

---

**Datum:** 21.11.2016  
**Gericht:** Oberlandesgericht Köln  
**Spruchkörper:** 17. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 17 U 87/15  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGK:2016:1121.17U87.15.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Bonn, 15 O 21/15

---

**Tenor:**

Die Berufung des Beklagten gegen das am 25.09.2015 verkündete Urteil der 15. Zivilkammer des Landgerichts Bonn – 15 O 21/15 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens hat der Beklagte zu tragen.

Das vorliegende sowie das vorbezeichnete landgerichtliche Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Dem Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung gegen Leistung einer Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe erbringt

Die Revision wird zugelassen.

---

**Gründe:**

I.

Der Kläger ist Eigentümer eines im Grundbuch von I, Blatt 1514, des Amtsgerichts Waldbröl eingetragenen Grundstücks, welches er mit Zuschlagsbeschluss vom 11.10.2013 im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens (AG Waldbröl – 2 K 106/10) erstanden hat. In Abteilung III war unter der laufenden Nummer 10 eine Zwangssicherungshypothek für die Gemeinde X – Gemeindekasse – in Höhe von 5.105,16 € samt „Säumniszuschlägen“ eingetragen, die nach Befriedigung der Hypothekengläubigerin durch die vormalige Eigentümerin, die am 30.11.1933 geborene Frau C, im Grundbuch - auch noch nach

1

2

3

Erteilung des Zuschlags - bestehen blieb. Frau C hatte das in eine Grundschuld umgewandelte dingliche Recht angeblich bereits am 25.06.2013 an den Beklagten zur Besicherung einer von diesem ihr gegenüber in Höhe von seinerzeit 6.795,77 € geltend gemachten Forderung abgetreten; der Beklagte wurde am 14.05.2014 als Grundschuldgläubiger in das Grundbuch eingetragen (vgl. Bl. 17 d. A.).

Bereits vor seiner Eintragung als Grundschuldgläubiger, nämlich mit Schreiben vom 07.02.2014 hatte sich der Beklagte an den Kläger als Erster und Eigentümer des Grundstücks gewandt und diesen unter Hinweis auf die behauptete vorbezeichnete Abtretung zur Zahlung des Nominalbetrags der Grundschuld in Höhe von 5.105,16 € samt Zinsen an sich – den Beklagten - aufgefordert.

4

Der Kläger erklärte demgegenüber mit Schreiben vom 07.03.2014 unter Bezugnahme auf eine gemäß Vereinbarung vom 02.12.2013 (Anlage K 2, Bl. 18 f d. A.) von der Fliesenwelt I2 GmbH (im Folgenden auch: Zedentin) im Wege der Abtretung – seiner Behauptung nach entgeltlich – erworbene Forderung die Aufrechnung gegen den von dem Beklagten geltend gemachten vorbezeichneten Anspruch. Die von dem Kläger zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung resultierte aus den von der Zedentin, deren Geschäftsführer er ist und Alleingesellschafter zu sein er behauptet, gegen die Voreigentümerin des Grundstücks erwirkten Zahlungstiteln in Höhe von insgesamt 14.823,31 €, zu welchen wiederum unter den lfd. Nummern 17 und 18 in Abteilung III des Grundbuchs zwischenzeitlich gelöschte Zwangssicherungshypotheken zu Gunsten der Zedentin eingetragen worden waren.

5

Mit Blick auf die von ihm erklärte Aufrechnung, welche nach dem von dem Kläger verfochtenen Standpunkt die abgetretene Grundschuld abgelöst habe, nimmt der Kläger den Beklagten nunmehr auf Zustimmung zur Löschung der zu dessen Gunsten in Abteilung III lfd. Nr. 10 eingetragenen Grundschuld in Anspruch. Die von ihm – dem Kläger – gegenüber dem Beklagten erklärte Aufrechnung mit der gegen die Voreigentümerin bestehenden, wiederum an ihn – den Kläger – abgetretenen Forderung der Zedentin sei angesichts des Umstands wirksam, dass er, wie unstreitig ist, erstmals durch das Schreiben des Beklagten vom 07.02.2014 von der Abtretung der Grundschuld Kenntnis erlangt habe. Der Kläger hat im Übrigen in Abrede gestellt, dass die abgetretene Grundschuld forderungsbekleidet sei – konkret: der Sicherung einer dem Beklagten gegen die Voreigentümerin zustehenden Forderung gedient habe. Soweit der Beklagte sich auf Vergütungsforderungen gegen die Voreigentümerin in Höhe von noch 6.464,02 €, resultierend aus für diese im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung des Grundstücks angeblich entfaltete Dienstleistungen berufe, ergebe sich daraus nichts Abweichendes. Die von dem Beklagten hierzu vorgelegten, angeblich mit der Voreigentümerin geschlossenen fünf Vereinbarungen (Anlagen B 5 – B 9, Bl. 58 – 71 d. A.) seien jedenfalls zum einen wegen Verstoßes gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz sowie zum anderen deshalb nichtig, weil der Beklagte sich unter Ausnutzung der Zwangslage der Voreigentümerin wucherisch überhöhte Vergütungen für die von ihm zu erbringende Tätigkeit habe versprechen lassen. Während die Abtretung der Grundschuld an den Beklagten danach unentgeltlich erfolgt sei, habe er – der Kläger – die an ihn abgetretenen, zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen demgegenüber entgeltlich erworben. Denn er habe der Fliesenwelt I2 GmbH diese Forderungen abgekauft und „mit stehen gelassenen Gewinnen verrechnet.“

6

Der Kläger hat beantragt,

7

den Beklagten zu verurteilen, seine Zustimmung zur Löschung der bei dem Amtsgericht Waldbröl im Grundbuch von I, Blatt 1514, Flur 48, Flurstücke 102, 103 in Abteilung III lfd. Nr. 10 zu seinen Gunsten eingetragenen Grundschuld im Nennwert von 5.105,16 € zu erteilen.

8

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Der Beklagte hat beantragt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9  |
| die Klage abzuweisen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 10 |
| sowie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 11 |
| hilfsweise, „für den Fall des Obsiegens“, widerklagend,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 12 |
| den Kläger zu verurteilen, die Zwangsvollstreckung wegen der in Abt. III lfd. Nr. 10 des Grundbuchs von I, Blatt 1514, eingetragenen Grundschuld zu € 5.105,16 nebst 1 % Säumniszuschlägen monatlich ab 16.09.2006 von € 250,00, ab 24.09.2006 von € 300,00, ab 22.09.2006 von € 150,00, ab 21.09.2006 von € 1.750,00€ und ab 01.10.2006 von € 1.750,00 zu dulden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 13 |
| Der Kläger hat beantragt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 14 |
| die Hilfswiderklage abzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 15 |
| Der Beklagte hat dem Klagebegehren entgegengehalten, dass die bereits am 25.06.2013 erfolgte Abtretung der Grundschuld durch die Voreigentümerin an ihn – den Beklagten – keineswegs unentgeltlich erfolgt sei. Die Grundschuld habe vielmehr der Besicherung von Forderungen in einer Gesamthöhe von noch 6.464,02 € (vgl. Anlagen B 1, B 2 und B 10, Bl. 41 f, 132 f d. A.) gedient, die er - der Beklagte – wegen der für die Voreigentümerin im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke möglichst des „Rettungserwerbs“ des Grundstücks entfalteten Dienstleistungen auf der Grundlage von insgesamt fünf, im Zeitraum von Mai 2012 bis September 2013 geschlossenen „Geschäftsbesorgungsvereinbarungen“, hinsichtlich deren Inhalts im Einzelnen auf die Anlagen B 5 bis B 9 verwiesen wird, verdient habe. Die von dem Kläger erklärte Aufrechnung mit der an ihn abgetretenen Forderung der Fliesenwelt I2 GmbH bleibe demgegenüber – was den Bestand der Grundschuld und der hierdurch begründeten dinglichen Verpflichtung angehe – folgenlos. Die Abtretung der klägerseits aufgerechneten Gegenforderung sei ohnehin nur dazu bestimmt gewesen, die dinglich gesicherten Ansprüche des Beklagten zu vereiteln, so dass ihr der Einwand des Rechtsmissbrauchs entgegen stehe. Dass tatsächlich ein Forderungsverkauf im Verhältnis zwischen der Fliesenwelt I2 GmbH und dem Kläger stattgefunden habe, werde in Abrede gestellt. | 16 |
| In dem angefochtenen Urteil hat das Landgericht der Klage stattgegeben und den Beklagten zur Bewilligung der Löschung der in Rede stehenden Grundschuld verurteilt. Zur Begründung dieser Entscheidung, auf deren Einzelheiten wegen der zu Grunde liegenden tatsächlichen Feststellungen und rechtlichen Wertung verwiesen wird, hat das Landgericht im Wesentlichen ausgeführt, dass der Kläger die im Wege der Abtretung von der Fliesenwelt I2 GmbH am 02.12.2013 erworbenen, gegen die Voreigentümerin titulierten Forderungen mit Erfolg gegen die Forderung aus der Grundschuld aufgerechnet habe, § 406 BGB. Der Beklagte als Gläubiger der - von der Voreigentümerin ebenfalls im Wege der Abtretung - erworbenen Grundschuld sei damit nach Maßgabe von § 1142 BGB i. V. mit § 1192 BGB befriedigt und habe die Grundschuld an den Kläger als Eigentümer durch Zustimmung zur Löschung herauszugeben. Die Anwendbarkeit der Bestimmung des § 406 BGB im Verhältnis zwischen den Parteien sei auch nicht etwa nach Maßgabe von §§ 1156, 1192 Abs. 1 BGB ausgeschlossen. Der Ausschluss der Anwendbarkeit (u.a.) von § 406 BGB im Rechtsverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem neuen Grundschuldgläubiger greife entsprechend § 816 Abs. 1 BGB bei unentgeltlichem Erwerb der Grundschuld durch den neuen Grundschuldgläubiger nicht. Eine solche Situation liege hier vor, weil dem Beklagten                                                       | 17 |

gegen die Voreigentümerin keine Ansprüche zugestanden hätten. Der von dem Beklagten auf der Grundlage der vorgelegten fünf „Geschäftsvereinbarungen“ geltend gemachte Vergütungsanspruch existiere nicht, weil die zu Grunde liegenden Vereinbarungen wegen Wuchers nichtig seien. Der Beklagte könne sich zu seinen Gunsten auch nicht auf die Entscheidung des 4. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 21.05.2003 – IV ZR 452/02 – (veröffentlicht u.a. in NJW 2003, 2673) berufen. Der dieser Entscheidung zu Grunde liegende Sachverhalt unterscheide sich von dem hier zu beurteilenden in wesentlicher Hinsicht, so dass die erwähnte höchstrichterliche Entscheidung tragenden Erwägungen nicht auf den vorliegenden Sachverhalt übertragbar seien.

Seine gegen dieses Urteil eingelegte Berufung, mit der er sowohl sein erstinstanzliches Petitem auf Klageabweisung als auch seine für diesen Fall formulierte Hilfswiderklage weiterverfolgt, stützt der Kläger zum einen darauf, dass das Landgericht zu Unrecht eine Aufrechnungslage i. S. von § 387 BGB bejaht und überdies § 406 BGB angewendet habe. Soweit das Landgericht davon ausgehe, dass der Kläger die zur Aufrechnung gestellte Forderung entgeltlich erworben habe, beruhe die angefochtene Entscheidung auf einem Verfahrensfehler. Er – der Beklagte – habe den entgeltlichen Erwerb der klägerseits zur Aufrechnung gestellten Gegenforderung bestritten, eine Tatsachenfeststellung habe das Landgericht indessen nicht vorgenommen. Rechtsfehlerhaft habe das Landgericht weiter aber auch die Anwendbarkeit des § 406 BGB bejaht. Bei zutreffender rechtlicher Beurteilung sei die Anwendbarkeit von § 406 BGB nach Maßgabe von § 1156 BGB i. V. mit § 1192 BGB ausgeschlossen. Soweit das Landgericht die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 21.05.2003 – IV 425/02 – nicht als maßgeblich erachtet habe, gehe dies fehl. Bereits im Grundsatz könne danach der Ersterher eines Grundstücks in der Zwangsversteigerung dem Gläubiger einer bestehen gebliebenen Grundschuld keine Einwendungen aus einer zwischen dem Grundschuldgläubiger und dem früheren Eigentümer abgeschlossenen Vereinbarung entgegen halten. Das Landgericht habe unzutreffend aber auch die angebliche Unentgeltlichkeit des Grundschuldnerwerbs durch ihn – den Beklagten - bejaht, weil ihm gegen die Voreigentümerin ein mit der Grundschuld besicherter Zahlungsanspruch wegen Nichtigkeit der Geschäftsvereinbarungen nicht zustehe. Die Ausführungen des Landgerichts zur Begründung des Wuchertatbestands liefen „ins Blaue hinein“; sie ließen jegliche Darlegung vermissen, welche Vergütung „angemessen“ und marktüblich wäre und begründeten den Wuchertatbestand weder den objektiven noch den subjektiven Voraussetzungen nach in hinlänglicher Weise.

Der Beklagte beantragt, 19

unter Abänderung des angefochtenen landgerichtlichen Urteils 20

1. 21

die Klage abzuweisen, 22

2. 23

für den Fall des Obsiegens den Kläger hilfsweise widerklagend zu verurteilen, die 24  
Zwangsvollstreckung wegen der in Abt. III Nr. 10 des Grundbuchs von I Blatt 1514  
eingetragenen Grundschuld zu € 5.105,16 nebst 1 % Säumniszuschläge monatlich ab  
16.09.2006 von € 250,00, ab 24.09.2006 von € 300,00, ab 22.09.2006 von € 150,00, ab  
21.09.2006 von € 1.750,00 und ab 01.10.2006 von € 1.750,00 zu dulden.

Der Kläger beantragt, 25

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| die Berufung zurückzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 26 |
| Der Kläger verteidigt das angefochtene Urteil, in dem das Landgericht sowohl im Ergebnis als auch in dessen Begründung zutreffend den Beklagten zur im Wege der Bewilligung der Löschung zu bewerkstelligenden Herausgabe der Grundschuld verpflichtet habe. Unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vorbringens im Übrigen bringt der Kläger zur näheren Darstellung der Entgeltlichkeit seines Forderungserwerbs vor, dass das Buchhaltungskonto 2860 („Gewinnvortrag nach Verwendung“) der Zedentin zum 31.12.2013 einen Gewinnvortrag von 57.511,12 ausgewiesen habe, über welchen er als alleiniger Gesellschafter zur Verfügung befugt gewesen sei (Bl. 214 ff d. A.). Soweit der Beklagte hinsichtlich der Begründung der Nichtigkeit der seinerseits mit der Voreigentümerin angeblich geschlossenen „Geschäftsvereinbarungen“ Kritik an dem angefochtenen Urteil anbringe, überzeuge das nicht. Das grobe Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung werde bei Vornahme des Vergleichs des von dem Beklagten für die Wahrnehmung eines Zwangsversteigerungstermins geforderten Betrags von 2.998,76 € mit der von einem Rechtsanwalt für die Wahrnehmung eines Versteigerungstermins nach den Bestimmungen des Vergütungsverzeichnisses RVG verdienten Vergütung von 755,89 € „geradezu offenkundig“. | 27 |
| Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten im Vorbringen der Parteien wird auf ihre in beiden Instanzen gewechselten Schriftsätze samt Anlagen Bezug genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 28 |
| Die beigezogene Akte des Zwangsversteigerungsverfahrens 2 K 106/10 des Amtsgerichts Waldbröl lag vor und war Gegenstand der mündlichen Verhandlung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 29 |
| II.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 30 |
| Die – zulässige – Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. Sowohl im Ergebnis als auch im Kern der Begründung zutreffend hat das Landgericht den Beklagten dazu verurteilt, die Löschung der unter Abt. III lfd. Nr. 10 des streitgegenständlichen Grundbuchs eingetragenen Grundschuld zu bewilligen. Unter den Umständen des gegebenen Falls kann der Kläger ausnahmsweise durch Aufrechnung mit der von der Zedentin erworbenen persönlichen Forderung gegen die Voreigentümerin nach Maßgabe von § 406 BGB seine aus der Grundschuld folgende dingliche Verpflichtung ablösen und von dem Beklagten die Herausgabe der Grundschuld unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung gem. §§ 812 Abs. 1 Satz 1, 816 Abs. 1 Satz 1 BGB analog i. V. mit den §§ 875 f, 1183, 1192 BGB verlangen, was im Wege der Bewilligung der Löschung eben dieser Grundschuld zu bewerkstelligen ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 31 |
| Im Einzelnen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 32 |
| 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 33 |
| Die von dem Kläger erklärte Aufrechnung ist nach Maßgabe von § 406 BGB wirksam und hat zur Ablösung der Grundschuld gem. §§ 1142 Abs. 2, 1192 BGB geführt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 34 |
| a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 35 |
| Der Eigentümer eines mit einer Grundschuld belasteten Grundstücks schuldet zwar nicht den Grundschuldbetrag samt Zinsen. Er ist vielmehr nur verpflichtet, wegen der Grundschuld die Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück zu dulden. Die Verwertung des Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren führt zur Befriedigung des                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 36 |

Grundschuldgläubigers und zum Erlöschen des Rechts, §§ 1992, 1181 Abs. 1 BGB. Insofern stehen sich die einerseits aus der Grundschuld folgende Verpflichtung des Eigentümers sowie andererseits die persönliche Zahlungsverpflichtung daher nicht als gleichartige Ansprüche i. S. von § 387 BGB gegenüber (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 75. Aufl., § 387 RdNr. 10). Gemäß der auf Grundschulden entsprechend anwendbaren Bestimmung des § 1142 BGB kann indessen die Grundschuld nicht nur durch Verwertung des Grundstücks, sondern auch aus dem sonstigen Vermögen des Eigentümers durch Zahlung (§ 1142 Abs. 1 BGB) abgelöst werden. § 1142 Abs. 2 BGB gestattet dem Eigentümer dabei – in Erweiterung von dessen Befugnis zur Ablösung der Grundschuld durch Zahlung – auch die Aufrechnung, also die Verwendung einer Gegenforderung aus seinem Vermögen (vgl. BGH, NJW 2011, 451 – RdNr. 20 gem. Juris m. w. Nachw.). Vor dem Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung stellt daher die konzeptionelle Ungleichartigkeit einerseits des dinglichen Anspruchs des Grundschuldgläubigers und andererseits der aufgerechneten persönlichen Gegenforderung des Eigentümers kein Aufrechnungshindernis dar.

Allerdings geht die vorbezeichnete gesetzliche Regelung von der Identität des Grundschuldgläubigers und des Schuldners der zur Aufrechnung gestellten Gegenforderung aus. Eine solche Situation liegt hier jedoch nicht vor, weil die ursprüngliche Schuldnerin der Gegenforderung und Inhaberin der Grundschuld – konkret: die Voreigentümerin C – die Grundschuld an den Beklagten abgetreten hat, so dass die Positionen einerseits des Grundschuldgläubigers sowie andererseits des Schuldners der persönlichen Forderung des Eigentümers auseinanderfallen. Unter den Umständen des gegebenen Falls kann der Kläger seine gegenüber dem Beklagten als Erwerber der Grundschuld bestehende dingliche Verpflichtung gleichwohl durch Aufrechnung nach Maßgabe von § 406 BGB ablösen.

37

b) Dass die Voraussetzungen des § 406 BGB als solche im vorliegenden Fall erfüllt sind, hat das Landgericht in dem angefochtenen Urteil im Einzelnen aufgezeigt (vgl. S. 8, 2. Absatz der Gründe des erstinstanzlichen Urteils). Zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt der Senat auf diese zutreffenden Ausführungen Bezug und macht sich diese zu Eigen. Soweit der Beklagte in Abrede gestellt hat, dass der Kläger die zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung – entgeltlich - erworben hat, führt dies im gegebenen Zusammenhang zu keiner von der des angefochtenen Urteils abweichenden Würdigung. Im Rahmen der Frage, ob der Kläger überhaupt eine durch Aufrechnung verwertbare Gegenforderung erworben und inne hat, kommt es auf die Entgeltlichkeit dieses Erwerbs nicht an. Entscheidend ist der Forderungserwerb als solcher. Diesen hat der Kläger durch Vorlage der Abtretungsvereinbarung vom 02.12.2013 (Anlage K 2, Bl. 18 f d. A.) konkret dargelegt. Anhaltspunkte, die darauf hindeuten, dass die Abtretung unwirksam sein könnte, hat weder der Beklagte vorgebracht noch ergeben sie sich aus dem Sachverhalt im Übrigen. Danach spricht aber alles dafür, dass der Kläger die in Rede stehenden, zu Gunsten der Fliesenwelt I2 GmbH gegen die Voreigentümerin titulierten (Gegen-)Forderungen im Wege der Abtretung erworben hat (§ 286 ZPO) und sie daher zur Aufrechnung stellen kann.

38

c) Auch soweit der Beklagte auf die gesetzliche Regelung des § 1156 BGB und die darin formulierte Unanwendbarkeit der Bestimmung des § 406 BGB im Verhältnis zwischen Eigentümer – hier: dem Kläger - und neuem Grundschuldgläubiger – hier: dem Beklagten - verweist, steht dies der Wirksamkeit der Aufrechnung und daraus folgend der Ablösung der Grundschuld nicht entgegen

39

aa) Im Ausgangspunkt dieser Würdigung trifft es allerdings zu, dass § 1156 BGB die Bestimmung u.a. des § 406 BGB für nicht anwendbar erklärt mit der Folge, dass der Eigentümer nach der Übertragung der Grundschuld nicht zur Aufrechnung gegenüber dem

40

dinglichen Anspruch des Grundschuldgläubigers mit einer ihm gegen den früheren Grundschuldgläubiger zustehenden Gegenforderung befugt ist, unabhängig davon, wann er diese Gegenforderung erworben hat und wann diese fällig geworden ist und ob der neue Gläubiger die Aufrechnungsmöglichkeit kannte. Der Ausschluss u.a. der Möglichkeit des § 406 BGB für den Eigentümer soll namentlich im Interesse des Realkredits und der Kreditwirtschaft den dinglichen Gläubiger schützen. Etwas anderes gilt jedoch ausnahmsweise dann, wenn der neue Gläubiger der Grundschuld diese unentgeltlich erworben hat. In diesem Fall bleibt die Aufrechnungslage auch in Ansehung der Grundschuld erhalten und kann der Eigentümer entsprechend § 816 Abs. 1 Satz 2 BGB Herausgabe der Grundschuld verlangen. Zwar verfügt hier kein Nichtberechtigter, weil der frühere Eigentümer und Zedent gegenüber dem Eigentümer zur Abtretung berechtigt ist. Indessen beruht § 816 Abs. 1 Satz 2 BGB auf dem allgemeinen Rechtsgedanken, dass ein unentgeltlicher Erwerb sich nicht zu Lasten des dadurch Betroffenen auswirken soll. Die § 1156 BGB zu Grunde liegende ratio legis, die Rechte des Eigentümers mit Rücksicht auf den Realkredit und die Bedürfnisse der Kreditwirtschaft einzuschränken, ist bei einem unentgeltlichen Erwerb nicht tangiert, weil dieser sich nicht im wirtschaftlichen Güteraustausch und nicht aus wirtschaftlichen Gründen vollzieht (vgl. Eickmann in Münchener Kommentar, BGB, 6. Aufl., § 1165 RdNr. 9; Erman/Wenzel, BGB, 14. Aufl., § 1156 RdNr. 3; Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl., § 1156 RdNr. 4; Zimmer in NK-BGB, 3. Auflage, § 1156 RdNr. 6; Palandt/Bassenge, § 1156 BGB RdNr. 2; a. A.: Staudinger/Wolfsteiner, BGB (2015), § 1156 RdNr. 16; Soergel/Konzen, BGB, 13. Aufl., § 1156 RdNr. 2).

bb) Eine solche Situation liegt hier vor. Der Beklagte hat die Grundschuld unentgeltlich erworben, da eine mittels der Grundschuld zu besichernde Forderung des Beklagten nicht existent ist. Die Geschäftsbesorgungsvereinbarungen, aus welchen der Beklagte den dinglich gesicherten Vergütungsanspruch gegen die Voreigentümerin und Zedentin der Grundschuld herleiten will, sind nach Maßgabe von § 138 Abs. 2 BGB nichtig und daher nicht geeignet, einen Zahlungsanspruch des Beklagten zu begründen.

41

(1) Nach den zwischen einerseits dem Beklagten und andererseits der Voreigentümerin jeweils vor den in dem Zwangsversteigerungsverfahren angesetzten Versteigerungsterminen abgeschlossenen – ersichtlich von dem Beklagten vorformulierten – Vereinbarungen (Anklagen B 5 bis B 9) zielte die Tätigkeit des Beklagten auf den „versuchten Rettungserwerb“ des Grundstücks ab. Der Beklagte sollte in dem jeweiligen Versteigerungstermin versuchen, den Erwerb durch Dritte zu verhindern und das Objekt gegebenenfalls zu ersteigern, um dieses sodann mit einem gesondert abzuschließenden Mietkaufvertrag – an anderer Stelle der Verträge auch bezeichnet als „Sale-Back-Leasing-Vertrag“ – der Voreigentümerin zu überlassen. Alternativ sollte durch eventuelle Ablösung von die Versteigerung betreibenden bestrangigen Gläubigern eine Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens und Versagung des Zuschlags erreicht werden, um das Objekt „...im Folgenden durch Mietkaufvertrag zu erhalten.“ Das Objekt sollte so günstig wie möglich ersteigert werden, damit der Beklagte als Auftragnehmer „...entsprechend werthaltig dinglich abgesichert...“ sei und um die von der Voreigentümerin im Rahmen des gesondert abzuschließenden Mietkaufvertrags zu zahlenden „...monatlichen Aufwendungen...so gering wie möglich...“ zu halten. In dem aufgezeigten Kontext wurde in den Vereinbarungen darauf hingewiesen, dass der Beklagte als Auftragnehmer in dem Versteigerungsverfahren nur im eigenen Namen und im eigenen Rechtsinteresse tätig werde. Als Vergütung „für Kostenausgleich Terminwahrnehmung, Reisekosten sowie Stellung des Betrages in Höhe von EURO 9.290,00...“ – letzterer entsprach dem nach Zahlung eines „Eigenkapitalanteils“ von 3.000,00 € durch die Voreigentümerin verbliebenen Rest der für die Abgabe des Gebots zu stellenden Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % des mit 122.900,00 € festgesetzten

42

Verkehrswertes des Grundstücks, wobei der Beklagte insoweit eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft besorgte – war in der Vereinbarung vom 05.05.2012 (Anlage B 5) ein Betrag in Höhe von 2,44 % (= 2.998,76 €) des Verkehrswertes vorgesehen, wovon 1,46 % (= 1.794,34 €) auf Fahrkosten, weitere 0,60 % (= 737,4040 €) auf „Zeitaufwandsersatz“ und 0,38 % (= 467,02 €) auf „Aufwandsersatz Refinanzierung selbstschuldnerische Bürgschaft für Kapital EURO 9.290,00“ entfielen. In der weiteren, zu dem Versteigerungstermin vom 25.10.2012 geschlossenen Vereinbarung vom 10.09.2012 (Anlage B 6) war als „Vergütung für Kostenausgleich Terminwahrnehmung, Reisekosten sowie Stellung des Betrags i. H. v. EURO 9.290,00“ ein „fester Kostenausgleich“ von 1,47 % (= 1.806,63 €) des festgesetzten Verkehrswertes vereinbart. Entsprechendes gilt für die weiteren, jeweils zu den Versteigerungsterminen vom 27.06.2013 und 02.10.2013 (Anlagen B 7 und B 9) geschlossenen Vereinbarungen vom 19.06.2013 und vom 05.09.2013. Der Beklagte stelle der Voreigentümerin seine Tätigkeit in Bezug auf den Versteigerungstermin vom 25.10.2012 mit 1.806,63 € in Rechnung; darüber hinaus machte er einen mit Abrechnung vom 06.05.2012 ermittelten Betrag in Höhe von 2.998,76 € geltend. Zuzüglich der für den Versteigerungstermin am 27.06.2013 berechneten Kosten in Höhe von 1.806,63 € sowie Zinsen und Mahnkosten ermittelte der Beklagte mit Schreiben vom 27.06.2013 (Bl. 126 f/132 f d. A.) einen offenen Rechnungsbetrag von 6.795,77 €. Mit weiterem Schreiben vom 02.10.2013 (Anlage B 2, Bl. 42 d. A.) stellte der Beklagte der Voreigentümerin den Versteigerungstermin vom 02.10.2013 mit 1.806,63 € in Rechnung, so dass sich die von ihm berechnete Summe auf 8.602,40 € erhöhte, wovon nach Abzug seitens der Voreigentümerin geleisteter Teilzahlungen ein offener Restbetrag von 6.084,94 € verblieb, dem der Beklagte mit Schreiben vom 18.03.2014 (Anlage B 1, Bl. 41 d. A.) einen Betrag in Höhe von 379,08 € hinzurechnete. Der letztgenannte Betrag resultiere aus der Vereinbarung vom 03.07.2013 (Anlage B 8, Bl. 67 f d. A.), in welcher sich die Voreigentümerin dem Beklagten gegenüber dazu verpflichtet hatte, die Refinanzierungskosten des von dem Beklagten zur Ablösung eines bestrangigen Gläubigers gezahlten Betrages von 2.509,91 € durch monatliche Zahlungen von 63,18 € (1,8 % Zinsen aus 3.509,91 € = 2.509,91 € zzgl. „Kosten für die Abwicklung in Höhe von pauschal 1.000,00 €“) zu zahlen.

(2) Das danach von dem Beklagten für seine im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren der Voreigentümerin in Rechnung gestellte Entgelt von insgesamt 8.981,48 € (6.795,77 € gem. Rechnungen vom 25.10.2012 und vom 27.06.2013 zzgl. 1.806,63 € gem. Rechnung vom 02.10.2013 zzgl. 379,08 € gem. Rechnung vom 18.03.2014) ist als nach Maßgabe von § 138 Abs. 2 BGB wucherisch überhöht, die zu Grunde liegenden Vereinbarungen, in denen der Beklagte sich eben dieses Entgelt für seine in Bezug auf das Zwangsversteigerungsverfahren entfaltete Tätigkeit hat versprechen lassen, sind daher als nichtig einzuordnen,

Im Ausgangspunkt dieser Würdigung ist zu beachten, dass der Beklagte – soweit er als Bieter an dem Zwangsversteigerungsverfahren aufgetreten ist – auch im eigenen Interesse gehandelt hat. Auch wenn seine als „versuchter Rettungserwerb“ bezeichnete Tätigkeit eine im Fall des gelungenen Erwerbs des Beklagten bzw. eines diesem erteilten Zuschlags dazu führen sollte, mit der Voreigentümerin einen noch gesondert abzuschließenden Mietkaufvertrag einzugehen, ändert das nichts daran, dass der Beklagte rechtlich Eigentümer der Immobile geworden wäre; das gilt aber auch in wirtschaftlicher Hinsicht. Denn der bloß beabsichtigte Mietkaufvertrag war noch nicht rechtlich bindend zustande gekommen, so dass der Beklagte nicht gehindert war, das von ihm ggf. erworbene Grundstück zu einem weitaus höheren als dem Ersthebungsbetrag an Dritte zu veräußern, so dass ihm – selbst bei Einbezug eines an die Beklagte nach den Grundsätzen der c.i.c. (§ 311 Abs. 2 BGB) ggf. zu leistenden Schadensersatzes und des von ihm gezahlten Ersthebungsbetrags - u. U. noch ein

43

44

Gewinn verblieben wäre. Dass der Zuschlag zu einem unterhalb der Wertmindestgrenze liegenden Gebot würde erteilt werden können, war dabei ebenfalls von dem Beklagten erstrebt; entsprechend hat er sich in dem Versteigerungstermin am 25.10.2012 verhalten (vgl. Bl. 241, 245 der beigezogenen Akte 2 K 106/10 AG Waldbröl). Gleichwohl hat der Beklagte mit dieser sowohl in rechtlicher als auch wirtschaftlicher Hinsicht eigene Interessen verfolgenden Tätigkeit zugleich auch die Interessen der betagten Voreigentümerin wahrgenommen, die sich – wie nicht zuletzt die von ihr selbst stammenden, die einstweilige Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens erstrebenden Eingaben dokumentieren (vgl. Bl. 10, 438 d. A. beigezogenen Akte 2 K 106/10 AG Waldbröl) – die von ihr selbst genutzte Immobilie als Wohnung erhalten wollte. Vor diesem Hintergrund spricht alles dafür, die in den Geschäftsvereinbarungen von der Voreigentümerin versprochene Vergütung als Gegenleistung für die von dem Beklagten mit der Wahrnehmung der Zwangsversteigerungstermine verbundene Tätigkeit zu verstehen.

Der insoweit zu Gunsten des Beklagten vereinbarte und von diesem geforderte Betrag in Höhe von insgesamt 8.981,70 € stellt sich indessen als ein Entgelt dar, welches in einem i. S. von § 138 Abs. 2 BGB auffälligen Missverhältnis zu seinen Leistungen steht. Denn dieses liegt um mehr als das Doppelte über dem von einem Rechtsanwalt für eine vergleichbare Tätigkeit verdienten Honorar: Bezogen auf einen Gegenstandswert von 122.900,00 € beläuft sich die von einem Rechtsanwalt in einem Zwangsversteigerungsverfahren verdiente 0,4 Verfahrensgebühr gemäß Nr. 3311 VV RVG ebenso wie die für die Wahrnehmung aller Versteigerungstermine nur einmal anfallende 0,4 Termingebühr gem. Nr. 3312 VV RVG auf jeweils 635,20 €, so dass insoweit Gebühren in Höhe von zusammen 1.270,40 € verdient wären. Selbst bei Einbeziehung einer auf die Verfahrensgebühr gem. Nr. 3311 VV RVG anzurechnenden 1,3 Geschäftsgebühr gem. Nr. 2300 VV RVG (vgl. Gerold/Schmidt/Mayer, RVG, 22. Aufl., VV 3311, 3312 RdNr. 24) in Höhe von 2.064,40 € sowie der Pauschale gem. Nr. 7002 VV RVG sowie der Umsatzsteuer (Nr. 7008 VV RVG) beläuft sich das von einem Rechtsanwalt verdiente Honorar für die zu Gunsten der Voreigentümerin entfaltete Tätigkeit auf lediglich 3.236,32 € und läge damit um mehr als die Hälfte unterhalb des Betrags, den sich der Beklagte für seine in dem Versteigerungsverfahren für seine (u.a.) im Interesse der Voreigentümerin entfaltete Tätigkeit hat versprochen lassen. Es ist dabei auch nicht etwa angebracht, dem vorbezeichneten anwaltlichen Honorar jeweils nur die in den einzelnen Geschäftsvereinbarungen jeweils versprochenen Vergütungen separat gegenüberzustellen. Denn die Tätigkeit des Beklagten war von vornherein auf die gesamte Durchführung der Zwangsversteigerung und darauf angelegt, dass in diesem Verfahrensabschnitt mehrere Termine stattfinden würden. Anders wäre es nicht zu bewerkstelligen gewesen, das Grundstück zu einem unterhalb der Wertmindestgrenze liegenden Erwerbspreis zu ersteigern. Eben dies bezweckte der Beklagte mit der Abgabe des unterhalb des Mindestbetrags liegenden Gebots in dem ersten stattgefundenen Versteigerungstermin am 25.10.2012, woraufhin der Zuschlag gem. § 85 a ZVG versagt und die Befreiung von den Wertmindestgrenzen angeordnet wurde. Er hat ferner mit der Ablösung der bestrangig betreibenden Gläubigerin (Gemeinde X) die einstweilige Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens und spätere Anberaumung eines weiteren Versteigerungstermins erreicht. Wie aus den Geschäftsvereinbarungen hervorgeht, war dieser, von dem Beklagten herbeigeführte Verlauf des Versteigerungsverfahrens von Anfang an von der beabsichtigten Vorgehensweise umfasst. Dies rechtfertigt es aber, die Vergütung, die der Beklagte sich für seine in dem Versteigerungsverfahren zu entfaltende Tätigkeit hat versprochen lassen, nicht in die jeweiligen Einzelakte bzw. die insoweit ausbedungenen Beträge aufzuspalten, sondern als einheitliches Entgelt für die von ihm insgesamt im Rahmen des Versteigerungsverfahrens zur Erreichung des vertraglich definierten Ziels des „versuchten Rettungserwerbs“ geleistete Tätigkeit zu begreifen.

Das vorbezeichnete Entgelt ist weiter auch anhand des Vergleichs mit der einem Rechtsanwalt bei entsprechender Interessenwahrnehmung für die Voreigentümerin zustehenden Vergütung zu beurteilen.

46

Zwar trifft es zu, dass die Frage, ob eine wucherisch überhöhte Gegenleistung für die Leistung vereinbart wurde, anhand eines Vergleichs mit dem Marktpreis zu beurteilen ist. Denn ein auffälliges Missverhältnis im Sinne von § 138 Abs. 2 BGB liegt in der Regel vor, wenn die von dem Schuldner zu erbringende Gegenleistung um 100% oder mehr über dem Marktpreis liegt (vgl. Palandt/Ellenberger, § 138 BGB RdNr. 67 m. w. Nachw.). Ein derartiger Marktpreis in einem unmittelbar mit dem Angebot des Beklagten konkurrierenden Bereich der privaten Schuldnerberatung und Geschäftsbesorgung im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen ist jedoch nicht ersichtlich. Auch wenn der Beklagte einen Konkurrenten angegeben hat (vgl. Anlage B 11, Bl. 221 d. A.), darüber hinaus eine zu den Suchbegriffen „Private Schuldnerberatung/Zwangsversteigerung“ durchgeführte Internetrecherche die Existenz von sich mit der privaten Schuldnerberatung befassenden Unternehmen ergibt, folgt hieraus weder, dass diese anderen Unternehmen mit dem hier zu beurteilenden Angebot des Beklagten vergleichbare Tätigkeiten ausüben noch lässt sich hieraus auf einen im Markt etablierten Vergleichspreis für eben diese Tätigkeiten schließen. Denn die im Zusammenhang mit der Beratung eines Schuldners, dessen Grundstück zur Zwangsversteigerung ansteht, möglichen Tätigkeiten sind vielfältig und lassen nicht ohne weiteres einen Vergleich mit den gerade hier in Rede stehenden Leistungen des Beklagten zu, für welche dieser sich eine Vergütung hat versprechen lassen. Erst Recht aber ist keine aus kontinuierlicher Tätigkeit entstandene Vergütungsgestaltung zu erkennen, die als sich im Markt der privaten Schuldnerberatung und/oder -betreuung gebildeter Vergleichsmaßstab herangezogen werden könnte. Vergleichbar mit der Tätigkeit des Beklagten ist in dieser Situation aber die Tätigkeit eines Rechtsanwalts, dessen Aufgabe nicht nur in der Beratung des Schuldners hinsichtlich des Ablaufs des Zwangsversteigerungsverfahrens und der dem Eigentümer zur Verfügung stehenden Verhaltensmöglichkeiten, sondern auch in einer entsprechenden Geschäftsbesorgung besteht. Auch wenn insoweit nur eine eingeschränkte Vergleichbarkeit besteht, weil ein Rechtsanwalt eine Beratung in rechtlicher Hinsicht vornimmt und entsprechende Tätigkeiten ausübt, die der Beklagte – nicht zuletzt mit Blick auf die Bestimmungen des RDG – nicht erbringen kann/darf und in den ersichtlich von ihm vorformulierten Geschäftsvereinbarungen aus dem Kreis der von ihm übernommenen Tätigkeiten ausdrücklich ausgeschlossen hat, entspricht das Leistungsbild im Übrigen anwaltlicher Tätigkeit: Der Beratung der Eigentümerin über etwaige Verhaltensweisen zum möglichst (langen) Erhalt ihres Grundstücks sowie der Ausarbeitung einer Strategie, dieses sowohl in dem Zwangsversteigerungsverfahren als auch im Falle der Ersteigerung des Grundstücks durch den Beklagten zu erhalten („Wohnkaufvertrag“). Auch soweit der Beklagte in dem Zwangsversteigerungsverfahren nicht für die Eigentümerin, sondern nur für sich selbst aufgetreten ist, lassen sich die Bezüge zu einer solchen Tätigkeit für die (Vor-)Eigentümerin nicht von der Hand weisen, indem er – wie im Vorstehenden aufgezeigt – den „Rettungserwerb“ des Grundstücks zu erreichen suchte, um dieses ggf. der Voreigentümerin zur Verfügung stellen zu können. Vor diesem Hintergrund hat das Landgericht zutreffend einen Vergleich zwischen einerseits der von dem Beklagten für seine Tätigkeit verlangten Vergütung sowie andererseits dem für eine solche Tätigkeit durch einen Rechtsanwalt verdienten Honorar vorgenommen und auf dieser Grundlage die Frage eines auffälligen Missverhältnisses i. S. von § 138 Abs. 2 BGB beurteilt.

47

Soweit der Beklagte im gegebenen Zusammenhang zur Begründung der Höhe der für seine Leistung vereinbarten Vergütung vorbringt, er habe ein anwaltsfremdes weitergehendes Risiko der Finanzierung übernommen, lässt das keine abweichende Würdigung zu. Das von

48

dem Beklagten übernommene zusätzliche Risiko beschränkt sich auf die von ihm im Zusammenhang mit dem Gebot zu stellende Sicherheitsleistung, konkret: der selbstschuldnerischen Bankbürgschaft. Insoweit sind ihm allenfalls Beschaffungs- bzw. Avalkosten entstanden. Sofern ihm der Zuschlag erteilt worden wäre, hätte er das Grundstück als Wertobjekt erhalten. Den ferner zur Ablösung der bestrangigen Gläubigerin, der Gemeinde X, aufgewandten Betrag in Höhe von 2.509,91 € hat er im Rahmen der Verteilung des Versteigerungserlöses ausgezahlt erhalten (vgl. Bl. 587 R, 598, 607, 634 der Akte 2 K 106/10 AG Waldbröl). Auch insoweit ist daher ein die Höhe der Vergütung rechtfertigendes gesteigertes Risiko nicht zu erkennen. Was im Übrigen das Ausfallrisiko mit Forderungen gegen die Voreigentümerin – ggf. im Rahmen des beabsichtigten Mietkaufvertrags – angeht, so stand der Beklagte nicht schlechter als ein Rechtsanwalt in Bezug auf seine Honorarforderung; er hätte vielmehr – anders als ein Rechtsanwalt – das Grundstück samt aufstehendem Gebäude als Wertobjekt erlangt.

(3) Es liegen weiter auch die subjektiven Voraussetzungen des Wuchertatbestands i. S. von § 138 Abs. 2 BGB vor. 49

Hierfür ist es erforderlich, dass der Begünstigte sich etwa eine Zwangslage des Betroffenen bewusst zunutze macht und dabei Kenntnis von dem Missverhältnis der beiderseitigen Leistungen hat; eine besondere Ausbeutungsabsicht ist nicht erforderlich (vgl. Palandt/Ellenberger, a.a.O., § 138 BGB RdNr. 69 und 74 – jew. m. w. Nachw.). So liegt der Fall hier: Dass die seinerzeit 79-jährige Voreigentümerin sich in einer Zwangslage befand, als sie die Geschäftsvereinbarungen mit dem Beklagten unterzeichnete, kann angesichts des Umstands, dass sie sich in einer durch Anordnung der Zwangsversteigerung ihres Grundstücks bedrängten Situation befand, die den Verlust des von ihr bewohnten Hauses und Wohnsitzes herbeizuführen drohte, keinem Zweifel unterliegen (vgl. auch BGH, ZfIR 2010, 587 – RdNr. 16 gemäß Juris – zu § 138 Abs. 1 BGB). Darauf, ob diese Zwangslage von der Voreigentümerin verschuldet war oder nicht, kommt es nicht an (vgl. Palandt/Ellenberger, a.a.O., § 138 BGB RdNr. 70). Dem Beklagten waren die Umstände, welche die vorbezeichnete Zwangslage der Voreigentümerin begründeten, dabei ebenso bekannt wie das Missverhältnis der ihm in dieser Situation versprochenen Vergütung zu den von ihm angebotenen Leistungen. 50

(4) Sind damit aber die Geschäftsvereinbarungen als nichtig anzusehen und steht dem Beklagten aus diesem Grund ein hieraus herzuleitender Vergütungsanspruch ebenso wenig zu wie weiter ein gesetzlicher Aufwendungsersatzanspruch gemäß § 683 BGB, welcher für von der Rechtsordnung missbilligte (§§ 134, 138 BGB) Aufwendungen ausscheidet (vgl. Palandt/Sprau, a.a.O., § 670 BGB RdNr. 5 und § 683 BGB RdNr. 8), hat der Beklagte die Grundsuld unentgeltlich erlangt, so dass aus den oben dargelegten Erwägungen dem Kläger die Möglichkeit verblieben ist, die Grundsuld nach Maßgabe von § 406 BGB durch Aufrechnung abzulösen. 51

2. 52

Dem vorbezeichneten Ergebnis steht es schließlich nicht entgegen, dass der Ersterher des Grundstücks in der Zwangsversteigerung, der aus einer bestehen gebliebenen Grundsuld dinglich in Anspruch genommen wird, dem Grundsuldgläubiger grundsätzlich keine Einreden entgegensetzen kann, die sich aus dem zwischen dem früheren Eigentümer (Sicherungsgeber) und dem Grundsuldgläubiger (Sicherungsnehmer) abgeschlossenen Sicherungsvertrag ergeben (vgl. BGH, Urteil vom 21.05.2003 – IV ZR 452/02, veröffentlicht u.a. in BGHZ 155, 63 ff – RdNr. 6 gem. Juris). Eine damit strukturell vergleichbare Situation liegt hier zwar vor, weil sich die Einwendung des Klägers als aus der Grundsuld in 53

Anspruch genommener Eigentümer gegen seine dingliche Haftung gerade aus dem Rechtsverhältnis zwischen dem Beklagten und der Voreigentümerin herleitet, welche die Grundsuld als Sicherheit für die auf - nichtigen – Geschäftsvereinbarungen gegründete Vergütungsforderung an den Beklagten abgetreten hat. Der hier zu beurteilende Fall weicht jedoch in einem entscheidenden Aspekt von dem der höchstrichterlichen Rechtsprechung in der Ausprägung der angegebenen Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu Grunde liegenden Sachverhalt ab. Denn der Kläger sucht sich seiner dinglichen Haftung nicht lediglich mit einer Einwendung aus der im Verhältnis zwischen dem Grundsuldgläubiger und der Voreigentümerin getroffenen (Sicherungs-)Abrede zu entledigen. Er setzt vielmehr einen eigenen, unabhängig von diesem Verhältnis erworbenen Vermögenswert, konkret die von ihm im Wege der Abtretung erworbene Forderung gegen die Voreigentümerin ein, um die Grundsuld abzulösen. Das Verhältnis zwischen dem Beklagten und der Voreigentümerin ist nur insofern betroffen, als es um die – ausnahmsweise – Anwendbarkeit von § 406 BGB und damit die Möglichkeit geht, die eigene Gegenforderung entgegenzuhalten, um sich im Wege der Aufrechnung von der dinglichen Haftung befreien zu können. Der Umstand, dass der Kläger – statt seine dingliche Haftung mit unmittelbar aus dem Verhältnis zwischen der Voreigentümerin und dem Beklagten als Grundsuldgläubiger hergeleiteten Einwendungen abzuwenden – sein eigenes Vermögen im Wege der Aufrechnung einsetzt, rechtfertigt es aber, von dem vorbezeichneten Grundsatz der höchstrichterlichen Rechtsprechung abzuweichen und ausnahmsweise den Aspekt der Unentgeltlichkeit des Erwerbs der Grundsuld aus dem zwischen dem Beklagten und der Voreigentümerin bestehenden Rechtsverhältnis herzuleiten und zu berücksichtigen. Dem steht nicht entgegen, dass der Preis, den der Ersteher des Grundstücks zu zahlen hat, wegen der bestehen gebliebenen Grundsuld niedriger bzw. in diesem bereits berücksichtigt ist. Der Ersteher haftet ungeachtet der Valutierung dinglich für den Nennbetrag der Grundsuld, die bei der Zwangsversteigerung als bestehen gebliebenes Recht (§ 52 Abs. 1 Satz 1 ZVG) von ihm übernommen wird. Die Übernahme der Grundsuld bildet dann einen Teil des geschuldeten Versteigerungserlöses; zuzüglich des bar zu zahlenden Teils des geringsten Gebots (§ 49 Abs. 1 ZVG) ergibt sich der Preis, den der Ersteher für das Grundstück zu zahlen hat. Dies würdigend stünde das von dem Kläger im Wege der Aufrechnung „geopferte“ eigene Vermögen der „Ersparnis“ gegenüber, die durch die Berücksichtigung der Grundsuld bei der Bildung des Ersteigerungspreises eingetreten ist. Im gegebenen Fall ist jedoch zu würdigen, dass die Versteigerung bei Nichtgeltung der Wertmindestgrenze durchgeführt wurde und eben dies auf Veranlassung des Beklagten geschah, der als einziger Bieter in dem Zwangsversteigerungstermin am 25.10.2012 ein Gebot unterhalb der 5/10 Wertgrenze (61.450,00 €; vgl. Bl. 236 d. A. 2 K 106 AG Waldbröl) abgab. Der Umstand, dass der Kläger für die Ersteigerung des Grundstücks insgesamt nur einen niedrigen Betrag gezahlt hat, ist daher auch durch das Verhalten des Beklagten verursacht, weshalb es dem Kläger im gegebenen Zusammenhang nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht entgegengehalten werden kann, bereits durch den geringeren Ersteigerungspreis eine Kompensation erhalten und mit der im Rahmen der Aufrechnung eingesetzten Gegenforderung kein „Vermögensopfer“ erlitten zu haben. Der Kläger hat auf den mit Beschluss des Senats vom 17.08.2016 (Bl. 238 ff d. A.) erteilten rechtlichen Hinweis durch Vorlage eines Überweisungsbelegs sowie eines Kontoauszugs auch belegt, an die Zedenten einen Betrag in Höhe von 6.082,30 € als „Kaufpreis Forderungskauf“ für den Erwerb der Gegenforderung entrichtet zu haben. Dass diese Überweisung nachträglich erfolgt ist, weil nicht beachtet worden war, dass ein Beschluss über die zunächst in Rede stehende Verrechnung des Forderungskaufpreises mit Gewinnausschüttungsansprüchen des Beklagten gegen die Zedentin zu dokumentieren ist, schadet nicht. Im gegebenen Zusammenhang ist entscheidend, dass der Kläger für den Erwerb der aufgerechneten Gegenforderung ein Entgelt entrichtet, insoweit also ein eigenes „Vermögensopfer“ aufgebracht hat.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 54 |
| Da der Beklagte mit seiner Berufung keinen Erfolg und die Klageabweisung nicht erreicht hat, bedarf es nicht den Eingehens auf das nur für den Fall des Obsiegens mit seinem Hauptbegehren – der Klageabweisung – geltend gemachte Hilfsbegehren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 55 |
| III.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 56 |
| Die Kostenfolge ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 57 |
| Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 58 |
| Die Zulassung der Revision erfolgt wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache, § 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Denn die in der einschlägigen Kommentierung kontrovers beantwortete entscheidungserhebliche Rechtsfrage, ob die Möglichkeit der Aufrechnung nach Maßgabe von § 406 BGB im Fall des unentgeltlichen Erwerbs der Grundschild erhalten bleibt, und zu der – soweit ersichtlich – noch keine höchstrichterliche Entscheidung vorliegt, kann sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen erneut stellen, weshalb das Bedürfnis einer einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts besteht. Im Hinblick auf die Frage, ob die Grundsätze der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 21.05.2003 – IV ZR 452/02 – Raum für Abweichungen insbesondere unter den Umständen des gegebenen Falls lassen, bieten darüber hinaus die Belange der Fortbildung des Rechts und der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung Anlass für die Zulassung der Revision, § 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO. | 59 |
| Wert der Berufung: 5.105,16 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 60 |