



Landgericht Hannover

Geschäfts-Nr.:

12 O 164/06

Verkündet am:

21. November 2007.

_____, Justizsekretärin
als Urkundsbeamtin/beamter der
Geschäftsstelle

Urteil

Im Namen des Volkes!

In dem Rechtsstreit

des Herrn _____, _____, _____, _____,

Kläger

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. jur. Jobst-Ulrich Lange,
Oberstr. 29a, 33602 Bielefeld,

gegen

Herrn _____, _____, _____

Beklagter

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte _____
_____, _____
Geschäftszeichen: _____

hat die 12. Zivilkammer des Landgerichts Hannover auf die mündliche Verhandlung vom 05.11.2007 durch die Richter _____ als Einzelrichterin

für **R e c h t** erkannt:

1. Es wird festgestellt, dass der zwischen den Parteien vor dem Notar _____ in _____ geschlossene Erbvertrag vom 28.02.2003 zu UR-Nr. _____/2003 nichtig ist.
2. Es wird festgestellt, dass die zwischen den Parteien vor dem Notar _____ in _____ zu UR-Nr. _____/2003 geschlossene Vereinbarung vom 28.02.2003 nichtig ist.
3. Der Beklagte wird verurteilt, in die Löschung der im Grundbuch
 - a) des Amtsgerichts _____ von _____ Blatt _____ am 22. März 2004 eingetragenen Auflassungsvormerkung und
 - b) Amtsgerichts _____ von _____ Band _____ Blatt _____ vom 07.04.2004 eingetragenen Auflassungsvormerkungeinzuwilligen.

4. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

Der Kläger nimmt den Beklagten auf Rückabwicklung eines Erbvertrages in Anspruch.

Der Kläger ist von Beruf Landwirt (Frührentner), geschieden und alleinstehend. Er ist Besitzer einer landwirtschaftlichen Besitzung mit einer Hofstelle und mehreren Grundstücken in [REDACTED]. Der Beklagte ist im Bereich des Baugewerbes tätig. Im Februar 2001 gab er im [REDACTED] Tageblatt eine Anzeige auf, mit der er einen „Resthof“ suchte. Daraufhin nahm der Kläger Kontakt mit ihm auf.

Spätestens im Dezember 2001 zog der Beklagte mit seiner Familie in das Wohnhaus des Klägers auf der Hofstelle ein. Am 28.09.2001 schlossen die Parteien vor dem Notar [REDACTED] in [REDACTED] einen Grundstückskaufvertrag, in dem sich der Beklagte verpflichtete, an den Kläger anstelle eines einmaligen Kaufpreises eine lebenslängliche Rente in Höhe von [REDACTED] monatlich zu zahlen und dem Kläger ein Wohnrecht sowie freien Umfang auf dem Hof sowie Versorgungsleistungen zu gewähren (Anlage K 1). Die Grundstücksübertragung aufgrund dieses Kaufvertrages scheiterte jedoch; über die Gründe streiten die Parteien.

Die Parteien schlossen am 27.02.2003 eine Aufhebungsvereinbarung (Anlage K 2) und am Folgetag vor dem Notar [REDACTED] in [REDACTED] den streitgegenständlichen Erbvertrag nebst der ergänzenden Vereinbarung, nach der der Kläger ohne Zustimmung des Beklagten keine Veräußerungen der Grundstücke tätigen darf. Außerdem bewilligten sie hierzu eine entsprechend bedingte Auflassungsvormerkung zugunsten des Beklagten (Anlagen K 3 und K 4). Die Auflassungsvormerkungen zugunsten des Beklagten wurden in die im Tenor bezeichneten Grundbücher zu den dort bezeichneten Zeitpunkten eingetragen.

Am 23.07.2004 erklärte der Kläger vor dem Notar [REDACTED] aus [REDACTED] in notariell beurkundeter Form die Anfechtung des Erbvertrages (Anlage K 5) aus jeglichem rechtlichen Gesichtspunkt. Er übersandte diese Anfechtungserklärung dem Beklagten, der der Anfechtung sowie einer Aufhebung des Erbvertrages widersprach.

Spätestens danach verschlechterte sich das zwischenmenschliche Verhältnis der Parteien zunehmend und der Beklagte zog samt Familie im November/Dezember 2004 aus.

Der Kläger meint, durch den Inhalt des ursprünglichen Grundstückskaufvertrages werde deutlich, dass die Parteien den Willen gehabt hätten, dass der Kläger nach der Übertragung der Grundstücke nebst Wohngebäude „versorgt“ ist. Dieser Gedanke komme im Vertrag unter Ziffer III zum Ausdruck, weil dem Kläger ein Kaufpreis in Form einer „Leibrente“ sowie typischen Altenteilsleistungen (zB Wohnrecht, freies Umgangsrecht auf dem Hof, Verköstigung) zustehen sollten. Dies finde sich im Kern auch unter Ziffer III des streitgegenständlichen Erbvertrages wieder. Er trägt vor: er habe mit dem Beklagten neben dem Erbvertrag auch einen entsprechenden Nutzungs- bzw. Mietvertrag schließen wollen, der die Verpflichtungen des Beklagten noch näher regeln sollte. Der Beklagte habe dies jedoch hinausgezögert, so dass es letzten Endes nicht mehr zu einer vertraglichen Vereinbarung gekommen sei. Der Beklagte habe zwar auf dem Hof wohnen dürfen, aber als Gegenleistung das Wohnhaus grundlegend renovieren sollen. Dementsprechend habe der Beklagte auch mit Renovierungsarbeiten begonnen, diese aber nicht beendet.

Der Kläger beantragt,

1. festzustellen, dass der zwischen den Parteien vor dem Notar [REDACTED] in [REDACTED] geschlossene Erbvertrag vom 28.02.2003 zu UR-Nr. [REDACTED]/2003 nach erfolgter Anfechtung des Klägers nichtig ist,

hilfsweise: den Beklagten zu verurteilen, in die Aufhebung des vor dem Notar [REDACTED] in [REDACTED] am 28.02.2003 zu UR-Nr. [REDACTED]/2003 geschlossenen Erbvertrages einzuwilligen,

2. festzustellen, dass die zwischen den Parteien vor dem Notar [REDACTED] in [REDACTED] zu UR-Nr. 48/2003 geschlossene Vereinbarung vom 28.02.2003 nach Anfechtung des Klägers nichtig ist,

hilfsweise: den Beklagten zu verurteilen, in die Aufhebung der vor dem Notar [REDACTED] in [REDACTED] am 28.02.2003 zu UR-Nr. [REDACTED]/2003 geschlossenen Vereinbarung einzuwilligen,

3. für den Fall, dass die Klageanträge zu 1. und 2. in der Hauptsache oder hilfsweise begründet sind:

den Beklagten zu verurteilen, in die Löschung der im Grundbuch

a) des Amtsgerichts [REDACTED] von [REDACTED] Blatt [REDACTED] am 22. März 2004 eingetragenen Auflassungsvormerkung und

b) des Amtsgerichts [REDACTED] von [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] am 07.04.2004 eingetragenen Auflassungsvormerkung

einzuwilligen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er vertritt die Ansicht, dass ein „Versorgungscharakter“ niemals Grundlage irgend einer vertraglichen Vereinbarung gewesen sei. Dazu trägt er vor: Bei den gesamten Vertragsverhandlungen sei es ausschließlich darum gegangen, dass er das verwahrloste Objekt für den Kläger bewohnbar herrichte und als Gegenleistung dafür und zur Absicherung seiner diesbezüglichen Investitionen später selbst Eigentümer des Objekts werde. Er habe die Immobilie des Beklagten in einen bewohnbaren Zustand versetzt und werde, sobald erforderlich, auch seiner Verpflichtung zu Hege und Pflege nachkommen.

Seiner Meinung nach ist der Kläger schließlich auch deshalb nicht zur Anfechtung berechtigt, weil dieser selbst die Ursache für den Anfechtungsgrund gesetzt und zu verantworten habe. Insoweit trägt er vor, dass allein untragbares Verhalten des Klägers zu seinem Auszug geführt habe.

Für die weiteren Einzelheiten wird auf die Schriftsätze der Parteien vom 10.01.2007 (Bl. 98 ff. d. A.), 26.02.2007 (Bl. 105 ff. d. A.), 27.03.2007 (Bl. 115 ff. d. A.) und 12.04.2007 (Bl. 121 f. d. A.) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet:

Sowohl der notarielle Erbvertrag vom 28.02.2003 als auch die notarielle Zusatzvereinbarung vom selben Tage sind infolge der Anfechtung des Klägers nichtig; der Kläger hat daher einen Anspruch auf „Herausgabe“ der in Vollzug beider Vereinbarungen vorgenommenen Auflassungsvormerkungen aus § 812 Abs. 1 S. 1 BGB durch Einwilligung des Beklagten in die Löschung dieser Auflassungsvormerkungen.

1. Für den notariellen Erbvertrag ergibt sich die Nichtigkeit ex tunc aus §§ 2281 ff., 142 f. BGB:

a) Der Kläger hat seine Anfechtungserklärung form- und fristgerecht (§§ 2281 Abs. 1, 2282 Abs. 3, 143 Abs. 2; 2283 Abs. 2 S. 1 BGB) gegenüber dem Beklagten erklärt. Er ist dazu auch berechtigt gewesen (§§ 2281 Abs. 1, 2078 Abs. 2 BGB):

Nach allgemeiner Auffassung können auch allgemeine Vorstellungen oder Erwartungen über die künftige Entwicklung, die der Kläger als Erblasser seiner Verfügung gegenüber dem Beklagten als Bedachten als selbstverständlich zugrundegelegt hat, einen zur Anfechtung berechtigenden Umstand im Sinne der § 2281 Abs. 1 in Verbindung mit § 2078 Abs. 2 BGB darstellen. Dies gilt zum Beispiel für die Erwartung, dass zwischen dem Erblasser und dem Bedachten bis zum Tod eines der beiden Eintracht herrschen und der Bedachte alles vermeiden werde, was dem Erblasser Schwierigkeiten bereiten könnte, oder für die Erwartung eines friedlichen und harmonischen Zusammenlebens im selben Haus. Für die Anfechtbarkeit der letztwilligen Verfügung kommt es dann nicht darauf an, ob das vom Erblasser beanstandete Verhalten des Bedachten objektiv beanstandenswert oder gar schuldhaft war, sondern – allein – darauf, ob es der für die Verfügung bestimmenden Erwartung des Erblassers widerspricht.

Eine Vorstellung oder Erwartung der genannten Art muss zwar nicht im Erbvertrag ihren Niederschlag gefunden haben. Jedoch kann sie und insbesondere ihre Ursächlichkeit für die letztwillige Verfügung nicht allgemein oder auch nur für den Normalfall unterstellt werden. Denn dadurch würde im Ergebnis die vom Gesetzgeber gewollte grundsätzliche Bindung des Erblassers an seine in einem Erbvertrag getroffenen Verfügung praktisch weitgehend aufgehoben. Es müssen vielmehr besondere

Umstände des Einzelfalles gegeben sein, die in die Richtung einer solchen Vorstellung deuten. Nach dem insoweit unstreitigen Sachverhalt liegen solche besonderen Umstände hier vor:

Für eine derartige Erwartung des Klägers spricht, dass er den Beklagten ohne nennenswerte Gegenleistung vertraglich bindend zum Erben seines Hofgrundstücks nebst landwirtschaftlich genutzten Flächen eingesetzt hat. Die in dem Erbvertrag – nicht als vertragsmäßige Verfügung im Sinne von § 2278 BGB – begründete Verpflichtung des Beklagten zu Hege- und Pflegediensten ist weitgehend wertlos, weil sie unter zahlreichen Einschränkungen (keine Übernahme von Sozialversicherungsträgern oder Dritten, keine – notwendige – Unterbringung in einer Pflegeeinrichtung, Zumutbarkeit für den Beklagten) steht. Damit sichert sie das einzig denkbare Interesse des Erblassers, das dieser Regelung zugrund liegt, nur unzureichend ab. Würde der Kläger gebrechlich und pflegebedürftig nach SGB XI, so könnte er seinen Wunsch, in seinem Elternhaus durch eine Vertrauensperson versorgt zu werden, unter Berufung auf die vom Beklagten versprochene Gegenleistung gerade nicht durchsetzen.

Die Parteien haben ausweislich des Vertragstextes und seiner Anlage keine weiteren Gegenleistungen des Beklagten, insbesondere Renovierung der Hofgebäude und Erledigung von Haushaltsarbeiten des täglichen Bedarfs, begründet. Darin spiegelt sich die Haltung der Parteien im allgemeinen, aber eben auch die Vorstellung des Klägers im besonderen, dass das bei Vertragsschluss für die Zukunft erwartete beiderseitige Zusammenleben ganz vom Vertrauen und der immanenten und unabdingbaren Hoffnung getragen war, dass man sich vertrage.

Vor allem in der vom Beklagten übernommenen Gegenleistung, den Beklagten zu hegen und zu pflegen, zeigt sich, dass der zwischen den Parteien geschlossene Erbvertrag von der Vorstellung des Klägers getragen war, die Parteien würden in Zukunft friedlich und harmonisch zusammenleben. Denn mit dieser Klausel hat der Beklagte – ungeachtet ihres tatsächlichen Umfangs – die Verpflichtung übernommen, sei es persönlich, sei es mit Hilfestellung seiner Lebensgefährten, dem Kläger im Bedarfsfall in dessen absoluter Intimsphäre zu begegnen und – von der Nahrungsaufnahme bis hin zur Körperpflege – Pflegedienste anzubieten, die ein ungetrübtes Näheverhältnis, wie es im Normalfall nur zwischen in direkter Linie verwandten Menschen besteht, zwischen den Parteien unabdingbar machen. Es ist nicht vorstellbar, wie der Beklagte seinen Verpflichtungen aus dem Erbvertrag gerecht

werden will, wenn seine Person in den Augen des Klägers auf Ablehnung stößt. Hier zeigt sich, dass es dem Kläger gerade darauf ankam, ein gutes und vertrauensvolles Verhältnis zu dem Beklagten zu sichern, weil er damit rechnen musste, angesichts seines Alters – und seines Familienstandes – eines Tages auf dessen Hilfe angewiesen zu sein. Der Kläger mag zu der Erbeinsetzung auch in der Erwartung von handwerklichen Renovierungsarbeiten des Beklagten bewogen worden sein. Dies schließt aber nicht aus, dass er zugleich auch und ganz wesentlich von der Erwartung geleitet wurde, weiterhin ein enges und vertrauensvolles Verhältnis mit dem Beklagten zu haben und in diesem Rahmen von ihm unterstützt zu werden.

Auch die Zusatzvereinbarung vom 23.02.2003 untermauert die dem Erbvertrag immanente Haltung des Klägers, den Beklagten wie einen nahen und geliebten Familienangehörigen anzusehen und ihn als Erben einzusetzen, weil er sich damit der ihm verbleibenden Rechtsstellung nach § 2286 BGB begeben und damit fast völlig dem Beklagten ergeben hat.

Ein überragendes Interesse des Beklagten daran, den Kläger unter Beschränkung seines Anfechtungsrechtes an dem Vertrag trotz der zerrütteten Beziehung der Parteien festzuhalten, besteht nicht. Zwar mag der Beklagte in der Zeit vor Abschluss des Erbvertrages Teile des Grundstücks renoviert und ein Interesse an der Absicherung weitergehender Investitionen für die Zukunft gehabt haben. Er hat jedoch durch seinen Auszug dokumentiert, dass ihm weder an dem Kläger noch an dem seinerzeit gemeinsam bewohnten Haus besonders viel liegt. Zudem hat er mindestens von Ende 2001 bis Anfang 2004 gemeinsam mit seiner Familie kostenlos dort gewohnt; damit sind seine Arbeiten abgegolten.

b) Die Anfechtung des Klägers ist auch nicht deshalb nach § 242 BGB ausgeschlossen, weil der Kläger die Voraussetzungen für das Anfechtungsrecht durch ein gegen Treu und Glauben verstoßendes Verhalten selbst herbeigeführt hat. Selbst wenn dem Beklagten kein Vorwurf daraus gemacht werden könnte, dass es zwischen den Parteien zu einer unüberwindlichen Entfremdung gekommen ist, führen die bereits genannten Gesichtspunkte nicht dazu, dass das Interesse des Klägers, sich von dem Erbvertrag zu lösen, dem Einwand rechtsmissbräuchlichen Verhaltens zu weichen hätte.

2. Für die notarielle Zusatzvereinbarung folgt dies aus § 139 BGB.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 2 ZPO.

