

3 O 132/18



Verkündet am
14.06.2022

Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

LANDGERICHT DORTMUND

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

1. (...),
2. _____ sen., _____ Dortmund ,
3. _____ jun., _____ Dortmund,
4. _____ Dortmund,
5. _____ Dortmund,
6. _____ Dortmund,

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Torsten Jannack, Kleppingstr. 20, 44135
Dortmund,

gegen

_____ Dortmund,

Beklagter,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt _____
Dortmund,

hat die 3. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
im schriftlichen Verfahren bei Schriftsatzfrist bis zum 24.05.2022
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht _____,
den Richter am Landgericht _____ und
die Richterin _____

für Recht erkannt:

1.

Der Beklagte wird verurteilt, den im Grundbuch von Dortmund zu Blatt _____ Gemarkung Dortmund, Flur _____, Flurstück _____, eingetragenen Grundbesitz in der _____, in _____ Dortmund zu hälftigem Miteigentum an den Kläger zu 2 und zu dem verbleibenden hälftigem Miteigentum an die Erbengemeinschaft _____ zurückzuübertragen / aufzulassen und die Rückübertragung im Grundbuch von Dortmund zu Blatt _____, Gemarkung Dortmund, Flur _____ Flurstück _____, zu bewilligen.

2.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

3.

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

4.

Der Streitwert wird auf bis zu 260.000,- EUR festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten um die Rückübertragung /-auflassung von Grundbesitz.

Die Klage wurde ursprünglich von dem Kläger zu 2 und seiner am 16.08.2018 verstorbenen Ehefrau, _____ geborene _____ (im Folgenden: Übertragende), als Klägerin zu 1 verfolgt. Nach deren Tod wurde das Verfahren, soweit es sie betraf, mit Beschluss vom 21.01.2019 ausgesetzt. Nach Vorlage eines Erbscheins und entsprechender Erklärung, dass die 4 Kinder, nunmehr die Kläger zu 3 bis 6, und der Kläger zu 2 als ihre Erben den Rechtsstreit an ihrer Stelle fortsetzen wollen, wurde der Rechtsstreit auch insoweit fortgesetzt. Ausweislich dieses Erbscheins des Amtsgerichts Dortmund vom 31.01.2019, Az.: 10 VI 30/19 (Bl. 111 d. A.), beerbt der Kläger zu 3 die Übertragende dabei zu 1/2-Anteil, die Kläger zu 1, 4 bis 6 jeweils zu 1/8-Anteil.

Der Kläger zu 2 und die Übertragende waren Eigentümer zu je 1/2 eines Grundstücks, _____ in _____ Dortmund, im Grundbuch von Dortmund zu Blatt _____, Gemarkung Dortmund, Flur _____ Flurstück _____, eingetragen.

Mit notariellem Vertrag vom 22.12.2006 übertrugen der Kläger zu 2 und die Übertragende ihre Miteigentumsanteile ohne eine Gegenleistung auf ihre am 06.01.2018 verstorbene Tochter _____, die zu diesem Zeitpunkt mit dem Beklagten verheiratet war. Mit letztwilliger Verfügung vom 04.12.2017 setzte _____ den Beklagten als Alleinerben ein, der das Erbe annahm. Der Beklagte bewohnt das Erdgeschoss eines auf diesem Grundstück befindlichen Wohnhauses. Zwei weitere Wohnungen in diesem Wohnhaus (im 1. OG und DG) sind vermietet.

In § 4 des vorgenannten notariellen Vertrages vom 22.12.2006 bestellten die Übertragenden für sich ein lebenslanges Nießbrauchsrecht an dem Vertragsobjekt.

In § 5 des Vertrages haben die Übertragenden sich ein vertragliches Rücktrittsrecht vorbehalten. Dort heißt es wörtlich:

„Die Übertragenden sind jeder für sich berechtigt, jederzeit von dem schuldrechtlichen Teil des Grundstücksübertragungsvertrages, soweit er ihren übertragenden Miteigentumsanteil betrifft, zurückzutreten und die Rückauflassung zu verlangen. Der Rücktritt kann nur durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Empfänger ausgeübt werden. Das Rücktrittsrecht ist weder vererblich noch übertragbar.“

Die durch den Rücktritt entstehenden Kosten hat der Empfänger zu tragen. Der Empfänger erteilt hiermit unwiderruflich seine Zustimmung zur Belastung des jeweiligen Vertragsobjektes zur dinglichen Absicherung durch die Übertragenden aufgenommenen Darlehen in beliebiger Höhe an beliebiger Rangstelle und bevollmächtigt die Übertragenden – jeder für sich –, sie insoweit zur Begründung des Rechts und zu dessen Vollzug zu vertreten.

Der Empfänger ist nicht berechtigt, das Vertragsobjekt ohne Zustimmung der Übertragenden zu verkaufen oder zu belasten.

Zur Sicherung der vorstehend aufschiebend bedingten Rückerwerbsanspruches bestellt der Empfänger zugunsten des Übertragenden eine Rückauflassungsvormerkung gemäß § 833 BGB an dem Vertragsobjekt und bewilligt und beantragt ihre Eintragung im Grundbuch im Rang nach dem Nießbrauchrecht. Nach dem Tode des Übertragenden steht dessen Ehegatte in analoger Anwendung der vorstehenden Bestimmungen ein entsprechendes Übertragungsrecht auf Lebensdauer an dem Vertragsobjekt zu. Die Eintragung der entsprechenden Auflassungsvormerkung gemäß § 833 BGB im Rang nach der vorstehenden Rückauflassungsvormerkung wird hiermit bewilligt und beantragt.“

Zum weiteren Inhalt und Wortlaut des notariellen Vertrages wird auf die als Anlage K1 zu den Akten (Bl. 4ff.) gelangte Kopie verwiesen.

Der Kläger zu 2 und die Übertragende erteilten ihrer Tochter _____, der Klägerin zu 5, mit notariellen Urkunden vom 14.04.2016 eine Generalvollmacht, wonach sie ihre Eltern in allen persönlichen und vermögensrechtlichen Angelegenheiten gegenüber Behörden und Privaten gerichtlich und außergerichtlich vertreten darf, soweit eine Vertretung zulässig ist. In der Vollmacht heißt es wörtlich: „Die Vollmacht ist nur wirksam, wenn die Bevollmächtigte eine auf sie laufende Ausfertigung dieser Urkunde vorlegt. Eine beglaubigte Kopie reicht nicht. Der Ausfertigungsvermerk ist auf der Rückseite des letzten Blattes dieser Urkunde enthalten.“. Zum weiteren Wortlaut und Inhalt der Generalvollmachten wird auf die als Anlagen K6 und K7 zu den Akten (Bl. 42ff.) gelangten Kopien verwiesen.

Unter dem 25.01.2018 setzte sich die Klägerin zu 5 unter Vorlage einer Kopie der Generalvollmachten schriftlich mit dem Beklagten in Verbindung und forderte diesen zur Rückübertragung des streitgegenständlichen Grundstücks an ihre Eltern auf. Zum genauen Wortlaut und Inhalt des Schreibens wird auf die als Anlage K2 zu den Akten (Bl. 7) gelangte Kopie verwiesen. Mit Schreiben vom 23.02.2018 erklärte die Klägerin zu 5 unter Hinweis auf die „in Kopie vorliegenden“ Generalvollmachten zudem den Rücktritt von dem schuldrechtlichen Teil des Grundstücksübertragungsvertrages. Zum genauen Wortlaut und Inhalt des Schreibens wird auf die als Anlage K4 zu den Akten (Bl. 9) gelangte Kopie verwiesen. Der Beklagte wies das Begehren mit anwaltlichem Schreiben vom 26.02.2018 zurück, wobei er hierbei nicht rügte, inwieweit die Generalvollmacht vorgelegt wurde. Zum genauen Wortlaut und Inhalt des Schreibens wird auf die als Anlage zu den Akten (Bl. 61ff.) gelangte Kopie verwiesen.

Die Kläger beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, den im Grundbuch von Dortmund zu Blatt _____ Gemarkung Dortmund, Flur _____ Flurstück _____, eingetragenen Grundbesitz in der _____ in _____ Dortmund zu je hälftigem Miteigentum an die Kläger zurückzuübertragen / aufzulassen und die Rückübertragung im Grundbuch von Dortmund zu Blatt : _____ Gemarkung Dortmund, Flur : _____ Flurstück _____ zu bewilligen,

hilfsweise (1. Hilfsantrag),

den Beklagten zu verurteilen, den im Grundbuch von Dortmund zu Blatt _____, Gemarkung Dortmund, Flur _____, Flurstück _____ eingetragenen Grundbesitz in der _____ in _____ Dortmund an den Kläger zurückzuübertragen / aufzulassen und die Rückübertragung im Grundbuch von Dortmund zu Blatt _____ Gemarkung Dortmund, Flur _____ Flurstück _____ zu bewilligen,

hilfsweise (2. Hilfsantrag),

den Beklagten zu verurteilen, den im Grundbuch von Dortmund zu Blatt _____ Gemarkung Dortmund, Flur _____, Flurstück _____, eingetragenen Grundbesitz in

der _____ in _____ Dortmund zu hälftigem Miteigentum an den Kläger zu 2 und zu hälftigem Miteigentum an die Erbengemeinschaft _____ zurückzuübertragen / aufzulassen und die Rückübertragung im Grundbuch von Dortmund zu Blatt _____ Gemarkung Dortmund, Flur _____ Flurstück _____, zu bewilligen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Ansicht, dass es sich bei der Übertragung des Grundstücks um eine Vermögensaufteilung zu Lebzeiten gehandelt habe, die nicht weiter zur Disposition stehen sollte. So seien auch die anderen Kinder des Klägers zu 1 und der Übertragenden jeweils mit Grundstücken bedacht worden. Die bereits zwischen ihm und seiner verstorbenen Ehefrau im Zeitpunkt der Übertragung bestehende Ehe sowie die Möglichkeit des Vorversterbens der Tochter hätten der Zuwendung nicht entgegengestanden. Insoweit seien auch die Partnerschaften der anderen vier Geschwister von Relevanz gewesen. Das in § 5 des notariell beurkundeten Vertrages vorgesehene Rücktrittsrecht könne lediglich höchstpersönlich ausgeübt werden. Eine sog. gewillkürte Höchstpersönlichkeit schließe eine Stellvertretung aus. Außerdem sei geregelt, dass der Verkauf und die Belastung des Grundstücks ohne Zustimmung der Eheleute nicht erlaubt sei. Eine entsprechende Regelung für den Erbfall sei aber nicht vorgesehen. Die Vorlage der Generalvollmachten in einfacher Kopie sei unwirksam gewesen. Durch die einseitige Gestaltung der Vollmacht würde die vertragliche Regelung des Grundstücksübertragungsvertrages umgangen. Daher könne die herangezogene Generalvollmacht jedenfalls nicht das vertraglich vereinbarte Rücktrittsrecht beinhalten. Den Klägern stehe kein Rücktrittsrecht zu. Ein solches habe nur gegenüber der verstorbenen Tochter des Klägers zu 2 und der Übertragenden, der Ehefrau des Beklagten, ausgeübt werden können. Die Möglichkeit, dass das Rücktrittsrecht auch gegenüber dem Beklagten als Erben ausgeübt werden könne, sei nicht vorgesehen worden.

Der Beklagte hat die fehlende Geschäfts- und Prozessfähigkeit des Klägers zu 2 und der Übertragenden gerügt. In diesem Zusammenhang behauptet er, dass der Kläger zu 2 an Demenz leide und die Übertragende ebenso an Demenz gelitten habe. Auch

der Prozessbevollmächtigte der Kläger sei so (ursprünglich) nicht wirksam beauftragt worden.

Die Kammer hat Beweis erhoben zu der Frage, ob die verstorbene Klägerin zu 1 und der Kläger zu 2 zum Zeitpunkt der Erteilung der Generalvollmachten jeweils am 14.04.2016 geschäftsfähig waren, durch Einholung eines Sachverständigengutachtens von dem Sachverständigen Dr. _____ Zum Inhalt der von diesem erstatteten Gutachten vom 30.09.2021 und 01.10.2021 wird auf die zu den Akten gelangten Ausfertigungen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Klage ist zulässig.

Soweit der Rechtsstreit hinsichtlich der ehemaligen Klägerin zu 1 durch den Kläger zu 2 sowie die jetzigen Kläger zu 3 bis 6 aufgenommen wurde, steht deren Prozessfähigkeit nicht im Zweifel. Soweit der Beklagte die Prozessfähigkeit des Klägers zu 2 bestritten und gerügt hat, steht nach Vorliegen des Gutachtens des Sachverständigen Dr. _____, das nachvollziehbar und von hoher Sachkunde geprägt ist, und dem sich die Kammer daher anschließt, fest, dass der Kläger zu 2 jedenfalls bei der notariellen Beurkundung der Generalvollmacht geschäftsfähig war. Da diese für alle persönlichen und vermögensrechtlichen Angelegenheiten gegenüber Behörden und Privaten erteilt wurde, gleicht diese im Sinne einer Vorsorgevollmacht im Vorsorgefall den Verlust der Prozessfähigkeit des Vollmachtgebers nahtlos aus (vgl. Lindacher/Hau, in: MüKo-ZPO, 6. Aufl. 2020, §§ 51, 52 Rn. 20 mwN). Auch wenn der Kläger zu 2 also zwischenzeitlich geschäfts- und damit auch prozessunfähig sein sollte, wäre die Prozessfähigkeit über die Generalvollmacht ausgeglichen, sodass diese im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung (vgl. Hübsch, in: BeckOK-ZPO, 44. Ed., Stand 01.03.2022, § 52 Rn. 7) bzw. vorliegend dem Ende der Schriftsatzfrist als gegeben anzusehen ist.

Die Klage ist auch in Form des im Schriftsatz vom 22.11.2018 (Bl. 82 d. A.) formulierten 2. Hilfsantrags begründet. Der Hauptantrag aus der Klageschrift und der 1. Hilfsantrag sind hingegen unbegründet.

Die Kläger haben einen Anspruch auf Rückübertragung des streitgegenständlichen Grundstücks aus einem Rückgewährschuldverhältnis, nachdem der Rücktritt nach § 346 Abs. 1 BGB i.V.m. § 5 des notariellen Vertrages vom 22.12.2006 wirksam erklärt wurde.

Die Übertragende und der Kläger zu 2 haben mit ihrer verstorbenen Tochter _____ in § 5 des notariellen Vertrages wirksam ein vertragliches Rücktrittsrecht vereinbart. Die Vereinbarung eines solchen ist grundsätzlich möglich und unterliegt den allgemeinen Grundsätzen der Abschlussfreiheit (vgl. Schall, in: BeckOGK-BGB, Stand 01.03.2022, § 346 Rn. 244). Das vertragliche Rücktrittsrecht beruht auf einer Einigung der Parteien, welche mit der vorliegenden notariellen Urkunde betroffen wurde. Das insoweit vereinbarte Rücktrittsrecht sieht vor, dass die Übertragenden jeder für sich berechtigt sind, jederzeit von dem schuldrechtlichen Teil des Übertragungsvertrages zurückzutreten und die Rückauflassung zu verlangen. Demnach erlischt das Rücktrittsrecht nicht nach einer bestimmten Zeit, ist an keine Frist gebunden und kann unabhängig von dem jeweils anderen Übertragenden ausgeübt werden. Es bedarf auch keines Rücktrittsgrundes.

Der Rückübertragungsanspruch ist auch hinsichtlich der Übertragenden nicht mit deren Tod erloschen, sondern vielmehr vererblich und steht so nunmehr der Erbengemeinschaft zu.

Das Rücktrittsrecht ist ausdrücklich unvererblich und nicht übertragbar und erlischt folglich mit dem Ableben des jeweils Übertragenden. Das Rücktrittsrecht ist aber wirksam vor dem Tod der Übertragenden ausgeübt worden und auch der Rückübertragungsanspruch so vor ihrem Tod entstanden, § 158 Abs. 1 BGB. Dafür dass ein Rückübertragungsanspruch auch über den Tod hinaus bestehen sollte, wenn das Rücktrittsrecht vor dem Tod ausgeübt wurde, spricht bereits, dass nach § 5 Abs. 3 S. 1 des Übertragungsvertrages vereinbart war, dass zur Sicherung des aufschiebend bedingten Rückerwerbsanspruches zugunsten des Übertragenden eine Rückauflassungsvormerkung bestellt, bewilligt und eingetragen wurde. Auch wurde eine Unvererblichkeit des Rückübertragungsanspruchs, anders als hinsichtlich des

Rücktrittsrechts selbst, gerade nicht geregelt. Würde dies anders betrachtet, würde die Rückübertragung selbst auch dem Zufall überlassen; der Rückübertragungsschuldner könnte das Rücktrittsrecht faktisch dadurch aushebeln oder zumindest verzögern, indem er sich weigert, dem Rückübertragungsanspruch nachzukommen. Dem Sinn und Zweck des vertraglichen Rücktrittsrechts kann es daher nur entsprechen, dass der bereits entstandene Rückübertragungsanspruch nach dem Tod der Übertragenden nicht erlischt, sondern gem. § 1922 BGB auf die Erben übergeht.

Das Rücktrittsrecht wurde durch schriftliche Erklärung der Klägerin zu 5 unter Hinweis auf die in Kopie vorliegenden Generalvollmachten ihrer Eltern für ihre Eltern wirksam ausgeübt.

Die gemäß § 5 Abs. 1 S. 2 des Übertragungsvertrages vorgesehene Schriftform wurde so eingehalten.

Entgegen der Ansicht des Beklagten war eine höchstpersönliche Ausübung des Rücktrittsrechts nicht erforderlich, sondern eine Stellvertretung durch die Klägerin zu 5 möglich.

Eine Stellvertretung ist bei Rechtsgeschäften grundsätzlich zulässig. Ist sie durch gesetzliche Vertretungsverbote ausgeschlossen, kommt es auf die höchstpersönliche Vornahme des Rechtsgeschäfts an. Die Stellvertretung kann aber auch durch Rechtsgeschäfts ausgeschlossen werden (sog. gewillkürte Höchstpersönlichkeit, vgl. BGH NJW 1987, 650 (650); Schubert, in: MüKo-BGB, 9. Aufl. 2021, § 164 Rn. 111). Ein Verstoß gegen den Ausschluss der Stellvertretung hat die unheilbare Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts zur Folge. Es kann auch nicht nach § 177 BGB genehmigt werden, da diese Möglichkeit zu einer Umgehung des Ausschlusses führen würde (vgl. BGH NJW 1971, 428 (429)).

In der Übertragungsurkunde wurde nicht ausdrücklich ein Ausschluss der Stellvertretung vereinbart und ein solcher ergibt sich auch nicht nach Auslegung des Vertrages nach §§ 133, 157 BGB. Geregelt ist vorliegend, dass das Rücktrittsrecht nicht vererblich und nicht übertragbar ist, also auch nicht durch Rechtsgeschäft auf einen Dritten übergehen kann. Ein Übertragungsverbot geht jedoch nicht mit einem gewillkürten Vertretungsverbot einher. Im Rahmen der Stellvertretung handelt der Vertreter gerade nicht im eigenen Namen, sondern im Namen des Vertretenen, für welchen die abgegebene Erklärung auch einzig eine Bindungswirkung entfaltet. Die

vom Vertreter abgegebene Willenserklärung wirkt, soweit sie im fremden Namen und im Rahmen der Vertretungsmacht abgegeben wurde, unmittelbar für und gegen den Vertretenen. Dieser wird direkt – ohne die Person des Vertreters als Durchgangsstadium – berechtigt und verpflichtet. Das Rücktrittsrecht hat somit lediglich die Übertragende inne. Eine Übertragung des Rechts liegt bei der Stellvertretung gerade nicht vor.

Die im Zusammenhang mit dem Rücktrittsrecht vertraglich vereinbarten Ausschlüsse sind auch abschließend. Weder der Wortlaut der Vertragsurkunde noch der Sinn und Zweck der vereinbarten Ausschlüsse lassen auf eine andere Auslegung schließen. Im Wortlaut der Vertragsurkunde ist eine gewillkürte Höchstpersönlichkeit im Hinblick auf eine Stellvertretung gerade nicht vorgesehen. Sinn und Zweck der vereinbarten Ausschlüsse ist es, zu verhindern, dass andere als die Übertragenden selbst das Rücktrittsrecht inne haben. Das Rücktrittsrecht sollte ausschließlich den Übertragenden zustehen und nicht im Ermessen Dritter liegen. Eine Stellvertretung führt aber eben gerade nicht dazu, dass den Übertragenden das Recht bzw. die Rechtswirkungen nach Ausübung des Rücktrittsrechts nicht mehr zusteht. Bei der Stellvertretung sind die Übertragenden nur nicht die (direkt) Erklärenden, bleiben aber die Verpflichteten und Begünstigten nach Ausübung des Rechts.

Die Klägerin zu 5 hat auch im Rahmen ihrer Vertretungsmacht gehandelt, insbesondere waren die erteilten Generalvollmachten wirksam.

Zwar steht mit der Ausführung in der Übertragungsurkunde, dass sich der Notar vor der Beurkundung von der Geschäftsfähigkeit auch der Übertragenden überzeugt hat, nicht fest, dass diese tatsächlich geschäftsfähig waren, weil die notarielle Feststellung der Testier- / Geschäftsfähigkeit eine rechtliche Beurteilung darstellt und daher nicht von der Beweiskraft der notariellen Urkunde über § 415 ZPO umfasst ist (vgl. Krafka, in: BeckOK-ZPO, 44. Ed., Stand 01.03.2022, § 418 Rn. 6). Die Kammer hat sich insofern vielmehr eine eigene Überzeugung zu bilden, wobei es auf die allgemeinen Beweisregeln ankommt, die Beweislast also auch bei demjenigen liegt, der sich auf die für ihn günstigen Umstände und die damit verbundene Rechtsfolge beruft, hier also den Beklagten, der die für ihn günstige Tatsache der Geschäftsunfähigkeit der Übertragenden und des Klägers zu 2 im Zeitpunkt der Abgabe der Generalvollmachten beruft. Insofern hat die Kammer Beweis erhoben durch Einholung des beschriebenen Sachverständigengutachtens, wobei der Sachverständige zwei Gutachten vorgelegt hat, jeweils (nur) die Übertragende und den Kläger zu 2 betreffend.

Unter Anwendung dieses Maßstabs ist die Kammer dabei unter Zugrundelegung der nachvollziehbaren und erkennbar von hoher Sachkunde geprägten Gutachten vom 30.09.2021 und 01.10.2021 des Sachverständigen Dr. _____, der als Facharzt für Psychiatrie und Psychotherapie und langjähriger gutachterlicher Tätigkeit auch über die erforderliche Expertise verfügt, überzeugt, dass die in der Gesamtbetrachtung davon auszugehen ist, dass sowohl die Übertragende als auch der Kläger zu 2 im Zeitpunkt der Abgabe der Generalvollmachten trotz einer damals beginnenden, respektive leichten demenziellen Erkrankung bzw. einer grenzwertig leichten demenziellen Erkrankung, jeweils vom Alzheimer-Typ, in der Lage waren, komplexe Sachverhalte, wie die Abgabe und die Folgen einer Generalvollmacht, insbesondere auch unter Berücksichtigung der in § 5 des Übertragungsvertrages getroffenen Regelungen, zu überblicken. Dem Beklagten ist mithin gerade nicht der Beweis gelungen, dass die Übertragende und / oder der Kläger zu 2 im Zeitpunkt der Abgabe der Generalvollmacht nicht geschäftsfähig im Sinne eines nicht nur vorübergehenden die freie Willensbestimmung ausschließenden Zustandes krankhafter Störung der Geistestätigkeit nach § 104 Nr. 2 BGB gewesen wären.

Die Kammer geht folglich von einer wirksamen Erteilung der notariell beurkundeten Generalvollmachten aus.

Die wie dargelegt wirksam erteilte Generalvollmacht beinhaltet auch das vertragliche Rücktrittsrecht. Die Argumentation des Beklagten, dass die verstorbene Tochter als Erklärungsempfängerin durch die einseitige Erteilung der Generalvollmachten umgangen worden wäre, greift nicht durch. Eine Vollmachterteilung ist vielmehr stets ein einseitiges Rechtsgeschäft.

Darauf, dass die Klägerin zu 5 bei der Abgabe der Rücktrittserklärungen im Namen der Übertragenden und des Klägers zu 2 keine Originalausfertigung der Generalvollmachten vorgelegt hat, kommt es letztlich nicht an.

Schon ausweislich des ausdrücklichen Wortlauts der Vollmachten (jeweils S. 2 = Rückseiten von Bl. 42 sowie 44 d. A.) soll diese nur wirksam sein, wenn die Bevollmächtigte eine auf sie lautende Ausfertigung der Urkunde vorlegt, eine beglaubigte Kopie reicht nicht. Dies geht auch mit der gesetzlichen Regelung aus § 174 BGB einher. Ein bloßer Hinweis darauf, dass eine solche Vollmachtsurkunde existiert, genügt dabei insoweit daher ebenso wenig wie die Vorlage einer einfachen oder beglaubigten Abschrift oder Fotokopie (vgl. Schäfer, in: BeckOK-BGB, 61. Ed.,

Stand 01.02.2022, § 174 Rn. 6). Unstreitig hat die Klägerin zu 5 aber bei der Erklärung der Rücktritte im Namen der Übertragenden und des Klägers zu 2 auf in Kopie vorliegende Generalvollmachten verwiesen (Anl. K4, Bl. 9 d. A.).

Eine Unwirksamkeit der Erklärung folgt bei Nichteinhaltung dieser vertraglich ausdrücklich und auch gesetzlich vorgesehenen Formvorschriften nur dann, wenn der Erklärungsempfänger - hier also der Beklagte - das einseitige Rechtsgeschäft in Form der Rücktrittserklärung aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist, § 174 S. 1 BGB (vgl. auch Schäfer, a.a.O., Rn. 2). Die Zurückweisung ist dabei eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die gegenüber dem Bevollmächtigten oder Vertretenen erfolgen muss. Der Erklärungsempfänger muss dabei das einseitige Rechtsgeschäft – hier also den erklärten Rücktritt – unter Bezug auf die nicht vorgelegte Vollmachtsurkunde zurückweisen (vgl. Schäfer, a.a.O., Rn. 8). Die Zurückweisung aus anderen Gründen ist hingegen ohne Belang. Die Zurückweisung ist dabei unverzüglich vorzunehmen, also im Sinne von § 121 BGB ohne schuldhaftes Zögern, was sich nach dem jeweiligen Einzelfall richtet, wobei regelmäßig zu beachten ist, dass es dem Erklärungsempfänger möglich sein muss, sich vor der Zurückweisung in einem angemessenen Zeitraum rechtlichen Rat einzuholen (vgl. BAG AP BGB § 174 Nr. 2, zit. nach beckonline).

Eine dem entsprechende rechtzeitige Zurückweisung liegt im gegebenen Fall nicht vor. Zwar erklärte der Prozessbevollmächtigte des Beklagten bereits drei Tage nach dem Ergehen des Rücktrittsschreibens (unter dem 23.02.2018) mit Schreiben vom 26.02.2018 (Bl. 61ff. d. A.) jedenfalls konkludent, dass er das Begehren der Rückabwicklung zurückgewiese. Hierbei stützte sich der Beklagte aber in keiner Weise darauf, dass keine Ausfertigung der Generalvollmachten vorgelegt wurde, sondern führte Rechtsansichten an, nach denen etwa das Rücktrittsrecht nur höchstpersönlich eingeräumt worden sei und die Übertragende und der Kläger zu 2 bei der Erteilung der Generalvollmachten nicht geschäftsfähig gewesen seien. Jedenfalls erfolgte die Zurückweisung so nicht aufgrund der fehlenden Vorlegung der Generalvollmachten. Erst im Rahmen der Klageerwiderung vom 21.05.2018 (S. 3 = Bl. 22 d. A.) wurde dann auch gerügt, dass bei Rücktrittserklärung nur einfache Kopien der Generalvollmachten vorgelegt wurden. Mit der entsprechenden Erklärung, die aber so erst nahezu drei Monate nach der Einlieferung des Rücktrittsschreibens erfolgte, ist das Erfordernis der Unverzüglichkeit aber sicher nicht mehr gewahrt. Wie aus dem Schreiben vom 26.02.2018 ersichtlich, war der Prozessbevollmächtigte des Beklagten dabei zeitnah nach Eingang des Schreibens vom 23.02.2018 mit der rechtlichen Prüfung befasst,

sodass ausreichend Gelegenheit zur Überprüfung der Rechtslage bereits bei Ergehen des Schreibens vom 26.02.2018 bestanden hätte. Wie dargelegt, ist aber mit Schreiben vom 26.02.2018 mangels Bezugnahme auf die Nichtvorlage einer Ausfertigung der Generalvollmachten keine wirksame Zurückweisung im Sinne von § 174 BGB erfolgt.

Ob der Beklagte dadurch, dass er selbst ausführt (S. 5 der Klageerwiderng = Bl. 24 d. A.), im April 2016 mitbekommen zu haben wie die Erteilung der Generalvollmacht im Sinne von § 174 S. 2 BGB ausreichend in Kenntnis gesetzt wurde oder insofern nur zufällig Kenntnis von diesem Umstand erlangt hat, was nicht ausreicht (vgl. Schäfer, a.a.O., § 174 Rn. 13), und eine Zurückweisung insofern ausgeschlossen war, kann insofern dahinstehen.

Die insoweit von der Klägerin zu 5 im Rahmen ihrer durch die Generalvollmachten zukommenden Vertretungsmacht abgegebenen Rücktrittserklärung ist auch gegenüber dem Beklagten als richtigem Erklärungsempfänger erfolgt. § 5 Abs. 1 S. 2 des Übertragungsvertrages sieht vor, dass der Rücktritt nur durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Empfänger ausgeübt werden kann. Aus § 1 Abs. 3 des Vertrages ergibt sich, dass die verstorbene Ehefrau des Beklagten, die Tochter der Übertragenden und des Klägers zu 2, Empfängerin im Sinne des Übertragungsvertrages war. Ein Rücktrittsrecht auch gegenüber den Erben der insoweit ausdrücklich bestimmten Empfängerin ist nicht ausdrücklich im Vertrag geregelt und daher durch Auslegung zu ermitteln, ob ein solches auch gegenüber Erben bestehen sollte.

Der Vertrag regelt ausdrücklich lediglich die Unvererblichkeit und Unübertragbarkeit des Rücktrittsrechts. Damit soll ausgeschlossen werden, dass Dritte bzw. die Erben der Übertragenden über das Rücktrittsrecht entscheiden können. Inhaber des Rechts sollen nur die Übertragenden sein. Eine entsprechende Regelung wurde aber gerade nicht im Hinblick auf die Empfängerin getroffen. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass das Rücktrittsrecht nicht auch die Erben der Empfängerin binden sollte. Sinn und Zweck einer vertraglich vorbehaltenen Rücktrittsmöglichkeit ist es zudem, dass ungewünschte Eigentumsverhältnisse hinsichtlich des Grundstücks wieder umgekehrt werden können, was sich auch daraus versteht, dass das Rücktrittsrecht erst im Falle des Todes beider Übertragenden untergehen sollte. Aus dem Fehlen der entsprechenden Regelung ist daher zu schließen, dass die Erben der

Empfängerseite insoweit nicht begünstigt werden sollten. Läge man die Ansicht des Beklagten zugrunde, wäre faktisch das Rücktrittsrecht mit dem Ableben der Empfängerin erloschen. Diese Auslegung findet wie dargelegt keinerlei Anklang in der vertraglichen Regelung, nach der das Rücktrittsrecht nur im Fall des Ablebens beider Übertragenden erlöschen sollte.

Die Beklagte hat folglich mit dem Schreiben vom 23.02.2018 wirksam im Namen der Übertragenden und des Klägers zu 2 und im Rahmen der ihr durch die Generalvollmachten zustehenden Vertretungsmacht gegenüber dem Beklagten als nach dem Tod seiner Ehefrau richtigen Empfänger das nach § 5 des Übertragungsvertrages vereinbarte Rücktrittsrecht ausgeübt.

In der Folge hat der Beklagte die empfangenen Leistungen zurückzugewähren, sodass vorliegend ein Anspruch auf Rückübertragung des streitgegenständlichen Grundstücks sowie auf Bewilligung und Eintragung im Grundbuch besteht. Der Kläger zu 2 ist selbst Anspruchsinhaber und kann so die Rückübertragung / Rückauflassung des seines mit Vertrag vom 22.12.2006 übertragenen zu $\frac{1}{2}$ bestehenden Grundstücksanteils verlangen. Hinsichtlich des von der verstorbenen Übertragenden zu $\frac{1}{2}$ bestehenden Grundstücksanteils können die Kläger die Rückübertragung / Rückauflassung wegen §§ 2032, 2039 BGB nur an die Erbengemeinschaft gemeinschaftlich verlangen, was mit dem 2. Hilfsantrag auch (nochmals klargestellt mit Schriftsatz vom 31.03.2022, Bl. 231 d. A.) beantragt wurde, sodass dieser auch begründet war. Nicht begründet waren daher hingegen der Hauptantrag, mit dem die Rückübertragung (auch) an die zwischenzeitlich verstorbene Übertragende selbst beantragt wurde und der 1. Hilfsantrag, mit dem die Rückübertragung insgesamt (nur) an den Kläger zu 2 beantragt wurde.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 709 ZPO.

Der Streitwert errechnet sich anhand des Grundstückswerts von 250.000,- EUR abzüglich des lebenslang eingeräumten Nießbrauchsrechts in Höhe von 10.000,- EUR Jahreswert (vgl. Herget, in: Zöller-ZPO, 34. Aufl. 2022, § 3 Rn. 16.87 mwN).

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der
Landgericht Dortmund

