

Titel:

Schenkungsweise Übertragung eines Gewerbebetriebs in Verbindung mit einem Erbbaurecht

Normenketten:

BGB § 93, § 242, § 311b Abs. 1, § 328 Abs. 1, § 516 Abs. 1, § 523

ErbbauRG § 2 Nr. 1, § 11, § 12

Leitsätze:

1. Die Übernahme von üblichen Versorgungsleistungen durch das leibliche Kind gegenüber den Eltern im Rahmen einer Betriebs- und Grundstücksübertragung, stellt keine entgeltliche Gegenleistung dar. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die schenkungsweise Übertragung eines "Erbbaurechts samt dem Betrieb", kann nur gesamt angenommen oder abgelehnt werden. (Rn. 13 – 15) (redaktioneller Leitsatz)
3. Aufgrund der Untrennbarkeit von Erbbaurechts- und Betriebsübertragung ist die nicht notariell beurkundete Annahme der Schenkung, gemäß § 311b Abs.1, § 11 ErbauRG, sowohl bezüglich des Erbbaurechts, als auch für den Betriebsübergang unwirksam. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Erbbaurecht, Betrieb, Schenkung, Vertrag zugunsten Dritter, Versorgungsleistungen, unentgeltlich

Vorinstanz:

LG Amberg, Teil- und Endurteil vom 23.01.2020 – 23 O 437/19

Fundstellen:

LSK 2020, 46955

BeckRS 2020, 46955

ErbbauZ 2022, 183

MittBayNot 2021, 234

Tenor

1. Auf die Berufung des Beklagten wird das Teil-Endurteil des Landgerichts Amberg vom 23.1.2020 geändert und die Klage abgewiesen.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

2. Von den Kosten des Berufungsverfahrens hat die Klägerin 2/3 zu tragen und der Beklagte 1/3.

3. Das Urteil und das landgerichtliche Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Beide Parteien können jeweils die Vollstreckung hinsichtlich der Kosten abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils vollstreckbaren Betrages, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 45.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin die Feststellung, dass der Beklagte nach dem Tod seines Vaters mit allen Rechten und Pflichten Inhaber des Betriebes F. & Sohn in O. ist. Widerklagend begehrt der Beklagte die Beseitigung und Löschung eines zugunsten der Klägerin im Erbbaugrundbuch eingetragenen Nießbrauchsrechts sowie die insoweit lastenfreie Übereignung an ihn und Auflassungserklärung im Hinblick

auf das Erbbaurecht. Der hilfsweise gestellte Antrag wurde in Stufe 1 anerkannt und ist nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens.

2

Zur Darstellung des Sachverhalts wird auf die tatsächlichen Feststellungen im Teilend- und Anerkenntnisurteil des Landgerichts Amberg vom 23.01.2020 Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

3

Das Landgericht hat festgestellt, dass der Beklagte nach dem Tod seines Vaters F. am 27.02.2019 mit allen Rechten und Pflichten Inhaber des Betriebes F. & Sohn ist. Die Widerklage des Beklagten hat das Landgericht in den Hauptanträgen abgewiesen.

4

Mit der Berufung gegen das landgerichtliche Urteil verfolgt der Beklagte seinen erstinstanzlichen Klageabweisungsantrag weiter und beantragt im Hinblick auf die Widerklage:

5

1. Die Klägerin wird verurteilt, das Nießbrauchsrecht, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Schwandorf - Zweigstelle Oberviechtach - Grundbuch von O. (Erbbaugrundbuch), welches zu ihren Gunsten am 06.09.2016 eingetragen wurde, zu beseitigen und die Löschung zu bewilligen.

6

2. Die Klägerin wird verurteilt, an den Beklagten das Erbbaurecht, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts S. - Zweigstelle O. - Grundbuch von O. (Erbbaugrundbuch), an den Beklagten zu übereignen und diesbezüglich die Auflassung zu erklären.

7

Die Klägerin hat die Zurückweisung der Berufung beantragt.

II.

8

1. Die zulässige Berufung ist hinsichtlich der Klage erfolgreich, denn der Beklagte ist nach dem Tod seines Vaters nicht Inhaber des Betriebes F. & Sohn geworden.

9

In der Scheidungsvereinbarung vom 11.07.1996 (Anlage K 7) verpflichtete Vater F. sich im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter, das unter Ziffer 1 bezeichnete Erbbaurecht samt dem Steinmetzbetrieb an den gemeinsamen Sohn zu angemessenen und ortsüblichen Bedingungen zu übergeben.

10

1. Bei dieser Regelung handelt es sich nicht um ein Vermächtnis, denn die Scheidungsvereinbarung beinhaltet keine Verfügung von Todes wegen. Vater F. verpflichtete sich ausdrücklich im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter, also im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung, zur Übergabe des Erbbaurechts samt dem Betrieb zu angemessenen Bedingungen, die unter D 2.1. u.a. die Versorgung von Vater F. durch Gewährung des vollständigen, seinen Alters- und Gesundheitsverhältnissen entsprechenden, standesgemäßen und ortsüblichen Lebensbedarfs beinhaltete. Dies zeigt, dass eine Übergabe zu Lebzeiten des Vaters des Beklagten beabsichtigt war, denn sonst ergäben diese Versorgungsleistungen keinen Sinn. Gleiches gilt für den Übergabezeitpunkt. Dieser sollte von Vater F. frei gewählt werden können (D.2. 2.). Auch diese Wahl setzt voraus, dass Vater F. lebt. Lediglich als spätesten Zeitpunkt wurde die unverzügliche Übergabe durch die Erben angeordnet; eine Vereinbarung, die nur die Selbstverständlichkeit dokumentiert, dass der Erbe als Gesamtrechtsnachfolger auch die vom Erblasser eingegangenen Verbindlichkeiten erfüllen muss.

11

1. Der Vertrag zugunsten Dritter ist kein besonderer Vertragstyp. Jeder schuldrechtliche Verpflichtungsvertrag kann durch eine entsprechende Abrede der Vertragsschließenden zu einem Vertrag zugunsten Dritter ausgestaltet werden, so etwa Kauf-, Miet-, Dienst- und Werkverträge, Schenkung, Auftrag und Versicherungsverträge.

12

Der Vertrag vom 11.07.1996 stellt ein Schenkungsversprechen des Vater F. zugunsten seines Sohnes dar. Hierfür fehlt es auch nicht an der Unentgeltlichkeit (§ 516 Abs. 1 BGB), obwohl die Übergabebedingungen ortsübliche Versorgungsleistungen vorsehen. Die in einem Übergabevertrag vereinbarten Leistungen des Übernehmers zur Versorgung des Übergebenden bei gleichzeitigem Einrücken des Übernehmenden in die Existenzgrundlage des Übergebenden sind in der Regel keine Gegenleistungen für die Übertragung des Grundbesitzes, sondern aus dem zugewendeten Vermögen zu leistende Auflagen. Dementsprechend werden im Steuerrecht die Versorgungsleistungen auch nicht als Veräußerungsentgelt oder Anschaffungskosten des landwirtschaftlichen Betriebes angesehen (vgl. BSG, Urteil vom 26. Juni 2014 - B 2 U 9/13 R -, SozR 4-2700 § 2 Nr. 29 und juris Rn. 24 m.w.N.). Vielmehr dürfte die Übernahme dieser Verpflichtungen regelmäßig im Hinblick auf mögliche gesetzliche Unterhaltspflichten gegenüber den Eltern (vgl. §§ 1601 ff. BGB) erfolgen (vgl. BSG, Urteil vom 26. Juni 2014 - B 2 U 9/13 R -, SozR 4-2700 § 2 Nr. 29 und juris Rn. 25). Überdies wurden entsprechende Regelungen früher und werden es auch noch heute als sittliche Pflicht der übernehmenden Angehörigen angesehen (vgl. Bayerisches LSG, Urteil vom 13. Mai 2013 - L 3 U 91/12 -, juris Rn. 37).“

13

1. Gegenstand des notariell beurkundeten Schenkungsversprechens war „das unter Ziffer 1. bezeichnete Erbbaurecht samt dem Betrieb“.

14

(1) Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 ErbbauRG). Nach § 2 Nr. 1 ErbbauRG gehören zum Inhalt des Erbbaurechts auch Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks. Konkret wurde in der Erbbaurechtsbestellungsurkunde vom 02.10.1956 (von der Klägerin übergeben zu Bl. 233 d. A.) die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, bestehend im Erdgeschoss aus Werkstatt mit Bürogebäuden, im Obergeschoss aus 2 Wohnungen je samt Nebengebäuden, insbesondere einer Werkhalle vereinbart. Geregelt wurde auch, dass das Erbbaurecht sich auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, den der Erbbauberechtigte als Hofraum, Lagerplatz und Garten benützen will, ferner als Arbeitsplatz für sein Geschäft erstreckt. Da der Betrieb bereits vom Großvater des Beklagten gegründet wurde, ist die Werkstatt des Betriebs und die Nutzung des Grundstücks für diesen Betrieb vom Erbbaurecht umfasst. Damit gelten die auf Grund des Erbbaurechts errichteten Gebäude als wesentliche Bestandteile des Erbbaurechts, § 12 Abs. 1 ErbbauRG. Die §§ 94 und 95 BGB finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung; die Bestandteile des Erbbaurechts sind nicht zugleich Bestandteile des Grundstücks, § 12 Abs. 2 ErbbauRG. Wesentliche Bestandteile einer Sache können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein, § 93 BGB.

15

(2) Die Auslegung des Schenkungsversprechens in der notariellen Scheidungsvereinbarung ergibt daher, dass der Vater des Beklagten diesem das Erbbaurecht samt dem Betrieb schenkweise zuwenden wollte, wobei diese Zuwendung nur gesamt angenommen oder abgelehnt werden kann. Das folgt nicht nur aus der Formulierung „Erbbaurecht samt Betrieb“, die schon semantisch auf das Erbbaurecht als führendes Recht hinweist. Sie ergibt sich auch aus den rechtlichen Gegebenheiten: Der Vater des Beklagten hat ein Recht - nicht ein Grundstück - das er seinem Sohn zuwenden will. Aufgrund dieses Rechts darf auf einem (fremden) Grundstück ein Bauwerk/Bauwerke errichtet werden. Die Bauwerke des Betriebs sind wesentliche Bestandteile des Erbbaurechts, nicht des Grundstücks. Der Vater des Klägers wollte seinen Betrieb ursprünglich noch zu Lebzeiten an seinen Sohn übergeben, der als gelernter Handwerker den Betrieb auf dem Erbbaugrundstück fortführen sollte. Dies gilt unabhängig davon, dass der Beklagte sich bereits 1998 beruflich umorientiert hat und nicht mehr im Betrieb seines Vaters mitarbeitete. Es war schließlich nicht ausgeschlossen, dass bei einer Änderung der Lebensverhältnisse eine Rückkehr und Übernahme des Betriebs, ggf. auch dessen Verpachtung - soweit zulässig - in Betracht kam. Jedenfalls gehörten rechtlich und tatsächlich das Erbbaurecht und der Betrieb untrennbar zusammen. Die Argumentation, dass der Betrieb auch auf einem anderen Grundstück ausgeübt werden könnte, überzeugt nicht. Da jedenfalls die Werkstattgebäude wesentliche Bestandteile des Erbbaurechts sind, können sie weder rechtlich noch tatsächlich „umgezogen“ werden. Die Möglichkeit, irgendwo einen Betrieb aufzubauen, besteht immer, hat aber letztlich mit einer Zuwendung nichts zu tun. Wie sich aus Ziffer IV.c der Erbbaurechtsbestellungsurkunde vom 02.10.1956 (vom Kläger übergeben zu Bl. 233 d. A.) ergibt, bräuchte der Erbbauberechtigte eine schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers „zur Errichtung und

Ausübung eines Gewerbebetriebes irgendwelcher Art in den Gebäuden und Anlagen des Erbbaurechts“. Auch dies unterstreicht, dass der auf dem Erbbaurechtsgrundstück ausgeübte - und vom Grundstückseigentümer genehmigte - Betrieb nur die zulässige Nutzung des Erbbaurechtsgrundstücks umschreibt, denn eine Änderung würde der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedürfen.

16

(2) Der Beklagte hat das Schenkungsversprechen seines Vaters nicht formwirksam angenommen, denn die Annahme eines notariell beurkundeten schenkweise angebotenen Erbbaurechts bedarf ebenfalls der notariellen Beurkundung, § 311 b Abs. 1 BGB, § 11 ErbbauRG. Diese notarielle Beurkundung hat nicht stattgefunden. Wie bereits ausgeführt, findet eine Trennung zwischen Erbbaurecht und Betrieb nicht statt. Die jedenfalls zeitweise Fortführung des Betriebes führt nicht dazu, dass der Beklagte Inhaber des Betriebes geworden wäre. Denn er hat den Betrieb - und dies ist zwischen den Parteien unstrittig - nur in Ausübung seiner vermeintlichen Rechtsstellung als Begünstigter aus dem notariellen Schenkungsversprechen fortgeführt, was sich auch aus dem Wortlaut der Vereinbarung vom 25.03.2019 ergibt: „gem. der Übergabeverpflichtung aus der Urkunde vom 11. Juli 1996...“ Deren Formunwirksamkeit führt dazu, dass der Beklagte nicht Inhaber des Betriebes geworden ist. Ein Verstoß gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) liegt nicht darin, dass der Beklagte sich auf die Beachtung gesetzlicher Formvorschriften beruft.

17

2. Im Übrigen bleibt die Berufung erfolglos.

18

Der Beklagte hat keinen Anspruch auf lastenfreie (also ohne den Nießbrauch) Auflassung und Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch.

19

Eine notarielle Beurkundung der Annahmeerklärung liegt nicht vor, so dass ein Anspruch aus § 523 BGB von vorneherein ausscheidet. Der Beklagte hat auch deutlich gemacht, dass er das Erbbaurecht nur lastenfrei oder gar nicht haben möchte und er die beiden Widerklageanträge als Einheit ansieht. Die Belastung des Erbbaurechts mit einem Nießbrauch war nach Ziffer 2.3.2 der Scheidungsvereinbarung vom 11.07.1996 (Anlage K 7) zulässig. Soweit der Beklagte einwendet, dass sich aus Ziffer IV der Erbbaurechtsbestellungsurkunde ergäbe, dass die Belastung mit einem Nießbrauch nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig sein soll und dies daraus folge, dass auch die Belastung mit einer Reallast oder Rentenschuld zustimmungspflichtig seien und ein Nießbrauch noch weiter gehen würde, überzeugt dies nicht. Ziffer IV der Erbbaurechtsbestellungsurkunde enthält eine enumerative Aufzählung von genau bezeichneten Rechten. Nießbrauch ist nicht dabei. Im Übrigen wäre nach Ziffer IV d auch die Veräußerung des Erbbaurechts außer an Familienmitglieder zustimmungspflichtig. Wenn aber der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht zustimmungsfrei an seine Ehefrau (oder seinen Sohn) übertragen könnte, dann kann er erst recht diesem begünstigten Personenkreis (hier seiner Ehefrau) einen Nießbrauch einräumen, denn eine Nießbrauchsbestellung ist ein weniger im Vergleich zur Übertragung des Erbbaurechts.

20

Es ist zwar richtig, dass die - hier nachträgliche - Belastung des Erbbaurechts mit einem Nießbrauch den Wert des Geschenkes mindert und der Beklagte „benachteiligt“ ist. Das kann er aber nicht verhindern. Er kann die Größe seines Geschenkes nicht selbst bestimmen. Er kann es nur annehmen oder nicht. Es ist ein Vertrag zugunsten Dritter, nicht zu Lasten Dritter.

21

Im Übrigen liegen weder ein Wegfall der Geschäftsgrundlage noch ein Verstoß gegen Treu und Glauben vor.

III.

22

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91, 92 Abs. 1, § 97 ZPO.

23

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 708 Nr. 10, § 711 ZPO.

Die Revision gegen dieses Urteil war nicht zuzulassen. Zulassungsgründe i. S. d. § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO liegen nicht vor.