

BGH v. 06.12.2024 - V ZR 159/23, RNotZ 2025, 150

Rückforderungsanspruch bei Grundstücksüberlassung

22.04.2025

Leitsatz

Wird in einem Grundstücksüberlassungsvertrag der Anspruch des Veräußerers auf Rückübertragung des Grundstücks als „höchstpersönlich“ bezeichnet, hindert dies regelmäßig nicht die Stellvertretung bei der Geltendmachung des Anspruchs.

Sachverhalt

Im Jahr 2012 übertrugen die Kläger ihrem Sohn mit notariellem Überlassungsvertrag ein Hausgrundstück und ließen sich ein lebenslanges Wohnrecht einräumen. Der Überlassungsvertrag enthält eine Rückkauflassungsklausel, die den Klägern das Recht einräumt, das Grundstück für den Fall des Vorversterbens ihres Sohnes zurückzuverlangen. Der Anspruch ist nach dem Vertragswortlaut „höchstpersönlicher Natur“ und muss innerhalb eines Jahres nach Kenntnis des Rückforderungsgrundes mittels eingeschriebenen Briefs geltend gemacht werden. Er ist nach dem Vertrag weiter nur übertragbar und vererblich, wenn er vom Veräußerer zu Lebzeiten geltend gemacht wurde.

Nach dem Tod des Sohnes am 09. Juli 2021, der von seiner Ehefrau (der Beklagten) beerbt wurde, forderten die Kläger mit anwaltlichem Schreiben vom 02. August 2021 die Rückübertragung des Grundstücks. In der Folge erhoben sie Klage. Das Landgericht hatte die Klage abgewiesen und auch das OLG wies die Berufung der Kläger durch Beschluss zurück. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Anliegen weiter.

Entscheidung

Das Revisionsgericht stimmte dem Berufungsgericht zwar insoweit zu, als die Befugnis, sich bei rechtsgeschäftlichem Handeln durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen, gesetzlich oder vertraglich ausgeschlossen sein könne. Es beanstandete sodann aber, dass das Berufungsgericht die im Gesetz angelegte Differenzierung zwischen höchstpersönlichen Ansprüchen und höchstpersönlichen Willenserklärungen und Rechtsgeschäften nicht beachte habe. Während höchstpersönliche Rechtsgeschäfte tatsächlich keine Vertretung zuließen, sei dies bei höchstpersönlichen Ansprüchen grundsätzlich anders. Allein der Umstand, dass ein höchstpersönlicher Anspruch nicht an einen Dritten abtretbar (und i.d.R. auch nicht vererblich) sei, ändere zudem nicht daran, dass er für den Anspruchsinhaber durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten, insbesondere einen Rechtsanwalt, geltend gemacht werden könne. Dies gelte selbst für typische höchstpersönliche Ansprüche wie den Unterlassungsanspruch bei Persönlichkeitsrechtsverletzungen.

Die Rückforderungsregelung sei zudem nach ihrer konkreten Formulierung nicht als (Gestaltungs-)Recht ausgestaltet, das erst durch seine Ausübung den Rückkauflassungsanspruch entstehen ließe und damit (vorbehaltlich der vertraglichen Ausgestaltung) als höchstpersönlich qualifiziert werden könne (und in der Folge die Stellvertretung ausschließen würde). Der hier in Rede stehende Anspruch habe nach Ansicht des Gerichts nach der konkreten Formulierung vielmehr mit dem Eintritt der im Vertrag genannten Bedingung ohne weiteres



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

entstehen sollen und lediglich seine Durchsetzbarkeit an die Einhaltung einer bestimmten Form und Frist gebunden sein sollen. Eine (erforderliche) eindeutige und ausdrückliche Regelung zur Notwendigkeit der höchstpersönlichen Geltendmachung (nicht nur der Bezeichnung als „höchstpersönlich“) des Anspruchs und der Ausschluss der Stellvertretung fehle aber gerade.

Der Senat betonte zudem, dass die (objektive) Interessenlage der Vertragsparteien gegen einen generellen Ausschluss der Stellvertretung spreche. Zwar könne das Kind im Falle einer solchen Rückforderungsklausel ein Interesse daran haben, dass die Eltern bei Eintritt der vertraglich vereinbarten Bedingungen höchstpersönlich darüber entschieden, ob sie das Grundeigentum zurückforderten oder nicht. Dieses Interesse sei jedoch durch die Regelung ausreichend geschützt, dass der Anspruch vor seiner Geltendmachung weder übertragbar noch vererblich sei. Gleichzeitig aber bestehe ein ersichtliches Interesse der Eltern daran, sich (ob der rechtlichen und auch ggf. emotionalen Schwierigkeiten bei der Rückforderung ihres Grundeigentums) vertreten zu lassen, etwa durch einen Rechtsanwalt oder im Falle von Geschäftsunfähigkeit durch einen Betreuer.

Praxishinweis

Höchstpersönliche Ansprüche können grundsätzlich durch bevollmächtigte Dritte, etwa Rechtsanwälte, geltend gemacht werden, sofern nicht ausdrücklich anders geregelt. Ein genereller Ausschluss der Stellvertretung muss im Vertrag klar und eindeutig formuliert sein. Fehlt eine solche Regelung, ist eine Vertretung möglich – auch bei typischen höchstpersönlichen Ansprüchen wie Unterlassungsansprüchen. Vertragsparteien sollten daher ihre Interessenlage sorgfältig prüfen und klar regeln, ob und in welchem Umfang eine Vertretung zulässig sein soll.

Inwieweit die Ausgestaltung des Anspruchs auf Rückübertragung als „höchstpersönlich“ etwaigen Pfändungen des Anspruchs oder der Geltendmachung durch den Insolvenzverwalter entgegensteht, erscheint sehr fraglich.