

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

HeimG - Ges. über Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime
für Volljährige v. 7. August 1974, BGBl I 1873, § 14 Abs. 2;
BGB § 134

- a) Die nach § 14 Abs. 2 HeimG untersagten Verträge zwischen
Heimpersonal und Heiminsassen sind nichtig. Auch in einem
Austauschvertrag kann ein verbotswidriger Vermögensvor-
teil liegen, wenn Leistung und Gegenleistung in einem
Mißverhältnis stehen.
- b) Das Verbot des § 14 Abs. 2 HeimG besteht nicht nur im
Hinblick auf künftige Leistungen, sondern bezieht sich
ganz allgemein auf die nach dem Heimvertrag geschuldeten
Leistungen.
- c) Für die in Verträgen zwischen Heimpersonal und Heim-
insassen versprochenen oder gewährten Vermögensvorteile
wird bis zum Beweis des Gegenteils vermutet, daß sie in
Zusammenhang mit Heimleistungen stehen.

BGH, Urt. v. 9. Februar 1990 - V ZR 139/88 - OLG Schleswig
LG Lübeck

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 139/88

URTEIL

Verkündet am:
9. Februar 1990
B a r t h
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Marianne K [REDACTED], B [REDACTED], H [REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

Waltraud P [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED], S [REDACTED]

Beklagte, Widerklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Februar 1990 durch die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 13. Mai 1988 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist die Alleinerbin ihrer am 22. Dezember 1982 verstorbenen Schwester Emma C[REDACTED]. Die am [REDACTED] 1900 geborene Erblasserin zog Anfang 1982 aus ihrem in S[REDACTED] gelegenen Einfamilienhaus in das M[REDACTED]- und C[REDACTED]-Stift, dessen Heimleiterin die Beklagte war.

Mit notariellem "Grundstücksüberlassungsvertrag" vom 3. Juni 1982 übertrug die Erblasserin das Hausgrundstück auf die Beklagte. Diese verpflichtete sich, als Gegenleistung



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

der Erblasserin ein lebenslängliches Nießbrauchsrecht an dem Grundstück sowie Hege und Pflege in gesunden und kranken Tagen zu gewähren und sie in ihre Hausgemeinschaft aufzunehmen. Die Beklagte übernahm weiter die Kosten der Beerdigung der Erblasserin und die Grabpflege.

Am 17. Dezember 1982 schlossen Rechtsanwalt R[REDACTED] als Gebrechlichkeitspfleger für die Erblasserin und die Beklagte einen notariellen Ergänzungsvertrag, mit dem die ursprüngliche Gegenleistung durch Gewährung eines lebenslangen Anteils mit näherer Umschreibung der geschuldeten Leistungen ersetzt wurde. Die Erblasserin sollte jederzeit ihre Unterbringung im M[REDACTED]- und C[REDACTED]-Stift verlangen können; unter bestimmten Voraussetzungen sollte auch die Beklagte dieses Verlangen stellen können. In beiden Fällen hatte sie die Kosten der Heimunterbringung zu tragen.

Nach dem Tode der Erblasserin kam es zu Rechtsstreitigkeiten zwischen den Parteien, die damit endeten, daß einerseits die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem streitigen Grundstück zugunsten der Beklagten angeordnet, andererseits der Beklagten untersagt wurde, das Grundstück in S[REDACTED] zu erwerben.

Mit der Klage verlangt die Klägerin von der Beklagten Herausgabe des Grundstücks und Bewilligung der Löschung der zugunsten der Beklagten eingetragenen Vormerkung. Die Beklagte hat Widerklage mit dem Antrag erhoben, die Klägerin zur Einwilligung in die Eigentumsumschreibung zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben.

Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren und den Antrag auf Abweisung der Widerklage weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

1. Die Klägerin macht geltend, der Vertrag vom 3. Juni 1982 sei formunwirksam, weil die Vereinbarungen der Vertragsparteien unvollständig beurkundet seien. Das Berufungsgericht hält insoweit für nicht erwiesen, daß sich die Erblasserin und die Beklagte schon bei Abschluß des Vertrages darüber einig waren, die Erblasserin könne über die vereinbarten Gegenleistungen hinaus auch die Kosten für ihre eventuelle Unterbringung in einem Alters- oder Pflegeheim verlangen. Gegen diese Beweiswürdigung erhebt die Revision keine durchgreifende Verfahrensrüge. Von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

2. Das Berufungsgericht meint, eine Geschäftsunfähigkeit der Erblasserin bei Vertragsschluß lasse sich nicht mit der erforderlichen Sicherheit feststellen. Die Revision nimmt dies hin.

3. Das Berufungsgericht verneint eine Nichtigkeit des Vertrages nach § 14 Abs. 2 HeimG in Verbindung mit § 134 BGB, weil die Grundstücksüberlassung nicht darauf abgezielt habe, der Beklagten für die nach dem Heimunterbringungsvertrag bereits geschuldete Pflege und Betreuung eine zusätzliche Gegenleistung zu versprechen oder zu gewähren. Nach dem Willen der Vertragsschließenden habe die Übertragung des Grundstücks die Gegenleistung dafür darstellen sollen, daß die Beklagte der Erblasserin (die sich im Heim nicht eingewöhnen konnte) das Verlassen des Heimes und die Rückkehr in die vertraute Umgebung ihres Hauses ermöglicht. Bei einer solchen Vertragsgestaltung bestehe aber kein Zusammenhang mit denjenigen Diensten, die im Heim selbst den Bewohnern angeboten würden.

Diese Ausführungen sind nicht rechtsfehlerfrei.

Dem Heimpersonal ist es untersagt, "sich für zu erbringende Leistungen Vermögensvorteile versprechen oder gewähren zu lassen, soweit es sich nicht um geringfügige Aufmerksamkeiten handelt" (§ 14 Abs. 2 HeimG). Dieses Verbot soll Heiminsassen davor schützen, daß sie sich durch besondere Zuwendungen Leistungen (nochmals) "erkaufen" müssen, die ihnen von der Einrichtung ohnehin geschuldet werden. Es kommt also auf den Zusammenhang mit den Leistungen an, die die in der Einrichtung tätigen Personen zu erbringen haben. Das Verbot gilt demgemäß nicht, wenn der Vermögensvorteil mit den im Heimvertrag zugesagten Leistungen nichts zu tun hat (vgl. Kunz/Ruf/Wiedemann, HeimG 4. Aufl. § 14 Rdn. 11; Dahlem/Giese, HeimG § 14 Rdn. 8; Gössling/Knopp, HeimG 2. Aufl. § 14 Rdn. 23 und 25).

Das Berufungsgericht richtet den Blick allein auf die nach Vertragsabschluß künftig von der Beklagten für die Grundstücksüberlassung zu erbringenden Gegenleistungen, indem es feststellt, insoweit bestehe kein Zusammenhang mit denjenigen Leistungen, die im Heim selbst den Bewohnern angeboten werden. Damit ist der Anwendungsbereich des § 14 Abs. 2 HeimG jedoch nicht erschöpft. Nach ganz einhellig vertretener Auffassung, die auch der Senat teilt, besteht das Verbot des § 14 Abs. 2 HeimG nicht nur im Hinblick auf künftige Leistungen, sondern bezieht sich entsprechend dem Verbotszweck ganz allgemein auf die nach dem Heimvertrag geschuldeten Leistungen. Dem Heimpersonal ist es also auch untersagt, sich nachträglich für Leistungen zusätzliche Zuwendungen versprechen oder gewähren zu lassen (vgl. Kunz/Ruf/Wiedemann aaO; Dahlem/Giese aaO Rdn. 12; Gössling/Knopp aaO Rdn. 27; Ruf/Hütten, BayVBl 1978, 37, 41).

Das Berufungsgericht hat einen Vergleich zwischen dem Wert des Grundstücks und den Leistungen der Beklagten nicht vorgenommen. Revisionsrechtlich muß davon ausgegangen werden, daß die Beklagte mit dem Grundstücksüberlassungsvertrag ein besonders günstiges Geschäft gemacht hat. Das Anwesen war nach der vom Pfleger der Erblasserin veranlaßten Schätzung mindestens 135.000 DM wert (wovon offensichtlich auch das Berufungsgericht ausgeht). Es ist deshalb zweifelhaft, ob die Gegenleistungen der Beklagten diesen Wert mit Rücksicht auf das damalige Alter der Erblasserin (nahezu 82 Jahre) und deren - vom Berufungsgericht selbst festgestellten - angegriffenen Gesundheitszustand auch nur annähernd erreichen konnten. Dann aber liegt es nicht fern, daß der wertmäßig überschießende Teil der Grundstücksüber-

lassung der Beklagten auf der Grundlage des durch die Heimunterbringung bestehenden Vertrauensverhältnisses als Vermögensvorteil zugewendet wurde und dies auch im Zusammenhang mit der schon erfolgten Betreuung durch die Beklagte im Heim steht.

Ein solcher Zusammenhang wird bis zum Beweis des Gegenteils vermutet. Dies rechtfertigt sich aus dem Verbotszweck. § 14 HeimG soll verhindern, daß alte und pflegebedürftige Menschen, die in einem Heim untergebracht sind, in ihrer Hilf- und Arglosigkeit ausgenützt werden. Dieser Schutz ist notwendig wegen der vielfältigen Möglichkeiten, die Heimträger und Heimpersonal haben, um auf die Lebenssituation des Heimbewohners Einfluß zu nehmen (vgl. auch Kunz/Ruf/Wiedemann aaO Rdn. 1; Dahlem/Giese aaO Rdn. 2; Gössling/Knopp aaO Rdn. 10). Unterbringung und Versorgung sind ein zentrales Lebensproblem alter und pflegebedürftiger Menschen. Dementsprechend will das Heimgesetz die Interessen und Bedürfnisse der Heimbewohner vor Beeinträchtigungen schützen und insbesondere verhindern, daß zwischen Entgelt und Leistung der Einrichtung ein Mißverhältnis besteht (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 HeimG). Finanzielle Ausnutzung ihrer Abhängigkeit droht den Insassen nicht nur durch schenkweise Zuwendungen an das Heimpersonal, sondern auch durch Austauschverträge, bei denen Leistung und Gegenleistung in einem Mißverhältnis stehen. In dem einen wie dem andern Fall wird regelmäßig nicht offenbar, weshalb sich Heimbewohner auf solche Verträge einlassen. Gleichwohl stehen sie regelmäßig auch in Zusammenhang mit Leistungen und Diensten, die in der Einrichtung den Heimsinsassen angeboten werden. Soll der Schutzzweck von § 14 Abs. 2 HeimG nicht weitgehend

leerlaufen, muß für alle diese Verträge bis zum Beweis des Gegenteils vermutet werden, daß sich das Heimpersonal die entsprechenden Vermögensvorteile hat versprechen oder gewähren lassen unter Ausnutzung des durch den Heimaufenthalt begründeten Vertrauensverhältnisses im Zusammenhang mit den im Heim erbrachten oder zu erbringenden Leistungen.

Demgemäß muß das Berufungsgericht nunmehr durch Vergleich der bei Vertragsabschluß bestehenden Werte für das Grundstück und die Gegenleistungen feststellen, ob insoweit ein Mißverhältnis vorliegt. Ein auffälliges Mißverhältnis (§ 138 Abs. 2 BGB) ist nicht erforderlich (vgl. auch Ruf/Hütten, BayVBl 1978, 37, 38).

Von dieser Prüfung hängt ab, ob der Vertrag vom 3. Juni 1982 schon nach § 134 BGB nichtig ist. § 14 Abs. 2 HeimG ist ein entsprechendes Verbotsgesetz (vgl. Gössling/Knopp aaO Rdn. 16; Dahlem/Giese aaO Rdn. 12 Nr. 3 a.E.; Kunz/Ruf/Wiedemann aaO § 2 Rdn. 3). Zwar richtet sich die "Untersagung" nur gegen das Heimpersonal. Aus dem Wortlaut von § 134 BGB folgt jedoch nicht, daß die Nichtigkeit nur bei einem Verbot eintreten soll, das sich gegen beide Vertragsschließende richtet (BGHZ 37, 258, 262). Entscheidend kommt es auf Sinn und Zweck der Verbotsnorm an (BGHZ 71, 358, 361; 78, 263, 265; 85, 39, 43; 88, 240, 243). Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um eine bloße Ordnungsvorschrift, die aus gewerbepolizeilichen oder ordnungspolitischen Gründen lediglich die äußeren Umstände des Geschäfts mißbilligt (a.A. Brandmüller, BayVBl 1978, 334, 366); vielmehr dient § 14 Abs. 2 HeimG dem Schutz des einzelnen Heimsinsassen

(vgl. zu diesem Gesichtspunkt BGHZ 71, 358, 361). Die Bestimmung soll - wie ausgeführt - unter anderem verhindern, daß Heimbewohner wirtschaftlich ausgebeutet werden und Verträge abschließen, aus denen sich ein Mißverhältnis zwischen Entgelt und Leistung ergibt. Kernstück des Heimgesetzes überhaupt ist der Schutz der wirtschaftlichen Interessen der Heimbewohner (vgl. Ruf/Hütting, BayVBl 1978, 37 und 42). Mit diesem Gesetzeszweck unvereinbar wäre es, den Vertrag als gültig bestehen zu lassen (vgl. BGHZ 85, 39, 43; 88, 263, 265).

Im Vertrag vom 17. Dezember 1982 liegt keine wirksame Bestätigung des etwa nichtigen Rechtsgeschäfts (§ 141 BGB). Unabhängig davon, ob mit dem Abschluß des Ergänzungsvertrages die Nichtigkeitsgründe fortbestanden (vgl. MünchKomm/Mayer-Maly 2. Aufl. § 141 Rdn. 8 m.w.N.), fehlt jeder Anhaltspunkt für einen Bestätigungswillen, weil dieser voraussetzt, daß der Bestätigende zumindest Zweifel an der Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts hat (BGH Urt. v. 6. Mai 1982, III ZR 11/81, NJW 1982, 1981 m.w.N.).

Bei dieser Sachlage kommt es zunächst nicht mehr darauf an, ob - wie die Revision nicht ohne Grund geltend macht - auch die Ausführungen des Berufungsgerichts zu § 138 BGB nicht bedenkenfrei sind.

Linden

Vogt

Räfle

Wenzel

Tropf