

Titel:

Rentenzahlung aufgrund eines Leibgedinges nach freiwilligem Verlassen des Grundstücks

Normenkette:

Bayrisches AGBGB Art. 18

Leitsätze:

1. Verlässt der Berechtigte eines Leibgedinges das Grundstück auf Dauer, kann er die Ablösung des Leibgedinges durch eine Rentenzahlung nur verlangen, wenn die besonderen Gründe im Sinne des Art. 18 Satz 1 AGBGB beim Verlassen des Grundstücks vorgelegen haben und für das Verlassen ursächlich geworden sind. (Rn. 24 – 25)
2. Treten Umstände, die als besondere Gründe gewertet werden könnten, erst auf, nachdem der Berechtigte das Grundstück bereits aus freien Stücken verlassen hat, ist der Verpflichtete zur Zahlung einer Rente nicht verpflichtet. (Rn. 25)

Schlagworte:

Leibgedinge, Ablösung, Rentenzahlung, Verlassen des Grundstücks, besondere Umstände

Vorinstanz:

LG Regensburg, Endurteil vom 14.11.2019 – 72 O 733/19

Fundstellen:

ZfIR 2020, 254

LSK 2020, 2422

RNotZ 2020, 598

MittBayNot 2020, 429

BeckRS 2020, 2422

Tenor

Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Regensburg vom 14.11.2019, Az. 72 O 733/19, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil er einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Parteien streiten um die Zahlung einer monatlichen Geldrente auf der Grundlage eines Übergabevertrags.

2

Mit notariellem Übergabevertrag vom 22.03.1960 (Anlage K7) übertrugen die Eltern des Klägers ihren Grundbesitz (eine Hofstelle mit Acker, Grünland und Wald) an den Bruder des Klägers, A. Dieser wurde in Ziff. VI.B.1 des Übergabevertrags verpflichtet, dem Kläger „auf die Dauer seines ledigen Standes und unentgeltlich“ ein Zimmer auf dem Hof bereitzustellen, die Mitbenutzung weiterer Räume und Anlagen dort nach Bedarf zu gestatten sowie die „üblichen Hausdienste ..., in alten oder kranken Tagen Wart und Pflege, die den Gesundheitsbehältnissen entsprechende Kost, Holen und Bezahlen von Arzt und Medizin einschließlich Zahnarzt und Krankenhaus, beim Ableben standesgemäße Beerdigung ...“ zu gewähren. Am 13.09.1960 wurde das „Leibgeding auf die Dauer seines ledigen Standes“ für den Kläger im Grundbuch eingetragen.

3

Mit notariellem Übergabevertrag vom 22.06.1994 (Anlage B1) übertrugen A. und seine Ehefrau, die Eltern des Beklagten, den genannten Grundbesitz auf ihn. Gemäß Ziff. IV.15 des Übergabevertrags übernahm der Beklagte die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen und in Abschnitt I des Übergabevertrags näher bezeichneten Belastungen „zur ferneren dinglichen Vertretung unter Eintritt in die zugrunde liegenden Vereinbarungen“. Dies betraf unter anderem das vorgenannte Leibgeding zu Gunsten des Klägers.

4

Bereits im Jahr 1990 war der Kläger von dem elterlichen Hof weg- und in ein mit seinem Neffen gemeinsam gebautes Haus eingezogen. Das Wohngebäude auf dem elterlichen Hof wurde durch den Beklagten abgerissen und unter Mithilfe des Klägers 1997 neu gebaut.

5

Der Kläger hatte erstinstanzlich behauptet, er sei seit 22.01.2018 in einem Seniorenheim untergebracht, wobei er seit April 2017 der Pflege im Umfang des Pflegegrades 2 bedurft habe. Seit dem 01.07.2018 habe er den Pflegegrad 4. Er war deshalb der Auffassung, er könne ab der Feststellung des Pflegegrades 2 von dem Beklagten eine Geldrente für die Befreiung von den Pflichten aus dem Leibgeding verlangen.

6

Der Kläger hatte daher erstinstanzlich beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an ihn

1. 13.110 € (an bereits aufgelaufenen Rentenansprüchen) zuzüglich Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 01.05.2019 und,

2. monatlich im Voraus für die Zeit ab dem 01.06.2019 eine Geldrente gemäß Art. 18 AGBGB zur Abgeltung des vertraglich vereinbarten Wohnrechts sowie der Rechte auf Wart und Pflege, freie Kost und Erledigung von Besorgungen in Höhe von monatlich 510 € zu zahlen.

7

Der Beklagte hatte erstinstanzlich beantragt,

die Klage abzuweisen.

8

Zu den weiteren tatsächlichen Feststellungen in der ersten Instanz und zum Streitstand wird ergänzend auf das Endurteil des Landgerichts Regensburg vom 14.11.2019 Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO).

9

Das Landgericht hat mit genanntem Urteil die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die Klage unbegründet sei, weil ein Anspruch auf Zahlung einer Geldrente nicht bestehe. Ein solcher Anspruch ergebe sich nicht aus Art. 18 AGBGB. Die Vorschrift setze für den Wegzug einen besonderen Grund voraus. Ein solcher habe nicht vorgelegen. Sonstige Anspruchsgrundlagen seien nicht gegeben. Zu den Einzelheiten wird auf das Urteil des Landgerichts Bezug genommen.

10

Gegen dieses Urteil wendet sich der Kläger mit seiner Berufung, mit der er sein erstinstanzliches Klageziel in vollem Umfang weiterverfolgt. Hierzu wiederholt und vertieft er seinen bereits in der ersten Instanz gehaltenen Vortrag. Zu den Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung vom 10.01.2020 Bezug genommen.

11

Der Kläger hat beantragt,

das erstinstanzliche Urteil des Landgerichts Regensburg aufzuheben und den Beklagten wie erstinstanzlich beantragt zu verurteilen.

12

Der Beklagte hat beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

13

Zu dem Beklagtenvortrag in der Berufungsinstanz wird auf die Berufungserwiderung vom 03.02.2020 Bezug genommen.

II.

14

Das Landgericht hat zutreffend erkannt, dass dem Kläger ein Anspruch auf die geltend gemachte Rentenzahlung nicht zusteht. Die zutreffenden Erwägungen des Landgerichts, auf die der Senat Bezug nimmt, seien folgendermaßen vertieft:

15

1. Ein Anspruch des Klägers ergibt sich nicht unmittelbar aus dem Übergabevertrag vom 22.03.1960. Dieser enthält keinerlei Regelungen über Rentenzahlungen zu seinen Gunsten.

16

2. Ein Anspruch ergibt sich ebenso wenig aus Art. 18 AGBGB.

17

a) Zutreffend hat das Landgericht das Bündel der dem Kläger im Übergabevertrag vom 22.03.1960 gewährten Ansprüche, die Wohnung, Versorgung, Wart und Pflege umfassten, als ein Leibgeding (zum Begriff BayObLG, Urteil vom 26.04.1993 - 1Z RR 397/92, BayObLGZ 1993, 192, 194) im Sinne der Art. 7 ff. AGBGB gewertet. Davon gehen auch die Parteien übereinstimmend aus.

18

b) Die gem. Art. 96 EGBGB anwendbaren Vorschriften des AGBGB über das Leibgeding sind nach Art. 7 AGBGB dispositiv. Sie kommen nur zum Zuge, soweit nicht besondere Vereinbarungen getroffen sind (BayObLG, Urteil vom 13.07.1972 - BReg. 1 Z 94/71, BayObLGZ 1972, 232, 236). Der Übergabevertrag vom 22.03.1960 regelt die Folgen eines Wegzugs des Klägers nicht.

19

Der Übergabevertrag enthält insgesamt nur eine einzige thematisch einschlägige Regelung, allerdings nicht den Kläger, sondern seine Eltern - die Übergeber - betreffend. So heißt es in Ziff. VI.A am Ende: „Sollten die Übergeber wegen übler Behandlung gezwungen sein, vom Anwesen wegzuziehen, so sind ihnen sämtliche unter Ziffer VI.A angeführten Naturalreichtnisse im Umkreis von 5 km vom Hof aus unentgeltlich nachzuliefern, die wöchentlichen und täglichen können jedoch, soweit gesetzlich zulässig, auch in Geld entschädigt werden ... In diesem Wegzugsfalle enthalten die Übergeber sodann anstelle des Wohnungsrechts eine monatliche Mietentschädigung von 30 DM“. Damit wird bezogen auf die Eltern des Klägers die Regelung des Art. 20 AGBGB modifiziert. Daraus kann jedoch nicht geschlossen werden, diese vertragliche Bestimmung solle einen abschließenden Charakter in dem Sinne haben, dass damit sonstige Leistungen in Geld durch den Übernehmer, auch gegenüber dem Kläger, nicht geschuldet sein sollen, Art. 18 AGBGB mithin abbedungen sein soll.

20

c) Nach Art. 18 Satz 1 AGBGB muss der Verpflichtete dem Berechtigten eine Geldrente für die Befreiung von der Pflicht zur Gewährung der Wohnung und zu Dienstleistungen zahlen, wenn der Berechtigte aus besonderen Gründen das Grundstück auf Dauer verlassen muss. Diese Voraussetzungen liegen zugunsten des Klägers nicht vollständig vor.

21

aa) Wann besondere Gründe im Sinne des Art. 18 Satz 1 AGBGB vorliegen, ist unter Würdigung aller Umstände im Einzelfall zu ermitteln (BayObLG, Urteil vom 21.10.1974 - RReg. 1 Z 159/73, BayObLGZ 1974, 386, 390). Diese besonderen Gründe müssen allerdings ein gewisses Gewicht haben und von gewisser Erheblichkeit sein, um eine Zwangswirkung auf den Berechtigten auszuüben. Das folgt aus dem „muss“, dem in der ursprünglichen Fassung der Vorschrift die Formulierung „ist der Berechtigte ... genötigt“ entsprach. So führte die Begründung des Entwurfs zum AGBGB (abgedruckt in Becher, Die gesamten Materialien zum AGBGB, Abt. IV und V, Bd. 1, 1899, S. 70) als Beispiel an, dass der Berechtigte wegen seines Gesundheitszustands seinen Aufenthalt anderswo nehmen muss. Das BayObLG hat besondere Gründe beispielsweise angenommen, als eine verarmte, erwerbsgeminderte und pflegebedürftige Berechtigte zu einem ihrer Kinder in die Stadt verzog und dort ihren Unterhalt nahm (Urteil vom 22.06.1912-Reg I 51/1912, BayObLGZ 13, 502, 514). Andere von Rechtsprechung und Literatur bejahte Fälle der

besonderen Gründe betreffen etwa die Einweisung des Berechtigten in eine Anstalt (OLG Nürnberg, Urteil vom 11.01.1967 - 4 U 6/66, RdL 1967, 183, 186), die Krankheit des Berechtigten oder seiner Angehöriger (Henle-Schneider, AGBGB, 3. Aufl., 1931, Art. 43 Anm. 1), die Pflegebedürftigkeit des Berechtigten (LG Regensburg, Urteil vom 28.12.2005 - 1 O 2772/03, ZMR 2006, 317, 318), oder die Scheidung der Altenteiler (Ott in Sprau, Bayerische Justizgesetze, 1988, Art. 18 AGBGB Rn. 2). In Abgrenzung dazu soll ein freiwilliger Wegzug (Ott, aaO Rn. 5; Henle-Schneider, aaO; Oertmann, Bayerisches Landesprivatrecht, 1903, S. 517) oder ein Wegzug ohne triftige Gründe (Meikel, AGBGB, 1902, Art. 43 Rn. 1) die Rentenverpflichtung nicht auslösen.

22

An diesem Maßstab gemessen lagen besondere Gründe nicht vor. Der Kläger hat vorgetragen, er sei - ohne näher dazu auszuführen - „aufgrund sich wiederholender Auseinandersetzungen zwischen den Parteien auf Veranlassung des Beklagten ... weggezogen“ (Klageschrift vom 03.05.2019, S. 5). Damit hat er keine ernstliche Störung der persönlichen Beziehungen schlüssig behauptet, die es nachvollziehbar erscheinen ließe, dass der Kläger seine bisherige Wohnung auf dem Hof im Jahr 1990 hat verlassen müssen. Zudem wurde die zitierte Behauptung durch den Neffen und Bevollmächtigten des Klägers geradezu widerlegt. Dieser hat nämlich vor dem Landgericht ausgesagt, er habe im Jahr 1989 gemeinsam mit dem Kläger auf einem anderen Grundstück ein Haus gebaut und sei dort mit ihm im Jahr 1990 eingezogen. Der Kläger habe immer gesagt, ihm bleibe die Möglichkeit, zurück zum Hof zu gehen. Ob es einen weiteren Grund für den Wegzug des Klägers vom Hof gegeben habe, wisse er, der Neffe, nicht. Es habe daheim immer kleinere Differenzen gegeben (Protokoll vom 20.10.2019, S. 2). Welcher Art die - kleineren und damit letztlich hinzunehmenden - Differenzen waren, führte er nicht aus. Ergänzend hat der Beklagte in seiner informatorischen Anhörung ausgeführt, der Kläger habe ihm beim Neubau des Wohnhauses auf dem Hof im Jahr 1997 geholfen.

23

Der gemeinsame Hausbau mit dem Neffen, die regelmäßig getroffene Aussage des Klägers, er könne ja zurück zum Hof gehen und die Hilfe beim Neubau auf dem Hof belegen in ihrer Gesamtschau zur Überzeugung des Senats, dass der Kläger den elterlichen Hof 1990 freiwillig und einvernehmlich verlassen hat.

24

bb) Über die Voraussetzung der besonderen Gründe kann nicht hinweggesehen werden. Es handelt es dabei sich um eine bewusste Wertsetzung des historischen und des modernen Gesetzgebers. Im ursprünglichen Gesetzgebungsverfahren wurde die Frage diskutiert, ob von dem Erfordernis eines besonderen Grundes abgesehen werden könnte, sodass der schlichte Wegzug des Berechtigten für die Begründung des Rentenanspruchs genügen könnte. Dagegen wurde angeführt, es sei auch auf den Verpflichteten Rücksicht zu nehmen, dem die Umwandlung der ihm obliegenden Leistungen in Geldleistungen mehr oder minder schwerfallen werde. Geldleistungen seien für den kleineren Landwirt schwerer zu beschaffen als Naturalleistungen. Daraufhin wurde der Gedanke, die besonderen Gründe aus dem Gesetzentwurf zu streichen, fallengelassen (vgl. Becher, Die gesamten Materialien zum AGBGB, Abt. IV und V, Bd. 1, 1899, S. 371 f.). Diese bewusste gesetzgeberische Entscheidung trägt auch heute noch. Die Neufassung des AGBGB durch Gesetz vom 20.09.1982 (GVBl. 1982, 803) brachte nämlich neben geringfügigen sprachlichen Glättungen, soweit hier von Interesse, keine Änderung in der Sache, sodass auf das historische Material zurückgegriffen werden kann (BayObLG, Urteil vom 29.12.1989 - RReg. 1 Z 198/88, BayObLGZ 1989, 479, 481 f.; vgl. weiter LT-Drs. 9/10458, S. 20; Ott in Sprau, Bayerische Justizgesetze, 1988, Art. 7 AGBGB Rn. 2).

25

cc) Die besonderen Gründe müssen nach dem Gesetzeswortlaut ursächlich für das Verlassen des Grundstücks sein. Es reicht nicht, dass sie später - nach dem Verlassen - auftreten. Mit Verlassen meint das Gesetz in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Sprachgebrauch eine aktive Bewegung vom Ausgangspunkt weg, weg-, fortgehen von oder aus etwas, sich von einem Ort entfernen (vgl. Duden, Das große Wörterbuch der deutschen Sprache, 1981). Entgegen der Auffassung der Berufungsbegründung liegt ein für Art. 18 AGBGB relevantes Verlassen daher nicht vor, wenn - wie hier - nach nicht erzwungenem Weggang später lediglich die Rückkehr auf das Grundstück unmöglich geworden ist. Das belegt neben dem Wortlaut auch das durchgehende Verständnis des Art. 18 AGBGB seit 120 Jahren, wie oben ausgeführt.

26

dd) Nicht gefolgt werden kann dem Kläger weiter darin, dass der Auszug des Klägers im Jahr 1990 nur ein vorübergehender gewesen sein solle (vgl. Klägerschriftsatz vom 19.09.2019, S. 3), der erst mit dem Eintritt des Klägers ins Seniorenheim dauerhaft geworden sei (vgl. Berufungsbegründung vom 10.01.2020, S. 3). Dauer bedeutet in dem Zusammenhang nicht, dass eine Rückkehr des Berechtigten in Zukunft völlig ausgeschlossen wäre. Vielmehr ist der Begriff dahin auszulegen, dass es sich um eine hinreichend langandauernde Zeit der Abwesenheit handeln muss, die es gerechtfertigt erscheinen lässt, den Verpflichteten im Interesse des Berechtigten mit einer Ersatzleistung zu belasten (OLG Nürnberg, Urteil vom 11.01.1967 - 4 U 6/66, RdL 1967, 183, 186). Abzugrenzen ist etwa von dem Fall, dass der Berechtigte krankheitsbedingt eine Kur machen muss (Henle-Schneider, AGBGB, 3. Aufl., 1931, Art. 43 Anm. 2; Oertmann, Bayerisches Landesprivatrecht, 1903, S. 517) oder verweist (Ott in Sprau, Bayerische Justizgesetze, 1988, Art. 18 AGBGB Rn. 4). Ein derartiger Fall liegt hier aber nicht vor. Der Kläger hat mit seinem Neffen zusammen an anderer Stelle ein Doppelhaus neu errichtet, ist dort eingezogen und hat dort 27 Jahre gelebt. Das belegt ein Verlassen des Hofes im Jahr 1990 auf Dauer klar und deutlich. Die Dauer wird nicht dadurch infrage gestellt, dass sich der Kläger, ohne jemals praktische Konsequenzen daraus zu ziehen, vorbehalten haben sollte, gegebenenfalls auf den Hof zurückzukehren.

27

d) Das Nichtentstehen des Rentenanspruchs wegen des freiwilligen Verlassens des Hofes durch den Kläger kann nicht nach Treu und Glauben korrigiert werden.

28

Der Senat kann offenlassen, ob § 242 BGB durch die Art. 18 bis 20 AGBGB nicht schon von vornherein verdrängt wird (so BayObLG im Urteil vom 29.12.1989 - RReg. 1 Z 198/88, BayObLGZ 1989, 479, 481 ff., allerdings für einen im Tatsächlichen anders gelagerten Fall; a.A. OLG Nürnberg, Urteil vom 11.01.1967 - 4 U 6/66, RdL 1967, 183, 186; Ostler, Bayerische Justizgesetze, 1986, Art. 18 AGBGB Rn. 1). Denn selbst wenn § 242 BGB im Grundsatz anwendbar wäre, ergäbe sich daraus nichts zugunsten des Klägers. Die Grundsätze von Treu und Glauben werden nämlich im gegebenen Zusammenhang ersichtlich nur für den Fall diskutiert, dass auf ihrer Grundlage der Verpflichtete bei späterem Wegfall der besonderen Gründe, die die Zahlung der Geldrente zunächst gerechtfertigt haben, seine Leistung wieder in Natur erbringen darf (Meikel, AGBGB, 1902, Art. 43 Rn. 2; Oertmann, Bayerisches Landesprivatrecht, 1903, S. 517 f.; ähnlich Ott in Sprau, Bayerische Justizgesetze, 1988, Art. 18 AGBGB Rn. 10). Damit besteht die Möglichkeit, von der begründungsbedürftigen Ausnahme der Rentenzahlung zum Regelfall der Naturalleistung zurückzukehren. Hier liegen die Dinge jedoch umgekehrt: Der Kläger ist freiwillig vom Hof weggezogen und hat damit von vornherein keinen Anspruch auf Rentengewährung erlangt; das Bedürfnis, eine Ausnahme zurückzuführen, besteht mithin nicht. Daran ändert nichts, dass der Kläger vorträgt, er habe in den Jahren seit seinem Wegzug vom Hof niemals einen Verzicht auf sein Wohnrecht und das Leibgeding erklärt. Allerdings bringt der Kläger auch nicht vor, in dem genannten Zeitraum bis zum Eintritt der Pflegebedürftigkeit jemals vom Beklagten verlangt zu haben, ihm wieder eine Wohnung auf dem Hof einzuräumen. Insgesamt nahm der Kläger sein Wohnrecht auf dem Hof über 27 Jahre lang nicht in Anspruch, ohne daraus irgendwelche Ansprüche für sich abzuleiten. Dass er das nunmehr, nach der behaupteten Feststellung seiner Pflegebedürftigkeit und dem Umzug in ein Seniorenheim anders bewertet, rechtfertigt in der Gesamtabwägung nicht, zu seinen Gunsten auf der Grundlage von § 242 BGB von Wortlaut und Sinn des Art. 18 AGBGB abzuweichen.

29

e) Entgegen der Berufungsbegründung kann Kläger schließlich aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21.09.2001 (V ZR 14/01, NJW 2002, 440) für seine Sache nichts gewinnen. In jenem Fall hatte sich der Übernehmer in einem Übergabevertrag verpflichtet, dem Übergeber Hege und Pflege in gesunden und kranken Tagen angedeihen zu lassen und bei Notwendigkeit auch für die Gestellung einer Pflegeperson zu sorgen. Streitig geworden ist dann die Kostentragung für die notwendig gewordene Heimunterbringung. In dem Fall hatte der Bundesgerichtshof insoweit die ergänzende Auslegung des Übergabevertrages erwogen. Das ist aber auf den vorliegenden Fall deshalb nicht übertragbar, weil dort das Berufungsgericht die landesrechtlichen Regelungen über den Altenteilsvertrag (Art. 15 § 9 Preußisches AGBGB) für unanwendbar gehalten hat, sodass sich die Frage nach der ergänzenden Vertragsauslegung überhaupt erst stellte. Hier liegen die Dinge anders, weil mit Art. 18 AGBGB eine einschlägige Regelung bereitsteht, die dem Kläger in seiner konkreten Situation jedoch den gewünschten Anspruch nicht gewährt.

Der Senat regt nach alldem zur Kostenersparnis eine Berufungsrücknahme an.