

BUNDESGERICHTSHOF

2067 052

IM NAMEN DES VOLKES

V. ZR. 130/64

URTEIL

Verkündet am

20. Oktober 1967

Hirth

Justizangestellter

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Klara H [REDACTED] geb. He [REDACTED]
in Ha [REDACTED] I, Kolonie S [REDACTED], 2. Se [REDACTED]weg Nr. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Rentner Bruno H ü [REDACTED],
 2. dessen Ehefrau Karoline H ü [REDACTED] geb. B [REDACTED],
- beide wohnhaft in Ha [REDACTED] I, Kolonie S [REDACTED],
2. Se [REDACTED]weg Nr. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] - .

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Oktober 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin sowie der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichtes Celle vom 4. Februar 1964 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist die Schwiegertochter der Kläger. Der Ehemann der Beklagten und Sohn der Kläger, der Kraftfahrer Erwin HÜ[REDACTED], ist am 19. Mai 1959 verstorben. Er bewohnte mit seinen Eltern und der Beklagten ein Behelfsheim (Gartenhaus). Das Gebäude steht auf einem Gartengrundstück in Ha[REDACTED]-B[REDACTED], das die Beklagte nach dem Tode ihres Ehemannes von der "Siedlergemeinschaft S[REDACTED]" in Ha[REDACTED] käuflich erworben hat. Das Grundstück war früher Teil eines größeren Grundstücks, das im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland stand. Letztere hatte das Gelände dem "Bezirksverband Ha[REDACTED] der Kleingärtner e. V." zur Verfügung gestellt, der es dem "Kleingärtnerverein S[REDACTED] e. V." zur Verpachtung an Kleingärtner überließ. Als Pächter kamen nur Mitglieder des Kleingärtnervereins S[REDACTED] in Betracht. Ursprünglicher Pächter des jetzt der Beklagten gehörenden Grundstücks war Heinz

L[REDACTED], der während seiner Pachtzeit ein Behelfsheim erbaute und den Garten mit Bäumen und Sträuchern bepflanzen. Auf Grund eines schriftlichen Vertrages vom 6. November 1955 übernahm Erwin Hü[REDACTED] von I[REDACTED] das Grundstück nebst Gebäude mit angebauter Stallung, Motorradgarage, Bäumen und Sträuchern zum Preise von 7 500 DM. Einen Teil des Entgelts stellten die Klüger ihrem Sohn zur Verfügung.

Gemäß notariellem Vertrag vom 7. November 1955 überließ Erwin Hü[REDACTED] seinen Eltern zwei näher bezeichnete Räume des Gartenhauses zur unentgeltlichen lebenslangen Benutzung und die Hälfte des Gartens zur unentgeltlichen lebenslangen Bewirtschaftung und Nutzung. Diese Vereinbarungen sollten auch über den Tod des Sohnes hinaus gelten. Weiter heißt es in dem Vertrag, Erwin Hü[REDACTED] "wird danach streben, das Eigentum an dem Pachtgegenstand zu erwerben. In diesem Falle wird er - wozu er sich hiermit verpflichtet - zugunsten der Eltern die oben bezeichneten Nutzungsrechte grundbuchlich an gesicherter Stelle eintragen lassen." Abschließend heißt es in dem Vertrag, daß die vorstehenden Vereinbarungen mit Rücksicht auf die finanzielle Beteiligung der Eltern in Höhe von 1 000 DM an dem Erwerb des Kleingartens durch ihren Sohn getroffen worden seien.

Durch Vertrag vom 1. Dezember 1955 pachtete Erwin Hü[REDACTED] das Gartengrundstück von dem Bezirksverband Hannover der Kleingärtner. Seit dieser Zeit wohnen die Klüger in zwei Räumen des Behelfsheimes, für die sie jetzt das dingliche Wohnrecht beanspruchen.

Seit dem 1. Dezember 1957 besteht neben dem Kleingärtnerverein S[REDACTED] die "Siedlergemeinschaft S[REDACTED]", ein Verein, der die Rechtsfähigkeit durch staatliche



8

Verleihung erlangt hat. Dieser Verein verfolgt nach seiner Satzung den Zweck, im Einvernehmen mit der Verwaltung der Hauptstadt Ha[REDACTED] das bislang vom Kleingärtnerverein S[REDACTED] gepachtete und an die Kleingärtner unterverpachtete Gelände nebst dem angrenzenden Austauschgelände zu erwerben und an seine Mitglieder weiter zu übereignen, nachdem diese Auflagen hinsichtlich der Neuparzellierung und Sanierung zu einer ordnungsmäßigen Wohnsiedlung nach den Plänen der Hauptstadt Ha[REDACTED] erfüllt haben.

Erwin Hü[REDACTED] gehörte der Siedlergemeinschaft S[REDACTED] seit deren Gründung als Mitglied an. In einem notariellen Testament vom 19. Dezember 1958 setzte er seine Ehefrau (Beklagte) als Vorerbin und seine Tochter Ilona als Nacherbin ein. Außerdem bestimmte er in dem Testament u. a. folgendes:

" Ich bemerke ausdrücklich, daß meine Ehefrau insbesondere nicht befugt ist, über das Grundstück irgendwie zu verfügen oder irgendwelche das Grundstück betreffende Verpflichtungen einzugehen, insbesondere das Wohn- und Nutzungsrecht meiner Eltern zu schmälern.

Meine Eltern Bruno und Karoline Hü[REDACTED] haben ein lebenslanges kostenloses Wohnrecht im Hause Kolonie S[REDACTED], A. Se[REDACTED]weg Nr. [REDACTED] und ein ebenfalls kostenloses Nutzungsrecht hinsichtlich des Gartenanteils in dem jetzigen Umfang. Einzelheiten hierüber ergeben sich aus dem mit meinen Eltern geschlossenen Verträge vom 7. November 1955 Nr. 151/1955 der Urkundenrolle des amtierenden Notars."

Nach dem Tode von Erwin Hü[REDACTED] wurde der Pachtvertrag auf den Namen der Beklagten überschrieben. Die Beklagte wurde danach auch als Mitglied der Siedlergemeinschaft S[REDACTED] geführt. Letztere verkaufte das Gartengrundstück, das sie von der Bundesrepublik zu

Eigentum erworben hatte, durch Vertrag vom 4. März 1961 an die Beklagte, die am 30. Januar 1962 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde.

Die Kläger haben mit der Begründung, daß die Beklagte zur dinglichen Sicherung der ihnen eingeräumten Rechte, hilfsweise zur Rückzahlung des ihrem Sohn bei der Pachtübernahme zur Verfügung gestellten Betrages verpflichtet sei, beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, die grundbuchliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit des Inhalts zu bewilligen und zu beantragen, daß den Klägern das lebenslängliche unentgeltliche Wohnrecht an zwei bestimmten Räumen des Gartenhauses und die lebenslängliche unentgeltliche Nutzung der näher bezeichneten Gartenhälfte zusteht, und zwar in der Weise, daß der Überlebende das Wohnrecht an den Räumen und das Nutzungsrecht an der Gartenhälfte in vollem Umfang behält,

hilfsweise,

die Beklagte zur Zahlung von 5 500 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Sie hält das Klagebegehren im wesentlichen aus Rechtsgründen für nicht gerechtfertigt.

Das Landgericht hat dem Hauptantrag der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten hatte keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgt die Beklagte den Klageabweisungsantrag weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

I.

Gegen die Rechtswirksamkeit der Verpflichtung des Ehemannes der Beklagten, das seinen Eltern eingeräumte Recht, lebenslänglich zwei Zimmer des Gartenhauses zu benützen und die Hälfte des Gartens zu bewirtschaften, im Grundbuch eintragen zu lassen, falls er das Eigentum an dem Grundstück erwerbe, bestehen keine Bedenken. Die Tatsache, daß der Ehemann der Beklagten zwar Eigentümer des Behelfsheimes, aber nicht Eigentümer, sondern nur Pächter des Gartengrundstücks war, berührt die Gültigkeit der Verpflichtung nicht.

Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe nicht geprüft, ob an dem Behelfsheim als einer beweglichen Sache im Rahmen des Kleingartenrechts überhaupt ein dingliches Wohnrecht bestellt werden könne, ist nicht begründet. Die von der Revision angeführten kleingartenrechtlichen Vorschriften können ebenso wie die Bestimmungen des Pachtvertrages, die dem Rechtsverhältnis zwischen dem Ehemann der Beklagten und später zwischen der Beklagten selbst und dem Kleingärtnerverein S. [REDACTED] zugrunde lagen, für die Beurteilung schon deshalb nicht herangezogen werden, weil das mit den Rechten der Klägerin zu belastende Grundstück seit dem Eigentumserwerb durch die Beklagte nicht mehr Gegenstand eines Kleingartenpachtvertrages ist. Der Revision ist zwar darin zuzustimmen, daß das Behelfsheim nur zu einem vorübergehenden Zweck gebaut war und deshalb während der Dauer des Pachtvertrages nicht Bestandteil des Grundstücks gewesen ist (§ 95 Abs. 1 Satz 1 IGB), so daß die Beklagte mit dem Tode ihres Ehemannes als

dessen Vorerbin Eigentümerin des Gebäudes wurde. Das Oberlandesgericht geht jedoch ersichtlich davon aus, daß in dem Zeitpunkt, in dem die Beklagte das Eigentum an dem Grundstück erwarb, das Behelfsheim wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden ist (§ 93 BGB). Maßgebend für die Zulässigkeit der Eintragung des Wohnrechts ist die Vorschrift des § 1093 BGB, wonach als beschränkte persönliche Dienstbarkeit auch das Recht bestellt werden kann, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluß des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. In einem solchen Fall wird nicht etwa das Gebäude, sondern das Grundstück selbst mit dem dinglichen Wohnrecht belastet. Daß es sich bei dem Behelfsheim um ein bewohnbares Gebäude handelt, kann nicht zweifelhaft sein. Die Zulässigkeit der Bestellung eines lebenslänglichen Wohnungsrechts hängt entgegen der Meinung der Revision auch nicht davon ab, ob das Gartenhaus mit oder ohne baupolizeiliche Genehmigung erstellt worden ist und ob es von den Klägern bis an ihr Lebensende tatsächlich als Wohnung benutzt werden kann. Art und Zweck des Gebäudes stehen jedenfalls der Bestellung eines lebenslänglichen Wohnungsrechts nicht entgegen. Inwiefern, wie die Revision unter Wiedergabe einer Bemerkung aus dem Urteil des Senats vom 20. März 1953 (V ZR 5/52, BGHZ 9, 138, 141) meint, die unterschiedlichen "wirtschaftlichen Beziehungen zwischen dem Träger von Kleinsiedlungen und dem Siedler einerseits und dem Ausgeber von Kleingärten und dem Kleingärtner andererseits" bei der Beurteilung des vorliegenden Sachverhalts eine Rolle spielen sollen, ist nicht ersichtlich.

II.

Es kommt deshalb für die Entscheidung darauf an, ob es sich bei der durch den Vertrag vom 7. November 1955 begründeten Verpflichtung des Ehemannes der Beklagten zur

8

dinglichen Sicherung der den Klägern eingeräumten Rechte um eine von der Beklagten zu erfüllende Nachlaßverbindlichkeit im Sinne des § 1967 BGB handelt und ob die Bedingung, von der die Verpflichtung abhängig war, eingetreten ist. Das Berufungsgericht hat dies ohne Rechtsirrtum bejaht.

1. Der Auffassung der Revision, eine Verbindlichkeit für die Beklagte hätte nur entstehen können, wenn sie Mitgliedschaftsrechte am Kleingärtnerverein und an der Siedlergemeinschaft sowie das Recht zum Abschluß des Kaufvertrages nur als Rechtsnachfolgerin ihres Ehemannes hätte erwerben können, kann nicht gefolgt werden. Nach §§ 3 Abs. 2, 5 Abs. 1 c und Abs. 3 der Satzungen des Kleingärtnervereins Silbersee war die Mitgliedschaft nicht vererblich. Sie erlosch durch Tod. Damit endete auch der mit dem Kleingärtnerverein geschlossene Pachtvertrag; jedoch konnte der Vorstand den Garten einem Familienmitglied zusprechen. Nach § 3 der Satzungen der Siedlergemeinschaft S. [REDACTED] konnte im Falle des Todes eines Mitgliedes die Mitgliedschaft auf den Erben übertragen werden. Der Revision ist somit darin zuzustimmen, daß die Beklagte nicht ohne weiteres als Vorerbin an Stelle ihres Ehemannes Pächterin des Gartenlandes und auch nicht mit dem Erbfall Mitglied des Kleingärtnervereins und der Siedlergemeinschaft geworden ist. Dieser Gesichtspunkt ist jedoch für die Entscheidung ohne rechtliche Bedeutung.

Das Oberlandesgericht geht bei der Anwendung des § 1967 BGB zutreffend davon aus, daß auf den Erben (auch auf den Vorerben) nicht nur die vom Erblasser stammenden, bereits voll wirksam gewordenen Verpflichtungen übergehen, daß vielmehr der Erbe auch in die vom Erblasser begründeten, aber im Zeitpunkt des Erbfalles noch schwebenden Rechtsbeziehungen eintritt, so daß es für eine Haftung des

Erben genügt, wenn der Verpflichtungsgrund in der Person des Erblassers entstanden war, mag auch die Verpflichtung selbst erst nach seinem Tode durch Hinzukommen weiterer Umstände, beispielsweise durch den Eintritt einer Bedingung, in Kraft treten (EGB RGRK 11. Aufl. § 1967 Anm. 5). Daß, wie die Revision meint, das Oberlandesgericht der Auffassung gewesen sei, die vertragliche Verpflichtung habe nur den Ehemann der Beklagten persönlich getroffen, ist nicht richtig. Das Berufungsgericht stellt vielmehr unter Bezugnahme auf die Bestimmung des Vertrages, daß die Nutzungsrechte der Kläger auch über den Tod ihres Sohnes hinaus gelten sollten, ohne Rechtsverstoß ausdrücklich fest, daß von einer höchstpersönlichen Schuld des Erblassers nicht die Rede sein könne. Die Beklagte ist infolgedessen Schuldnerin der von ihrem Ehemann eingegangenen Verpflichtung geworden (vgl. dazu auch BGHZ 28, 99, 103).

2. Die Bedingung, von der die Verpflichtung zur dinglichen Sicherung der den Klägern eingeräumten Rechte abhängig war, ist nach Auffassung des Oberlandesgerichts dadurch eingetreten, daß die Beklagte das Eigentum an dem Gartengrundstück erworben hat. Die Beklagte sei, so führt das Berufungsgericht aus, als Rechtsnachfolgerin ihres Ehemannes mit dem Erbfall Schuldnerin der von dem Erblasser herrührenden aufschiebend bedingten Verpflichtung geworden, zugunsten der Kläger die Eintragung des Wohnrechts und des Gartennutzungsrechts herbeizuführen. Die Bedingung sei der Erwerb des Eigentums an dem Grundstück durch den Erblasser gewesen. Mit dem Erbfall sei die Beklagte als Erbin an die Stelle des Erblassers getreten, so daß es für den Bedingungseintritt erforderlich, aber auch genügend sei, daß die Beklagte das Eigentum an dem Grundstück erworben habe. Die Beklagte hätte, wenn sie der Verpflichtung entgehen wollte, die Erbschaft ausschlagen müssen oder das Grundstück nicht erwerben dürfen.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten einer rechtlichen Nachprüfung stand. Ob die Bedingung, von der die Verpflichtung, die Eintragung der Nutzungsrechte zugunsten der Kläger herbeizuführen, abhängig war, mit dem Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte eingetreten ist, hängt von der Auslegung des Vertrages ab. Das Oberlandesgericht hat, wie die Begründung des angefochtenen Urteils ergibt, die Bestimmungen des Vertrages vom 7. November 1955 dahin ausgelegt, daß nicht nur bei einem Erwerb des Grundstücks durch den Erblasser, sondern auch bei einem Eigentumserwerb durch seinen Erben die den Klägern gegenüber eingegangene Verpflichtung wirksam werden sollte. Diese Auslegung ist frei von Rechtsirrtum. Die Revision hat hiergegen auch keine begründeten Einwendungen erhoben. Die von einer aufschiebenden Bedingung abhängige Verpflichtung der Beklagten, die Nutzungsrechte der Kläger im Grundbuch eintragen zu lassen, ist danach mit dem Eintritt der Bedingung, dem Erwerb des Eigentums durch die Beklagte, wirksam geworden.

III.

Das Oberlandesgericht hat auch berücksichtigt, daß die Beklagte in dem Kaufvertrag vom 4. März 1961 die Auflage übernommen hat, entsprechend einem von der Stadt Hannover aufgestellten Parzellierungsplan das Gartenhaus abzuräumen und ein neues Wohnhaus zu errichten, und daß der Stadt Ha. [REDACTED] ein Wiederkaufsrecht zusteht, wenn die Beklagte mit den Bauarbeiten nicht innerhalb von zwei Jahren seit der Eigentumsumschreibung (30. Januar 1962) beginnt. Das Berufungsgericht hat erwogen, daß hiernach möglicherweise die Kläger das Wohnrecht nur für kurze Zeit ausüben können. Es hat gleichwohl ein Rechtsschutzbedürfnis der Kläger bejaht, weil keineswegs sicher sei, daß die Beklagte schon in naher Zukunft mit dem Abbruch

des Gartenhauses und der Errichtung des neuen Wohnhauses beginnen werde, zumal da nicht auszuschließen sei, daß die Stadt Hannover der Beklagten eine Fristverlängerung gewähre, das Gartenhaus also noch längere Zeit bestehen bleibe. Diese Ausführungen sind rechtlich nicht zu beanstanden. Dem Berufungsgericht ist darin zuzustimmen, daß allein die Möglichkeit, daß den Klägern die zu bestellende Dienstbarkeit nur für kurze Zeit erhalten bleiben wird, nicht genügt, ein Rechtsschutzbedürfnis der Kläger an dem Erwerb der Dienstbarkeit zu veranlassen, auch wenn, wie die Beklagte behauptet, das Liegenschaftsamt der Stadt Hannover dringend verlangt hat, daß mit den Bauarbeiten begonnen werde. Einer Beweisaufnahme hierüber bedurfte es nicht. Daß die Stadt Hannover ihr Wiederkaufsrecht bereits ausgeübt habe, ist nicht behauptet. Die Kläger sind, wie das Berufungsgericht weiter zutreffend bemerkt, an der Geltendmachung ihres vertraglichen Anspruchs jedenfalls so lange nicht gehindert, als die Beklagte nicht mit der Erfüllung der Bauauflage begonnen hat. Weshalb das Begehren der Kläger gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßen soll, ist nicht ersichtlich. Die Frage, ob mit dem Abbruch des Gartenhauses das dingliche Wohnrecht der Kläger erlöschen würde (BGHZ 7, 268; 8, 58), ist nicht Gegenstand des gegenwärtigen Rechtsstreits.

IV.

Die Revision mußte deshalb als unbegründet mit der
Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Offterdinger

Dr. Grell