

1

Nachschlagewerk: ja

RGHZ: nein

PrAGBGB Art. 15

Zum Begriff der Grundstücksüberlassung mit Leibgedings-
vertrag.

BGH, Urt. v. 3. April 1981 - V ZR 55/80 - OLG Hamm
LG Bielefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 55/80

URTEIL

Verkündet am

3. April 1981

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bildhauers Gustav H [REDACTED], Ha [REDACTED]weg [REDACTED], B [REDACTED] [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den technischen Angestellten Reinhold K [REDACTED],

2. Herta K [REDACTED] geb. Br [REDACTED],

beide wohnhaft Ha [REDACTED]weg [REDACTED], B [REDACTED] [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. April 1981 durch die Richter Dr. Thumm, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 20. Dezember 1979 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger erstrebt in der Hauptsache Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrages.

Er verkaufte durch notariellen Vertrag vom 25. Februar 1976 den Beklagten ein Grundstück, das mit einem Zweifamilienhaus bebaut war. Die Beklagten verpflichteten sich zur Zahlung von 40 000 DM und einer monatlichen Rente von 600 DM (mit Gleitklausel) ferner zur Gewährung eines Wohnrechts im Erdgeschoß des Kaufobjekts sowie der sonstigen Nutzung des Grundstücks in bestimmtem Umfang. Die Beklagten sind seit 7. April 1976 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.



Der Kläger hält den Vertrag vom 25. Februar 1976 aus mehreren Gründen für unwirksam. Er hat zuletzt in der Hauptsache beantragt, die Beklagten zur Rückauflassung des verkauften Anwesens, zur Bewilligung seiner Wiedereintragung als Eigentümer sowie zur Räumung und Herausgabe des Grundstücks (Zug-um-Zug gegen bestimmte Zahlungen) ferner zur Löschung einer Grundschuld über 35 000 DM zu verurteilen. Hilfsweise macht er einen Freistellungsanspruch hinsichtlich dieser Grundschuld sowie weiter hilfsweise einen Zahlungsanspruch und Wiederherstellungsansprüche wegen Veränderungen im Erdgeschoß des verkauften Anwesens geltend.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat unter Abweisung der Klage im übrigen die Beklagten auf einen Hilfsantrag zur Zahlung von 3 000 DM nebst Zinsen verurteilt. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Haupt- und Hilfsanträge (soweit nicht zuerkannt) weiter. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg und führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils sowie zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

1. Soweit das Berufungsgericht eine Nichtigkeit des Vertrages vom 25. Februar 1976 nach § 138 Abs. 1 und Abs. 2 Abs. 1 verneint, sind Rechtsfehler nicht erkennbar. Die Revision greift dies auch nicht an.

2. Unbegründet sind die Angriffe der Revision gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es sowohl einen Dissens (§ 155 BGB) als auch eine wirksame Irrtumsanfechtung (§ 119 Abs. 1 BGB) mangels schlüssigen Sachvortrags des Klägers verneint.

a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Kläger in der mündlichen Verhandlung selbst behauptet, er und die Beklagten hätten bei Vertragsabschluß eine Pflicht der Beklagten begründen wollen, ihn und seine Ehefrau an gesunden und kranken Tagen zu pflegen und zu versorgen, und dies sei - ebenso wie bei mehreren Vorverhandlungen - auch bei der Vertragsbeurkundung ausdrücklich besprochen worden. Das ist nach zutreffender Auffassung des Berufungsgerichts kein schlüssiger Tatsachenvortrag für einen versteckten Einigungsmangel, denn es deckten sich schon die Willenserklärungen der Parteien in ihrem objektiven Erklärungswert und darüber hinaus bestand auch eine entsprechende Willensübereinstimmung dahin, eine Verpflichtung der Beklagten zur Pflege und Versorgung des Klägers und seiner Ehefrau zu begründen. Soweit eine solche Pflegeverpflichtung in der Vertragsurkunde keinen Ausdruck gefunden hat, wäre der Beurkundungsmangel nach § 313 Satz 2 BGB geheilt.

b) Ebenso zutreffend vermißt das Berufungsgericht schlüssigen Tatsachenvortrag für ein Anfechtungsrecht des Klägers nach § 119 Abs. 1 BGB. Wollte der Kläger eine Pflege- und Versorgungsverpflichtung der Beklagten begründen und hat er dies beim Notar erklärt, dann stimmen sein Wille und seine Erklärung überein, mit der Folge, daß er den Vertrag nicht anfechten kann. Der Irrtum des Klägers besteht nicht in einem Auseinanderfallen von Wille und Erklärung sondern allenfalls irrte er über den Umfang der Beurkundung. Das wäre aber nach Heilung des Vertrages (§ 313 Satz 2 BGB) unerheblich.

3. Das Berufungsgericht unterstellt Vertragsverletzungen der Beklagten, die dem Kläger unter dem Gesichtspunkt der positiven Forderungsverletzung ein Recht zum Rücktritt vom Vertrag geben könnten (Leugnen der unterstellten Pflegeverpflichtung, grundlose Schikanen, Tätlichkeiten gegenüber dem Kläger), hält ein solches Rücktrittsrecht aber nach Art. 15 § 7 PreussAGBGB für ausgeschlossen, weil nach dem Vortrag des Klägers selbst die Grundstücksüberlassung mit einem Leibgedingsvertrag in Verbindung stehe.

Das rügt die Revision mit Recht. Art. 15 § 7 PreussAGBGB schließt ein Rücktrittsrecht des "Übergebers" allerdings auch insoweit aus, als es auf positive Vertragsverletzung des "Übernehmers" gestützt wird (BGHZ 3, 206, 210). Allein das Wohn- und Grundstücksbenutzungsrecht im Zusammenhang mit der unterstellten Verpflichtung zur Versorgung und Pflege sowie die Rentenvereinbarung rechtfertigen es für sich allein (weitere Feststellungen enthält das Berufungsurteil nicht) nicht, den Vertrag vom 25. Februar 1976 als "Grundstücksüberlassung mit Leibgedingsvertrag" (Art. 15 PreussAGBGB) anzusehen. Zwar kann diese aus dem bäuerlichen Wirtschaftsleben hervorgegangene und davon geprägte Art der Sonderrechtsnachfolge auch bei der Überlassung sonstiger, insbesondere städtischer Grundstücke vorkommen (vgl. Senatsurteil vom 26. September 1962, V ZR 91/61 = NJW 1962, 2249; RGZ 152, 104, 107), gleichwohl ist eine aus der Herkunft dieses Rechtsinstituts erklärbare einschränkende Anwendung der ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften geboten. So hat der Senat in einem Fall die Voraussetzungen von Art. 15 PreussAGBGB verneint, in dem es sich nicht um das Nachrücken der folgenden Generation in eine die Existenz wenigstens teilweise begründende Wirtschaftseinheit unter Abwägung der Interessen des abziehenden Altenteilers und des nachrückenden Übernehmers der nächsten Generation handelte, sondern der Charakter des

gegenseitigen Vertrages mit beiderseitigen, etwa gleichwertig gedachten Leistungen in den Vordergrund trat (vgl. auch das vom Berufungsgericht zitierte Senatsurteil vom 19. Juni 1964, V ZR 4/63 = LM PreussAGBGB Art. 15 § 7 Nr. 6; Senatsurteil vom 31. Oktober 1969, V ZR 138/66 = NJW 1970, 282, 283). Auf der gleichen Linie hebt das Bayerische Oberste Landesgericht den Versorgungsscharakter als Wesen des Leibgedingsvertrages hervor, der das sonst übliche synallagmatische Verhältnis von Leistung und Gegenleistung in den Hintergrund treten läßt und mit seiner sozialen Schutzbedürftigkeit die gesetzlichen Privilegien für den Leibgedingsvertrag rechtfertigt (BayObLG DNotZ 1975, 622, 624).

Schon unter diesem Gesichtspunkt liegt hier keine Grundstücksüberlassung mit Leibgedingsvertrag vor. Die Beklagten haben ein Wohngrundstück vom Kläger erworben und dafür eine Reihe von Gegenleistungen, nämlich Geldleistungen in Form von Kapital und Rente, ein Wohnrecht mit sonstiger Grundstücksbenutzung und eine (hier unterstellte) Pflegeverpflichtung versprochen. Nicht die Versorgung des scheidenden Übergebers durch die Übernehmer mit einem Nachrücken in eine die Existenz wenigstens teilweise begründende Wirtschaftseinheit prägt den Charakter des Vertrages, sondern die synallagmatische Beziehung von jedenfalls als gleichwertig angesehenen Leistungen, in der nur ein Teil der Gegenleistung für die Grundstücksübergabe Züge aufweist, die auch einem Leibgedinge eigen sind. Deshalb kann die von der Revision in den Vordergrund gerückte Frage offenbleiben, ob ein Leibgedingsvertrag entsprechend seinem Versorgungs- und Fürsorgecharakter und unter Berücksichtigung seiner geschichtlichen Entwicklung besondere persönliche Beziehungen zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten bei Vertragsabschluß vor-

aussetzt (vgl. so schon RGZ 162, 52, 58; BayObLG aaO S. 625; OLG Hamm, DNotZ 1970, 659, 661 m.w.N.; Palandt/Bassenge, BGB 40. Aufl. vor § 1105 Anm. 5; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 1105 Rdn. 26; Staudinger/Amann, BGB 12. Aufl. vor § 1105 Rdn. 33; Grohmann, JurBüro 197, 461, 464 m.w.N.)

Damit erweist sich schon die Entscheidung des Berufungsgerichts über die Klagehauptanträge als rechtsfehlerhaft, was zur Aufhebung des ganzen Urteils (auch soweit über den Zahlungshilfsantrag entschieden wurde) zwingt. Die Sache ist noch nicht zur Endentscheidung reif, weil weitere tatsächliche Feststellungen erforderlich sind.

Dr. Thumm

Linden

Dr. Eckstein

Vogt

Hagen