
Datum: 17.01.2019
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 97/17
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2019:0117.22U97.17.00

Vorinstanz: Landgericht Hagen, 4 O 314/14
Nachinstanz: Bundesgerichtshof, V ZR 30/20

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 18.07.2017 verkündete Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Hagen wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Kläger auferlegt.

Dieses Urteil sowie das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger bleibt es nachgelassen, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung 110 % des zu vollstreckenden Betrages als Sicherheit leistet.

Gründe:

I.

Das Landgericht hat mit dem angefochtenen Urteil, auf welches wegen des zugrundeliegenden Tatbestandes, der erstinstanzlich gestellten Anträge und der Einzelheiten der Entscheidungsgründe verwiesen wird, die Klage auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung, hilfsweise auf Rückauflassung des mit notariellem

1

2

3

Übertragungsvertrag vom 20.11.2013 vom Kläger auf die Beklagte übertragenen Grundbesitzes Astraße 00 in B abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die mit anwaltlichem Schreiben des Klägers vom 28.08.2014 erklärte Anfechtung seiner auf Abschluss des Übertragungsvertrages gerichteten Willenserklärung weder wegen Erklärungsirrtums noch wegen Drohung durchgreife und mangels Geschäftsunfähigkeit des Klägers zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses der Übertragungsvertrag nebst Auflassung auch nicht gemäß § 105 BGB nichtig sei. Ein Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks stehe dem Kläger gegen die Beklagte nicht zu. Mangels Vorliegens eines in § 7 des Übertragungsvertrages geregelten Rücktrittsgrundes sei der Kläger weder wirksam von dem Übertragungsvertrag zurückgetreten, noch greife sein mit anwaltlichem Schreiben vom 28.08.2014 erklärter Widerruf wegen groben Undanks durch, da in dem Übertragungsvertrag vom 20.11.2013 keine Schenkung liege.

Hiergegen richtet sich die Berufung des Klägers, mit der er rügt, dass sich das Landgericht 4 nicht mit der rechtlichen Einordnung des notariellen Übertragungsvertrages auseinandergesetzt habe, so dass die zu ermittelnden Parteiinteressen in Bezug auf die Feststellung der Wirksamkeit und eine gegebenenfalls bestehende Rückabwicklung ungeklärt geblieben seien. So habe das Landgericht zwar eine Schenkung ausgeschlossen, sich aber nicht mit der Frage beschäftigt, ob eine Rückabwicklung des Vertrages wegen der gerügten Schlechtleistung der als Gegenleistung geschuldeten Betreuungs- und Pflegeleistung in Betracht komme. Zudem habe es das Landgericht unterlassen, dem Vortrag des Klägers im Hinblick auf die Bedrohungslage nachzugehen und sich mit der Frage auseinanderzusetzen, inwieweit sich der Kläger im Rahmen der Vertragsverhandlungen einer Zwangslage ausgesetzt gesehen habe. Aufgrund des qualifizierten Vortrags des Klägers sei die Beklagte gehalten gewesen, den Gegenbeweis zu erbringen. Die Beweiswürdigung des Landgerichts sei, da im Wesentlichen auf die Frage der Geschäftsfähigkeit beschränkt, nicht nachvollziehbar. Angesichts des Umstandes, dass das Landgericht einen Dolmetscher bestellt habe, stelle sich bereits die Frage, inwieweit der Kläger im Stande gewesen sei, die Nuancen vertraglicher Gestaltungen sprachlich nachzuvollziehen. Was die angeführte Zwangslage anbetreffe, komme es darauf an, ob die notarielle Beratung im Hause alleine oder stets im Beisein der Beklagten stattgefunden habe.

Der Kläger beantragt, 5

abändernd die Beklagte zu verurteilen, ihre Zustimmung zu erteilen, dass das Grundbuch des 6
Amtsgerichts B, Bl. Blattzahl01, Flur FI01, Flurstücke Nr. FIStck01, FIStck02 und FIStck03
Gebäude und Freifläche, Astraße 00 hinsichtlich der zu ihren Gunsten vorgenommenen
Eigentumseintragung berichtigt und diese Eigentumseintragung gelöscht wird;

hilfsweise, die Beklagte zu verurteilen, das Grundstück Flur FI01, Flurstück Nr. FIStck01, 7
FIStck02 und FIStck03 in der Gemarkung B-Stadt, eingetragen im Grundbuch des
Amtsgerichts B, Bl. Blattzahl01 auf den Kläger rückkaufzulassen und die
Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu beantragen und zu bewilligen.

Die Beklagte beantragt, 8

die Berufung zurückzuweisen. 9

Sie verteidigt das angefochtene Urteil und wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches 10
Vorbringen.

11

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien in der Berufungsinstanz wird ergänzend auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Der Senat hat die Parteien im Termin vom 29.11.2018 gemäß § 141 ZPO angehört. Wegen des Ergebnisses der Parteienanhörung wird auf das Sitzungsprotokoll vom 29.11.2018 sowie den Berichterstattevermerk vom selben Tage verwiesen. 12

II. 13

Die zulässige Berufung des Klägers ist unbegründet. 14

Im Ergebnis zu Recht ist das Landgericht davon ausgegangen, dass dem Kläger gegen die Beklagte weder ein Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB (Hauptantrag) noch ein Anspruch auf Rückauflassung, Beantragung der Eigentumsumschreibung und Bewilligung derselben zusteht (Hilfsantrag). 15

1. 16

Der mit dem Hauptantrag verfolgte Grundbuchberichtigungsanspruch ist nicht gegeben, da die Auflassungserklärung des Klägers wirksam und das Grundbuch damit richtig ist. 17

Das Grundbuch ist dann im Sinne von § 894 BGB unrichtig, wenn nach der wirklichen Rechtslage nicht die im Grundbuch als Eigentümerin des streitgegenständlichen Hausgrundstücks eingetragene Beklagte, sondern der Kläger Eigentümer des Grundbesitzes ist. Das wiederum wäre dann der Fall, wenn die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück erforderliche (§§ 873, 922 BGB), in § 3 des notariellen Übertragungsvertrages vom 20.11.2013 erklärte Auflassung nicht wirksam zu Stande gekommen ist, weil die Auflassungserklärung des Klägers nichtig ist. Dass die Voraussetzungen der von dem Kläger behaupteten Nichtigkeitsgründe vorliegen, wofür er (der Kläger) die Darlegungs- und Beweislast trägt (vgl. Palandt/Ellenberger, BGB, 77. Aufl. 2018, § 104 Rn. 8, § 119 Rn. 32, §123 Rn 30), hat das Landgericht nach dem Ergebnis der erstinstanzlichen Beweisaufnahme indes zu Recht verneint. 18

a) 19

Die Auflassungserklärung des Klägers ist nicht wegen Geschäftsunfähigkeit des Klägers im Zeitpunkt des Vertragsschlusses gemäß §§ 104 Nr. 2 BGB i.V.m. § 105 BGB nichtig. 20

Dem insoweit beweisbelasteten Kläger ist ein entsprechender Nachweis nicht gelungen, wobei zur Vermeidung von Wiederholungen auf die überzeugenden Feststellungen des Landgerichts in dem angefochtenen Urteil verwiesen wird (Ziff. 3. der Entscheidungsgründe), die mit der Berufung nicht angegriffen werden. 21

b) 22

Nichtigkeit infolge der mit anwaltlichem Schreiben des Klägers vom 28.08.2014 erklärten Anfechtung wegen Erklärungsirrtums nach §§ 119 Abs. 1, 142 Abs. 1 BGB ist ebenfalls nicht gegeben. 23

Dahingestellt bleiben kann, ob die Anfechtung überhaupt das abstrakte Verfügungsgeschäft erfasst. Denn dass er eine Übertragung des Eigentums an dem Grundstück zu Lebzeiten nicht gewollt habe, bei Abschluss des notariellen Vertrages vielmehr (irrig) davon ausgegangen sei, dass das Eigentum an dem Grundstück erst bei seinem Tod auf die 24

Beklagte übergehe, hat der insoweit darlegungs- und beweisbelastete Kläger nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme erster Instanz nicht nachgewiesen. Dafür, dass sich, wie mit der Berufung vorgetragen, sprachliche Defizite des Klägers ausgewirkt haben könnten, gibt es auch nach dem Eindruck der persönlichen Anhörung des Klägers im Senatstermin vom 29.11.2018 keinen Anhalt. Die Bestellung des Dolmetschers in erster und zweiter Instanz ist unstreitig auf Anforderung der Beklagten erfolgt. Im Übrigen wäre die Anfechtung auch nicht fristgerecht im Sinne des §§ 121 Abs. 1 BGB (ohne schuldhaftes Zögern) erfolgt, nachdem der Kläger bereits im März 2014 in der Sache anwaltlich beraten war. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die überzeugenden Feststellungen des Landgerichts in dem angefochtenen Urteil Bezug genommen (Ziff. 2 der Entscheidungsgründe), die mit der Berufung nicht angegriffen werden.

c) 25

Schließlich liegt auch keine Nichtigkeit infolge Anfechtung wegen Drohung nach §§ 123 Abs. 1, 142 Abs. 1 BGB vor. 26

Denn die Anfechtung des Übertragungsvertrages wegen (behaupteter) Drohungshandlungen der Beklagten ist erst in der Klageschrift vom 25.11.2014 und damit nicht innerhalb der Anfechtungsfrist des §§ 124 Abs. 1 BGB (Jahresfrist) erklärt worden, die mit Abschluss des notariellen Übertragungsvertrages vom 20.11.2013 zu laufen begann. In dem anwaltlichen Rücktrittsschreiben vom 25.03.2014 liegt nach den dortigen Gründen keine konkludente Anfechtung wegen Drohung, weil dort auf Umstände nach Vertragsschluss abgestellt wird. 27

2. 28

Auch der mit dem Hilfsantrag verfolgte Anspruch des Klägers auf Rückübertragung des Grundstücks steht ihm gegen die Beklagte unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu. 29

a) 30

Ein Anspruch auf Rückübertragung wegen Widerrufs der Schenkung aufgrund groben Undanks nach §§ 530, 531 Abs. 1, Abs. 2 BGB i.V.m. § 812 BGB besteht nicht. 31

Wie das Landgericht im rechtlichen Ausgangspunkt zutreffend ausgeführt hat, geht im Falle groben Undanks der in § 531 Abs. 2 BGB eingeräumte Anspruch nur dann auf Rückübertragung des überlassenen Gegenstandes, wenn es sich bei dem widerrufenen Geschäft um eine – zumindest gemischte – Schenkung handelte, bei der, soweit eine Gegenleistung in Betracht kommt, der unentgeltliche Charakter des Geschäfts überwog, was dann anzunehmen ist, wenn der Wert der Gegenleistung weniger als die Hälfte des effektiven Wertes des Geschenkes betrug (vgl. BGH, Urteil vom 11.04.2000 – X ZR 246/98 -, juris). Nach der vom Landgericht vorgenommenen Berechnung ist dies zu verneinen und liegt eine Schenkung damit nicht vor. 32

Das Berufungsvorbringen des Klägers führt zu keinem anderen Ergebnis. 33

Denn der darlegungs- und beweispflichtige Kläger hat nicht dargelegt, dass trotz der Einräumung eines Wohnrechts und der von der Beklagten übernommenen lebenslangen Betreuungs- und Pflegeverpflichtung ein überwiegend unentgeltliches Geschäft vorliegt. Er hat die diesbezüglichen tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts mit der Berufung nicht angegriffen, sondern ausdrücklich erklärt, dass „keine Schenkung“ vorliege (vgl. Berufungsbegründung vom 10.11.2017, Bl. 333 d.A.). Der für die Schenkung notwendige 34

Wille zur unentgeltlichen Zuwendung lag nach der Erklärung des Klägers somit bei ihm nicht vor.	
b)	35
Dem Kläger steht der geltend gemachte Anspruch auch nicht gemäß § 346 Abs. 1 BGB wegen Rücktritts von dem notariellen Übertragungsvertrag vom 20.11.2013 zu.	36
aa)	37
Der Kläger hat den Rücktritt mit anwaltlichem Schreiben vom 25.03.2014 erklärt.	38
bb)	39
Es liegen jedoch weder die Voraussetzungen eines vertraglichen noch eines gesetzlichen Rücktrittsrechts vor.	40
(1) Vertragliches Rücktrittsrecht	41
(a)	42
Der Fall eines vertraglich geregelten Rücktrittsrechts nach § 7 des Übertragungsvertrages liegt unstreitig nicht vor.	43
(b)	44
Ein vertragliches Rücktrittsrecht steht dem Kläger auch nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nach §§ 133 157 BGB wegen der von ihm behaupteten Schlecht- bzw. Nichterfüllung der Pflegeverpflichtung der Beklagten zu.	45
Es fehlt an einer dafür erforderlichen planwidrigen Regelungslücke. Eine solche liegt dann vor, wenn die Parteien einen Punkt übersehen oder wenn sie ihn bewusst offen gelassen haben, weil sie ihn im Zeitpunkt des Vertragsschlusses für nicht regelungsbedürftig gehalten haben, und wenn sich diese Annahme nachträglich als unzutreffend herausstellt (vgl. BGH, Urteil vom 17.04.2002 – VIII ZR 297/01 -, juris).	46
Das ist hier nicht der Fall. Aus der eindeutigen Regelung in § 7 des Übertragungsvertrages, wonach unter bestimmten, engen Voraussetzungen ein Rücktritt des Klägers erfolgen kann, ergibt sich im Gegenteil, dass aus anderen Gründen dies eben nicht möglich sein sollte, so dass diese Regelung als bewusst abschließend konzipiert anzusehen ist (vgl. BGH, Urteil vom 30.03.1990 – V ZR 113/89 -, juris).	47
Auch für sonstige außerhalb der Urkunde liegende Umstände, die die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit ihres Inhalts entkräften könnten, ergeben sich aus dem Parteivortrag keine Anhaltspunkte, zumal bei notariellen Urkunden insoweit ohnehin strengere Maßstäbe anzulegen sind als bei sonstigen Verträgen, da deren Inhalt üblicherweise mit besonderer Sorgfalt und Sachkunde formuliert worden ist (vgl. BGH, Urteil vom 17.04.2002, aaO).	48
(2)	49
Wegen der behaupteten Schlecht- bzw. Nichterfüllung der Pflegeverpflichtung der Beklagten steht dem Kläger auch kein gesetzliches Rücktrittsrecht nach § 323 Abs. 1 BGB zu.	50
	51

(a)		
Zwar steht die Pflegeverpflichtung der Beklagten ausweislich der Regelung in § 6 des Übertragungsvertrages im Gegenseitigkeitsverhältnis zu der vertraglichen Pflicht des Klägers auf Übertragung des streitgegenständlichen Grundstücks und werden Pflegeleistungen der Beklagten aus zwischen den Parteien streitigen Gründen seit ca. Februar bzw. März 2014 nicht mehr erbracht.		52
(b)		53
Indes war der Kläger gemäß § 323 Abs. 1 BGB gehalten, von der Beklagten unter Fristsetzung konkrete Pflegehandlungen zu verlangen, was er nach dem Ergebnis der Parteanhörung durch den Senat nach seinen eigenen Angaben nicht getan hat.		54
Da der Inhalt der Dauerverpflichtung „Pflege“ in dem Übertragungsvertrag nicht näher ausgestaltet ist, war es Sache des Klägers gegenüber der Beklagten kundzutun, dass und welche Pflegemaßnahmen notwendig sind. Denn nur so konnte der Sinn und Zweck des § 323 Abs. 1 BGB verwirklicht werden, der gewährleisten soll, dass der Schuldner im Hinblick auf die einschneidenden Konsequenzen eines Rücktritts die Gelegenheit bekommt, seiner vertraglichen Verpflichtung nachzukommen.		55
Soweit der Kläger auf Befragen des Senats angegeben hat, der Beklagten nur gesagt zu haben, er könne „gar nichts“, wird dies den Anforderungen ersichtlich nicht gerecht, zumal nach dem Vorbringen des Klägers kein Anhalt dafür besteht, dass dies jedenfalls durchgehend seiner gesundheitlichen Situation entsprach.		56
(c)		57
Die Fristsetzung zur Nacherfüllung war vorliegend auch nicht ausnahmsweise gemäß § 323 Abs. 2 BGB entbehrlich. Denn dass die Beklagte durch ein grobes Fehlverhalten die Vertrauensgrundlage derart erschüttert hat, dass es dem Kläger nicht mehr zumutbar war, Pflegeleistungen von ihr anzunehmen, hat der nach allgemeinen Grundsätzen beweispflichtige Kläger nicht bewiesen. Die Auseinandersetzungen zwischen den Parteien stellen sich vielmehr als wechselseitige Streitereien dar, die die Verpflichtung zur Fristsetzung nicht entfallen lassen. So kann sich der Gläubiger nach Treu und Glauben dann nicht auf seine Rechte berufen, wenn er seinerseits damit im Zusammenhang stehende Pflichtverletzungen begangen hat (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, § 323 Rn. 29 m.w.N.).		58
So liegt der Fall hier.		59
Der Kläger behauptet, von der Beklagten und ihrer Familie des Öfteren, so u.a. am 28.06.2014, mit dem Tode bedroht worden zu sein, weswegen er sich aus Angst von der Beklagten und ihrer Familie vergiftet bzw. umgebracht zu werden, in seinen Räumlichkeiten eingeschlossen habe. Die Beklagte bestreitet dies und behauptet, dass es der Kläger sei, der aggressiv sei und durch eine Vielzahl von Provokationen versuche, ihr und ihrer Familie das Leben im Haus „zur Hölle“ zu machen. Erstinstanzlich hat sie wiederum einen Vorfall vom 14.11.2014 geschildert, bei dem der Kläger ihrer Tochter gedroht haben soll, eine Pistole zu nehmen und „alle tot zu schießen“, wenn er seine Wohnung nicht zurückbekomme. Der Eindruck wechselseitiger Streitereien hat sich im Rahmen der persönlichen Anhörung der Parteien durch den Senat insoweit bestätigt, als der Kläger eigene Bedrohungshandlungen etwa gegenüber einem Enkelkind der Beklagten („Wenn du alleine bist, dann schlage ich dich mit meinen Stock!“) eingeräumt und klargestellt hat, dass die von ihm behauptete Bedrohung		60

durch den Schwiegersohn der Beklagten „Ich töte dich“, geäußert worden sei, nachdem er (der Kläger) ihm gesagt habe, dass es sein Haus sei und er ihn da nicht mehr haben wolle. Soweit mit der Berufung vorgetragen wurde, die Beklagte habe von der Betreuerin des Klägers zur Entlastung der häuslichen Situation veranlasste Umbaumaßnahmen des Badezimmers verhindert, hat die Betreuerin des Klägers auf Befragen des Senats eingeräumt, die Umbaumaßnahmen nicht zuvor mit der Beklagten abgesprochen zu haben. Dass es in der Vergangenheit zu wechselseitigen Fehlverhaltensweisen gekommen ist, zeigt sich auch in den widersprüchlichen Angaben der Parteien, die sie in dem Verfahren beim Amtsgericht - Familiengericht - Lüdenscheid (Az. 5 F 1397/16) gemacht haben. Hierbei hat der Kläger in grobem Maße seine vertraglichen Rücksichtnahmepflichten aus § 241 Abs. 2 BGB verletzt, indem er in der Verhandlung erklärt hat: „Geben sie mir eine Pistole oder eine Waffe, dann kann ich die Antragsgegner auch heute schon erschießen. Das sind Verbrecher, die haben mir das Haus weggenommen, ohne was dafür zu bezahlen. Ich habe mein Leben dafür gearbeitet. Deshalb will ich mein Haus wiederhaben“. Diese spontane Äußerung des Klägers bestätigt, dass Aggressionen jedenfalls auch von ihm ausgegangen sind und weist ferner darauf hin, dass ursächlich für die Klage nicht die nicht erbrachten Pflegeleistungen der Beklagten sind, sondern eine bloße Vertragstreue des Klägers.

(3) 61

Soweit der Kläger aus dem am 12.12.2016 vor dem Amtsgericht - Familiengericht - Lüdenscheid geschlossenen Vergleich (Az. 5 F 1397/16) einen Rücktrittsgrund herleiten möchte, greift dies nicht durch. Denn das in dem Vergleich geregelte Kontaktverbot ist wechselseitig. Folglich war der Kläger damit einverstanden, dass Pflegeleistungen ihm gegenüber bis zur rechtskräftigen Entscheidung in dem hiesigen Verfahren nicht erbracht werden, so dass er aus der Nichterbringung der Pflegeleistungen nunmehr insoweit keine Rechte herleiten kann. 62

(4) 63

Soweit der Kläger erstmals im Berufungsverfahren als neues Angriffsmittel geltend macht, die Beklagte sei aus gesundheitlichen Gründen nicht dazu in der Lage, die vertraglich geschuldeten Pflegeleistungen zu erbringen, ist der Vortrag unsubstantiiert und im Übrigen, da beklagtenseits bestritten, gemäß §§ 529, 531 Abs. 2 ZPO der Entscheidung des Senats nicht zugrunde zu legen, was unter anderem Gegenstand der Erörterungen im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 29.11.2018 gewesen ist. 64

c) 65

Schließlich scheidet auch ein Rücktritt wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 3 BGB aus. 66

Denn dies setzt voraus, dass eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar wäre, was der Bundesgerichtshof im Fall einer (gemischten) Schenkung eines Grundstücks unter der Voraussetzung bejaht hat, dass „gerade dies zur Vermeidung untragbarer, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin unvereinbarer Folgen unabweisbar erscheint“ (vgl. BGH, Urteil vom 11.04.2000 – X ZR 246/98 -, juris). 67

Ein solcher Extremfall liegt hier indes nicht vor. Denn in der vorliegenden Vertragskonstellation ist auch der Kläger gehalten, Rücksicht auf die Belange der Beklagten zu nehmen. Wie oben ausgeführt (vgl. Ziff. 2. b) bb) (2) (c)), hat aber auch der Kläger in erheblicher Weise gegen diese Pflichten verstoßen, so dass es keine „mit Recht und 68

Gerechtigkeit schlechthin unvereinbaren Folge“ darstellt, dass der Vertrag bestehen bleibt. Vielmehr erscheint es in diesem Fall unbillig, wenn schuldhaft pflichtwidriges Handeln des das Grundstück übertragenden Klägers diesem die Möglichkeit eröffnen würde, sich von dem Vertrag zu lösen.

3.	69
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.	70
4.	71
Die Revision lässt der Senat nicht zu, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht gegeben sind: Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.	72