BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

V ZR 168/07

Verkündet am:
9. Januar 2009
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 1093

Enthält die schuldrechtliche Vereinbarung über die Bestellung eines Wohnungsrechts keine Regelung, wie die Wohnung genutzt werden soll, wenn der Wohnungsberechtigte sein Recht wegen Umzugs in ein Pflegeheim nicht mehr ausüben kann, kommt eine ergänzende Vertragsauslegung in Betracht. Eine Verpflichtung des Eigentümers, die Wohnung zu vermieten oder deren Vermietung durch den Wohnungsberechtigten zu gestatten, wird dem hypothetischen Parteiwillen im Zweifel allerdings nicht entsprechen.

BGH, Versäumnisurteil vom 9. Januar 2009 - V ZR 168/07 - OLG Hamm
LG Münster

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Januar 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 17. September 2007 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte erwarb 1979 von ihrer Mutter ein Hausgrundstück zum Preis von 180.000 DM. In dem notariellen Vertrag verpflichtete sie sich ferner, der Mutter ein unentgeltliches Wohnungsrecht auf Lebenszeit an der im Erdgeschoß des Hauses befindlichen Wohnung zu bestellen. Das Wohnungsrecht wurde in das Grundbuch eingetragen.

2 Die inzwischen pflegebedürftige Mutter wird seit dem Jahr 2001 in einem Pflegeheim betreut. Die durch ihre Einkünfte nicht gedeckten Heimpflegekosten übernimmt der Kläger als Träger der Sozialhilfe. Er leitete durch bestandkräfti-

gen Bescheid „einen vertraglichen Ausgleichsanspruch für das nicht mehr in natura wahrnehmbare Wohnrecht“ der Mutter bis zur Höhe der gewährten Sozialhilfe auf sich über.

3 Die Beklagte vermietete die von der Mutter genutzte Wohnung nach deren Auszug und erzielte hierbei von Mitte 2003 bis Mitte 2006 eine monatliche Nettomiete von 400 €.

4 Der Kläger verlangt von der Beklagten den Ausgleich vor September 2006 erbrachter Sozialleistungen in Höhe von 10.023,55 €; ferner beantragt er, sie zu verurteilen, beginnend ab dem 1. September 2006 monatlich 232,34 € nebst Zinsen an ihn zu zahlen.

5 Das Landgericht hat der Klage teilweise stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht sie auch insoweit abgewiesen; die Anschlussberufung des Klägers ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seine zuletzt gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

6 Nach Auffassung des Berufungsgerichts, dessen Urteil in NJW-RR 2008, 607 veröffentlicht ist, ist das Wohnungsrecht der Mutter zwar nicht erloschen. Einen Zahlungsanspruch könne der Kläger daraus jedoch nicht herleiten. Die Beklagte und ihre Mutter hätten weder ausdrücklich noch konkludent eine Vermietungsvereinbarung getroffen. Es könne nicht einmal angenommen werden, dass die Mutter Kenntnis von der Vermietung habe. Ein Zahlungsanspruch

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

lasse sich auch nicht aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1 BGB) herleiten. Die Möglichkeit, dass der Wohnungsberechtigte im Alter pflegebedürftig und in einem Heim untergebracht werde, sei für die Vertragsparteien regelmäßig und typischerweise vorhersehbar und rechtfertige daher keine Vertragsanpassung nach § 313 BGB. Ob der Kläger bereicherungsrechtliche Ansprüche geltend machen könne, bedürfe keiner Entscheidung, da solche von der Überleitungsanzeige nicht erfasst seien.

II.

7 Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand.

8 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass das Wohnungsrecht der Mutter trotz ihres Umzugs in ein Pflegeheim fortbesteht (vgl. Senat, Urt. v. 19. Januar 2007, V ZR 163/06, NJW 2007, 1884, 1885 Rdn. 11 ff.) und dass der Kläger etwaige Zahlungsansprüche der Mutter wegen der Nichtausübung des Wohnungsrechts auf sich übergeleitet hat.

9 2. Richtig ist auch, dass Grundlage solcher Zahlungsansprüche nur eine schuldrechtliche Vereinbarung, nicht aber das dingliche Wohnungsrecht als solches sein kann. Als Recht, ein Gebäude oder den Teil eines solchen unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen (§ 1093 Abs. 1 Satz 1 BGB), verpflichtet es den Eigentümer lediglich, diese Nutzung zu dulden. Geldersatzansprüche des Berechtigten begründet ein Wohnungsrecht auch dann nicht, wenn der Berechtigte es aufgrund der Gestattung des Eigentümers einem anderen zur Ausübung überlassen darf (§ 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB).

10 3. a) Ohne Rechtsfehler und von der Revision nicht angegriffen nimmt das Berufungsgericht ferner an, die Beklagte und ihre Mutter hätten für den Fall,

dass diese ihr Wohnungsrecht auf absehbare Zeit, möglicherweise auch dauerhaft, nicht ausüben könne, keine Vereinbarung getroffen, die eine Zahlungsverpflichtung der Beklagten begründe. Der Grundstückskaufvertrag von 1979 enthält lediglich die Verpflichtung der Beklagten, ihrer Mutter im Gegenzug zu der Übereignung des Grundstücks ein lebenslanges unentgeltliches Wohnungsrecht zu bestellen.

11 b) Richtig ist auch, dass eine Anpassung dieses Vertrages nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (vgl. § 313 BGB) nicht in Betracht kommt. Selbst wenn ihm die übereinstimmende Erwartung von Mutter und Tochter zugrunde gelegen haben sollte, die Mutter werde das Wohnungsrecht bis zu ihrem Tode ausüben können, fehlt es jedenfalls an der für eine gerichtliche Vertragsanpassung notwendigen Voraussetzung der unvorhergesehenen Änderung der Umstände, die Geschäftsgrundlage geworden sind (vgl. Erman/Hohloch, BGB, 12. Aufl., § 313 Rdn. 24). Bei der Vereinbarung eines lebenslangen Wohnungsrechts muss jeder Vertragsteil grundsätzlich damit rechnen, dass der Berechtigte sein Recht wegen Krankheit und Pflegebedürftigkeit nicht bis zu seinem Tod ausüben kann. Der Umzug in ein Pflegeheim ist daher in aller Regel kein Grund, den der Bestellung eines lebenslangen Wohnungsrechts zugrunde liegenden Vertrag nach § 313 BGB anzupassen (vgl. Senat, Urt. v. 19. Januar 2007, V ZR 163/06, NJW 2007, 1884, 1885 Rdn. 11 ff [dort noch offen gelassen]; ebenso: Krauß, NotBZ 2007, 129, 130; Mayer, DNotZ 2008, 672, 678; Auktor, MittBayNot 2008, 14, 15).

12 c) Rechtsfehlerhaft erwägt das Berufungsgericht indessen nicht die - gegenüber der Vertragsanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage vorrangige (vgl. BGHZ 90, 69, 74; BGH, Urt. v. 24. Januar 2008, III ZR 79/07, NJW-RR 2008, 562, 563 Rdn. 12 m.w.N.) - ergänzende Auslegung des der Bestellung des Wohnungsrechts zugrunde liegenden Vertrages. Sie ist nicht

deshalb ausgeschlossen, weil die eingetretene Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse objektiv vorhersehbar war. Eine ergänzende Vertragsauslegung käme mangels Regelungslücke nur dann nicht in Betracht, wenn die Vertragsparteien ihre Vereinbarung auch für den Fall eines Umzugs der Mutter in ein Pflegeheim bewusst als abschließend angesehen hätten (vgl. Senat, BGHZ 111, 110, 115). Wurde die Möglichkeit eines Wegzugs dagegen nicht bedacht oder in der unzutreffenden Annahme, das Wohnungsrecht würde dann erlöschen, irrtümlich für nicht regelungsbedürftig gehalten, ist eine ergänzende Vertragsauslegung möglich und geboten.

13 Die Annahme einer planwidrigen Regelungslücke liegt hier nahe. Handelte es sich bei dem Vertrag aus dem Jahr 1979 um eine bewusst abschließende Regelung, hätte dies nämlich zur Folge, dass die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume nach dem Umzug der Mutter in ein Pflegeheim von niemandem genutzt werden könnten. Die Mutter als Berechtigte wäre aus tatsächlichen Gründen gehindert, ihr Recht wahrzunehmen; die Beklagte wäre angesichts des fortbestehenden Wohnungsrechts nicht befugt, die Räume ohne Zustimmung der Mutter selbst zu nutzen oder Dritten zu überlassen (vgl. dazu Brückner, NJW 2008, 1111, 1112). Dass dies nicht der Vereinbarung der Parteien aus dem Jahr 1979 entspricht, wird schon daraus deutlich, dass sich die Beklagte ohne weiteres für berechtigt gehalten hat, die Wohnung zu vermieten.

III.

14 1. Das angefochtene Urteil kann demnach keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, weil der Senat die erforderliche ergänzende Vertragsauslegung nicht selbst vornehmen kann (§ 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO). Mit ihrer Berufung hat die Beklagte gegen die von dem Landgericht vorgenommene ergän-

zende Auslegung des notariellen Grundstücksvertrages, nach der die Beklagte zur Vermietung der Wohnung berechtigt ist, Einnahmen hieraus jedoch der Mutter zustehen, Einwendungen tatsächlicher Art erhoben, die das Berufungsgericht bislang nicht geprüft hat. Das wird nachzuholen sein.

15 2. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

16 Bei der Ergänzung des Vertragsinhalts ist darauf abzustellen, was redliche und verständige Parteien in Kenntnis der Regelungslücke nach dem Vertragszweck und bei sachgemäßer Abwägung ihrer beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben vereinbart hätten (st. Rspr., vgl. BGH, Urt. v. 24. Januar 2008, III ZR 79/07, NJW-RR 2008, 562, 563 m.w.N.). Im Hinblick darauf, dass eine Rückkehr der Mutter aus dem Pflegeheim in absehbarer Zeit offenbar nicht zu erwarten und die ihr überlassene Wohnung zur Vermietung an Dritte geeignet ist, spricht viel dafür, den Vertrag dahin zu ergänzen, dass die Beklagte berechtigt sein soll, die Wohnung zu vermieten.

17 Bei der Feststellung, wem die Einnahmen aus einer von der Beklagten vorgenommenen Vermietung zustehen, wird das Berufungsgericht zu berücksichtigen haben, dass das Wohnungsrecht einen Teil der Altersvorsorge der Mutter darstellt, und dass ein Grund, weshalb ihr Umzug in ein Pflegeheim zu einer wirtschaftlichen Besserstellung der Beklagten führen soll, nicht erkennbar ist (vgl. zu diesen Aspekten: Senat, Urt. v. 19. Januar 2007, V ZR 163/06, NJW 2007, 1884, 1887 sowie Auktor, MittBayNot 2008, 14, 17). Das könnte für die Richtigkeit der von dem Landgericht vorgenommenen ergänzenden Vertragsauslegung sprechen.

18 Dagegen wird eine Verpflichtung der Beklagten, die Wohnung zu vermieten, angesichts des Charakters des Wohnungsrechts als eines im Grundsatz höchstpersönlichen Nutzungsrechts dem hypothetischen Parteiwillen im Zweifel

nicht entsprechen. Zwar kann dessen Ausübung einem Dritten überlassen werden; dies erfordert jedoch die Gestattung des Eigentümers (§ 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB). Enthält der Übergabevertrag, hier also der Grundstücksübertragungsvertrag aus dem Jahr 1979, eine solche Gestattung nicht, spricht dies dafür, dass der Eigentümer im Fall des Unvermögens des Berechtigten, sein Wohnungsrecht auszuüben, auch schuldrechtlich nicht verpflichtet sein sollte, die Nutzung durch Dritte zu dulden.

19 Ebensowenig wird im Zweifel anzunehmen sein, dass ein dem Wohnungsberechtigten nahestehender Eigentümer verpflichtet sein soll, ein Nutzungsentgelt an den Wohnungsberechtigten zu zahlen, wenn er die Wohnung für eigene private Zwecke nutzt oder wenn er sie einem nahen Familienangehörigen zur Nutzung überlässt. Die familiäre Verbundenheit wird häufig, wenn auch nicht zwingend, die Annahme rechtfertigen, dass eine Nutzung der Wohnung innerhalb der Familie unentgeltlich erfolgen sollte.

20 Etwas anderes folgt nicht daraus, dass das Wohnungsrecht der Alterssicherung des Berechtigten dient. Denn das bedeutet nicht, dass der Eigentümer die Verpflichtung übernommen hat, die Wohnung auch dann zur Sicherung der Lebensgrundlage des Berechtigten einzusetzen, wenn dieser sein Wohnungsrecht nicht mehr ausüben kann (a.A. Gühlstorf/Ette, ZfF 2007, 265, 268). Insbesondere kann ein solcher Wille nicht aus der Regelung in § 1093 Abs. 2 BGB abgeleitet werden, wonach der Wohnungsberechtigte unter anderem befugt ist, die zu seiner Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen (a.A. OLG Köln ZMR 1995, 256; OLG Celle MDR 1998, 1344; Brückner, NJW 2008, 1111, 1112). Eine Befugnis, die Wohnung Dritten zu überlassen, folgt daraus auch unter Berücksichtigung der sich seit Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches gewandelten Verhältnisse nicht. Mit der Bestellung eines Wohnungsrechts haben die Parteien die Alterssicherung im Zweifel bewusst auf ein

höchstpersönliches Nutzungsrecht beschränkt (ebenso Mayer, DNotZ 2008, 672, 685; Auktor, MittBayNot 2008, 14, 15 f.). Diesem im Übergabevertrag zum Ausdruck gekommenen Parteiwillen darf die ergänzende Vertragsauslegung nicht widersprechen (vgl. BGH, Urt. v. 17. April 2002, VIII ZR 297/01, NJW 2002, 2310, 2311). Das wäre indessen der Fall, wenn der Eigentümer nach einem Wegzug des Berechtigten verpflichtet wäre, die Wohnung zu vermieten oder der Vermietung durch den Berechtigten zuzustimmen, um mittels der Erträge der Wohnung zu dessen finanzieller Absicherung beizutragen. Das Wohnungsrecht würde dadurch in unzulässiger Weise um Elemente eines - von den Parteien gerade nicht gewählten - Nießbrauchs an der Wohnung (§§ 1030 Abs. 1, 1059 Satz 2 BGB) erweitert (vgl. Senat, Beschl. v. 23. Januar 2003, V ZB 48/02, NJW-RR 2003, 577, 578).

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch
Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Münster, Entscheidung vom 25.04.2007 - 10 O 538/06 -
OLG Hamm, Entscheidung vom 17.09.2007 - 5 U 80/07 -