

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 21/64

URTEIL

Verkündet am
13. Juli 1966
Hirth
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Konrad S [REDACTED] in F [REDACTED] ([REDACTED]),
G [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Amtsgerichtsrat Dr. Anton K [REDACTED] ,
 2. dessen Ehefrau Margot K [REDACTED] geb. R [REDACTED] ,
- beide wohnhaft in F [REDACTED] ([REDACTED] , G [REDACTED]str. [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main vom 27. November 1963 wird auf Kosten des Klägers mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß der Klagantrag Nr. 3 erledigt ist.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger begehrt als Eigentümer des Wohngrundstücks G[REDACTED]straße [REDACTED] in F[REDACTED] ([REDACTED]) die Feststellung, daß das im Grundbuch zugunsten der Beklagten eingetragene entgeltliche Wohnungsrecht an der Wohnung im ersten Stock (5 Zimmer, Küche, Speisekammer, Balkon, Bad, WC nebst einem Kellerraum, insgesamt etwa 160 qm) den Beklagten nicht zusteht (Antrag Nr. 1) und ihre Verurteilung zur Löschungsbewilligung (Antrag 2). Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen. Dem Klagbegehren liegt folgender Sachverhalt zu Grunde.

Die Eltern des Klägers, der das Grundstück im Jahr 1960 im Erbgang erworben hat, nahmen von den Beklagten im Herbst 1950 zur Wiederherstellung der Wohnung in dem teilweise zerstörten Wohngebäude 10 500 DM in Anspruch, von welchem

- 3 -

Betrag ab Einzug der Beklagten in die zu errichtende Wohnung (Dezember 1950) monatlich 40 DM als Rückzahlung auf den Mietzins angerechnet werden sollte. Die Beklagten haben mit den Eheleuten S. [REDACTED] am 13. Oktober 1950 zwei Verträge über diese Wohnung geschlossen, nämlich einen Mietvertrag und einen "Aufbauvertrag"; am selben Tag bewilligten und beantragten die Eheleute S. [REDACTED] die Eintragung des streitigen Wohnungsrechts, das am 24. November 1950 im Grundbuch eingetragen worden ist. Die Beklagten sind am 8. Dezember 1950 in die Wohnung eingezogen.

In dem "Aufbauvertrag" wird der bezugsfertige Ausbau der Wohnung und die Geldzahlung der Beklagten näher beschrieben. Über die Rückzahlung und das Wohnungsrecht ist im einzelnen darin vereinbart:

"VI.

Die Rückzahlung erfolgt mit monatlich DM 40,- beginnend mit dem 1. Dezember 1950 bis zur Tilgung (Rückzahlung des Betrags von DM 5 000,-).

Die vorgenannte Rückzahlung erfolgt dergestalt, daß Herr Dr. K. [REDACTED] und Frau ab Beziehen der Wohnung (1. Dezember 1950) als Wohnungsvergütung (Mietzins) für die Wohnung nur den Betrag von DM 135,- monatlich bis zur Tilgung des Betrages von DM 5 000,- zahlen. Nach diesem Zeitpunkt, d.h. nach Tilgung der DM 5 000,-, beträgt die Wohnungsvergütung (Mietzins) DM 175,- monatlich.

Die Vertragsparteien sind darüber einig, daß sie einen Antrag auf Herabsetzung oder Erhöhung der vorgenannten Wohnungsvergütungen (Mietzinsen) bei der Mietpreisstelle nicht stellen werden.

VII. Im Hinblick auf den von Herrn Dr. K. [REDACTED] und Frau zum Wiederaufbau des Gebäudes G. [REDACTED] -straße [REDACTED] aufgewendeten Betrag und zur Sicherung des dadurch bedingten berechtigten Inter-



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

esses von Herrn Dr. K[REDACTED] und Frau an der Erhaltung der Wohnung wird für Herrn Dr. K[REDACTED] und Frau auf deren Kosten in Abteilung II des Grundbuchs ein entgeltliches Wohnungsrecht an der Wohnung G[REDACTED]straße [REDACTED] erster Stock, bestehend aus eingetragen. Das Entgelt für dieses Wohnungsrecht beträgt vom Beziehen der Wohnung (1. Dezember 1950) bis zum 30. April 1961 monatlich DM 135,- und ab 1. Mai 1961 monatlich DM 175,-.

Herr Dr. K[REDACTED] und Frau sind verpflichtet, dieses Wohnungsrecht auf Verlangen der Grundstückseigentümer im Grundbuch löschen zu lassen, sobald sie die Wohnung im Hause G[REDACTED]straße [REDACTED] I aufgeben.

Im Mietvertrag ist ausgeführt, daß die Eheleute S[REDACTED] die Wohnung an die Beklagten vermieten, daß der monatlich im voraus zahlbare Mietzins 135 DM für die Zeit vom Beziehen der Wohnung bis zum 30. April 1961 und 175 DM ab 1. Mai 1961 betrage; im übrigen ist darin auf den Aufbauvertrag Bezug genommen.

Nach Tilgung der Darlehensschuld in Höhe von 5 000 DM (1. Mai 1961) versuchte der Kläger, der das Wohnungsrecht als unzulässigen Versuch ansieht, das Mietverhältnis dinglich zu sichern, im Hinblick auf Größe, Ausstattung und Lage der Wohnung die Miete zu erhöhen und kündigte nach ergebnislosen Verhandlungen mit Schreiben vom 1. November 1962 zum 30. November 1962. Er meint, die Verträge hätten nur so aufgefaßt werden können, daß der Baukostenzuschuß nach etwas mehr als 10 Jahren hätte abgewohnt sein sollen; jedenfalls sei durch die Kündigung des Mietvertrags die rechtliche Grundlage für das Wohnungsrecht weggefallen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

In der Berufungsinstanz hat der Kläger als Antrag Nr. 3 weiter die Feststellung begehrt, daß zwischen den Parteien ein Mietverhältnis bestand und daß dieses durch die Kündigung vom 1. November 1962 zum 30. November 1962, hilfsweise zu einem späteren Zeitpunkt beendet worden sei. Der Kläger meint, die Entscheidung über den Leistungsantrag hinge von dieser Feststellung ab, weil das angefochtene Urteil des Landgerichts im wesentlichen darauf beruhe, daß der Mietvertrag gegenstandslos sei.

Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

In der mündlichen Verhandlung über die Revision erklärte der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten, soweit ein Mietverhältnis neben dem dinglichen Recht Bestand gehabt haben sollte, würde es auch von seiten der Beklagten auf Grund der Kündigung des Klägers als zum 30. November 1962 beendet angesehen. Darauf erklärte der Prozeßbevollmächtigte des Klägers den Klagantrag Nr. 3 in der Hauptsache für erledigt. Diesem Antrag stimmte der Bevollmächtigte der Beklagten unter Verwahrung gegen die Kostenlast zu. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Anträge im übrigen weiter. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht stellt fest, daß der wirkliche und ernstliche Wille der Vertragsbeteiligten auf die Einräumung eines dinglichen, das Grundstück selbst ergreifenden

Rechts gerichtet gewesen sei. Es führt weiter aus: Es seien keine Umstände erkennbar, wonach die Eltern des Klägers das Wohnungsrecht von dem Bestehen des Mietverhältnisses hätten abhängig machen wollen. Der Inhalt des dinglichen Rechts richte sich nach dem erkennbaren Willen der Vertragspartner nicht nach dem Mietvertrag. Dies ergebe sich daraus, daß in der Eintragungsbewilligung und in der Grundbucheintragung nur von einem - genau bezeichneten - Wohnungsrecht die Rede sei und nicht von einem Mietvertrag. Der wesentliche Inhalt des Wohnungsrechts sei in der Eintragungsbewilligung erschöpfend und selbständig geregelt. Die Kündigung des Mietvertrags sei auf das dingliche Wohnungsrecht ohne Einfluß. Die Auffassung des Klägers, aus den zwischen den Vertragspartnern geschlossenen Verträgen und der Interessenlage zur Zeit der Vertragsabschlüsse ergebe sich die (schuldrechtliche) Vereinbarung, daß die Beklagten verpflichtet seien, nach Ablauf von etwas mehr als 10 Jahren im Falle einer Kündigung des Mietvertrags das Wohnungsrecht wieder löschen zu lassen, fände in den Verträgen keine Grundlage. Nach dem Inhalt des Aufbauvertrags sei das für die Beklagten eingetragene Wohnungsrecht nicht auf eine bestimmte Zeit begrenzt, sondern es endet, sobald die Beklagten die Wohnung aufgeben würden. Auch diese Bestimmung sei eindeutig; für eine vertragserweiternde Auslegung sei kein Raum. Aus der Interessenlage bei Abschluß der Verträge ließen sich wegen der eindeutigen Vertragsfassung auch keine Schlüsse auf einen vorzeitigen Wegfall des Wohnungsrechts ziehen. Die Auffassung des Klägers, das Wohnungsrecht sei nur zur Sicherung des zurückzuzahlenden Baukostenzuschusses eingetragen worden und nach Rückzahlung bestehe der rechtliche Grund für die Bestellung des Wohnungsrechts nicht mehr, treffe nicht zu. Das Wohnungs-

recht sei nicht zur Sicherung des Baukostenzuschusses bestellt worden, sondern stelle eine Gegenleistung der Eltern des Klägers für den ihnen zur Verfügung gestellten Baukostenzuschuß dar.

II.

Die Revision verkennt nicht, daß ein Wohnungsrecht gegen Zahlung eines Entgelts, und zwar auch in Form von periodischen Geldzahlungen ("mietzinsähnlicher Form"), eingeräumt werden kann. Sie wirft die Frage auf, ob in solchen Fällen, im besonderen wenn gleichzeitig ein Mietvertrag abgeschlossen worden sei, nicht das gesamte Vertragswerk schuldrechtlich als Mietvertrag zu werten sei. Entgegen der Meinung der Revision ließ das Berufungsgericht bei der Auslegung der beiden gleichzeitig abgeschlossenen Verträge und auch der Auslegung der Eintragungsbewilligung den Mietvertrag nicht außer acht. Es führt nämlich aus, daß dieser Zusammenhang nicht zu der Annahme zwinge, daß mit der Bestellung des Wohnungsrechts eine dingliche Sicherung der Ansprüche aus dem Mietvertrag beabsichtigt gewesen sei, und zwar um so weniger, als nach dem Wortlaut Nr. VII des Aufbauvertrags das Wohnungsrecht im Hinblick auf den von den Beklagten aufgewendeten Betrag und "zur Sicherung des dadurch bedingten berechtigten Interesses an der Erhaltung der Wohnung" bestellt worden sei. Da zu den Anträgen Nr. 1 und 2 nur der Bestand des Wohnungsrechts Streitgegenstand ist, bedurfte es bei dieser Auslegung entgegen der Ansicht der Revision keiner Untersuchung, ob daneben dem Mietvertrag überhaupt noch eine Bedeutung zukommt oder ob etwa noch bestimmte Teile wirksam geblieben sind (vgl. dazu BGH WM 1962, 746 f; 1965, 649, 651; Roquette, NJW 1957, 525, 527).

Bei dieser Auslegung des Miet- und des Aufbauvertrags wird mit dem Wegfall des Mietvertrags das der Bestellung des Wohnungsrechts zugrundeliegende schuldrechtliche Verhältnis nicht berührt, so daß die Klaganträge auch nicht auf § 812 BGB gestützt werden können. Eine Feststellung dahin, daß die Beklagten hartnäckig eine Erhöhung des Entgelts für das Wohnungsrecht abgelehnt hätten, wie die Revision in der mündlichen Verhandlung geltend gemacht hat, ist aus dem angefochtenen Urteil nicht zu entnehmen. Entgegen der Auffassung der Revision kann der Löschungsantrag daher auch nicht auf ein solches Verhalten gegründet werden.

Dem Berufungsgericht fällt kein Verstoß gegen Auslegungsregeln zur Last und es hat keinen erheblichen Tatsachenvortrag bei der Auslegung der im Jahr 1950 abgeschlossenen Verträge übergangen. Es kam bei der Prüfung, welchen rechtsgeschäftlichen Willen die Parteien gehabt haben, im Rahmen der ihm obliegenden tatrichterlichen Würdigung zu dem Ergebnis, daß das Wohnungsrecht außerhalb und unabhängig von dem vorausgegangenen Mietvertrag bestellt werden sollte, so daß keine Verletzung des § 139 BGB vorliegt. Auf Seite 13 oben des Berufungsurteils ist das Berufungsgericht ausdrücklich auf den unter Beweis gestellten und von der Revision als übergangen gerügten Umstand eingegangen, daß bei Fällen der vorliegenden Art häufig der die laufenden Vertragsbeziehungen regelnde Teil in einer Urkunde und der die einmalige Leistung (Baukostenzuschuß) regelnde Teil in einer anderen Urkunde aufgenommen worden sei. Dieser Umstand, den das Berufungsgericht unterstellt, läßt jedoch die vom Tatrichter für die Auslegung als erheblich befundene Tatsache unberührt, daß der Mietvertrag

und die Vereinbarung über die Bestellung des Wohnungsrechts in verschiedenen Urkunden niedergelegt worden ist. Die Würdigung des Klägers über das Verhältnis der Höhe des Baukostenzuschusses zu der Länge des Wohnungsrechts (10 Jahre oder auf Lebenszeit der Beklagten) hält das Berufungsgericht für fraglich (S. 14 unten BU), es unterstellt jedoch zugunsten des Klägers, daß im Jahre 1950 grundsätzlich ein lebenslanges Wohnungsrecht nur gegen sehr hohe, nicht zurückzuzahlende Baukostenzuschüsse zu erhalten gewesen sei und die Leistung der Beklagten nur dem entsprochen hätte, was für die zehnjährige Miete einer Wohnung gleicher Art gezahlt worden sei. Im vorliegenden Fall ergebe sich jedoch, fährt das Berufungsgericht fort, aus dem eindeutigen Wortlaut des Vertrags über die Bestellung des Wohnungsrechts das Gegenteil. Diese Auslegung ist möglich und daher aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Nicht ersichtlich ist, inwiefern der Wegfall der im Mietvertrag erwähnten Mietpreisstelle die Vertragsgrundlage der Vereinbarung über das Wohnungsrecht berührte, und zwar um so weniger, als diese nach dem Mietvertrag nicht hätte angegangen werden sollen.

Der Revision ist darin beizutreten, daß das Entgelt für das Wohnungsrecht nicht Gegenstand der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sein kann (vgl. Senatsurteil vom 5. März 1965, WM 1965, 651). Die Höhe dieses Entgelts ist aber, auch wenn es dem Kläger letztlich darauf ankommen mag, ein höheres Entgelt für die Wohnung zu erlangen, entgegen der Meinung der Revision nicht Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits. Diese Frage könnte allenfalls als Vorfrage für die Entscheidung des vorliegenden Rechts-

streits dann erheblich sein, wenn sich die Beklagten beharrlich geweigert hätten, ihre Verpflichtungen aus dem Vertrag über die Bestellung der Dienstbarkeit zu erfüllen, so daß dem Kläger nicht zugemutet werden könnte, an diesem Vertrag festzuhalten. Dies war jedoch nicht vorgetragen und es sind darüber auch keine Feststellungen getroffen.

Auf die übereinstimmende Erklärung der Parteien zu dem Klagantrag Nr. 3 war auszusprechen, daß der Rechtsstreit insoweit erledigt ist. Die Kosten der Revision fallen dem Kläger gemäß §§ 97, 91 a ZPO zur Last. Was die Erfolgsaussicht des Klagantrags Nr. 3 anbelangt, wird auf die zutreffenden Gründe des Berufungsgerichts Bezug genommen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell