

Für das Nachschlagewerk!

2251 074 18

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB § 1093

Rechtssatz: An der Auffassung, daß das dingliche Wohnrecht im Sinne des § 1093 BGB mit der Zerstörung des Gebäudes erlischt (BGHZ 7, 268; 8, 58), wird festgehalten.

Aktenzeichen: V ZR 17/53

Urteil des BGH vom 5. März 1954

LG Hamburg

OLG Hamburg

Verkündet
am 5. März 1954
Hoffmeister, Ju-
stizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Bäckers Gustav B [REDACTED] in H [REDACTED], I [REDACTED]straße
[REDACTED],

Beklagten, Widerklägers, Berufungs-
klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Sattlermeister Johannes A [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Helene A [REDACTED] geb. Bo [REDACTED],
beide in H [REDACTED], H [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagte, Berufungs-
beklagte und Revisionsbeklagte;

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 5. März 1954 unter Mitwirkung des Bundesrichters
Dr. v. Normann als Vorsitzenden und der Bundesrichter Schuster,
Dr. Oechßler, Dr. Piepenbrock und Dr. Großmann

für Recht erkannt:

- I. Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des
3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts
in Hamburg vom 6. November 1952 aufgehoben und, unter
Zurückweisung der Revision im übrigen, dahin erkannt:

Auf die Berufung des Beklagten wird unter Zurückwei-
sung der Berufung im übrigen das Teilurteil der Zivil-
kammer 19 des Landgerichts Hamburg vom 26. Februar
1952 dahin abgeändert:

- 2 -

Die Kläger werden auf die Widerklage des Beklagten verurteilt, die Erklärung abzugeben:

"Wir bewilligen die Löschung des in Abteilung II unter Nr 2 im Grundbuch von Ho [REDACTED] Blatt [REDACTED] 66, Grundstück L [REDACTED] strasse [REDACTED], eingetragenen Mietrechts."

Im übrigen wird die Widerklage abgewiesen. Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.

II. Die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens über die Widerklage haben die Kläger zu tragen.

Von Rechts wegen

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Beklagte hat das Grundstück H [REDACTED], I [REDACTED] Straße [REDACTED] als Trümaergrundstück von den Rechtsnachfolgern des früheren Eigentümers, des Sattlermeisters S [REDACTED], durch Kaufvertrag vom 29. März 1946 erworben. Zugunsten der beiden Kläger ist im Grundbuch von H [REDACTED] Bl [REDACTED] 66 unter Abteilung II, 2 ein "Mieterecht" eingetragen. Dieses erstreckt sich auf einen Laden mit dahinter gelegener Werkstatt und Keller, sowie drei Zimmer. Für die gesamten Räume war eine Jahresmiete von 1000 RM festgesetzt. Die Bedingungen dieses "Mieterechts" sind im einzelnen in einem Vergleich vor dem Hanseatischen Oberlandesgericht (B f V 274/34) festgelegt worden, der zunächst am 12. September 1934 widerruflich geschlossen und am 26. September 1934 im wesentlichen gleichlautend erneut zu gerichtlichem Protokoll erklärt wurde. Die gesetzliche Miete für die darunter fallenden Räume hätte 2500 RM betragen. Die Begünstigung der Kläger beruhte auf langjährigen Diensten, die der klagende Ehemann als Sattlergeselle und die klagende Ehefrau als Hilfe im Haus und im Ladengeschäft des Sattlermeisters S [REDACTED] geleistet hatten.

In § 10 des Vertrages vom 29. März 1946 ist ein Vorkaufsrecht zugunsten der Kläger (Abteilung II Nr 1 des Grundbuchs) erwähnt, und es wird auf das genannte "Mieterecht" (Abteilung II Nr 2 des Grundbuchs) hingewiesen. Es heißt darin weiter:

"Bezüglich des Mieterechts ist dem Käufer bekannt, daß den Eheleuten A [REDACTED] ein Laden mit dahinter gelegener Werkstatt und Keller sowie drei Zimmer für eine Jahresmiete von 1000 RM zustehen",

und schließlich:

"Der Käufer übernimmt diese Beschränkungen und Lasten."

Nachdem das auf dem Grundstück stehende Gebäude im Juli 1943 im wesentlichen durch Kriegseinwirkung zerstört worden war, hatten die Kläger auf der gegenüberliegenden Straßenseite in den Jahren 1944/45 einen stehengebliebenen Pferdestall auf einer gepachteten Fläche zu einem neuen Laden umgebaut. Dort betreiben sie noch ihr Ladengeschäft, während sie ihre Wohnung seit der Ausbombung in H [REDACTED] [REDACTED] haben.

Im Mai 1946 räumte der Beklagte das von ihm erworbene Grundstück von Trümmern und baute das Gebäude auf eigene Kosten teilweise wieder auf. Die erhalten gebliebenen Teile des Kellers und Hochparterres baute er aus, um zunächst die Belegschaft seiner Bäckerei unterzubringen. Zinen Kellerraum ließ er zu einer Dreizimmerwohnung ausbauen. Aus dem darüber liegenden Raum erstellte er eine Zweizimmerwohnung. Einer der Kellerräume wurde vom Beklagten von Ende 1947 bis Mitte 1948 an einen Friseur vermietet. Die Räume wurden zum Teil in veränderter Form und nicht in ihrem ursprünglichen Umfang wiederhergestellt.

Die Kläger haben Klage erhoben und, nachdem sie zunächst einen anderen Antrag angekündigt hatten, beantragt:

1. festzustellen, daß das im Grundbuch H [REDACTED] Bl [REDACTED] 66 eingetragene Wohnungsrecht der Kläger durch die teilweise Zerstörung des Grundstücks weder ruht noch untergegangen ist,
2. den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger ab 1. April 1950 monatlich nachträglich 76,60 DM zu zahlen bis zu dem Zeitpunkt, an dem er den Klägern die ihrem Wohnungsrecht unterliegenden Räume zur Verfügung stelle.

Der Beklagte hat Klagabweisung beantragt und Widerklage erhoben mit dem Antrag,

die Kläger als Gesamtschuldner kostenpflichtig zu verurteilen, die Erklärung abzugeben:

Wir bewilligen und beantragen die Löschung des zu Abteilung II unter Nr 2 im Grundbuch von H [REDACTED] Bl 66, Grundstück I [REDACTED] Straße [REDACTED], eingetragenen Mietrechts.

Die Kläger haben Abweisung der Widerklage beantragt.

Die Parteien haben in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht in beiderseitigem Einverständnis nur die die Widerklage betreffenden Anträge gestellt.

Durch Teilurteil hat das Landgericht die Widerklage abgewiesen.

In der Berufungsinstanz hat der Beklagte beantragt,

das Teilurteil des Landgerichts aufzuheben, im Sinne des Widerklageantrags zu erkennen und festzustellen, daß infolge Nichtmehrbestehens des grundsätzlich gesicherten Wohnrechts die Kläger zur Bewilligung und Beantragung der Löschung der Dienstbarkeit verpflichtet seien,

mit dem Hilfsantrag,

festzustellen, daß das im Grundbuch von H [REDACTED] Bl 66 in Abteilung II Nr 2 (Grundstück I [REDACTED] Straße Nr [REDACTED]) für die Kläger eingetragene "Mietrecht" zur Zeit ruht.

Die Kläger haben beantragt, die Berufung und den Even-

, Wahlwiderklageantrag zurückzuweisen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision betreibt der Beklagte die Widerklage mit der Maßgabe weiter, daß im Hauptantrag 2. Instanz die Feststellung und im Widerklageantrag 1. Instanz die Worte "als Gesamtschuldner" wegfallen sollen, hilfsweise bittet er um Zurückverweisung; die Kläger beantragen Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Nachdem der Beklagte in erster Instanz den Widerklageantrag gestellt hatte, die Kläger zu verurteilen, die Erklärung abzugeben: "Wir bewilligen und beantragen die Löschung des.... eingetragenen Mietrechts," hat er im zweiten Rechtszug den Antrag dahin formuliert, "im Sinne des Widerklageantrags zu erkennen und festzustellen, daß die Kläger zur Bewilligung und Beantragung der Löschung der Dienstbarkeit verpflichtet seien." Dieser Antrag ist unklar und widerspruchsvoll, denn wenn "im Sinne" der Widerklage erkannt wird, d.h. die Kläger zur Abgabe der von dem Beklagten benötigten Erklärung verurteilt werden, so ist kein Raum mehr für die Feststellung, daß die Kläger zur Bewilligung und Beantragung der Löschung verpflichtet seien, auch abgesehen davon, daß die Feststellungsklage unzulässig ist, wenn ein Antrag auf Leistung möglich ist oder sogar, wie hier, gleichzeitig gestellt wird. Das Berufungsgericht hätte gemäß § 139 ZPO auf die richtige Formung des Antrags hinwirken sollen. Da aber keine ernsthaften Zweifel bestehen können,

wie der Antrag gemeint ist und es sich nur um eine Vernachlässigung der sprachlichen Form handelt, ist der Antrag dahin zu verstehen, daß der Antrag der ersten Instanz wiederholt werden sollte. Der Beklagte hat dem auch in der Fassung seines Revisionsantrags Rechnung getragen.

2. Das Landgericht hat das den Klägern eingeräumte "Mieterecht" als eine persönliche Dienstbarkeit im Sinne des § 1090 BGB angesehen; das Berufungsgericht hat keine Bedenken, ein Wohnungsrecht im Sinne des § 1093 BGB anzunehmen, und sagt, auch wenn das Recht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit angesprochen werden könnte, würde dies eine andere Entscheidung nicht herbeiführen. In der Annahme eines Wohnungsrechts im Sinne des § 1093 BGB ist kein Rechtsverstoss zu sehen. Insbesondere steht, wie das Berufungsgericht mit Recht hervorhebt, die Vereinbarung einer Vergütung der Annahme eines Wohnungsrechts nicht entgegen (RGZ 54, 233 [235]; KG in OLG 43, 8 [9] = JW 1923, 760), ebensowenig der Umstand, daß die Räume neben der Verwendung als Wohnung zu gewerblichen Zwecken benutzt wurden (RG in SA 86, 215 = HRR 1932 Nr 1660; KGJ 53, 157 [159]; im übrigen hM: Palandt Anm 3 b; Erman. Anm 2; Planck 5. Aufl Anm 2 a; Staudinger 10. Aufl Anm II 1 a; RGRK 9. Aufl Anm 1 je zu § 1093 BGB). Die Revision erhebt dagegen auch keine Einwendungen.

3. Das Berufungsgericht führt aus, das dingliche Wohnungsrecht der Kläger sei durch die gänzliche oder teilweise Zerstörung des Gebäudes im Jahre 1943 nicht erloschen, es erörtert die verschiedenen Ergebnisse, zu denen die Recht-

sprechung in dieser Frage in neuerer Zeit gekommen ist, nämlich die Urteile der Oberlandesgerichte Kiel (SchlHolstAnz 1947, 218), Frankfurt (SJZ 1948, Sp 385 mit Anmerkung von Ballerstedt) und Braunschweig (EdsRpfl 1952, 347 = DRspr I 154 Bl 181 b) und nimmt selbst dahin Stellung: Das Bürgerliche Gesetzbuch enthalte eine Bestimmung, daß das Wohnungsrecht bei Zerstörung des Hauses erlösche, nicht. Das Wohnungsrecht sei keine Belastung des Gebäudes, sondern des Grundstücks; dieses sei aber erhalten geblieben. Aus der rechtsgeschichtlichen Betrachtungsweise könnten sichere Maßstäbe nicht entnommen werden. Die Grundsätze über eine unzulässige Rechtsausübung im Sinne des § 242 BGB könnten nicht ohne weiteres auf das dingliche Wohnungsrecht Anwendung finden. Treu und Glauben könnten nicht dahin führen, die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Unmöglichkeit im Sachenrecht anzuwenden. Daß eine solche Ausdehnung der Vorschriften der §§ 275, 323 BGB durch die infolge des zweiten Weltkriegs eingetretenen, völlig veränderten Verhältnisse notwendig geworden sei, könne nicht anerkannt werden. Die Frage, ob ein dingliches Wohnungsrecht mit der gänzlichen oder teilweisen Zerstörung des Gebäudes erlösche, sei nicht erst durch den zweiten Weltkrieg hervorgerufen worden, sie könne nicht anders beantwortet werden, als dies vor diesem Krieg geschehen sei. Daraus, daß der Eigentümer zum Wieder-

aufbau des zerstörten Hauses nicht verpflichtet sei, könne die Folgerung des Erlöschens des Wohnrechts nicht entnommen werden. Den Kriegseinwirkungen Rechnung zu tragen, sei Aufgabe des Gesetzgebers, nicht des Gerichts. Durch die Einwirkungsverordnung vom 28. September 1943 (RGBl I, 546) und das Einwirkungsgesetz vom 4. September 1950 (BGBl 447) seien nur schuldrechtliche Verhältnisse geregelt worden, daraus könne das Erlöschen des Wohnrechts nicht gefolgert werden. Diese Bestimmungen könnten auch nicht entsprechend auf das dingliche Wohnrecht angewendet werden. Der Beklagte könne auch nicht mit dem Einwand des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gehört werden. Er habe das Grundstück mit dem im wesentlichen zerstörten Gebäude gekauft und im Kaufvertrag vom 29. März 1946 ausdrücklich die Beschränkung mit dem zugunsten der Kläger eingetragenen Wohnrecht übernommen. Zur Zeit des Kaufabschlusses sei die Grundlage des Geschäfts die gleiche gewesen wie jetzt, der Beklagte habe die Belastung des Grundstücks gekannt und übernommen.

Die Revision wendet sich gegen die Auffassung, die Zerstörung des Gebäudes bilde keinen Grund für das Erlöschen des Wohnrechts. Der erkennende Senat hat sich in mehreren Entscheidungen (Urteil vom 10. Oktober 1952, V ZR 159/51 - BGHZ 7, 268 [271 f] = NJW 1952, 1375; Urteil vom 21. November 1952, V ZR 49/51 - BGHZ 8, 58 [62] = NJW 1953, 140), die nach Erlassung des Berufungsurteils veröffentlicht wurden, auf den Standpunkt gestellt, daß ein dingliches Wohnrecht im Sinne des § 1093 BGB erlischt, wenn die Räume, in denen das Wohnrecht ausgeübt werden soll, vollständig zerstört oder doch so stark beschädigt worden sind, daß sie nicht mehr benutzbar sind. Er hält auch bei nochmaliger Prüfung an dieser Auffassung fest. Es ist richtig, daß das Bürgerliche Gesetzbuch eine ausdrückliche Bestimmung über die strittige Frage nicht enthält. Im Rechtsleben müssen

aber viele Fragen entschieden werden, auf die das Gesetz keine unmittelbare Antwort bereit hat. Es ist nicht möglich, hier auf das Eingreifen des Gesetzgebers zu warten. Es ist auch richtig, daß die Frage, welche Wirkung die Beschädigung eines mit einem Wohnrecht belasteten Grundstücks hat, nicht erst seit dem zweiten Weltkrieg praktisch geworden ist, wenn es sich auch früher nur um selten eintretende Einzelfälle gehandelt haben mag. Aber gerade damals hat sich, wie das Berufungsgericht nicht verkennt, die Rechtslehre überwiegend für das Erlöschen des Wohnrechts ausgesprochen. Es braucht nicht näher erörtert zu werden, ob und in welchem Umfang der Grundsatz von Treu und Glauben in der Rechtsprechung des Reichsgerichts auch auf dem Gebiet des Sachenrechts angewendet wurde. Das Reichsgericht hat aber jedenfalls zuletzt (RGZ 169, 180 [1827]) hier einen allgemeinen Rechtsgrundsatz gesehen und die Auffassung, die Anwendung des § 242 BGB bei Grunddienstbarkeiten "auf ganz außergewöhnliche Fälle" beschränken zu wollen, als "zum mindesten gefährlich eng" bezeichnet (s auch OGH in RechtdLandw 1950, 31 und BGHZ 10, 69 [757]). Entscheidend ist die Frage, ob unter den gegebenen Verhältnissen das Wohnrecht zur Zeit und in Zukunft überhaupt ausgeübt werden kann. Dieses Recht lastet wohl auf dem Grundstück, haftet aber regelmässig an bestimmt bezeichneten Räumen und kann, wie der Senat schon früher ausgeführt hat, nur in ihnen ausgeübt werden. Da schon aus sachenrechtlichen Gesichtspunkten die Entscheidung sich ergibt, braucht nicht darauf eingegangen zu werden, ob die Einwirkungsverordnung vom 28. September 1943 oder das Einwirkungsgesetz vom 4. September 1950 unmittelbar oder entsprechend anzuwenden ist.

Die Kläger machen nun allerdings geltend, es seien nicht alle Räume, auf die sich das Wohnrecht erstreckt habe, vollständig zerstört worden, so daß das Wohnrecht mindestens

teilweise bestehen geblieben sei. Es ist auch richtig, daß das Berufungsgericht nicht im einzelnen feststellt, an welchen Stellen des Hauses die einzelnen Räume, an denen das Wohnrecht bestanden hatte, gelegen waren und wie der Zustand der einzelnen Räume nach der Zerstörung des Hauses war. Vom Standpunkt des Berufungsgerichts aus, daß das Wohnrecht auch bei gänzlicher Zerstörung der in Betracht kommenden Räume bestehen bleibe, konnte eine solche Feststellung im einzelnen auch entbehrlich erscheinen. Das Berufungsgericht stellt aber fest, die Kläger hätten ihren Gewerbebetrieb in einem Pferdestall fortgesetzt und eine andere Wohnung bezogen, nachdem das Gebäude "im wesentlichen durch Kriegseinwirkung zerstört" worden sei. Es stellt weiter fest, die Räume seien "zum Teil in veränderter Form und nicht wieder in ihrem ursprünglichen Umfang wiedererstanden". Es ist also davon auszugehen, daß die Räume jedenfalls in einem solchen Grad zerstört worden waren, daß sie unbenutzbar waren und daß eine bloße Ausbesserung nicht genügte, sondern ein Neuaufbau notwendig war. Dafür spricht auch, daß nichts darüber vorgetragen ist, die Kläger hätten selbst in der Zeit von 1943 bis 1946 irgendeinen Versuch gemacht, die nach ihrer Behauptung nur teilweise zerstörten oder nur beschädigten Räume wieder in Benutzung zu nehmen. Es ist also die Beschädigung einer gänzlichen Zerstörung gleichzustellen und es sind die dafür geltenden Rechtssätze anzuwenden.

4. Es ist aber noch zu erwägen, welche Bedeutung es hat, daß in dem Kaufvertrag vom 29. März 1946, der erst nach der Zerstörung des Hauses abgeschlossen wurde, auf das "Mieterecht" der Kläger ausdrücklich hingewiesen worden ist und daß der Käufer diese Beschränkungen und Lasten übernommen hat. Aber auch dabei wird nur von einem "Mieterecht" an früher vorhandenen aber jetzt zerstörten Räumen gesprochen. Es kann da-

her nicht angenommen werden, daß der Käufer mit dieser vertraglichen Bestimmung verpflichtet werden sollte, die Räume, an denen das "Mieterrecht" früher gehaftet hatte, wieder aufzubauen.

5. Das Wohnrecht ruht auch nicht. Wenn die Räume, an denen es haftete, endgültig zerstört sind und der Grundstückseigentümer nicht verpflichtet ist, sie wiederherzustellen, wenn vollends an der Stelle der früheren Räume andere in veränderter Form errichtet sind, so besteht keine Möglichkeit, daß das alte Wohnrecht in der Zukunft wieder auflebt. Wenn der Eigentümer dem Wohnberechtigten neu errichtete Räume zum Wohnen überlassen würde, so würde es sich um ein neues Wohnrecht an neuen Räumen handeln. Da somit das "Mieterrecht" für die Dauer gegenstandslos geworden ist, würde es gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn die Kläger an der Eintragung des Rechts im Grundbuch festhalten würden, sie sind daher verpflichtet, die Löschung im Grundbuch zu bewilligen, und zwar liegt diese Verpflichtung jedem der Kläger für sich ob. Es handelt sich nicht um ein Gesamtschuldverhältnis. Das hat der Beklagte mit Recht in seinem Revisionsantrag zum Ausdruck gebracht.

Dagegen sind die Kläger nicht verpflichtet, die Löschung des Wohnrechts beim Grundbuchamt zu beantragen und damit die Kosten der Löschung auf sich zu nehmen. Die Bewilligung reicht aus, denn der Beklagte kann damit gemäß §§ 19 und 13 GBO die Löschung selbst betreiben. Soweit also mit der Widerklage beantragt wurde, die Kläger zur Stellung eines Antrags auf Löschung zu verurteilen, war die Widerklage abzuweisen und waren die Rechtsmittel des Beklagten als unbegründet zurückzuweisen. Im übrigen war der Revision, der Berufung und dem Widerklageantrag stattzugeben.

Da dem Hauptantrag stattzugeben war, brauchte der hilfsweise gestellte Antrag zur Widerklage nicht beschieden zu werden.

Wenn auch das Landgericht bei Erlassung des Teilurteils die Kostenentscheidung dem Schlußurteil vorbehalten hat, so konnte doch die Entscheidung über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens schon jetzt getroffen werden. Die vom Beklagten mit der Widerklage erhobene Zuvielforderung, daß er nämlich die Verurteilung auch zur Beantragung der Löschung des Wohnrechts begehre, ist geringfügig und hat keine besonderen Kosten veranlaßt, so daß die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens den Klägern allein aufzuerlegen waren.

Dr. v. Normann Schuster Dr. Oechßler
Dr. Piepenbrock Dr. Großmann