BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 206/11

Verkündet am:
13. Juli 2012
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2, § 1093

Besteht keine vertragliche Bindung zwischen dem Eigentümer und dem Wohnungsberechtigten, der einer außerhäuslichen Pflege bedarf, so wird der Eigentümer, der die Wohnung eigenmächtig vermietet, durch die Einnahme der Mietzinsen nicht auf Kosten des Wohnungsberechtigten bereichert.

BGH, Urteil vom 13. Juli 2012 - V ZR 206/11 - OLG Jena
LG Erfurt

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Juli 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten und unter Zurückweisung der Anschlussrevision der Klägerin wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 17. August 2011 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Klage stattgegeben worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Erfurt vom 26. November 2010 zurückgewiesen. Die weitergehende Berufung bleibt zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren trägt die Klägerin.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte und ihr im Jahr 2007 verstorbener Ehemann lebten seit 1992 bei der kinderlosen Klägerin und renovierten deren Haus nebst Gehöft und Ställen. Die damals 73 Jahre alte Klägerin setzte den Ehemann der Beklag-

ten im Jahr 1995 zum Alleinerben ein und übertrug ihm ihr Hausgrundstück gegen Einräumung eines Wohnungsrechts an den Räumen im Erdgeschoss, Zahlung einer monatlichen Rente und Übernahme von Pflege- und Unterstützungspflichten. Das Wohnungsrecht und eine Reallast wurden in das Grundbuch eingetragen. Der Ehemann der Beklagten übertrug das Grundstück im Jahr 2002 unentgeltlich an die Beklagte.

2 Im Jahr 2005 wurde die Beklagte zur Betreuerin der Klägerin bestellt; seit 2006 lebt die Klägerin in einem Pflegeheim. Sie ist derzeit in Pflegestufe III eingestuft. Die Beklagte hat die von dem Wohnungsrecht umfassten Räume seit Februar 2008 zu einem Mietzins von 250 € monatlich an Dritte vermietet. Sie wurde daraufhin als Betreuerin entlassen. Die Klägerin, die über monatliche Renten- und Pachteinkünfte sowie Sparguthaben verfügt, muss neben ihren laufenden Einkünften auch ihr Vermögen zur Deckung der Pflegekosten einsetzen. Ihre Klage, die auf Auskehrung der von Februar 2008 bis März 2010 von der Beklagten vereinnahmten Mieten in Höhe von 6.500 € sowie Zahlung vorgerichtlicher Anwaltskosten gerichtet ist, ist vor dem Landgericht ohne Erfolg geblieben. Das Oberlandesgericht hat das Urteil teilweise geändert und der Klage in Höhe von 3.250 € stattgegeben. Während die Beklagte mit der Revision die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen will, verfolgt die Klägerin mit der Anschlussrevision ihre zuletzt gestellten Anträge weiter; beide Parteien beantragen jeweils die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

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

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht meint, das Wohnungsrecht sei nicht erloschen, obwohl die Klägerin es gesundheitsbedingt nicht mehr ausüben könne. Weder die Beklagte noch die Klägerin seien ohne Zustimmung des jeweils anderen berechtigt, die Räume zu vermieten. Eine ergänzende Auslegung des Bestellungsvertrags scheide aus, weil die Beklagte an diesem Vertrag nicht beteiligt gewesen sei. Die Klägerin könne aber gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB die Auskehrung der hälftigen Mieten verlangen. Hätte die Beklagte vor der Vermietung die erforderliche Zustimmung der Klägerin - bzw. eines Ergänzungsbetreuers - eingeholt, wäre eine Vereinbarung getroffen worden, die entweder eine gemeinsame Vermietung oder eine Vermietung durch die Klägerin vorgesehen hätte; im Zweifel wäre - wie sich aus § 430 BGB analog oder aber aus § 242 BGB ergebe - eine hälftige Teilung der Erlöse vereinbart worden. Infolgedessen habe die Beklagte die hälftigen Mieten auf Kosten der Klägerin erlangt. Es reiche aus, wenn der Bereicherungsschuldner etwas erlangt habe, wofür er bei redlichem Vorgehen hätte zahlen müssen. Die Zustimmung zu der Vermietung hätte die Beklagte nur gegen eine Beteiligung an den Mieterlösen "erkaufen" können.

II.

Revision

4 Die Revision hat Erfolg.

5 1. Im Ausgangspunkt zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass ein auf Auskehrung der Mieten gerichteter Zahlungsanspruch nicht schon deshalb ausscheidet, weil das Wohnungsrecht erloschen ist. Es besteht fort, obwohl die Klägerin es wegen ihres Gesundheitszustands nicht mehr ausüben kann. Zwar erlischt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dann, wenn das Recht niemandem mehr einen Vorteil bietet. Für ein Wohnungsrecht hat der Senat dies aber auch dann verneint, wenn der Berechtigte an der Ausübung aus subjektiven Gründen dauerhaft gehindert ist. Dabei hat er sich auf die Erwägung gestützt, der Wohnungsberechtigte könne die Räume mit Gestattung des Eigentümers vermieten (§ 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB; Senat, Urteil vom 19. Januar 2007 - V ZR 163/06, NJW 2007, 1884 Rn. 13 mwN; Krüger, ZNotP 2010, 2, 4).

6 Ohne Erfolg wendet die Revision ein, dass diese Voraussetzung hier nicht vorliege, weil die Beklagte die Räume selbst vermietet und damit zum Ausdruck gebracht habe, dass sie eine Vermietung durch die Klägerin nicht gestatten werde. Das Erlöschen eines auf Lebenszeit eingeräumten Wohnungsrechts kommt vor dem Tod des Berechtigten nur ausnahmsweise in Betracht. Ein dauerhafter Wegfall des Interesses ist nicht schon deshalb anzunehmen, weil der Berechtigte die Wohnung selbst nicht nutzen kann und der Eigentümer die Vermietung nicht gestattet. Insoweit kommt es auf die abstrakte Möglichkeit der Gestattung an (Auktor, MittBayNot 2008, 14 f.; Mayer, DNotZ 2008, 672, 674 f.). Das ergibt sich schon daraus, dass die Versagung der Gestattung den Rechtsnachfolger des Eigentümers nicht bindet und deshalb die wirtschaftliche Nutzung nicht - wie es erforderlich wäre - dauerhaft und zweifelsfrei ausschließt (vgl. LG Heidelberg, NotBZ 2010, 155 ff.).

7 2. Richtig ist auch die Annahme des Berufungsgerichts, dass sich der geltend gemachte Zahlungsanspruch nicht aus dem Bestellungsvertrag herleiten lässt, weil die Beklagte nicht Vertragspartei war. Aus diesem Grund scheidet eine ergänzende Vertragsauslegung von vornherein aus; das gilt auch für die Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage, die ohnehin regelmäßig daran scheitert, dass die Notwendigkeit einer außerhäuslichen Pflege kein unvorhersehbarer Umstand ist (Senat, Versäumnisurteil vom 9. Januar 2009 - V ZR 168/07, NJW 2009, 1348 Rn. 11; Krüger, ZNotP 2010, 2, 4).

8 3. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann der Anspruch auch nicht auf § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB gestützt werden.

9 a) Der Bereicherungsschuldner erlangt nur dann im Sinne von § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB etwas auf Kosten des Bereicherungsgläubigers, wenn er in eine Rechtsposition eingegriffen hat, die nach der Rechtsordnung dem Gläubiger zu dessen ausschließlicher Verfügung und Verwertung zugewiesen ist (vgl. nur BGH, Urteil vom 9. März 1989 - I ZR 189/86, BGHZ 107, 117, 120 f.). Insoweit ist es nicht - wie das Berufungsgericht meint - entscheidend, ob der Bereicherungsschuldner bei redlichem Vorgehen etwas für die erlangte Position hätte zahlen müssen (so OLG Karlsruhe, NJW-RR 2000, 1005, 1006; MünchKomm-BGB/Schwab, 5. Aufl., § 812 Rn. 250). Vielmehr kommt es darauf an, ob der Bereicherungsgläubiger nur die Unterlassung der unerlaubten Nutzung des Rechtsguts verlangen kann oder ob er darüber hinaus selbst berechtigt wäre, die Nutzungen zu ziehen. Aus diesem Grund wird ein Anspruch des Eigentümers auf Auskehrung der vereinnahmten Mieten bei einer unberechtigten Vermietung der dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume durch den Wohnungsberechtigten verneint (Senat, Urteil vom 2. Juni 1972 - V ZR 154/70, BGHZ 59, 51, 57 f.; OLG Oldenburg, NJW-RR 1994, 467, 468; Auktor,

MittBayNot 2008, 14, 16 mwN). Dem entspricht es, dass der Bundesgerichtshof dem Vermieter in ständiger Rechtsprechung einen Anspruch auf Auskehrung des durch eine unberechtigte Untervermietung erzielten Mietzinses versagt, weil der Vermieter zwar Unterlassung verlangen, selbst aber keine Untervermietung vornehmen könne (vgl. nur BGH, Urteile vom 13. Dezember 1995 - XII ZR 194/93, BGHZ 131, 297, 304 ff. mwN; vom 12. August 2009 - XII ZR 76/08, NJW-RR 2009, 1522 Rn. 30).

10 b) Danach scheitern auch Ansprüche des Wohnungsberechtigten gegen den - wie hier - eigenmächtig vermietenden Eigentümer (so auch Herrler, DNotZ 2009, 408, 418 f.; Lemke/Böttcher, Immobilienrecht, § 1093 BGB Rn. 24; aA Kollhosser, BB 1973, 820, 821). Die Beklagte hat zwar den mittelbaren Besitz an der Wohnung, nicht aber die vereinnahmten Mieten auf Kosten der Klägerin erlangt.

11 aa) Die Mietzinsen werden nicht - wie die Anschlussrevision meint - allein deshalb auf Kosten der Klägerin erlangt, weil die Beklagte sich den Nutzungswert der Räume angeeignet hat. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann die rechtliche Zuweisung der Mieten auch nicht durch eine fiktive Vermietungsvereinbarung geändert werden. Entscheidend ist vielmehr, ob die Nutzungen der Klägerin deshalb zugewiesen waren, weil sie ihrerseits einen Anspruch gegen die Beklagte auf Gestattung der Vermietung gehabt hätte (vgl. Brückner, NJW 2008, 1111, 1114).

12 bb) Daran fehlt es.

13 (1) Das Wohnungsrecht berechtigt gemäß § 1093 Abs. 1 Satz 1 BGB nur zu einer eingeschränkten, nämlich der persönlichen Nutzung der umfassten Räume durch den Wohnungsberechtigten unter Ausschluss des Eigentümers. Gestattet ist lediglich die Aufnahme der Familie des Wohnungsberechtigten und

der "zur standesgemäßen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen" (§ 1093 Abs. 2 BGB). Es umfasst nicht das Recht zu einer Überlassung der Räume an Dritte. Darin unterscheidet es sich von einem Nießbrauch, der ein umfassendes Nutzungsrecht gewährt (§ 1030 Abs. 1, § 1059 Satz 2 BGB).

14 (2) Weil sich die Parteien mit der Bestellung des Wohnungsrechts bewusst auf ein höchstpersönliches Nutzungsrecht beschränkt haben, führt auch die ergänzende Auslegung des Bestellungsvertrags im Regelfall nicht zu einer Pflicht des Eigentümers, die Vermietung durch den Wohnungsberechtigten zu gestatten (Senat, Versäumnisurteil vom 9. Januar 2009 - V ZR 168/07, NJW 2009, 1348 Rn. 18 ff.; Krüger, ZNotP 2010, 2, 4); dies scheidet hier ohnehin aus, weil die Beklagte nicht Vertragspartei war.

15 (3) Entgegen der Auffassung der Anschlussrevision kann eine Pflicht der Beklagten, eine Vermietung durch die Klägerin zu gestatten, auch nicht aus § 242 BGB hergeleitet werden. Zwar steht die Ausübung der Rechte des Eigentümers ebenso wie die Ausübung des dinglichen Rechts unter dem das gesamte Zivilrecht beherrschenden Grundsatz von Treu und Glauben. Es fehlt aber schon an besonderen Umständen, die die Versagung der Gestattung als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen ließen. Dass die Beklagte ihrerseits eine Vermietung vorgenommen hat, reicht für sich genommen nicht aus. Zudem verfügt die Klägerin den Feststellungen des Berufungsgerichts zufolge über Einkommen und Vermögen, aus dem die Pflegekosten gedeckt werden können. Unabhängig davon kann der Grundsatz von Treu und Glauben nur die Rechtsausübung im Einzelfall beeinflussen, nicht aber die Befugnisse des Berechtigten über den Inhalt des dinglichen Rechts hinaus ausdehnen. Billigte man dem mit dem Eigentümer schuldrechtlich nicht verbundenen Wohnungsberechtigten einen Anspruch auf Gestattung der Vermietung zu, würde das dingliche Wohnungsrecht in unzulässiger Weise um Elemente eines Nießbrauchs an der

Wohnung erweitert (vgl. Senat, Versäumnisurteil vom 9. Januar 2009 - V ZR 168/07, aaO, Rn. 20).

16 4. Andere Rechtsgrundlagen für den geltend gemachten Anspruch auf Auskehrung der Mieten gibt es nicht. Aus unberechtigter Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß § 687 Abs. 2, § 681 Satz 2, § 667 BGB folgt er nicht, weil die Vermietung kein Geschäft der Klägerin war. Auf § 816 Abs. 2 BGB kann er nicht gestützt werden, weil die Beklagte keine Verfügung über das Wohnungsrecht vorgenommen hat; einer entsprechenden Anwendung der Norm steht entgegen, dass der Eigentümer den Mietzins nicht anstelle des Wohnungsberechtigten vereinnahmt. Schließlich scheiden Ansprüche gemäß § 990 i.V.m. § 987, § 99 Abs. 3 BGB schon deshalb aus, weil es an einer Vindikationslage zwischen Eigentümer und Wohnungsberechtigtem fehlt.

17 5. Scheidet - wie hier - eine ergänzende Vertragsauslegung aus und fehlt es an späteren Absprachen über die Nutzung der Wohnung, hat ein subjektives Ausübungshindernis allerdings zur Folge, dass die Wohnung weder von dem Wohnungsberechtigten noch von dem Eigentümer genutzt werden kann (vgl. Senat, Versäumnisurteil vom 9. Januar 2009 - V ZR 168/07, aaO, Rn. 13; Brückner, NJW 2008, 1111, 1112). Dieses Ergebnis mag wirtschaftlich unbefriedigend erscheinen. Es ist aber Folge der Bestellung eines auf die persönliche Ausübung beschränkten lebenslänglichen Wohnungsrechts. Bei dieser Sachlage kann das Betreuungsgericht im Einzelfall sogar eine Aufgabe des Wohnungsrechts durch den Betreuer genehmigen (BGH, Beschluss vom 25. Januar 2012 - XII ZB 479/11, NJW 2012, 1956 f.; Zimmer, NJW 2012, 1919 ff.).

Anschlussrevision

18 Die Anschlussrevision hat keinen Erfolg, weil kein Anspruch auf Auskehrung der Mieten besteht. Damit scheidet auch der Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten aus.

III.

19 Das Urteil kann danach keinen Bestand haben. Weil die Sache zur Entscheidung reif ist, hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Danach ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Berufung insgesamt zurückzuweisen.

IV.

20 Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Krüger Schmidt-Räntsch Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
LG Erfurt, Entscheidung vom 26.11.2010 - 10 O 370/10 -
OLG Jena, Entscheidung vom 17.08.2011 - 2 U 1074/10 -