
Datum: 05.02.2024
Gericht: Landgericht Wuppertal
Spruchkörper: 14. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 14 O 38/24 (2 O 417/20)
ECLI: ECLI:DE:LGW:2024:0205.14O38.24.2O417.20.00

Nachinstanz: Oberlandesgericht Düsseldorf, 9 U 32/24
Schlagworte: „Zug-um-Zug“ Aufrechnung „konkludente Aufrechnung“
Rückauffassung „grobes Missverhältnis“ Äquivalenzverhältnis
Leistung Gegenleistung „wucherähnliches Rechtsgeschäft“
Wucherähnlich Nichtigkeit Notarvertrag Grundstück Verkehrswert
Grundschild Nominalwert Wertersatz Entreicherung Saldotheorie
Verwendungen
Normen: „BGB § 812 Abs. 1“ „BGB § 818 Abs. 1“ „BGB § 818 Abs. 2“ „BGB
§ 818 Abs. 3“ „BGB § 138 Abs. 1“ „BGB § 387“ „BGB § 388“ „BGB
§ 389“
Sachgebiet: Sonstiges

Tenor:

Die Beklagten werden verurteilt, die Auflassung des im Grundbuch des AG Wuppertal Z., Blatt N01, genannten Grundstücks, Flur N02, Flurstück N03, Gebäude- und Freifläche, Y. Straße, Größe 254 qm, Flur N02, Flurstück N04, Gebäude- und Freifläche, Größe 56 qm, an die Kläger zu erklären und die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch zu bewilligen.

Es wird festgestellt, dass sich die Beklagten mit der Erklärung der Rückauffassung des zuvor bezeichneten Grundstücks und der Bewilligung der Eintragung der Kläger als Eigentümer im Grundbuch in Verzug befinden.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Tatbestand

- Die Kläger verlangen von den Beklagten die Rückabwicklung eines Grundstückkaufvertrages. 1
- Nach dem Tod des Ehemannes der Klägerin zu 1) im Jahr 1991 wurden die Klägerin zu 1) und ihr Sohn, der Kläger zu 2), in Erbengemeinschaft Eigentümer des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks auf der Y. Straße 8 in V. Die dort befindlichen Wohnungen bewohnten die Klägerin zu 1) (70 qm im EG) und der Kläger zu 2) (N02 qm im 1. OG) über viele Jahre. Zwischen den Parteien ist jedenfalls unstreitig, dass der Kläger zu 2) in seinem Leben auf die Hilfe seiner Mutter angewiesen war, lediglich Sozialleistungen als Unterhalt erhielt und aus diesem Grund in ihrer Nähe wohnte. Ebenfalls unstreitig ist, dass die beiden Kläger im Jahr 2016 in finanzielle Schwierigkeiten gerieten und das Objekt wegen eines Ausfalls der Heizung ca. 6 Monate unbeheizt war, weil die Kläger die Kosten einer Erneuerung nicht tragen konnten. 2
- Durch notariellen Kaufvertrag des Notars P. aus V vom 30.06.2017 (URNr. N05 für N06) verkauften die Kläger dem Beklagten zu 1) zu 2/3-Anteil und der Beklagten zu 2) zu 1/3-Anteil das von ihnen bewohnte Haus. 3
- In § 3 des Vertrages vereinbarten die Parteien: *Als Gegenleistung zahlt der Käufer einen Barkaufpreis in Höhe von € 45.000,- gemäß § 4, gewährt dem Verkäufer ein Wohnungsrecht gemäß § 5 und zahlt an Frau I. eine Leibrente gemäß § 6. Die Beteiligten gehen davon aus, dass damit eine gleichwertige Gegenleistung in Höhe des Verkehrswertes des Hauses, der ca. € 95.000,-- beträgt, erbracht ist.* 4
- In § 4 vereinbarten die Parteien, dass ein Kaufpreisanteil von 10.000,00 Euro bereits gezahlt wurde und der Rest innerhalb von 5 Tagen fällig sein soll. In § 5 bestellten die Beklagten der Klägerin zu 1) ein mit 2.820,00 Euro pro Jahr bewertetes lebenslanges Wohnrecht an der Wohnung im EG und dem Kläger zu 2) ein mit 3.600,00 Euro pro Jahr bewertetes, auf fünf Jahre befristetes Wohnrecht an der Wohnung im 1. OG. Hierzu vereinbarten die Parteien außerdem: *Ein Entgelt für die Einräumung und Ausübung des Wohnungsrechtes ist nicht zu zahlen: Die Berechtigten tragen jedoch die Kosten für Strom, Wasser und Heizung, sowie die auf die Wohnungen entfallenden öffentlichen Abgaben wie Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühren, Kosten der Müllabfuhr sowie die Hausversicherungen. Die übrigen Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten trägt der Käufer.* 5
- In § 6 vereinbarten die Parteien eine Verpflichtung der Beklagten, an die Klägerin zu 1) ab Juni 2017 eine lebenslange monatliche Rente in Höhe von 175,00 Euro zu zahlen, die schuldrechtlich ab Januar 2016 zu zahlen ist, was auch geschehen sei, sowie zur Sicherung dieser Rentenpflicht eine Reallast gleichen Inhalts auf dem Grundstück. In § 7 des Notarvertrages bewilligen die Kläger den Beklagten schließlich die Bestellung von Grundpfandrechten ersten Ranges vor Eigentumsumschreibung zum Zwecke der Aufnahme von Darlehen. 6
- Unter dem 05.09.2017 ließen die Beklagten zugunsten der Commerzbank in Abteilung III des Grundbuchs eine Grundschuld mit einem Nominalwert von 35.0000,00 Euro mit 15% Jahreszinsen ab Bewilligungsdatum eintragen. Den noch zur Zahlung offenen 7
- 8

Restbarkaufpreis in Höhe von 35.000,00 Euro überwiesen die Beklagten auf das Konto der Klägerin zu 1) (Bl. 648). Die Eintragung der persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Kläger sowie der Reallast zugunsten der Klägerin zu 1) erfolgte zusammen mit der Eigentumsumschreibung auf die Beklagten am 05.12.2017. Von Mitte 2017 an baute der Beklagte zu 1) das Dachgeschoss des Hauses zur Wohnung aus und bezog diese hiernach zusammen mit der Beklagten zu 2). Nachdem es am 15.01.2020 und am 23.01.2020 jeweils zu Bränden in der EG-Wohnung kam, zogen beide Kläger aus dem Haus aus. Der Kläger zu 2) wurde hiernach zunächst in der Stiftung Tannenhof behandelt, die Klägerin zu 1) zog in ein Pflegeheim um. Durch Beschluss vom 03.08.2020 ordnete das Amtsgericht Wuppertal für den Kläger zu 2) die Betreuung u.a. für Vermögens- und Behördenangelegenheiten an (Az. 582 XVII 35/20) und bestellte den jetzigen Betreuer als gesetzlichen Vertreter. Durch Beschluss vom 27.08.2020 folgte dann die Einrichtung einer gleichgelagerten Betreuung durch den hiesigen Betreuer für die Klägerin zu 1) (Az. 582 XVII 41/20).

Durch außerprozessuales Schreiben ihres jetzigen Prozessbevollmächtigten vom 02.12.2020 forderten die Kläger die Beklagten unter Hinweis auf die Nichtigkeit des Kaufvertrages fruchtlos zur Rückübereignung des Grundstücks gegen Rückzahlung der geleisteten Zahlungen auf. Durch außerprozessuales Schreiben ihres jetzigen Prozessbevollmächtigten vom 06.04.2023 forderten die Kläger die Beklagten fruchtlos zur Zahlung einer auf der Grundlage des gerichtlichen Sachverständigengutachtens ermittelten Nutzungsentschädigung für die Nutzung der Dachgeschosswohnung (44,86 qm x 6,10 Euro/Monat) und der Garage (N02,00 Euro/Monat) in Höhe von zusammen 323,65 Euro pro Monat für den Zeitraum von September 2020 bis einschließlich März 2023 (31 Monate), insgesamt 10.033,03 Euro, auf. 9

Die Kläger vertreten die Auffassung, der Kauvertrag sei unwirksam. Hierzu behaupten sie, der Verkehrswert des Grundstücks habe zum Zeitpunkt des Kaufvertrags mindestens 300.000,00 Euro betragen. Das Nachbarhaus Nr. 6 sei für 320.000,00 Euro im Dezember 2020 gehandelt worden. Außerdem seien sowohl der Kläger zu 2) wegen psychotischer Durchbrüche und einer langjährigen bipolaren Erkrankung als auch die Klägerin zu 1) wegen einer schweren Demenzerkrankung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geschäftsunfähig gewesen. Die im Notarvertrag als erhalten quittierten 10.000,00 Euro hätten die Kläger auch nicht als Gegenleistung für den Verkauf der Immobilie erhalten, sondern zum Zwecke der – dies ist zwischen den Parteien unstrittig – von den Beklagten in dieser Höhe finanzierten Erneuerung der Heizung des Objekts (Bl. 287, 291, 647). Insoweit handele es sich um eine Durchleitungszahlung, mit der die Beklagten in ihr eigenes Objekt investiert hätten, nicht jedoch um eine Gegenleistung zur freien Verfügung der Kläger. Die Beklagten hätten auch insoweit die Notlage und Unerfahrenheit der Kläger ausgenutzt und verwerflich gehandelt. 10

Die Kläger vertreten weiter die Auffassung, die Beklagten schuldeten wegen der Nutzung der Dachgeschosswohnung sowie der Garage von September 2020 bis einschließlich März 2023 Nutzungsentschädigung in Höhe von 10.033,03 Euro, was einem Betrag von 323,65 Euro monatlich entspreche. 11

Die Kläger haben in der Klageschrift vom 21.12.2021 zunächst die folgenden Anträge angekündigt: 12

1. 13

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, der Übertragung des im Grundbuch des Amtsgericht Wuppertal von Z. Blatt N01 eingetragenen folgenden Grundbesitzes der Gemarkung Z. auf die Kläger zu je 1/2-Anteil zuzustimmen und die Eintragung der Kläger als 14

Eigentümer im Grundbuch zu je 1/2-Anteil zu bewilligen, Zug um Zug gegen Erstattung des von den Beklagten an die Kläger nachweisbar gezahlten Kaufpreises in Höhe von 45.000,00 EUR sowie der von den Beklagten an die Klägerin zu 1) ab Januar 2016 nachweisbar gezahlten monatlichen Leibrente in Höhe von 175,00 EUR: Flur N02 Flurstück N03, Gebäude- und Freifläche Y. Straße 8 groß 254 qm, Flur N02 Flurstück N04, Gebäude- und Freifläche groß 56 qm;

2. 15

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, dass (sic.) in Ziffer 1) bezeichnete Grundstück an die Kläger herauszugeben; 16

3. 17

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, dass (sic.) von ihnen bei der Wbank aufgenommene Darlehen gemäß der im Grundbuch des in Ziffer 1) bezeichneten Grundstücks in Abteilung III eingetragenen Grundschuld abzulösen und die Löschung der Grundschuld zu bewilligen; 18

4. 19

festzustellen, dass sich die Beklagten mit ihrer Verpflichtung zur Rückübertragung des zuvor in Ziffer 1) bezeichneten Grundstücks, der Bewilligung der Eintragung der Kläger als Eigentümer im Grundbuch sowie der Herausgabe des Grundstücks an die Kläger in Verzug befinden; 20

5. 21

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Kläger gegenüber Herrn Rechtsanwalt M, V in Höhe einer Honorarforderung von 4.650,21 EUR freizustellen. 22

Durch Schriftsatz vom 31.05.2023 haben die Kläger die Klage um den Antrag erweitert, ihnen für die von den Beklagten im Dachgeschoss des Hauses Y. Straße 8 in V bewohnte Wohnung sowie die von den Beklagten auf dem Grundstück genutzte Garage gegen diese eine Nutzungsentschädigung in Höhe von 10.033,03 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 21.04.2023 zu zahlen. 23

Die Kläger beantragen nunmehr: 24

1. 25

Die Beklagten werden verurteilt, die Auflassung des im Grundbuch des AG Wuppertal Z., Blatt N01, Flur N02 Flurstück N03, Gebäude- und Freifläche Y. Straße 8 groß 254 qm, Flur N02 Flurstück N04, Gebäude- und Freifläche groß 56 qm, an die Kläger zu erklären und die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch zu bewilligen sowie Wertersatz in Höhe von 35.000,00 Euro für die Belastung des Grundstücks mit der in Abteilung III des Grundbuchs unter dem 05.09.2017 zugunsten der Wbank eingetragenen Grundschuld in derselben Höhe zu zahlen Zug-um-Zug gegen Rückzahlung von 35.000,00 Euro. 26

2. 27

Es wird festgestellt, dass sich die Beklagten mit der Erklärung der Rückauflassung des zuvor in Ziffer 1) bezeichneten Grundstücks und der Bewilligung der Eintragung der Kläger als 28

Eigentümer im Grundbuch in Verzug befinden.

3.	29
Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Kläger gegenüber Herrn Rechtsanwalt M., V, von einer Honorarforderung in Höhe von 4.650,21 EUR freizustellen.	30
4.	31
Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger für den Zeitraum von September 2020 bis einschließlich März 2023 eine der Höhe nach in das Ermessen des Gerichts gestellte Nutzungsentschädigung für die von den Beklagten im Dachgeschoss des Hauses Y. Straße 8 in V bewohnte Wohnung sowie die von ihnen auf dem Grundstück genutzte Garage nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins seit dem 21.04.2023 zu zahlen.	32
Die Beklagten beantragen,	33
die Klage abzuweisen.	34
Die Beklagten vertreten die Auffassung, ihnen stehe jedenfalls ein Zurückbehaltungsrecht wegen der von ihnen getätigten Investitionen zu. Die Beklagten behaupten hierzu, das Gebäude habe einen Renovierungsrückstau gehabt und sie hätten bei Ansatz eines Stundenlohns des Beklagten zu 1) von 10,00 Euro pro Stunde Investitionen von 53.425,57 Euro in das Objekt geleistet. So hätten sie Ende des Jahres 2017 für 8.880,57 Euro die neue Heizung einbauen lassen, neue Rohre habe der Beklagte 1) im Oktober 2017 selbst eingebaut, für 40,97 Euro und 13,99 Euro und Verschraubungen erworben und im Zeitraum vom 11.01.2017 bis zum 09.06.2018 zuvor erworbene Heizkörper für 77,99 Euro, 42,99 Euro, 238,85 Euro und 268,94 Euro verbaut. Die Garage habe der Beklagte zu 1) neu errichten müssen, nachdem die alte kurz nach Abschluss des Kaufvertrages durch Efeu zusammengebrochen sei. Die Dachrinne hätten sie, die Beklagten, im November 2019 für 604,67 Euro reparieren, die Dachflächenfenster im Winter 2019/2020 für 1.871,75 Euro austauschen lassen. Ferner hätten sie das Treppenhaus saniert und das Dachgeschoss ausgebaut. Schließlich hätten sie die Garagenzufahrt und den Hauseingang neu gepflastert und hierbei einmal 741,46 Euro und einmal 781,90 Euro für Split und Pflaster ausgegeben. Darüber hinaus hätten sie im Jahr 2021 die Hauptstromleitung ins Dachgeschoss verlegen müssen was zu Kosten von 2.800,00 Euro geführt habe und somit auch wegen zweier Angebote in Höhe von 6.944,42 Euro und 4.481,60 Euro zur Erhöhung um weitere 11.426,02 Euro führe. Schließlich hätten die Beklagten alle drei Wohnungseingangstüren nach dem Brand im Januar 2020 erneuern müssen, was unter Berücksichtigung von 6,5 Arbeitsstunden des Beklagten zu 1) zu Kosten in Höhe von 875,58 Euro geführt habe.	35
Die Kläger erheben hinsichtlich der von den Beklagten erhobenen Gegenforderungen die Einrede der Verjährung.	36
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens zum Verkehrswert des streitgegenständlichen Grundstücks zum Zeitpunkt des Kaufvertrages.	37
Entscheidungsgründe	38
Die zulässige Klage ist überwiegend begründet.	39
I.	40

Die Kläger haben gegen die Beklagten einen Anspruch auf Rückübertragung des streitgegenständlichen Grundstücks aus § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Var. BGB (vgl. BGH, Urteil v. 19. Januar 2001 – V ZR 437/99, S. 16, Ziff. III).	41
Nach der Vorschrift ist derjenige, der durch die Leistung eines anderen auf dessen Kosten etwas ohne rechtlichen Grund erlangt hat, als rechtsgrundloser Empfänger dieser Leistung dem Leistenden zur Herausgabe verpflichtet. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift liegen im Verhältnis der Kläger als Leistende (Bereicherungsgläubiger) zu den Beklagten als Empfänger der Leistung (Bereicherungsschuldner) vor, weil der notarielle Kaufvertrag vom 30.06.2017 gemäß § 138 Abs. 1 BGB unwirksam ist (1.). In der Folge können die Kläger von den Beklagten die Rückauflassung sowie die Bewilligung der Grundbuchumschreibung und einen Wertersatz für die von den Beklagten zugunsten der Commerzbank bewilligte Grundschuld in Höhe ihres Nominalwertes verlangen, wobei der letztgenannte Anspruch durch die von den Klägern selbst konkludent erklärte Aufrechnung mit dem Anspruch der Beklagten auf Rückzahlung der erlangten 35.000,00 Euro untergegangen ist (2.). Die von den Beklagten behaupteten Investitionen in das Haus sind dagegen nur in dem Umfang des begründeten Teils der von den Klägern beanspruchten Nutzungsentschädigung berücksichtigungsfähig (3. u. 4.).	42
1.	43
Der von den Parteien unterschriebene, notarielle Kaufvertrag des Notars P. aus V vom 30.06.2017 (URNr. N05 für N06) über den Verkauf des Objekts Y. Straße 8 in V ist zur Überzeugung des Gerichts nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme als wucherähnliches Geschäft mit einem besonders groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung gemäß § 138 Abs. 1 BGB unwirksam (§ 286 ZPO). Auf der Grundlage der Ergebnisse des gerichtlichen Sachverständigengutachtens ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung als besonders grob zu bewerten (a). Dies lässt den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung der Beklagten i.S.d. § 138 Abs. 1 BGB zu (b).	44
a)	45
Gemäß § 138 Abs. 1 BGB ist ein Rechtsgeschäft nichtig, das gegen die guten Sitten verstößt. Dies ist der Fall, wenn ein Rechtsgeschäft 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 (<i>Fischinger</i> in Staudinger, BGB, Stand 25.10.2022, § 138, Rn. 145); dem steht es gleich, wenn sich jemand bewusst oder grob fahrlässig der Kenntnis erheblicher Tatsachen verschließt (vgl. BGH, Urteil v. 10. Oktober 1997, V ZR 74/96, WM 1998, 513, 514 m.w.N.).	46
Für gegenseitige Verträge wie dem hier vorliegenden ist es anerkannt, dass sie auch dann, wenn der Wuchertatbestand des § 138 Abs. 2 BGB nicht in allen Voraussetzungen erfüllt ist, als wucherähnliche Rechtsgeschäfte nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig sein können, 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 andere nur unter dem Zwang der Verhältnisse auf den für ihn	47

ungünstigen Vertrag eingelassen hat. Dem wirtschaftlichen Zwang zum Eingehen auf ungünstige Vertragsbedingungen stehen die in § 138 Abs. 2 BGB genannten Umstände in ihren Auswirkungen auf die freie Willensentschließung gleich. Es reicht daher aus, wenn sich der Begünstigte bewusst oder grob fahrlässig der Einsicht verschließt, dass der andere Teil den Vertrag nur aus Mangel an Urteilsvermögen oder wegen erheblicher Willensschwäche eingegangen ist (BGH, Urteil v. 24. Mai 1985, V ZR 47/84, WM 1985, 1269, 1270; v. 3. Juli 1992, V ZR 76/91, WM 1992, 1916, 1918).

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 Umstandes rechtfertigen (BGH, Urteil v. 18. Januar 1980, V ZR 34/78, WM 1980, 597; v. 30. Januar 1981, V ZR 7/80, WM 1981, 404, 405; v. 8. November 1991, V ZR 260/90, NJW 1992, 899, 900; v. 4. Februar 2000, V ZR 146/98, NJW 2000, 1487, 1488; v. 8. Dezember 2000, V ZR 270/99; BGH, Urt. v. 8. Februar 1994, XI ZR 77/93, WM 1994, 583, 584; Urt. v. 9. Oktober 1996, VIII ZR 233/95, WM 1997, 230, 232; Urt. v. 20. Juni 2000, XI ZR 237/99, WM 2000, 1580, 1581). Von einem solchermaßen groben Missverhältnis, das den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung zulässt, ist bei Grundstücksgeschäften dann auszugehen, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (BGH, Urt. v. 8. November 1991, a.a.O.; v. 23. Juni 1995, V ZR 265/93, NJW 1995, 2635, 2636; v. 4. Februar 2000, a.a.O., v. 8. Dezember 2000, a.a.O.; BGH, Urteil v. 19.01.2001 – V ZR 437/99, S. 8, NJW 2001, 1127ff.; v. 09. Oktober 2009 – V ZR 178/08, NJW 2010, 363 Rn. 12; v. 25.02.2011 – V ZR 208/09, NJW-RR 2011, 880, Rn. 13; BGH, Beschluss v. 06.12.2012 – V ZR 34/12). Diese Voraussetzung ist grundsätzlich ab einer Verkehrswertüber- oder -unterschreitung von 90% erfüllt (BGH, Urteil v. 24. Januar 2014 – V ZR 249/12, Rn. 8 a.E.).

48

Diese Voraussetzung liegt hier vor. Selbst dann, wenn man nur den vom Sachverständigen ermittelten Ertragswert von 189.000,00 Euro unter Abzug der für die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte von 86.000,00 Euro mit dem Gesamtbarkaufpreis des Notarvertrages von 45.000,00 Euro vergleichen würde, läge der Wert der von den Beklagten erhaltenen Leistung (103.000,00 Euro) mehr als 100% über dem vereinbarten Barkaufpreis von 45.000,00 Euro (vgl. BGH, Urteil v. 24.01.2014 – V ZR 249/12, Rn. 8). Der gerichtlich bestellte Sachverständige, Gereon Leuz, ist in seinem Schriftgutachten vom 06.09.2022 unter Berücksichtigung der in Abteilung II des Grundbuchs zugunsten der Kläger eingetragenen und vom Sachverständigen mit insgesamt 86.000,00 Euro bewerteten Rechte ausgehend von einem unbelasteten Verkehrswert von 205.000,00 Euro zu einem Verkehrswert des Grundstücks in Höhe von 119.000,00 Euro zum Stichtag 30.06.2017 gekommen. Hierbei ist er schwerpunktmäßig nach der Sachwertmethode vorgegangen und hat zu dem zum Bewertungsstichtag ermittelten Sachwert von 203.000,00 Euro zusätzlich den Ertragswert von 189.000,00 Euro und den Vergleichswert von 224.000,00 Euro ermittelt und vergleichend berücksichtigt. Sein Vorgehen hat er entsprechend der Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung nachvollziehbar begründet. Der Sachverständige ist hierbei auch von einem zutreffenden Sachverhalt hinsichtlich des Zustands des Objekts zum Bewertungsstichtag ausgegangen, was daran erkennbar ist, dass er in seinem Gutachten den Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Besichtigung am 17.05.2022 nachvollziehbar beschrieben und alle erkennbaren Modernisierungsmaßnahmen nach dem Bewertungsstichtag mit dem Datum ihrer Ausführung gesondert ausgewiesen hat. Die vom Sachverständigen ermittelten Werte für die in Abteilung II eingetragenen Rechte sind hierbei ebenfalls nachvollziehbar und unter Heranziehung der entsprechenden Barwertfaktoren ermittelt worden. Der Sachverständige ist dem Gericht aus einer Vielzahl von Verfahren als fachkundig bekannt. Seine Ausführungen macht sich das Gericht zu eigen.

49

Eine verwerfliche Gesinnung der Beklagten ist hiernach zu vermuten (vgl. BGH, Urteil v. 19. Januar 2001 – V ZR 437/99, S. 12, Ziff. 2, lit. c). Das Eingreifen dieser Vermutung setzt insbesondere nicht voraus, dass die Beklagten die tatsächlichen Wertverhältnisse gekannt haben (vgl. BGH, Urteil v. 19. Januar 2001 – V ZR 437/99, S. 9, Ziff. 2, lit. a). Die hier relevante, anerkannte 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, Urt. v. 28. Mai 1976, V ZR 170/74; v. 12. Dezember 1986, V ZR 100/85, WM 1987, 353, 354; v. 8. Dezember 2000, V ZR 270/99; v. 09. Oktober 2009 – V ZR 178/08, NJW 2010, 363, Rn. 12; v. 12. Februar 2011 – V ZR 208/09, NJW-RR 2011, 880, Rn. 13; v. 24. Januar 2014 – V ZR 249/12, Rn. 5). Nach diesem Satz der Lebenserfahrung, dass außergewöhnliche Gegenleistungen nicht ohne Not zugestanden werden, kann sich der Begünstigte der Kenntnis der "misslichen Lage" des anderen Teils nicht nur dadurch verschließen, dass er bei erkanntem krassem Missverhältnis dessen Zwangslage oder einen anderen ihn hemmenden Umstand nicht zur Kenntnis nimmt, sondern auch dadurch, dass er sich schon des objektiv besonders groben Missverhältnisses nicht bewusst wird (BGH, Urteil v. 19. Januar 2001 – V ZR 437/99, S. 9, Ziff. 2, lit. b). Auch bei Rechtsgeschäften, die auf den entgeltlichen Erwerb von Grundstückseigentum gerichtet sind, ergibt sich das Wertverhältnis der beiderseitigen Leistungen aus einem Vergleich mit dem Marktpreis (BGH, a.a.O.). Ist der Begünstigte nicht hinreichend sachkundig, wird er sich im Allgemeinen – gleich ob er auf der Erwerber- oder Veräußererseite steht – wegen der hohen finanziellen Aufwendungen, die mit einem Grundstückserwerb verbunden sind, vor Vertragsschluss etwa durch Beobachtung des Grundstücksmarktes oder Einholung sachverständiger Auskünfte zumindest grundlegende Kenntnisse von den Marktpreisen verschafft haben (BGH, a.a.O.). Er ist damit im Regelfall ohne weiteres in der Lage, ein Geschäft als für ihn außergewöhnlich vorteilhaft zu erkennen, so dass er sich zumindest leichtfertig der Erkenntnis eines besonders groben Äquivalenzmissverhältnisses und der hierdurch indizierten Zwangslage seines Vertragspartners verschließt (BGH, a.a.O.).

Den Beklagten ist es nicht gelungen, das Eingreifen der Vermutung ihrer Verwerflichkeit zu erschüttern. Dies ist nur bei Vorliegen besonderer Umstände möglich, die hier von den Beklagten aber nicht vorgetragen sind. So liegt hier weder ein Fall vor, in dem die Wertverhältnisse den Parteien völlig gleichgültig waren, weil der Käufer wirtschaftlich außergewöhnlich gut gestellt ist und ohnehin ein Grundstück erwerben wollte (vgl. BGH, Urteil v. 19. Januar 2001 – V ZR 437/99, S. 12f., Ziff. 2, lit. c), noch ein solcher, in dem sich besondere Motive oder Affektionsinteressen auswirken (BGH, a.a.O., S. 13). Vielmehr haben die Beklagten dargelegt, dass sie selbst nur über ein geringes finanzielles Einkommen verfügen und deshalb eigentlich gar kein Haus erwerben wollten, und ein Affektionsinteresse der Beklagten an der Immobilie ist weder dargelegt noch erkennbar. Der vorliegende Fall zeichnet sich mithin gerade durch den gegenteiligen Sachverhalt derjenigen Fälle aus, in denen nach der Rechtsprechung eine Erschütterung der Vermutung überhaupt in Betracht kommen kann.

Die Parteien haben hier vor dem Verkauf auch kein Verkehrswertgutachten beauftragt. Der im Notarvertrag erwähnte Verkehrswert ist dagegen ohne Grundlage oder Bezugsgrößen vereinbart worden und hierdurch mit so offensichtlichen Unsicherheiten behaftet, dass er die Annahme, die Beklagten hätten sich der Kenntnis der die Kläger hemmenden Umstände leichtfertig verschlossen, nicht hindert (vgl. BGH, Urteil v. 19. Januar 2001 – V ZR 437/99, S. 15, Ziff. 3, lit. b), aa). Dasselbe gilt für die Ausführungen der Beklagten dahingehend, dass

der Umfang ihrer Gegenleistungen von der Lebenserwartung der Klägerin zu 1) abhing. Angesichts der Unsicherheiten, mit der die Schätzungen der Beklagten hierbei behaftet waren, hindert dies die Annahme ihres leichtfertigen Verschließens nicht. Insbesondere konnte der Beklagte zu 1) seine Kalkulation auch im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 18.12.2023 auch auf mehrfachen Nachfragen nicht plausibel erklären. Da die Beklagte zu 2) ihren Ehemann, den Beklagten zu 1), nach ihren Angaben im Termin zur mündlichen Verhandlung mit den Verhandlungen mit den Klägern betraut hatte, muss sie sich dessen Kenntnisstand auch im Rahmen von § 138 Abs. 1 BGB zurechnen lassen (vgl. BGH, Urteil v. 19. Januar 2001 – V ZR 437/99, S. 15, Ziff. 3, lit. b), aa); BGH, Urteil v. 8. November 1991 – V ZR 260/90).

2. 54

In der Folge der allein den schuldrechtlichen Vertrag betreffenden Nichtigkeit des wucherähnlichen Rechtsgeschäfts aus § 138 Abs. 1 BGB können die Kläger von den Beklagten gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Var. BGB eine Auflassungserklärung sowie eine Bewilligung zur Umschreibung der Eigentumsverhältnisse hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks im Grundbuch i.S.d. § 873 Abs. 1 BGB fordern (vgl. BGH, Urteil v. 19. Januar 2001 – V ZR 437/99, S. 16, Ziff. III). 55

Gemäß § 818 Abs. 2 BGB haben die Kläger außerdem einen Anspruch auf Wertersatz für die von den Beklagten zugunsten der Commerzbank bewilligten Grundschuld in Höhe ihres Nominalwertes von 35.000,00 Euro (vgl. BGH, Urteil v. 26.10.1990 – V ZR 22/89, Rn. 30 nach juris). Das durch die Eintragung der Grundschuld im September 2017 als rechtsgrundlose Sicherheit erlangte Darlehenskapital stellt im Verhältnis der erst im Dezember 2017 ins Grundbuch eingetragenen Beklagten zu den die Sicherheit nach § 7 des Notarvertrages erbringenden Klägern einen ungerechtfertigten Vermögensvorteil dar (vgl. BGH, Urteil v. 15.03.2002 – V ZR 396/00, Rn. 24 nach juris), den die Beklagten in Natur nicht mehr herausgeben können, weil sie das Darlehen nach dem Vorbringen des Beklagten zu 1) im Termin zur mündlichen Verhandlung für die Zahlung des Kaufpreises verbraucht haben. Sie schulden den von der Sicherheit betroffenen Bereicherungsgläubigern deshalb Wertersatz in Höhe des Nominalbetrags der Grundschuld aus § 818 Abs. 2 BGB (vgl. BGH, Urteil v. 26.10.1990 – V ZR 22/89, Rn. 30 nach juris). 56

Dieser Wertersatzanspruch der Kläger wegen der Belastung des Grundstücks mit einer Grundschuld in Höhe von 35.000,00 Euro ist durch die von den Klägern nach § 388 BGB mit ihrem Zug-um-Zug-Antrag verbundene Aufrechnung mit dem Rückzahlungsanspruch der Beklagten in Höhe von 35.000,00 Euro untergegangen gemäß § 389 BGB. Die in dem Antrag auf Zug-um-Zug-Verurteilung zu erblickende Aufrechnung des Wertersatzanspruchs war zulässig und verstößt als Aufrechnung zugunsten der Kläger hier auch nicht gegen Aufrechnungsverbote (vgl. BGH, Urteil v. 25.04.2017 – XI ZR 108/16, Rn. 20; BGH, Beschluss v. 12.10.2021 – VIII ZR 255/20, NJW 2022, 194, 196; *Grüneberg* in *Grüneberg*, BGB, 83. Aufl., § 388, Rn. 1; RG, Urteil v. 26.05.1914 – III 62/14, RGZ 85, 108, 111ff.). 57

Insbesondere ist die Wertersatzforderung der Kläger für die Belastung des Grundstücks mit einer Grundschuld nicht einredebehaftet i.S.d. § 390 BGB. Diesem Anspruch können die Beklagten den Einwand einer etwaigen Entreicherung aus § 818 Abs. 3 BGB nicht entgegenhalten. In Fällen wie dem vorliegenden, in denen das Darlehenskapital zur Tilgung des Kaufpreises Verwendung gefunden hat, setzt sich die erlangte Bereicherung in dem eingetauschten Vermögenswert fort (vgl. BGH, Urteil v. 15.03.2002 – V ZR 396/00, Rn. 24 nach juris). Die Beklagten haben daher nach den allgemeinen Grundsätzen für ihre finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen (vgl. BGHZ 107, 92, 102). Diese Grundsätze erfahren hier 58

auch keine Aufweichung dadurch, dass die Kläger selbst nach den glaubhaften Darlegungen ihres Betreuers illiquide und zur Befreiung der Beklagten von der durch das Grundpfandrecht gesicherten schuldrechtlichen Verbindlichkeit nicht imstande sind (vgl. BGH, Urteil v. 15.03.2002 – V ZR 396/00, Rn. 22 nach juris). Denn soweit die Saldotheorie auch in Fällen des wucherähnlichen Rechtsgeschäfts zu Lasten des Übervorteilten keine Anwendung findet, weil sein Schutz Vorrang vor der missbrauchten Vertragsfreiheit haben soll (vgl. BGH, Urteil v. 19.01.2001 – V ZR 437/99, S. 19f.; *Sprau* in Grüneberg, BGB, 83. Aufl., § 818, Rn. 49), kommt eine Abhängigkeit des Wertersatzanspruchs der Kläger von einer Befreiung der Beklagten von der durch das Grundpfandrecht gesicherten schuldrechtlichen Verbindlichkeit hier nicht in Betracht (vgl. BGH, Urteil v. 26.10.1990 – V ZR 22/89, Rn. 33; *Schwab* in MüKo-BGB, 8. Aufl., § 818, Rn. 69). Insoweit stand der Wertersatzanspruch der Kläger dem Bereicherungsanspruch der Beklagten aufrechenbar gegenüber i.S.d. § 387 BGB.

3. 59

Die Beklagten schulden den Klägern keine Nutzungsentschädigung für die Nutzung der von ihnen ausgebauten Dachgeschosswohnung und der auf dem Grundstück befindlichen Garage. 60

Ein solcher Anspruch aus § 818 Abs. 1, Abs. 2 BGB kommt bei dauerhaft überlassenen Sachen wie etwa Immobilien, die aufgrund eines nichtigen Kaufvertrags rückabzuwickeln sind, schon nicht in der Höhe einer ortsüblichen Miete in Betracht, sondern lediglich in Höhe einer zeitanteiligen linearen Wertminderung, die im Vergleich zur voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln ist (BGHZ 115, 47, 54f.; BGH NJW 1996, 250, 252; *Schwab* in MüKo-BGB, 8. Aufl., § 818, Rn. 99). Hierbei ist im Ausgangspunkt von dem Preis auszugehen, den die Parteien eines gescheiterten Kaufvertrages vereinbart haben (BGHZ 115, 47, N02; BGH, Urteil v. 25.10.1995 – VIII ZR 42/94, NJW 1996, 250, 252). Spätere Investitionen auf die Sache durch den Bereicherungsschuldner finden dabei keine Berücksichtigung (BGH, NJW 1992, 892; BGH, JZ 1996, 151, 153). 61

Nach dieser Formel haben die Beklagten unter Berücksichtigung des vereinbarten Barkaufpreises von 45.000,00 Euro in dem beantragten Zeitraum von 31 Monaten ausgehend von einer im gerichtlichen Sachverständigengutachten ermittelten Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 80 Jahren Nutzungen in Höhe von 1.453,12 Euro gezogen. Setzt man den von den Parteien im Notarvertrag angenommenen Verkehrswert von 95.000,00 Euro an, beträgt der Wert der von den Beklagten gezogenen Nutzungen für den von den Klägern beantragten Zeitraum von 31 Monaten 3.067,71 Euro. Maßgeblich sind jedoch, da die Beklagten das Objekt mit den Wohnrechten erworben haben, die aus dem so erworbenen Objekt gezogenen Nutzungen. Diese betragen hier lediglich 1.453,12 Euro. 62

Ein etwaiger dahingehender Nutzungsersatzanspruch in dieser Höhe ist jedoch durch die in der Ausübung des Zurückbehaltungsrechts zu erblickende Aufrechnungserklärung der Beklagten wegen der von ihnen für den Einbau einer neuen Heizung verauslagten Kosten von 10.000,00 Euro untergegangen i.S.d. § 389 BGB (vgl. BGH NJW 1974, 367, 368; *Schlüter* in MüKo-BGB, 9. Aufl., § 387, Rn. 49; RGZ 132, 305, 306). Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass die Heizung in dem Objekt zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht mehr funktionsfähig war und die Beklagten den später im Notarvertrag verrechneten Teil des Barkaufpreises in Höhe von 10.000,00 Euro über die Klägerin zu 1) in den Einbau einer neuen Heizung investiert haben (Bl. 647). Für deren Einbau sind auch jedenfalls Kosten von 8.880,57 Euro durch eine von den Beklagten als Anlage zu den Akten gereichte Rechnung des Heizungsmonteurs Peter Barth plausibilisiert worden (Bl. 165). Daraus resultiert nach dem Wegfall der mit dem Notarvertrag verbundenen Aufrechnungsvereinbarung (vgl. 63

Grüneberg in *Grüneberg*, BGB, 83. Aufl., § 387, Rn. 19), nach der von dem geschuldeten Kaufpreis in Höhe von 45.000,00 Euro ein Anteil von 10.000,00 Euro wegen der vorherigen Investitionen der Beklagten in das Objekt als bereits gezahlt zu bewerten gewesen wäre, in der Konsequenz ein Anspruch der Beklagten auf Aufwendungsersatz in Höhe von 10.000,00 Euro gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1, 2. Var. BGB (vgl. *Sprau* in *Grüneberg*, BGB, 83. Aufl., § 812, Rn. 47; *Medicus/Lorenz*, Schuldrecht II, 18. Aufl., § 66, Rn. 3). Dieser Anspruch ist gemäß des hier anwendbaren § 196 BGB auch nicht verjährt (vgl. BGH, Urteil v. 25.01.2008 – V ZR 118/07).

Dieser Anspruch der Beklagten stellt sich für die Kläger aufgrund des unstreitigen Ausfalls und Funktionsverlusts der Heizung in dem Objekt zum Zeitpunkt des Kaufvertrages auch nicht als aufgedrängte Bereicherung i.S.d. § 818 Abs. 3 BGB dar (vgl. *Schwab* in *MüKo-BGB*, 8. Aufl., § 818, Rn. 228), weil sie durch diese Investition der Beklagten eigene, zwingend notwendige Aufwendungen erspart haben (vgl. BGH, NJW 2003, 3271ff.). In der Höhe der von den Klägern beanspruchten Nutzungsentschädigung können die Beklagten über das von ihnen bemühte Zurückbehaltungsrecht deshalb die Kosten für den Einbau der Heizung teilweise zur Aufrechnung bringen (vgl. *Kiehnle*, AcP 208 (2008), 635, 669; BGH, NJW 1984, 128, 129; *Skamel* in *Beck-OK*, BGB, Stand 2022, § 387, Rn. 151; *Schlüter* in *MüKo-BGB*, 9. Aufl., § 387, Rn. 49; RGZ 132, 305, 306; OLG Bremen, NJW-RR 2014, 1097, 1100f.). Dies stellt sich auch unter Berücksichtigung der Nichtanwendbarkeit der Saldotheorie auf den Anspruch der Kläger auf Rückübertragung des Grundstücks nicht als unbillig dar. Maßgebliches Ziel der Rechtsprechung, die zur Nichtanwendbarkeit der Saldotheorie in Fällen des wucherähnlichen Geschäfts gelangt, ist es, die Rückabwicklung der ursprünglich ausgetauschten Leistungen zugunsten des übervorteilten Bereicherungsgläubigers zu ermöglichen, nicht jedoch, eine verschärfte Haftung des wuchernden Bereicherungsschuldners zu begründen (vgl. BGH, Urteil v. 19.01.2001 – V ZR 437/99, Ziff. III, Nr. 2, lit. c), S. 19f.). Gemessen an diesem Ziel erscheint es in dem konkret vorliegenden Einzelfall nicht unbillig, nachvollziehbar dargestellte, notwendige Verwendungen, die sich aus der Perspektive der Kläger nicht als aufgedrängte Bereicherung darstellen, zur Aufrechnung mit einem über die Rückerlangung des Grundstücks hinausgehenden Nutzungsersatzanspruch der Kläger zuzulassen (vgl. *Larenz/Canaris*, Schuldrecht, II/2, 13. Aufl., § 73, III, Nr. 6f., S. 332ff.; *Grüneberg* in *Grüneberg*, BGB, 83. Aufl., § 387, Rn. 15 m.w.N.).

4. 65

Im Übrigen können die von den Beklagten geltend gemachten Ansprüche wegen der Investitionen in das Haus keine Berücksichtigung finden. 66

Über die von der Rechtsprechung geprägte, hier nicht einschlägige Saldierung von Vor- und Nachteilen im Rahmen eines Bereicherungsvorgangs hinaus bietet § 818 BGB selbst keine Rechtsgrundlage für die Erstattung von Verwendungen und Aufwendungen auf eine Sache, die der Bereicherungsschuldner nach Kondiktionsgrundsätzen zurückzugewähren hat. Solche Ansprüche bedürfen einer eigenständigen Anspruchsgrundlage, die im vorliegenden Fall jedoch nur für den unstreitigen Teil der mit dem Neueinbau einer Heizung verbundenen Kosten in Betracht kommt (s.o.). Soweit hierdurch die lediglich noch in Höhe des Nutzungsersatzanspruchs von 1.453,12 Euro bestehenden Zahlungsansprüche der Kläger erloschen sind, war über weitere Ansprüche der Beklagten auch nicht mehr zu entscheiden. 67

II. 68

69

Der Antrag auf Feststellung des Verzugs der Beklagten mit der Erklärung der Rückauffassung und Bewilligung der Grundbuchumschreibung ist in dem tenorierten Umfang begründet, nachdem die Beklagten jedenfalls die im außerprozessualen Schreiben des Klägervertreters vom 02.12.2020 gesetzte Frist hierfür haben verstreichen lassen. Das Feststellungsinteresse folgt aus dem Prozessrecht.

Ein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten besteht nicht, weil die Beklagten zum Zeitpunkt des erstmaligen Tätigwerdens des Klägervertreters durch das Schreiben vom 02.12.2020 noch nicht in Verzug gesetzt waren, so dass ein Anspruch aus den §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286, 288 Abs. 4 BGB nicht in Betracht kommt. Insbesondere sind etwaige Aufforderungen des Betreuers gegenüber den Beklagten weder konkret dargelegt noch durch die Vorlage von Schreiben plausibilisiert worden. Andere Anspruchsgrundlagen sind nicht ersichtlich. 70

III. 71

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, die der Vollstreckbarkeit aus § 709 Satz 1 ZPO. 72

Der Streitwert wird gemäß § 3 ZPO festgelegt auf 201.453,12 Euro. Er beruht auf dem hier maßgeblichen, durch das Gericht auf der Grundlage des Sachverständigengutachtens geschätzten Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks von 200.000,00 Euro (vgl. *Herget* in Zöller, ZPO, 34. Aufl., § 3, Rn. 16.139; BGH, NJW-RR 2001, 518f.), auf den gemäß § 5 ZPO der Wert der Forderung der Beklagten wegen des Einbaus der Heizung zu addieren war, soweit gemäß § 45 Abs. 3 GKG in Höhe von 1.453,12 Euro hierüber entschieden wurde (vgl. *Herget* in Zöller, ZPO, 34. Aufl., § 5, Rn. 9). 73

Keine Berücksichtigung gefunden haben dagegen der Wert des Grundpfandrechts sowie der Wert der ebenfalls rückabzuwickelnden Gegenleistungen (vgl. *Herget* in Zöller, ZPO, 34. Aufl., § 6, Rn. 2 m.w.N.; BGH, Beschluss v. 13.02.2019 – V ZR 68/17, Rn. 8). Ebenfalls unerheblich für den Streitwert waren gemäß § 4 Abs. 1 ZPO die von den Klägern begehrten Nutzungen für das Bewohnen des Hauses und die Nutzung der Garage durch die Beklagten, weil der Anspruch auf Rückauffassung des Grundstücks zum Zeitpunkt des Antrags auf Zahlung von Nutzungersatz noch in Streit stand (vgl. BGH, Beschluss v. 19.02.2019 – XI ZR 112/18, Rn. 5; BGH, Beschluss v. 17.03.2009 – XI ZR 142/08, Rn. 3; *Herget* in Zöller, ZPO, 34. Aufl., § 4, Rn. 10). Schließlich erhöht auch der Antrag auf Feststellung des Verzugs der Beklagten den Streitwert hier nicht (vgl. BGH, Beschluss v. 18.10.2011 – XI ZR 27/11, Rn. 2; BGH, Beschluss v. 25.07.2017 – XI ZR 545/16, S. 3; BGH, Beschluss v. 20.06.2017 – XI ZR 109/17, Rn. 4). 74

14 O 38/24 75

Landgericht Wuppertal Beschluss 76

In dem Rechtsstreitxxxxxx 77

hat die 14. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertalam 14.03.2024 durch den Richter am Landgericht RR als Einzelrichter 78

beschlossen: 79

Der Tatbestand des Urteils der 14. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal vom 05.02.2024 (Az. 2 O 417/20 bzw. ab 01.01.2024: 14 O 38/24) wird gemäß § 319 ZPO wegen offenbarer 80

Unrichtigkeit dahingehend berichtet, dass es im vierten Absatz auf Seite drei in der dritten Zeile nicht	
35.0000,00 Euro	81
sondern	82
35.000,00 Euro	83
heißt.	84
Gründe:	85
Es liegt offensichtlich ein Tippfehler vor, der gemäß § 319 Abs. 1 ZPO auf Anregung der Beklagten von Amts wegen zu korrigieren war.	86
