

## Rückabwicklung einer Schenkung zwischen Ehemann und Sohn der getrennt lebenden Ehefrau

§ 812 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 242 BGB

Einem Ehemann ist es nach Treu und Glauben nicht zuzumuten, an einer unentgeltlichen Miteigentumsübertragung eines Grundstücks an seinen Stiefsohn festgehalten zu werden, wenn durch das Ehescheidungsverfahren die familiäre Lebensgemeinschaft zwischen ihm und dem Stiefsohn nachträglich weggefallen ist und eine früher beabsichtigte Adoption während der Ehe nicht stattgefunden hat. Nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ist das Miteigentum gem. § 812 Abs. 1 S. 2 BGB i.V.m. § 242 BGB zurückzugewähren.

(Leitsatz der Einsenderin)

LG Berlin, Urt. v. 18.5.2006 – 36 O 369/04

**Tatbestand:** Der Kläger begehrt die Rückabwicklung eines Vertrages über die Übertragung eines hälftigen Miteigentumsanteils an dem im Grundbuch von ... des AG Prenzlau, Blatt ... , Flur ... , Flurstück ... eingetragenen Grundstücks an den Beklagten.

Der Kläger ist seit 1992 mit der leiblichen Mutter des am 6.3.1987 geborenen Beklagten verheiratet. Für die Anschaffung des streitgegenständlichen Grundstücks kam überwiegend der Kläger auf. Soweit der Kaufpreis für das Grundstück durch Darlehen finanziert wurde, wurden 1/3 des Darlehensbetrages von der Mutter des Beklagten, 2/3 durch den Kläger zurückgezahlt. Das Grundstück sollte als Altersruhesitz der Eheleute dienen.

Der Kläger machte sich 1994 als Architekt selbständig und mietete hierzu Büroräume an. Nach einiger Zeit geriet er in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Um seinen Gläubigern den Zugriff auf sein Vermögen zu verwehren, schloss der Kläger mit dem Beklagten, letzterer vertreten durch seine Mutter, am 3.2.1995 zur Urkundenrolle Nr. ... des Notars ... einen notariellen Vertrag zur Übertragung der in seinem Eigentum stehenden streitgegenständlichen Miteigentumshälfte. In § 2 Abs. 2 des Vertrages vereinbarten die Parteien:

„Der Veräußerer wird den Erwerber als Kind adoptieren. Im Vorgriff hierauf und im Wege der vorweggenommenen Erbfolge erfolgt die Übertragung ohne Zahlung eines Entgelts.“ Die Übertragung wurde durch Auflassung und Eintragung im Grundbuch vollzogen. Die Nutzen und Lasten des Grundstücks trug auch nach der Eigentumsübertragung weiter der Kläger. Eine Adoption des Beklagten erfolgte nicht.

Der Kläger und die Mutter des Beklagten leben seit September 2001 getrennt. Seit dem 18.9.2002 ist ein Ehescheidungsverfahren beim AG Tempelhof-Kreuzberg anhängig. Im Rahmen des Ehescheidungsverfahrens und dem dabei entstandenen Streit um Zugewinnausgleich und die Gültigkeit eines Ehevertrages führten der Kläger und die Mutter des erst unter dem 6.3.2005 volljährig gewordenen Beklagten Vergleichsverhand-

lungen unter Einschluss des streitgegenständlichen Grundstücks, die bislang erfolglos blieben.

Der Kläger behauptet, die Übertragung seiner Miteigentumshälfte auf den Beklagten sei im Zusammenhang mit der Übertragung seines Eigentums an einer Wohnung auf die Mutter des Beklagten erfolgt. Zu einer Adoption des Beklagten sei es nicht gekommen, weil dieser sich im Laufe der Zeit mehr seinem leiblichen Vater angenähert habe und er, der Kläger, dieses Vater-Sohn-Verhältnis nicht habe stören wollen.

Der Kläger ist der Ansicht, dass die Grundstücksübertragung an den Beklagten eine fremdnützige Treuhand darstelle. Mit der Einreichung des Ehescheidungsantrages sei auch die weitere Geschäftsgrundlage der Eigentumsübertragung – die Adoption des Beklagten – endgültig weggefallen. Die für die Adoption notwendige Zustimmung sei nunmehr weder von der leiblichen Mutter noch vom leiblichen Vater zu erwarten und vom letztgenannten auch früher nicht zu erwarten gewesen. Deshalb sei die Eigentumsübertragung rückabzuwickeln. Der Kläger beantragt, den Beklagten zu verurteilen, den zu seinen Gunsten im Grundbuch von ... des AG Prenzlau, Blatt ... , genannten Grundstücks, Flur ... , Flurstück ... eingetragenen hälftigen Miteigentumsanteil an den Kläger aufzulassen. Der Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Ansicht, dass das Risiko der Veränderung der beiderseitigen Vorstellungen der Parteien über die Geschäftsgrundlage beim Kläger gelegen habe. Da der Kläger es innerhalb der 6,5 Jahre seit Abschluss des Übertragungsvertrages selber in der Hand gehabt habe, einen Antrag auf Adoption zu stellen und er oder seine Mutter hierzu nicht berechtigt gewesen seien, habe der Kläger selbst die Verantwortung für die nicht erfolgte Adoption zu tragen, sodass ein Recht zur Rückabwicklung des Vertrages nicht bestehe.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der vorbereitenden Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. ...

**Entscheidungsgründe:** Die zulässige Klage ist begründet.

I. Das Begehren des Klägers ist ersichtlich auf die Wiedererlangung des hälftigen Miteigentums an dem Grundstück in ... gerichtet, sodass sein Klageantrag ergänzend dahingehend auszulegen ist, dass er nicht nur die Auflassung des Miteigentums, sondern auch die Bewilligung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch begehrt, die materiell-rechtlich nach § 873 Abs. 1 BGB und formal nach §§ 19, 29 GBO zur Wiedererlangung des Miteigentums erforderlich ist.

II. Der Kläger kann von dem Beklagten die Rückauflassung der streitgegenständlichen Miteigentumshälfte an sich gem. § 242 BGB i.V.m. den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage verlangen.

Da der streitgegenständliche Übertragungsvertrag vor dem 1.1.2002 geschlossen wurde, kommt auf ihn noch das Bürgerliche Gesetzbuch in seiner bis dahin geltenden Fassung zur Anwendung.

Danach ist eine Vertragspartei bei schwer wiegender Änderung der dem Vertrag zu Grunde liegenden Umstände zum

Rücktritt berechtigt. Voraussetzung hierfür ist, dass die Parteien den Vertrag nicht oder mit einem anderen Inhalt abgeschlossen hätten, wenn sie die Änderung vorausgesehen hätten, der einen Partei unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann und eine Vertragsanpassung nicht möglich oder unzumutbar ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

1. Seinen Willen zum Rücktritt von dem streitgegenständlichen Übertragungsvertrag hat der Kläger mit Erhebung der auf Rückfassung gerichteten Klage zum Ausdruck gebracht.

Die Geschäftsgrundlage für die Übertragung des Miteigentumsanteils an dem streitgegenständlichen Grundstück auf den Beklagten ist durch das zwischen dem Kläger und der Mutter des Beklagten laufende Ehescheidungsverfahren und das damit verbundene Auseinanderbrechen der familiären Lebensgemeinschaft der Parteien nachträglich weggefallen.

Hintergrund des Übertragungsvertrages vom 9.2.1995 war, wie von dem Beklagten nicht bestritten wurde, die Absicht des Klägers, sein Vermögen vor etwaigen Zugriffen seiner Gläubiger zu schützen und es sich und seiner Familie zur gemeinsamen Nutzung zu erhalten. Insbesondere sollte es ihm und der Mutter des Beklagten nach dem übereinstimmenden Vortrag der Parteien später als Altersruhesitz dienen. Die Grundstücksübertragung diente somit ersichtlich der Begünstigung des familiären Zusammenlebens der Parteien und zugleich auch der Vermögenssicherung. Dem steht nicht entgegen, dass der Beklagte und nicht dessen Mutter Vertragspartner des Klägers ist. Denn zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses war der Kläger lediglich acht Jahre alt. Zwar mag der Beklagte in diesem Alter bereits eine gewisse Verständnisfähigkeit gehabt haben. Es ist jedoch nichts dafür ersichtlich, dass er bei Vertragsschluss eine andere Vorstellung von der Geschäftsgrundlage gehabt hätte. Vielmehr sind hierbei die Vorstellungen seiner Mutter, als seiner gesetzlichen Vertreterin, als maßgeblich anzusehen (§ 166 Abs. 1 BGB). Diese entsprachen jedoch denen des Klägers. Ohne die eheliche Beziehung zwischen dem Kläger und der Mutter des Beklagten wäre die Grundstücksübertragung an den Beklagten aus der Sicht der an dem Grundstücksgeschäft beteiligten Parteien nicht erfolgt.

Dies ist auch nicht deshalb anders zu beurteilen, weil der Kläger vorgetragen hat, dass er nach wie vor bereit ist, dem Beklagten den Miteigentumsanteil von Todes wegen zuzuwenden oder ihm die Miteigentumshälfte bei im Gegenzug einzuräumenden lebenszeitigen Wohnrecht zu belassen. Dies spricht zwar dafür, dass er während der mit der Mutter des Beklagten verbrachten Ehejahre eine durchaus eigenständige emotionale Beziehung zu dem Beklagten entwickelt hat und trotz des Scheidungsverfahrens weiterhin an einer auskömmlichen Beziehung mit ihm interessiert ist. Durch das Scheidungsverfahren und das Auseinanderbrechen der familiären Lebensgemeinschaft ist jedoch die Grundlage dafür, dem Beklagten die Miteigentumshälfte an dem Grundstück ohne jede

eigene Absicherung zu belassen, entfallen. Im Konflikt mit der Mutter des Beklagten steht der Beklagte naturgemäß auf der Seite seiner Mutter. Im Prozess wurde das dadurch deutlich, dass er auch nach Erlangung seiner Volljährigkeit und Übernahme des Mandats durch einen eigenen Anwalt mit seiner Mutter im Termin erschien und ihr die Entscheidung darüber überließ, ob über eine gütliche Einigung verhandelt werden sollte oder nicht. Der Termin zur mündlichen Verhandlung vom 27.4.2005 wurde trotz gegenteiliger Ankündigung der auf Beklagtenseite beteiligten Prozessbevollmächtigten und einer insbesondere im Hinblick auf die Ermöglichung der Wahrnehmung eigener Interessen erfolgten Terminsverlegung lediglich zur Überreichung eines Prozesskostenhilfeantrags nebst entsprechender Unterlagen genutzt. Von einer eigenständigen, von den Ehestreitigkeiten unabhängigen Rechtsbeziehung zwischen dem Kläger und dem Beklagten kann dementsprechend nicht ausgegangen werden.

2. Entgegen der Rechtsansicht des Beklagten fällt der Wegfall der familiären Bindungen nicht in den alleinigen Risikobereich des Klägers mit der Rechtsfolge, dass er sich auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht berufen könnte. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob der Kläger es schuldhaft unterlassen hat, den Beklagten in der Zeit zwischen Vertragsschluss und Trennung von der Mutter des Beklagten zu adoptieren. Denn dieser Umstand bildet nicht die Geschäftsgrundlage für die Grundstücksübertragung. Er ist nur äußerer Ausdruck eines ehemals gegebenen Willens der Parteien, ihren Willen zur Herstellung einer familiären Lebensgemeinschaft nach außen zu dokumentieren und rechtlich abzusichern. Das Scheitern der Ehe und der damit verbundene Wegfall der familiären Lebensgemeinschaft zwischen den Parteien sowie der Mutter des Beklagten gehört nicht zum alleinigen Risiko des Klägers. Dem steht auch nicht entgegen, dass er als erstes den Ehescheidungsantrag gestellt hat. Denn für die Scheidung einer Ehe gilt nach geltendem Recht das Zerrüttungsprinzip und nicht mehr das Schuldprinzip (vgl. *Palandt/Brudermüller*, BGB, 63. Aufl. 2004, § 1565 Rn 1), sodass es unerheblich ist, wer „schuld“ an dem Scheitern einer Ehe hat. Für die Risikoverteilung innerhalb der vertraglichen Beziehungen der Parteien kann folglich nichts anderes gelten.

3. Die Änderung der dem Vertrag zu Grunde liegenden Umstände war auch nicht vorhersehbar. Denn zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses war ein Scheitern der Ehe nicht absehbar. Das familiäre Zusammenleben des Klägers mit dem Beklagten und seiner Mutter hat nach Vertragsschluss noch mehr als sechs Jahre angedauert.

4. Das Festhalten des Klägers an dem Vertrag vom 9.2.1995 ist ihm insbesondere im Hinblick auf die Wertigkeit der beteiligten Interessen nicht zuzumuten. Denn unstreitig verfügt der Kläger nur über äußerst geringfügige Rentenanwartschaften. Wesentliches Standbein seiner Altersabsicherung war der Erwerb des Grundeigentums an dem Grundstück in Parmen-Weggun zusammen mit der Mutter des Beklagten, das ihm ein mietfreies Wohnen im Alter ermöglichen sollte.

Mit Eintritt des Rentenalters wird er nur über ein geringes, laufendes Einkommen verfügen, das zur Sicherung seiner Lebensgrundlage nicht ausreicht, weil er einen Großteil seiner finanziellen Reserven für den Erwerb des Grundeigentums verbraucht hat. Dem steht nicht entgegen, dass er über eine Lebensversicherung verfügt, in die er einen nicht unerheblichen Geldbetrag eingezahlt hat, den er aus dem Zugewinnausgleich mit der Mutter des Beklagten erhalten hat. Denn allein aus dem Bestand eines solchen Versicherungsvertrages folgt nicht, dass hieraus auch ausreichend hohe, laufende Einkünfte erzielt werden können.

Angesichts dessen ist dem Kläger nicht zuzumuten, die Möglichkeit der Wohnnutzung des streitgegenständlichen Grundstücks zum jetzigen Zeitpunkt bzw. im Rentenalter vom Wohlwollen des Beklagten abhängig zu machen. Zwar hat der Beklagte ebenfalls ein grundsätzlich schützenswertes Interesse an der Nutzung des Grundstücks. Dieses überwiegt jedoch nicht das Interesse des Klägers. Der Kläger erreicht in drei Jahren das Rentenalter, sodass er dringend auf die Einrichtung seines Altersruhesitzes auf dem streitgegenständlichen Grundstück angewiesen ist. Dem Beklagten ist dadurch nicht jede Nutzungsmöglichkeit an dem Grundstück entzogen. Der Kläger hat ihm die weitere Mitnutzung ausdrücklich angeboten. Auch ohne dieses Angebot wird ihm ein entsprechendes Mitnutzungsrecht über das hälftige Miteigentum seiner Mutter an dem Grundstück vermittelt. Auch wenn dem Beklagten damit ein eigener rechtlich abgesicherter Zugriff auf das Grundstück entzogen ist, rechtfertigt dies nicht die Ablehnung des Rücktrittsrechts des Klägers. Im Ergebnis muss das auf eine zeitweilige Nutzung des Grundstücks am Wochenende oder in den Ferien begrenzte Interesse des Beklagten gegenüber dem Interesse des Klägers an einer Nutzung des Grundstücks als Altersruhesitz, die fester und grundlegender Bestandteil seiner Vermögensplanung und Altersabsicherung war, zurückstehen.

5. Eine beiden Seiten entgegenkommende Anpassung des Vertrages durch richterlichen Gestaltungsakt ist insbesondere im Hinblick darauf, dass eine solche nur sinnvoll unter Einbeziehung der an vorliegendem Rechtsstreit als Partei nicht beteiligten Mutter des Beklagten erfolgen könnte, nicht möglich, sodass eine Rückabwicklung über § 346 Abs. 1 BGB vorzunehmen ist.

a) Entsprechende gütliche Einigungsversuche zwischen den Parteien sind gescheitert. Der Kläger hat versucht, sich gütlich mit dem Beklagten zu einigen, indem er ihm angeboten hat, auf die Rückübertragung zu verzichten, wenn ihm ein lebenslanges kostenloses Wohnrecht eingeräumt wird. Er hat damit zum Ausdruck gebracht, dass es ihm nicht darauf ankommt, dem Beklagten den wirtschaftlichen Wert der Miteigentumshälfte auf Dauer zu entziehen, sondern nur darauf, sich das für ihn wesentliche Standbein für seine Altersabsicherung zu bewahren. Der Beklagte selbst hat unter dem ablehnenden Einfluss seiner Mutter keinen Versuch zur Herbeiführung einer gütlichen Einigung unternommen. Auch auf die Vergleichsvorschläge des Gerichts konnte er ohne Mitwirkung seiner Mutter nicht eingehen. Eine im Rahmen des Wegfalls

der Geschäftsgrundlage vorrangig zu versuchende gütliche Einigung der Parteien und Neuregelung ihrer vertraglichen Beziehungen war dementsprechend zwischen den Parteien nicht möglich.

b) Eine Anpassung des Vertrages in der Form, dass der Beklagte dem Kläger einen finanziellen Ausgleich für die ihm überlassene Grundstückshälfte zahlt, kommt vorliegend nicht in Betracht. Denn der Beklagte verfügt nach seinen eigenen Angaben im Prozesskostenhilfeantrag über kein nennenswertes Vermögen, aus dem er dem Kläger eine Abfindung zahlen könnte. Auch kommt es dem Kläger – wie ausgeführt – im Wesentlichen darauf an, das streitgegenständliche Grundstück als Altersruhesitz nutzen zu können. Ein finanzieller Ausgleich kann dieses Ziel nicht ersetzen, zumal die Höhe des Ausgleichs, der grundsätzlich nach dem – hier nicht besonders hohen – Verkehrswert des Grundstücks zu bemessen wäre, nicht ausreichend wäre, dem Kläger den Erwerb eines anderen, vergleichbaren Grundstückes zu ermöglichen.

c) Auch schuldet der Kläger dem Beklagten seinerseits keinen finanziellen Ausgleich für die nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage vorzunehmende Rückkauflassung der streitgegenständlichen Miteigentumshälfte. Der Ausgleich in Geld, der nach den vom BGH für vergleichbare Fälle in BGH NJW 1999, 353 ff. und FamRZ 1998, 669 aufgestellten Grundsätzen grundsätzlich geschuldet wird, ist unter Berücksichtigung der Umstände des vorliegenden Einzelfalls auf Null zu reduzieren.

Unstreitig hat der Kläger seit der Eigentumsübertragung auf den Beklagten die Lasten des Grundstücks allein getragen. An einer geldwerten Leistung des Beklagten, die im Rahmen des Rückgewährschuldverhältnisses nach § 346 Abs. 1 BGB auszugleichen wäre, fehlt es. Die Übertragung der streitgegenständlichen Miteigentumshälfte war von vornherein auch nicht als geldwerte Vermögensübertragung im dem Sinne gedacht, dass der Beklagte darüber uneingeschränkt verfügen können sollte. Das Grundstück war eine gemeinsame Anschaffung des Klägers und der Mutter des Beklagten, die dem familiären Zusammenleben und deren gemeinsamer Altersabsicherung dienen sollte. Der Kläger hat dem Beklagten seine Miteigentumshälfte in erster Linie aus formalen Gründen und mit treuhänderischem Hintergrund übertragen. Er wollte sich seiner Rechte an dem Grundstück dabei nicht vollständig begeben, sondern lediglich deren Erhalt für die Familie sichern. Wirtschaftlich ist die Miteigentumshälfte nach wie vor ihm zuzurechnen. Das Ehescheidungsverfahren und die zwischen den Eheleuten vorzunehmende vermögensmäßige Auseinandersetzung ist der richtige Rahmen für eine Entscheidung über den Verbleib des Grundstücks. Damit der Kläger im Rahmen der Auseinandersetzung mit der Mutter des Beklagten überhaupt in die Lage versetzt wird, seine Rechte bezüglich des streitgegenständlichen Familiengrundstücks angemessen wahrzunehmen, bedarf es einer Korrektur der formalen Rechtsverhältnisse, wie sie der wahren wirtschaftlichen Zuordnung des Eigentums an dem Grundstück nach dem Willen der Parteien entspricht. Vermögensmäßige Rechte des

Beklagten, für deren finanziellen Ausgleich gesorgt werden müsste, sind insoweit nicht berührt.

Mitgeteilt von *Ingeborg Rakete-Dombek*, Rechtsanwältin und Notarin, Fachanwältin für Familienrecht, Berlin