

Wird ein Grundstückskaufvertrag mit einer Pflicht des Erwerbers geschlossen, neben dem Kaufpreis ein Wohnrecht des Veräußerers zu dulden sowie den Veräußerer zu pflegen ändert sich am Kaufpreis nichts, wenn der Veräußerer unerwartet früh stirbt – Anmerkung zu Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main (OLG Frankfurt/Main) vom 06.05.2019, 8 W 13/19

I.

Wird bei einem Grundstückskaufvertrag als Kaufpreis nicht der Marktwert angesetzt, kann der Vertrag als Mischung aus Kauf- und Schenkungsvertrag gewertet werden. Dies kann zur Folge haben, dass auch Schenkungssteuer anfällt.

Beispiel: K kauft von V ein Grundstück. Dieses hat einen Marktwert von EUR 400.000 €. Da K ein guter Freund des V ist wird als Kaufpreis nur ein Betrag von EUR 200.000,00 angesetzt.

Im Beispielsfall besteht die hohe Wahrscheinlichkeit, dass seitens des Finanzamtes eine Schenkung in Höhe von EUR 200.000,00 angenommen wird und hieraus die Schenkungssteuer berechnet würde.

Um dies zu vermeiden werden nicht selten neben dem Kaufpreis weitere Entgelte vereinbart, etwa ein Wohnrecht oder auch die Verpflichtung zur Pflege des Veräußerers. Die Entscheidung des OLG Frankfurt/Main zeigt, dass bei solchen Verträgen der Baranteil des Kaufpreises nicht geändert werden kann, wenn der Veräußerer unerwartet früh stirbt und daher der Wert der erbrachten Pflegeleistungen hinter dem erwarteten zurückbleibt.

II.

Die Antragstellerin ist neben zwei weiteren Geschwistern Erbin ihres verstorbenen Bruders. Dieser hatte noch zu Lebzeiten ein Grundstück an seine Nichte verkauft. Diese räumte dem verstorbenen Bruder ein lebenslangliches unentgeltliches Wohnrecht ein und verpflichtete sich den Bruder zu pflegen, solange dies für sie möglich und zumutbar sei. Neben diesen Leistungen verpflichtete sie sich zur Zahlung von EUR 86.000,00. Knapp drei Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages verstarb der Bruder überraschend. Die Antragstellerin begehrt Prozesskostenhilfe für eine Klage gegen die Erwerberin auf Zahlung eines ergänzten Barkaufpreises. Sie ist der Auffassung im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung sei der Barkaufpreis zu erhöhen, da der Bruder so früh verstorben sei. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Landgericht, wie auch das OLG Frankfurt/Main haben diesen Antrag auf Prozesskostenhilfe zurückgewiesen. Es habe für Käufer, wie auch Verkäufer Ungewissheit über die Dauer des Zeitraums bestanden, in welchem das Wohnrecht bestehen würde bzw. die Verpflichtung zur Pflege. Die Käuferin habe damit rechnen müssen, dass der Bruder sehr alt werde. Umgekehrt habe der Bruder damit rechnen müssen, dass er sehr plötzlich versterbe. Die Antragstellerin könne daher keine Erhöhung des Barkaufpreises verlangen.

III.

1.

Der Kaufpreis für den Gegenstand eines Kaufvertrages wird regelmäßig in EUR bemessen. Der Kaufpreis kann aber auch in anderen Leistungen bestehen. Bei Kaufverträgen über PKWs wird nicht selten vereinbart, dass der Käufer seinen vorhandenen Pkw mit einem bestimmten Betrag in Rechnung stellt, und der Kaufpreis für den neuen Pkw entsprechend vermindert wird. Bei Grundstückskaufverträgen wird gerade bei Verkäufen unter Verwandten neben einem Anteil in EUR auch sonstige Verpflichtungen vereinbart. Wie im vorliegenden Fall werden beispielsweise nicht selten Pflegeleistungen vereinbart. Ebenso wird nicht selten dem Veräußerer ein Wohnrecht eingeräumt, welches ebenfalls bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt werden muss.

2.

Solche Verpflichtungen müssen aber in EUR bemessen werden. Sowohl für das Wohnrecht, wie auch die Pflegeleistungen muss dabei auf eine typisierende Betrachtungsweise zurückgegriffen werden, da nicht vorhersehbar ist, wie lange der Veräußerer konkret noch leben wird. Wie das Oberlandesgericht zu Recht vermerkt, kann der Veräußerer noch sehr lange leben, was zulasten des Erwerbers geht. Umgekehrt kann der Veräußerer aber auch sehr früh sterben, bevor der angesetzte Wert erreicht wird.

In beiden Fällen stellt sich die Frage, ob eine Anpassung des Kaufvertrages verlangt werden kann. Dies könnte über die sogenannte ergänzende Vertragsauslegung erfolgen. Voraussetzung hierfür ist aber, dass eine Lücke im Vertrag besteht, welche die Parteien geschlossen hätten, wenn sie sich der Lücke bewusst gewesen wären. Im vorliegenden Fall hat das OLG Frankfurt/Main eine solche Lücke verneint. Beide Seiten seien sehenden Auges die Ungewissheit über die Restlebenszeit des Veräußerers eingegangen.

3.

Die Entscheidung des OLG Frankfurt/Main verdeutlicht, dass beide Seiten eines Grundstückskaufvertrages sich über das Risiko der Restlebenszeit im Klaren sein müssen. Der Verkäufer gibt sein Grundstück nicht zum Marktwert ab, damit er eine Pflegeleistungen erhalten kann. Er muss sich im Klaren darüber sein, dass er möglicherweise diese Pflegeleistungen nicht so lange ausschöpfen kann wie er das vorsieht und er eben nicht den marktüblichen Kaufpreis zur Verfügung hat. Der Erwerber seinerseits muss sich darüber im Klaren sein, dass der Veräußerer weit länger leben kann, als dies beide Seiten vorhersehen.

IV.

Beim Grundstückskaufvertrag kann als Kaufpreis neben dem Baranteil auch ein Entgelt in anderen Leistungen vereinbart werden (etwa Pflegeleistungen). Lebt der Veräußerer länger (oder auch kürzer) als dies bei der Bemessung der nicht monetären Leistung vorgesehen wird, kommt keine Anpassung des Barkaufpreises in Betracht.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.