

PROBLEME BEI GRUNDSTÜCKSÜBERTRAGUNGEN MIT PFLEGEVERPFLICHTUNG

Immer wieder kommt es in der Praxis zu Problemen, wenn Grundstücke an Kinder, nahe Angehörige oder Dritte übertragen werden und hierbei vereinbart wird, dass der Erwerber sich verpflichtet, den Übertragenden lebenslang zu betreuen und zu pflegen. Die Probleme beginnen regelmäßig eine gewisse Zeit nachdem der Übertragende Hilfe- und Pflegeleistungen benötigt und dem Erwerber klar wird, dass die seinerseits eingegangenen Verpflichtungen nicht nur theoretischer Art und Weise sind, sondern tatsächlichen Aufwand mit sich bringen. Infolge verschlechtert sich häufig das persönliche Verhältnis zwischen den Vertragsparteien stark, nicht selten ist es irgendwann zerrüttet, die Pflegeleistungen werden nicht oder sehr unzureichend erbracht, persönliche Auseinandersetzungen sind an der Tagesordnung.

Es stellt sich in diesen Situationen die Frage, ob sich der Übertragende vom Grundstücksübertragungsvertrag lösen, also den Grundbesitz zurückverlangen kann.

Ein Vertrag, in dem ein Erwerber ein Grundstück übertragen erhält und dafür eine Pflegeverpflichtung übernimmt, ist ein gegenseitiger Vertrag, auf den die Regelungen der §§ 320 ff. BGB anwendbar sind. Insofern Pflegeleistungen gar nicht (mehr) erbracht werden, kann deshalb der Übertragende vom Vertrag zurücktreten.

Insofern Pflegeleistungen noch - wenn auch unwillig - erbracht werden, jedoch das Verhältnis der Parteien bereits zerrüttet ist, kann die Geschäftsgrundlage des Übertragungsvertrages entfallen sein. Denn es kann dem Übertragenden möglicherweise nicht länger zumutbar sein, Pflegeleistungen von jemanden anzunehmen, mit dem ein tiefgreifendes Zerwürfnis besteht. In Fallgestaltungen wie dieser kommt ein Anspruch auf Rückübertragung des Grundstückes nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 3 BGB in Betracht. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 09.07.2021 (Az. V ZR 30/20) entschieden, dass bei einem Übertragungsvertrag mit Pflegevereinbarung die dauerhafte, von gegenseitigem Vertrauen der Parteien getragene Beziehung im Zweifel Geschäftsgrundlage des Vertrages sei. Sei das Verhältnis zwischen dem Übertragenden und dem Erwerber heillos zerrüttet, führe dies regelmäßig zum Wegfall der Geschäftsgrundlage. Dafür komme es nicht darauf an, welche Vertragspartei, welchen Anteil am Zerwürfnis trage.

Fälle dieser Art, sind von den Betroffenen zumeist nicht selbst lösbar, sondern bedürfen der Betreuung durch einen in der Bearbeitung solcher Angelegenheiten erfahrenen Rechtsanwalt.

Arnd Merschky
Rechtsanwalt