoraussetzung auf andere Fallkonstellationen übertragen lässt, dürfte je nach Einzelfall unterschiedlich zu beurteilen sein.

Ist durch das frühere Verhalten einer Partei kein schutzwürdiges Vertrauen der Gegenpartei begründet worden, ist ein rechtsmissbräuchliches Verhalten nur in besonders gelagerten Einzelfällen in Betracht zu ziehen, etwa bei einem unlösaren Widerspruch zwischen früherer und späterer Rechtsausübung (BGH, Urteil vom 9. November 2023 – VII ZR 241/22 –, Rn. 39 m.w.N., zitiert nach juris). Im Einzelfall bedarf es einer umfassenden Gesamtwürdigung, ob der Wechsel des Vortrags zu einer groben Unbilligkeit führt (vgl. MüKo-Schubert, 10. Auflage 2025, § 242 BGB, Rn. 450 m.w.N.).

Für die Bewertung, ob ein Rechtsmissbrauch vorliegt, fallen auch ein etwaiges Verschulden und dessen Grad ins Gewicht. Ein Verschulden ist für den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs, der aus widersprüchlichem Verhalten hergeleitet werden soll, aber nicht zwingend erforderlich (BGH, Urteil vom 4. Februar 2015 – VIII ZR 154/14 –, Rn. 25 m.w.N., zitiert nach juris). Das *venire contra factum proprium* ist nicht auf Fälle irreversibler Vertrauensinvestitionen

beschränkt, jedoch hat die Irreversibilität der Investition Auswirkungen auf die Interessenabwägung (vgl. MüKo-Schubert, 10. Auflage 2025, § 242 BGB, Rn. 398 m.w.N.).

Die Verwirkung ist ein Sonderfall des widersprüchlichen Verhaltens, welches sich allerdings nicht in Verwirkungstatbeständen erschöpft, sondern darüber hinaus in weiteren Fallkonstellationen einschlägig ist (vgl. MüKo-Schubert, 10. Auflage 2025, § 242 BGB, Rn. 390 m.w.N.; siehe zur Verwirkung unten, 3.).

b)

Nach einer umfassenden Gesamtwürdigung der Einzelfallumstände steht § 242 BGB wegen widersprüchlichen Verhaltens dem klägerischen Begehr entgegen, die eigene Eigentümerstellung festgestellt zu bekommen.

aa)

Es ergibt sich objektiv das Gesamtbild eines widersprüchlichen Verhaltens der Klägerin.

Diese schloss nicht nur im Juni 2012 einen Kaufvertrag mit dem Beklagten, erklärte die Auflassung und trat später dessen Eintragung als Eigentümer nicht entgegen. Vielmehr tätigte sie auch über den Abschluss und den bloßen Vollzug des Vertrages hinausgehende Handlungen.

Von besonderer Aussagekraft ist der Abschluss der Vereinbarung im August 2013. Der Beklagte schrieb der Klägerin im Vorfeld, er erwäge eine Verlegung an einen Standort, wo „Verträge auch nachträglich gültig sind“. Dies belegt anschaulich, dass die Klägerin die Gültigkeit des Kaufvertrages nachträglich in Zweifel gezogen hatte. Dass die Klägerin diese Zweifel mit einem Unterwertverkauf begründete, ergibt sich wiederum deutlich aus den weiteren Ausführungen des Beklagten, ihm werde vorgeworfen, die Klägerin über den Tisch zu ziehen und günstig gekauft zu haben, um dann nachträglich Wohnflächen zu veräußern. Dazu passt auch die Mitteilung der Klägerin an den Beklagten, die beabsichtigte Wohnbebauung sei ihr „ein Dorn im Auge“ und der Kaufpreis sei wegen der beabsichtigten Wohnbebauung zu niedrig gewesen.

Vor diesem Hintergrund konnte der Abschluss einer Vereinbarung, mit welcher sich die Parteien auf das Ausmaß der Wohnbebauung einigten – mögen dabei auch noch andere Aspekte wie etwa der Schallschutz zusätzlich eine Rolle gespielt haben –, durch den verständigen Betrachter nur so verstanden werden, dass die Unstimmigkeiten betreffend ein mögliches Unterwertgeschäft dadurch endgültig bereinigt werden sollten, damit sämtliche Beteiligten ohne jeden Zweifel an der Gültigkeit des Vertrages weiter planen konnten.

Dass der soeben wiedergegebene Schriftverkehr in dieser Weise auszulegen ist, hat der Einzelrichter im Hinweisbeschluss vom 4. Juli 2025 (S. 3 f. = Bl. 156 f. d.A.) herausgearbeitet, ohne dass die Klägerin dieser Interpretation in der Folge argumentativ entgegengetreten ist. Sie hat lediglich „bestritten“, „dass es bei dem Treffen mit Herrn Bürgermeister Kraus um das Thema des Unterwerts ging“ (S. 5 des klägerischen Schriftsatzes vom 10. Oktober 2025 = Bl. 215 d.A.). Nach den zuvor gewechselten Schreiben, deren Interpretation keine anderen als die soeben erläuterten Schlüsse zulässt, musste aber bei einem Treffen auch gar nicht mehr explizit über das Thema Unterwert gesprochen werden, damit allen Beteiligten klar wurde, dass mit einer Einigung über das Ausmaß der Wohnbebauung gerade das damit eng verbundene Unterwertthema endgültig bereinigt wurde (siehe dazu auch die überzeugenden Ausführungen des Beklagten in seinem Schriftsatz vom 31. Oktober 2025, S. 4 = Bl. 258 d.A.). Im Übrigen stellt auch die Klägerin selbst an der oben zitierten Stelle (S. 5 des klägerischen Schriftsatzes vom 10. Oktober 2025 = Bl. 215 d.A.) klar, dass ihr Bürgermeister bei der Besprechung von der Wirksamkeit des Vertrages ausging, so dass der Beklagte insgesamt den zutreffenden Eindruck gewinnen konnte, die Klägerin habe sich von früheren Wirksamkeitsbedenken nunmehr endgültig distanziert.

Dieses Verhalten – der Abschluss einer das Thema Unterwertgeschäft bereinigenden Vereinbarung – lässt es schlechthin unverständlich und mit dem vorherigen Verhalten völlig unvereinbar erscheinen, die Gültigkeit des Vertrages wegen eines angeblichen Unterwertgeschäftes Jahre später doch noch in Frage zu stellen. Die Klägerin hatte die Problematik eines möglichen Unterwertgeschäftes erkannt, benannt und sich auf diese Weise jedenfalls konkludent eines Rückabwicklungsanspruches berühmt. Auch wenn die Normen selbst infolge der klägerischen Unkenntnis damals nicht konkret angesprochen worden sein mögen, stand ein Vorgehen der Klägerin gemäß § 109 HGO, § 134 BGB im Raum. Die Klägerin gab durch den Abschluss der Vereinbarung jedoch zu erkennen, dass sich daraus für den Beklagten keine Konsequenzen ergeben würden. Die fast sieben Jahre später erfolgte abrupte Kehrtwende setzte sich dazu in einen krassen Widerspruch, welcher weit darüber hinausgeht, sich bloß von einem jahrelang stillschweigend für gültig gehaltenen Vertrag zu lösen.

Es kommt noch hinzu – ohne dass es darauf noch entscheidend ankommen dürfte –, dass die Klägerin in der Folgezeit über Jahre hinweg weiter im Kontakt mit dem Beklagten stand (etwa im September 2017 oder im April 2020) und diesen bei der Befassung mit dessen Bauprojekt wie selbstverständlich weiterhin als Grundstückseigentümer behandelte. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Klägerin dessen Bauvorhaben förderte oder diesem nur grundsätzlich offen gegenüberstand, was zwischen den Parteien im Einzelnen streitig ist. Selbst eine womöglich ablehnende Haltung der Klägerin – in welcher aber die Grundannahme, der Beklagte sei

legitimer Eigentümer des Grundstücks, zum Ausdruck kommt – stellt jeweils eine weitere Manifestation des Willens dar, gemäß der Vereinbarung aus dem August 2013 an der Bereinigung der Misshelligkeiten festzuhalten und den Vertrag weiterhin als gültig anzusehen.

bb)

Ob es angesichts dieses krass widersprüchlichen Verhaltens der Klägerin nach dem oben skizzierten Maßstab überhaupt noch der Herausbildung eines schutzwürdigen Vertrauens beim Beklagten bedarf – was mit Blick auf den unlösbaren Widerspruch zwischen früherer und späterer Rechtsausübung der Klägerin nicht der Fall sein dürfte –, kann dahinstehen. Denn der Beklagte hatte ohnehin ein schutzwürdiges Vertrauen auf den Eigentumserwerb ausgebildet.

Zum einen lag dies bereits wegen der Bereinigung durch die Vereinbarung aus dem August 2013 ausgesprochen nahe: Die Gültigkeit war in Frage gestellt worden – diese Frage hatten die Parteien abschließend geklärt. Diese Klärung wurde fast sieben Jahre lang nicht in Frage gestellt. Bei lebensnaher Betrachtung erscheint es sehr fernliegend, dass der Beklagte angesichts dieser Gesamtumstände nicht auf den Eigentumserwerb vertraut haben sollte. Ebenso eindeutig ist die Schutzwürdigkeit des herausgebildeten Vertrauens zu bejahen.

Das Vertrauen des Beklagten manifestierte dieser – abgesehen von der Zahlung des Kaufpreises noch vor der Vereinbarung aus dem August 2013 und dem Ausbleiben von diesbezüglichen Rückforderungsansprüchen in der Zeit danach – sodann aber auch in verschiedener Weise nach außen. Er startete eine aufwändige Marketingkampagne, für welche er eigens Personal freistellte und die für ihn ohne das Eigentum am noch zu bebauenden Grundstück völlig sinnlos gewesen wäre (bestritten hat die Klägerin insoweit lediglich, dass die angeschriebenen Unternehmen großes Interesse gezeigt hätten, S. 1 des klägerischen Schriftsatzes vom 31. Oktober 2025 = Bl. 264 d.A.). Er betrieb zudem erheblichen Aufwand, um das notwendige Baurecht zu schaffen. Dies verlangte ihm eine kontinuierliche Verfolgung der Angelegenheit und Auseinandersetzung mit verschiedenen öffentlichen Stellen über Jahre hinweg ab. Seine Bemühungen verursachten neben dem Aufwand auch nicht unerhebliche Kosten, wie exemplarisch daran zu sehen ist, dass alleine für die Ablehnung der Bauvoranfrage (Anlage 9 zum Schriftsatz des Beklagten vom 10. Oktober 2025 = Bl. 245 ff. d.A.) Gebühren in Höhe von 4.709,40 Euro anfielen. Auch diese Bemühungen waren lediglich unter Zugrundelegung der Annahme sinnvoll, dass der Beklagte Eigentümer des Grundstücks und davon auch überzeugt war.

Schließlich kam das Vertrauen des Beklagten auch dadurch zum Ausdruck, dass der Beklagte das Grundstück – gemeinsam mit anderen Grundstücken – nutzte, um ein Darlehen in Millionenhöhe zu besichern. Dabei wird nicht übersehen, dass der Beklagte mit der

Darlehensgeberin eng verwoben war und dass diese mit einer recht kurzen Frist von drei Monaten ohnehin jederzeit die volle Rückzahlung hätte verlangen können. Denn gleichwohl spricht der Einsatz des Grundstücks als Sicherheit klar dafür, dass der Beklagte seine Eigentümerstellung nicht in Zweifel zog, sondern vielmehr fest auf diese vertraute. Auch wenn die Sicherung, wie die Klägerin zutreffend ausführt, am Grundstück und nicht an der Person des Beklagten „hängt“, liegt es ausgesprochen nahe, dass der Beklagte – hätte er nicht auf seine Eigentümerstellung vertraut – künftige Schwierigkeiten betreffend die Besicherung des Darlehens vorhergesehen und diese Konstruktion dann nicht gewählt hätte.

Soweit sich in der informatorischen Anhörung – die nicht angekündigt und ersichtlich durch die Beklagtenseite betreffend das durch den Einzelrichter abgefragte Thema auch nicht vorbereitet war und daher interessante Erkenntnisse durch einige Spontanäußerungen des Beklagten lieferte – ergab, dass der Beklagte immer noch einen Rest Misstrauen gegen die Klägerin hatte, stellt dies die obigen Ausführungen nicht in Frage. Denn ersichtlich vertraute der Beklagte hinreichend auf die Gültigkeit des Vertrages, um den Grundstückserwerb zur Basis seiner weiteren aufwändigen Planungen zu machen. Demgegenüber vertraute er – nachdem zunächst auch objektive Hindernisse (fehlende Investoren, fehlendes Baurecht) einen Baubeginn verzögert hatten – noch nicht so sehr auf einen in jeder Hinsicht reibungslosen Ablauf mit der Klägerin, dass er gar zu irreversiblen Investitionen (Baukosten in Höhe von 20 bis 25 Mio. Euro) bereit war. Dies erscheint im Hinblick darauf, dass die Klägerin bereits früher nach dem Vertragsabschluss zunächst die Gültigkeit des Vertrages in Zweifel gezogen hatte, nicht völlig ungereimt. Das Vertrauen und die Bereitschaft zu reversiblen Investitionen hatte der Beklagte wie dargelegt hingegen sehr wohl. Nach dem oben dargestellten Maßstab ist das *venire contra factum proprium* nicht auf Fälle irreversibler Vertrauensinvestitionen beschränkt.

cc)

Im Hinblick auf das krass widersprüchliche Verhalten der Klägerin und das in der Folge gebildete schutzwürdige Vertrauen des Beklagten erscheinen die Interessen des Beklagten vorrangig schutzwürdig.

Dabei ist in erster Linie zu berücksichtigen, dass die Klägerin selbst in keiner Weise schutzwürdig ist. Angesichts des besonders großen Ausmaßes der Treuwidrigkeit, welches in der Interessenabwägung zugunsten des Beklagten zu berücksichtigen ist, reicht es für ein Überwiegen seiner Interessen aus, dass er über Jahre hinweg einen Aufwand betrieben hat, der ihn ersichtlich auch finanziell belastete, vor allem aber erhebliche Mühe kostete. Zudem würde ein Verlust der Eigentümerstellung die in Höhe von 1,28 Mio. Euro bestehende Sicherung des Darlehens durch dieses Grundstück jedenfalls verkomplizieren. Ob dem Beklagten – wie von ihm behauptet – darüber hinaus auch hohe Zinslasten oder gar der „finanzielle Kollaps“

drohen würden, kann dahinstehen, denn jedenfalls wäre er bei einer Gesamtbetrachtung sämtlicher Umstände in seinen Interessen ganz erheblich betroffen, ohne dass die Klägerin dies von ihm redlicherweise verlangen dürfte.

An diesem Abwägungsergebnis ändert sich auch nichts unter Berücksichtigung der klägerischen Argumentation, es seien öffentliche Belange zu schützen. Zwar trifft es zu, dass § 109 Abs. 1 Satz 2 HGO öffentliche Haushaltsinteressen schützt, indem angeordnet wird, dass Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Danach ist es Gemeinden untersagt, ihr Vermögen „zu verschleudern“. Allerdings ist dieses Interesse nicht absolut zu setzen, sondern besteht ebenfalls ein öffentliches Interesse daran, dass mit Gemeinden rechtssicher kontrahiert werden kann (vgl. MüKo-Schubert, 10. Auflage 2025, § 242 BGB, Rn. 530 m.w.N.). Dies gilt gerade auch im Hinblick darauf, dass Vertragspartner der Gemeinden nicht bei jedem „Regierungswechsel“ auf kommunaler Ebene die Besorgnis haben sollten, dass längst abgeschlossene und gelebte Geschäfte infolge einer neuen kommunalpolitischen Ausrichtung plötzlich unter dem Vorwand des Unterwertgeschäftes hinterfragt werden. Denn ohne eine gewisse Verlässlichkeit wären langfristig einträgliche Geschäfte kaum mehr planbar und würden sich Gemeinden schwertun, überhaupt finanziell kräftige und seriöse Interessenten als Käufer bei beabsichtigten Veräußerungen zu gewinnen. Die kurzfristigen Haushalts- und die langfristigen Rechtssicherheitsinteressen sind in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Einen Automatismus, wonach den Haushaltsinteressen stets – ungeachtet der Einzelfallumstände – der Vorrang zu geben wäre, kann es daher nicht geben.

Bei der näheren Ausgestaltung des Einflusses der Haushaltsinteressen auf die Interessenabwägung im konkreten Fall ist ferner zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber den Haushaltsinteressen keinen absoluten Vorrang beigemessen hat. Die Veräußerung zum vollen Wert ist lediglich „in der Regel“ geboten, so dass gemäß § 109 Abs. 3 Satz 1 HGO im öffentlichen Interesse Ausnahmen möglich sind. Die Hinweise zu dieser Norm (abzurufen über BeckOK KommunalR Hessen/Watz HGO § 109 Rn. 1-25) nennen beispielhaft die Förderung des Wohnungsbaus oder städtebauliche Entwicklungen und überlassen der Gemeinde die Abwägung, ob das öffentliche Interesse überwiegt. Danach kann zwar § 109 Abs. 1 Satz 2 HGO ein die Nichtigkeit gemäß § 134 BGB begründendes Verbotsgebot sein. Ist jedoch ein widersprüchliches Handeln der Gemeinde zu überprüfen, darf nicht ausgeblendet werden, dass nach dem objektiven Empfängerhorizont eines Grundstückskäufers grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die Gemeinde im Falle eines Verkaufs unter dem vollem Wert eine Abwägung mit anderen öffentlichen Interessen vorgenommen hat, so dass auch ein Unterwertgeschäft wirksam bleibt. Dies mag anders sein, wenn ein Unterwertgeschäft nur versehentlich geschlossen und später nicht mehr besonders bekräftigt wird. Ist die Frage eines

Unterwertgeschäfts aber wie hier Gegenstand von Streitigkeiten zwischen den Parteien, welche sodann bereinigt werden, so darf der Grundstückskäufer besonders fest darauf vertrauen, dass die Gemeinde sich entweder positiv davon überzeugt hat, dass kein Unterwertgeschäft vorliegt, oder dass die Gemeinde am Vertrag wegen anderer öffentlicher Interessen – etwa wegen der Förderung des Wohnungsbaus, was hier besonders naheliegt – gleichwohl festhalten möchte und dies auch rechtssicher tun kann.

Nach alledem tritt ein – erst Jahre später aufgebrachtes – Haushaltsinteresse der Klägerin hinter dem berechtigten Vertrauenschutz des Beklagten zurück. Dies gilt auch, wenn man der klägerischen Argumentation folgt, wonach der Klägerin die Rechtswirkungen eines Unterwertgeschäfts erst durch die anwaltliche Beratung im Jahr 2020 bekannt geworden seien. Von einer Gemeinde kann erwartet werden, eine der zentralen Vorschriften der Hessischen Gemeindeordnung zu kennen oder sich jedenfalls dann kundig zu machen, wenn infolge eines konkreten Geschäfts in mittlerer sechsstelliger Höhe Streit über die Frage besteht, ob dieses ein Unterwertgeschäft darstellt. Davon abgesehen ist ein Verschulden für ein *venire contra factum proprium* nach dem oben wiedergegebenen Maßstab nicht erforderlich.

Auch die Betroffenheit sachenrechtlicher Belange vermag das Abwägungsergebnis nicht zu ändern. Auch der Grundbuchberichtigungsanspruch kann der Verwirkung als Sonderfall der im gesamten Privatrecht anerkannten Einwendung unzulässiger Rechtsausübung unterliegen (BGH, Urteil vom 30. April 1993 – V ZR 234/91 –, Rn. 18 m.w.N., zitiert nach juris).

Die Klägerin argumentiert noch mit Rechtsprechung, die insbesondere zu rein sachenrechtlichen Konstellationen ergangen ist. Jedoch ergibt sich insbesondere aus dem in der Berufsbegründung (S. 9 = Bl. 115 d.A.) zitierten Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH, Urteil vom 16. März 2007 – V ZR 190/06 –, Rn. 9 f. m.w.N., zitiert nach juris) für den hier zu beurteilenden Fall nichts Anderes. Dieses besagt – im Übrigen betreffend die Verwirkung, nicht generell für ein *venire contra factum proprium* – im Kern, dass der Grundbucheigentümer seine Rechte aus dem Eigentum nur dann verwirken könne, wenn sich die Inanspruchnahme für den anderen Teil als „schlechthin unerträglich“ darstelle. Der Herausgabeanspruch sei Kernbestandteil des Eigentums und würde es im Falle der Verwirkung „als Rechtskrüppel“ zurücklassen. Der Bucheigentümer würde durch die Verwirkung faktisch enteignet.

Dieser Fall ist mit der hier zu beurteilenden Konstellation indes nicht vergleichbar. Denn aus dieser Rechtsprechung, dass bei der Annahme der Verwirkung sachenrechtlicher Ansprüche zu Recht besondere Vorsicht geboten ist – auch weil ansonsten faktisch ein Eigentumserwerb unterhalb der Schwelle der Ersitzung möglich werden könnte –, folgt nicht, dass die Anwendung der Grundsätze von Treu und Glauben generell zu unterbleiben hätte, soweit innerhalb einer

Leistungsbeziehung zu prüfen ist, ob eine wirksame Übereignung vorliegt. Ein ganz wesentlicher Unterschied liegt mithin darin, dass sich im durch den Bundesgerichtshof entschiedenen Fall ein Bucheigentümer gegenüber Dritten auf die Richtigkeit des Grundbuchs verlassen hatte, so dass ihm ein treuwidriges Verhalten allenfalls im Extremfall entgegengehalten werden konnte. Demgegenüber wird im hiesigen Fall gerade umgekehrt dem Grundstücksverkäufer ein treuwidriges Verhalten entgegengehalten, der Bucheigentümer also dadurch in seinem Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs – aber nicht nur darauf, sondern vor allem auch auf die Leistungsbeziehung, also die Vereinbarung zum Grundstückskauf – geschützt. Die Klägerin hat – nicht aufgrund eines formellen Versehens, sondern als beabsichtigte Folge des Vollzugs einer vertraglichen Vereinbarung – nicht die schützenswerte Position einer Bucheigentümerin und ist auch sonst nicht in besonderer Weise schutzwürdig.

Anders als in dem Fall, in welchem die Stellung als Eigentümer nicht im Streit steht, sondern lediglich fraglich ist, ob Rechte aus dem Eigentum verwirkt wurden, hängt hier zudem die Eigentümerstellung gerade erst davon ab, ob sich die Klägerin gemäß § 242 BGB auf eine mögliche Nichtigkeit des Kaufvertrags sowie der (von einer etwaigen Nichtigkeit erfassten) Übereignung berufen kann oder nicht. Kann sie dies nicht, bleibt die Übereignung gültig und ist der Beklagte – jedenfalls wertungsmäßig gegenüber der Klägerin, der gegenüber die Übereignung als wirksam zu behandeln ist – wirksam Eigentümer geworden, so dass er seine Position im Grundbuch zu Recht behält. Dies unterscheidet sich deutlich von dem Fall, dass er lediglich, was weniger schutzwürdig wäre und worauf die Klägerin abstellt (S. 5 des klägerischen Schriftsatzes vom 10. Oktober 2025 = Bl. 215 d.A.), auf eine unrichtige Grundbuchlage vertraut. Das Eigentum und die diesem typischerweise zukommenden Befugnisse drohen hier mithin nicht auseinanderzufallen. Vielmehr sind sachenrechtliche Fragen lediglich reflexhaft als Folge der schuldrechtlichen Verbindung der Parteien betroffen. Der Grund, weshalb der Bundesgerichtshof in der zitierten Entscheidung besonders strenge Anforderungen an eine Verwirkung gestellt hat (drohende Entkernung des Eigentums), kommt hier daher gerade nicht zum Tragen.

Bei richtigem Verständnis der die Rechtsprechung tragenden Erwägungen ist daher für eine Beschränkung der aus § 242 BGB entwickelten Grundsätze innerhalb von Leistungsbeziehungen wie der hier vorliegenden kein Raum, sondern ist es auch im Sachenrecht unbedenklich, § 242 BGB auf diejenigen Rechte und Pflichten anzuwenden, die ohnehin schuldrechtlicher Natur sind. Lediglich bei der Interessenabwägung im konkreten Fall ist den spezifischen Bedürfnissen und Wertungen des Sachenrechts angemessen Rechnung zu tragen (MüKo-Schubert, 10. Auflage 2025, § 242 BGB, Rn. 47 f. m.w.N.). Hier rechtfertigt

der sachenrechtliche Bezug kein abweichendes Ergebnis, sondern überwiegen die Interessen des Beklagten auch mit Blick auf diesen deutlich.

## 2. Hilfsantrag auf Bewilligung

Aus den genannten Gründen steht § 242 BGB wegen widersprüchlichen Verhaltens auch dem hilfsweise geltend gemachten klägerischen Bewilligungsanspruch entgegen, so dass die Klage insoweit zwar zulässig, aber unbegründet ist.

## 3.

Selbst wenn man betreffend das widersprüchliche Verhalten der Klägerin zu einer anderen Wertung kommen sollte, stünde dem Erfolg der Berufung hilfsweise jedenfalls die Verwirkung entgegen, denn die Klägerin wartete nach der Bereinigung aus dem August 2013 noch fast sieben Jahre, ehe sie den Beklagten erstmals mit ihren Ansprüchen konfrontierte, so dass neben dem in besonderer Weise ausgeprägten Umstandsmoment, welches sich aus den obigen Ausführungen deutlich ergibt, auch ein sehr starkes Zeitmoment vorliegt.

### a)

Betreffend den Hauptantrag auf Feststellung ist daher die Klagebefugnis verwirkt.

### aa)

Jedenfalls bei Feststellungsklagen (anders gegebenenfalls bei Leistungsklagen, bei denen dafür das materielle Recht selbst verwirkt werden kann, siehe: BGH, Urteil vom 21. Februar 1990 – VIII ZR 216/89 –, Rn. 14 f. m.w.N., zitiert nach juris) kann man nicht nur den Anspruch, sondern auch sein Klagerecht verwirken (Grundlegend: BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 26. Januar 1972 – 2 BvR 255/67 –, Rn. 18 ff. m.w.N., zitiert nach juris; siehe auch: BGH, Urteil vom 1. Juni 2012 – V ZR 225/11 –, Rn. 8 m.w.N., zitiert nach juris; BGH, Urteil vom 20. Juli 2010 – EnZR 24/09 –, Rn. 20 m.w.N., zitiert nach juris). Eine durch die Klägerin zitierte gegenläufige Entscheidung des Kammergerichts aus dem Jahr 1977 ist demgegenüber ersichtlich überholt.

Ein Recht ist verwirkt, wenn seit der Möglichkeit der Geltendmachung längere Zeit verstrichen ist (Zeitmoment) und besondere Umstände hinzutreten, die die verspätete Geltendmachung als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen lassen (Umstandsmoment). Letzteres ist der Fall, wenn der Verpflichtete bei objektiver Betrachtung dem Verhalten des Berechtigten entnehmen durfte, dass dieser sein Recht nicht mehr geltend machen werde. Ferner muss sich der Verpflichtete im Vertrauen auf das Verhalten des Berechtigten in seinen Maßnahmen so

eingerichtet haben, dass ihm durch die verspätete Durchsetzung des Rechts ein unzumutbarer Nachteil entstünde (BGH, Urteil vom 20. Juli 2010 – EnZR 24/09 –, Rn. 20 m.w.N., zitiert nach juris).

bb)

Wie oben ausführlich dargelegt wurde, liegen sowohl das Zeit- als auch das Umstandsmoment vor.

Nach der Bewertung des Einzelrichters hat sich der Beklagte im Vertrauen auf das Verhalten der Klägerin auch so eingerichtet, dass ihm ein unzumutbarer Nachteil entstünde, wenn er nicht mehr Grundstückseigentümer wäre. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass dem Beklagten umso weniger zugemutet werden kann, je stärker das Zeit- und das Umstandsmoment ausgeprägt sind. Denn die Frage der Zumutbarkeit steht nicht losgelöst von den übrigen Einzelfallumständen. Die Bewertung der Folgen für den Beklagten kann nicht unter Ausblendung des Verhaltens der Klägerin erfolgen. Vielmehr ist dem Beklagten umso mehr zuzumuten, je weniger ausgeprägt das Zeit- und das Umstandsmoment sind – und umgekehrt. Vor diesem Hintergrund ist hier zu berücksichtigen, dass dem Beklagten angesichts des höchst widersprüchlichen Handelns der Klägerin und des ganz erheblichen Zeitablaufs keine ernsthaften Beeinträchtigungen zugemutet werden können. Vielmehr fällt dem Kriterium der Zumutbarkeit in solchen Fällen lediglich die Aufgabe zu sicherzustellen, dass die Rechtsausübung nicht ihrerseits treuwidrig verhindert wird, weil sich der Betroffene gar nicht ernsthaft auf das Verhalten eingerichtet hat, sondern lediglich die formale Rechtsposition der Verwirkung ausnutzt, um einen Anspruch nicht erfüllen zu müssen.

Jedenfalls unter Berücksichtigung dieses Gesamtbildes wäre der dem Beklagten entstehende Nachteil – der Verlust der Eigentümerstellung am Grundstück – für diesen unzumutbar. Denn er betrieb – wie oben ausführlicher dargelegt – über Jahre hinweg einen großen Aufwand, der ihn ersichtlich auch finanziell belastete, vor allem aber erhebliche Mühe kostete. Zudem sicherte er ein Millionendarlehen jedenfalls teilweise mit einer Grundschuld am streitgegenständlichen Grundstück.

b)

Aus den genannten Gründen wäre auch der mit dem Hilfsantrag verfolgte klägerische Bewilligungsanspruch verwirkt.

4.

Nach alledem können weitere Aspekte der Unzumutbarkeit wie die zwischen den Parteien streitigen weiteren Konsequenzen einer Durchsetzung der klägerischen Ansprüche – insbesondere etwaige drohende Zins- und sonstige Schäden bis hin zum „finanziellen Kollaps“ und der Insolvenz des Beklagten – dahinstehen.

Ebenfalls dahinstehen kann die Frage, ob tatsächlich ein – nicht durch öffentliche Interessen gemäß § 109 Abs. 3 HGO gerechtfertigtes – Unterwertgeschäft vorliegt, was zwischen den Parteien ebenfalls streitig ist.

Schließlich kann auch die Frage dahinstehen, ob der Feststellungsantrag – wie durch den Einzelrichter noch im Hinweisbeschluss vom 4. Juli 2025 (Bl. 154 d.A.) vertreten – aus Subsidiaritätsgründen unzulässig ist.

5.

Die Kostenentscheidung für das Berufungsverfahren war nach § 97 Abs. 1 ZPO zu treffen.

Die Revision war mangels des Vorliegens der Voraussetzungen von § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht zuzulassen. Wie oben dargelegt wurde, liegt zu der Bewertung widersprüchlichen Verhaltens im Rahmen von Treu und Glauben bereits eine sehr ausdifferenzierte höchstrichterliche Rechtsprechung vor, aus welcher sich der Maßstab für die obige Falllösung ableiten lässt. Die Gewichtung der Interessen des Beklagten und die Bewertung des Ausmaßes der klägerischen Treuwidrigkeit erfolgten im Rahmen einer einzelfallbezogenen Gesamtwürdigung.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10, § 711 Satz 1 und 2 in Verbindung mit § 709 Satz 2 ZPO (in entsprechender Anwendung).

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich entsprechend der zutreffenden Festsetzung des Landgerichts (S. 8 des Urteils = Bl. 10 d.A.) aus den Darlegungen in der Klageschrift (S. 7 = Bl. 8 der landgerichtlichen Akte) aus dem von der Klägerin angenommenen Wert des Grundstücks.

Dr. Kolz  
Richter am Oberlandesgericht