

Ein Zerwürfnis kann Anspruch auf Rückübertragung begründen

Grundstücksrecht. Bei einem Übertragungsvertrag mit einer Pflegevereinbarung unter Geschwistern ist die dauerhafte, von gegenseitigem Vertrauen der Parteien getragene Beziehung im Zweifel die Geschäftsgrundlage.

BGH, Urteil vom 9. Juli 2021,
Az. V ZR 30/20

Rechtsanwalt
Andreas Gerstmeier
von Dornbach



Quelle: Dornbach

DER FALL

Die Parteien streiten um die Rückübertragung eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks. Das Grundstück hatte der Kläger seiner Schwester im November 2013 übertragen, nachdem er zuvor einen schweren Herzinfarkt erlitten hatte und pflegebedürftig wurde. Als Gegenleistung wurde ihm ein Wohnrecht an bestimmten Räumen bestellt, und der Schwester wurde die Pflicht auferlegt, ihren Bruder

lebenslang zu betreuen und zu pflegen. In der Folgezeit kam es zwischen den Geschwistern zu Streitigkeiten, und die Schwester stellte ihre Pflegeleistungen ein. Im März 2014 erklärte der Bruder den Rücktritt vom Vertrag, weil seine Schwester von ihm Miete verlange und ihn bedrängt und genötigt habe. Er ist mit seinem Begehren in den Vorinstanzen gescheitert.

DIE FOLGEN

Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Berufungsgerichts auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurück. Dabei wies der BGH das Berufungsgericht insbesondere darauf hin, dass die dauerhafte, von gegenseitigem Vertrauen der Parteien getragene Beziehung bei einem Übertragungsvertrag mit einer Pflegevereinbarung unter Geschwistern im Zweifel Geschäftsgrundlage ist. Ist dieses Verhältnis heillos zerrüttet, führt dies – vorbehalt-

lich abweichender vertraglicher Regelungen – zum Wegfall der Geschäftsgrundlage. Dabei hielt das Gericht fest, dass in der Regel beide Vertragsparteien ihren Anteil an der Zerrüttung tragen. In einem solchen Fall kann der Übertragende Rechte aus § 313 BGB geltend machen, es sei denn, die Zerrüttung ist eindeutig allein ihm anzulasten. Hierfür ist allerdings die andere Partei darlegungs- und beweisbelastet.

WAS IST ZU TUN?

Ist ein persönliches Verhältnis, das Geschäftsgrundlage geworden ist, zerrüttet, ist es einer Partei nach Treu und Glauben lediglich dann verwehrt, sich auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage zu berufen, wenn sie nicht schutzwürdig ist. Typischerweise wird im Rahmen von dauerhaften und von gegenseitigem Vertrauen geprägten Beziehungen aber davon auszugehen sein, dass beide Vertragsparteien mit ihrem Verhalten zu der Zerrüttung beigetragen haben und ein eindeutiger

Schwerpunkt der Verursachung hierfür auch durch eine Beweisaufnahme nicht bestimmt werden kann. Im Rahmen von Grundstücksübertragungsverträgen könnte dies z.B. nur durch den ausdrücklichen vertraglichen Ausschluss verhindert werden. Gerade aber aufgrund des in derartigen Fallkonstellationen entgegengebrachten persönlichen Vertrauens wird dies in der Praxis kaum möglich sein. (redigiert von Anja Hall)