

kt

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V\_ZR\_32/64

URTEIL

Verkündet am

8. März 1966  
Hirth, Justiz-  
angestellter

als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rentners Rudolf S [REDACTED] in L [REDACTED]-  
E [REDACTED], E [REDACTED]straße [REDACTED], gesetzlich vertreten  
durch Rechtsanwalt Albrecht E [REDACTED] in S [REDACTED],  
G [REDACTED]straße [REDACTED], als Pfleger,

Klägers, Berufungsklägers und Revisions-  
klägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Witwe Emma S [REDACTED] geb. S [REDACTED] in  
S [REDACTED], G [REDACTED] Hauptstraße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und  
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

27

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

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 14. November 1963 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:  
-----

Die Parteien sind Geschwister. Die Beklagte ist Eigentümerin eines Hausgrundstücks. Der Kläger hat beim Bau des Hauses 1952/53 mitgeholfen; er bewohnt seitdem ein Zimmer darin. Infolge von Zwistigkeiten hat die Beklagte dem Kläger spätestens 1962 gekündigt.

Der Kläger macht geltend: Die Beklagte habe mit ihm ein lebenslängliches dingliches Wohnungsrecht vereinbart oder doch sich zu seiner Bestellung verpflichtet; hilfsweise stehe ihm ein schuldrechtlicher Anspruch zum Wohnen im selben Umfang zu.

Die Beklagte leugnet jede Art von Wohnrecht und hält es fürsorglich infolge ihrer Kündigung für erloschen.

Mit der Klage begehrt der Kläger Bewilligung und Beantragung des Eintrags eines lebenslänglichen

---

(dinglichen) Wohnrechts an dem von ihm bewohnten Zimmer mit dem Recht zur Mitbenutzung von näher bezeichneten Nebenräumen, hilfsweise auf Feststellung, daß ihm ein solches (schuldrechtliches) Wohnrecht zustehe.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage als unbegründet abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Klaganträge weiter; die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

#### Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht bejaht die Vereinbarung eines lebenslänglichen unentgeltlichen Wohnrechts des Klägers. Es hält jedoch nicht für erwiesen, daß das Recht als dingliches Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) bestellt oder eine Verpflichtung dazu begründet wurde, nimmt vielmehr nur ein schuldrechtliches Wohnrecht an und hält dieses durch die Kündigung aus wichtigem Grunde spätestens 1962 für erloschen. Ob ein Gesellschaftsvertrag vorliege, sei zweifelhaft; jedenfalls sei auch er mit Grund fristlos gekündigt. Die Beklagte habe ihr Kündigungsrecht nicht verwirkt. Das Ergebnis sei zwar für den Kläger hart und einschneidend, aber nicht vermeidbar.

Die Revision bekämpft sowohl die Verneinung eines dinglichen Wohnungsrechts (Hauptantrag der Klage) als auch die Annahme (zum Hilfsantrag), das schuldrechtliche Wohnrecht sei durch Kündigung erloschen. In beiden Richtungen haben die Rügen keinen Erfolg.



I.

Was den Hauptantrag der Klage (dingliches Wohnungsrecht) anlangt, so rügt die Revision Nichtberücksichtigung des Sachvortrags des Klägers über den bloß treuhänderischen Charakter des Grundstückserwerbs der Beklagten, über ihren geringen Eigenbeitrag zur Finanzierung im Verhältnis zu den Beiträgen des Klägers und der Schwester Lina Kastner sowie über den gemeinsamen Zweck der Geschwister, dem Kläger und der Beklagten ein Heim und Lina gegebenenfalls eine Zufluchtsstätte zu schaffen.

Ob die Beklagte das Grundstück ganz oder zum Teil nur als Treuhänderin der Schwester Lina haben sollte, war für den vorliegenden Rechtsstreit unerheblich, da sich hieraus unmittelbar nur für die Schwester Lina, aber nicht auch für den Kläger Rechte ergeben konnten und der Kläger das eingeklagte Wohnrecht nicht etwa von der Schwester Lina bestellt bekommen haben will.

Den im Verhältnis zur Schwester Lina und zum Kläger geringen Finanzierungsbeitrag der Beklagten durch Eigenmittel hat das Berufungsgericht nicht verkannt. Es führt im unstreitigen Sachverhalt an, daß die - in Argentinien wohnende - Schwester Lina für den Hausbau das Kerngrundstück und etwa 8 000 DM und die Beklagte an Eigenmitteln nur etwa 1 300 DM gegeben hat (BU S. 3). Hinsichtlich des Klägers stellt es ausdrücklich fest, daß er der Beklagten einen Weinberg überlassen, Gelder zum Hausbau beigesteuert und bei der Errichtung des Hauses tatkräftig mitgewirkt habe (BU S. 9); es schließt gerade hieraus auf das Zustandekommen einer Wohnvereinbarung zwischen den Parteien. Daß dieses vereinbarte Wohnrecht dinglichen Charakter gehabt hätte, ergab sich aus den

genannten, von der Revision näher ausgeführten Umständen nicht zwingend. Deshalb ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht einen solchen Schluß nicht gezogen hat.

Ein dingliches Wohnungsrecht im Sinn des § 1093 BGB ergab sich schließlich auch dann nicht zwingend, wenn zwischen den Parteien - mit oder ohne die Schwester Lina - ein Gesellschaftsvertrag mit dem von der Revision angenommenen Zweck geschlossen wurde. Das Vorliegen eines solchen Gesellschaftsvertrags ist vom Berufungs-urteil (S. 15 unten) offen gelassen worden, also in der Revisionsinstanz zu unterstellen. Der Revision ist einzuräumen, daß die Gesellschafter in der Gestaltung ihrer Rechtsbeziehungen zueinander frei sind und daß daher zur Erreichung des genannten gemeinsamen Zwecks eine Gesellschaft in der Art möglich war, daß die Beklagte das alleinige Eigentum am Grundstück und der Kläger ein dingliches Wohnungsrecht daran erhalten sollte. Aus der grundsätzlichen Vertragsfreiheit ergab sich aber ebenso auch die Möglichkeit zu vereinbaren, daß sich die rechtliche Beteiligung des Klägers an dem im Mittelpunkt des Interesses stehenden Haus auf ein Zimmerbenutzungsrecht bloß schuldrechtlicher Natur beschränkte. Daß der Kläger nach dem Willen der Gesellschafter hinsichtlich des von ihm zu bewohnenden Zimmers eine gesicherte Rechtsposition haben sollte, hat das Berufungsgericht nicht verkannt, sondern gerade bejaht, indem es ihm die Begründung eines wenn auch nur schuldrechtlichen Wohnrechts zubilligte. Die von der Revision angestellten Erwägungen über den gewollten Stärkegrad seiner Rechtsstellung ergeben nichts Zwingendes für einen Willen zum dinglichen Charakter des Rechts und stehen daher der ausführlich begründeten Annahme des Tatrichters

af

nicht entgegen, ein solcher Wille sei nicht erwiesen. Der Auffassung der Revision, daß das Recht des Klägers von ähnlichem Inhalt sei wie das der Beklagten, steht nicht nur die tatrichterliche Feststellung, sondern auch der eigene Tatsachenvortrag des Klägers entgegen, wonach die Beklagte Eigentümerin sein und er nur ein (allerdings dingliches) Wohnrecht haben sollte. Nach allem vermögen auch die gesellschaftsrechtlichen Ausführungen der Revision die Verneinung eines dinglichen Wohnungsrechts durch den Tatrichter nicht zu erschüttern.

## II.

Zum Hilfsantrag der Klage bezweifelt die Revision, wiederum unter der Annahme eines Gesellschaftsvertrags, daß der schuldrechtliche Benutzungsanspruch des Klägers durch die Kündigung der Beklagten erloschen sei.

1. Was die Kündbarkeit selbst anlangt, so ist entgegen der Meinung der Revision davon auszugehen, daß das zwischen den Parteien bestehende Rechtsverhältnis, das dem Kläger die Zimmerbenutzung gestattete, aus wichtigem Grund gekündigt werden konnte, gleich ob es sich um ein schlichtes Nutzungsverhältnis (Miete, Leihe, Vertrag eigener Art) oder um ein Gesellschaftsverhältnis handelte. Denn in jedem Fall lag ein Dauerschuldverhältnis vor, für das sich das Recht der Vertragspartner zur Kündigung aus wichtigem Grunde, wenn nicht schon unmittelbar aus gesetzlichen Einzelbestimmungen, so aus einem allgemeinen Rechtsgrundsatz ergab (Senatsurteil vom 15. Juni 1951, V ZR 86/50, LM BGB § 242 (Ba) Nr. 2).

Für den Fall, daß ein Gesellschaftsvertrag vorliegt, greift bereits die vom Berufungsgericht zu Recht heran-

gezogene gesetzliche Regelung der §§ 723, 724 BGB ein. Zu Unrecht vermißt die Revision eine Feststellung darüber, ob die Gesellschaft für unbestimmte Zeit eingegangen war. Nach Sachlage kam eine gesellschaftsrechtliche Bindung jedenfalls gegenüber dem Kläger höchstens auf dessen Lebenszeit in Frage; für diesen Fall sieht das Gesetz als Regel sogar die jederzeitige Kündigungsmöglichkeit vor, § 724 Satz 1 in Verbindung mit § 723 Abs. 1 Satz 1 BGB (und zwar sogar zur Unzeit dann, wenn ein wichtiger Grund für die unzeitige Kündigung vorliegt, § 723 Abs. 2 BGB). Allerdings können die Gesellschafter die Kündigung der Gesellschaft für bestimmte Zeit ausschließen (BGHZ 10, 91, 98); aber auch dann ist vorzeitige Kündigung der Gesellschaft zulässig, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, § 723 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Ein wichtiger Grund zur Kündigung, sei es des Gesellschaftsvertrags oder des sonstigen das Benutzungsrecht gewährenden Rechtsverhältnisses, war dann gegeben, wenn die Fortsetzung des Rechtsverhältnisses dem Kündigenden, hier der Beklagten, nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden konnte (RGZ 142, 212, 215). Eine solche Unzumutbarkeit für die Beklagte hat der Tatrichter aus dem von ihm festgestellten Verhalten des Klägers hergeleitet (Unbeherrschtheit; Auftreten als Hauseigentümer; Herumwerfen von Hausrat und Lebensmitteln aus Wut; Aussperren der Beklagten aus ihrer Wohnung durch Steckschloß; Bedrohung der Beklagten mit Erschießen; Versuch, sie mit einem Wäschetrockner zu schlagen; Szene auf offener Straße, indem der Kläger sich abwechselnd vor und hinter den Wagen der Beklagten warf, um sie am Wegfahren zu hindern; Toben in der Wohnung, so daß sich die Beklagte nicht mehr getraute, die Wohnung zu betreten; Vermieten der Obergeschoßwohnung an Ausländer trotz entgegenstehender einstweiliger Verfügung). Die Revision

wendet sich nicht gegen diese tatsächlichen Feststellungen, nur gegen ihre rechtliche Würdigung. In dieser Würdigung im Sinn eines wichtigen Grundes zur Kündigung der Gesellschaft oder des sonstigen das Zimmerbenutzungsrecht begründenden Rechtsverhältnisses ist jedoch, entgegen der nicht näher begründeten Auffassung der Revision, dem Berufungsgericht beizutreten.

2. Die Revision meint schließlich, auch eine wirksame Kündigung habe dann, wenn es sich um einen Gesellschaftsvertrag handle, noch keineswegs den Zimmerbenutzungsanspruch des Klägers beseitigt; vielmehr müsse erst eine Auseinandersetzung der Gesellschaft nach den §§ 730 ff BGB stattfinden, wobei allen Beteiligten ihre Einlage zu erstatten sei; ohne eine Erstattung der erheblichen von ihm geleisteten Beiträge zum Gesellschaftsvermögen sei dem Kläger ein Verlust seines Wohnrechts unzumutbar. Auch dem kann nicht gefolgt werden.

Richtig ist allerdings, daß eine Gesellschaft mit ihrer durch die Kündigung herbeigeführten Auflösung im Regelfall noch nicht voll beendet ist, sondern auseinandergesetzt werden muß und bis zur Beendigung der Auseinandersetzung als Auseinandersetzungsgesellschaft fortbesteht (§ 730 Abs. 2 Satz 1 BGB; vgl. RGZ 106, 63, 67). Es mag zugunsten der Revision davon ausgegangen werden, daß eine solche Auseinandersetzung auch in Fällen wie dem vorliegenden stattfindet, wo es entgegen der gesetzlichen Regel (§ 718 BGB) an einem Gesamthandsvermögen fehlt - das hierfür allein in Betracht kommende Eigentum am Hausanwesen stand und steht unstreitig der Beklagten allein zu, auch wenn es zugunsten der Schwester Lina treuhänderisch gebunden worden sein sollte - (BGH Urteil vom 23. März 1961, II ZR 256/59, WM 1961, 574). Aber daraus ergibt sich der Fortbestand von Rechten und

Pflichten der Gesellschafter nur insoweit, als sie dem nunmehrigen Gesellschaftszweck der Auseinandersetzung dienen (§ 730 Abs. 2 Satz 1 BGB). Über diesen begrenzten Rahmen hinaus erlöschen sie grundsätzlich mit Auflösung der Gesellschaft; das gilt insbesondere auch für den Anspruch auf Leistung von Beiträgen, sofern sie für die Durchführung der Abwicklung nicht mehr benötigt werden (BGH Urteil vom 30. November 1959, - II ZR 145/58, NJW 1960, 433; BGB RGRK 11. Aufl. § 730 Anm. 9, 10; vgl. RGZ 100, 165, 167; BGHZ 1, 324, 332). Wenn die Gewährung der Zimmerbenutzung an den Kläger einer gesellschaftsrechtlichen Pflicht entsprach, so handelt es sich um eine Beitragspflicht der Beklagten im Sinn der §§ 705, 706 BGB. Es ist weder von der Revision dargelegt noch sonst ersichtlich, inwiefern der Zweck der Gesellschaftsauseinandersetzung die Weitererfüllung dieser Pflicht erforderte. Wie die Auseinandersetzung stattzufinden hat bei einer Gesellschaft wie der hier zu unterstellenden, die kein Gesellschaftsvermögen hat, ist im Gesetz nicht geregelt und dem gegebenenfalls auszulegenden Gesellschaftsvertrag zu entnehmen (BGH Urteil vom 14. Juli 1960, - II ZR 188/58, WM 1960, 1121; vgl. Urteil vom 28. Juni 1962, - VII ZR 31/61, WM 1962, 1086). Nahe liegt in Fällen wie dem vorliegenden ein Gesellschafterwille zur Abwicklung derart, daß derjenige Gesellschafter, der schon bisher Alleineigentümer des gemeinsam bewohnten Anwesens war, also die Beklagte, dieses Eigentum behält und der andere Gesellschafter, hier der Kläger, nur eine Abfindung durch Geldzahlung in Höhe des Wertes seiner Beteiligung am Gesellschaftsvermögen beanspruchen kann (siehe das genannte Urteil vom 14. Juli 1960). Unterstellt man die der Beklagten ungünstigste rechtliche Möglichkeit, so müßte das Grundstück versteigert und der Erlös unter die Parteien verteilt werden (vgl. § 731 Satz 2, § 753 BGB).

In keinem Falle behielte der Kläger einen Anspruch darauf, im Anwesen zu wohnen; denn dieser Anspruch konnte sich nur auf den Zweck der unaufgelösten Gesellschaft gründen, und diese Grundlage war mit der Gesellschaftskündigung weggefallen. Ob vor beendeter Auseinandersetzung die Beklagte umgekehrt Räumung verlangen könnte und ob der Kläger einem solchen Verlangen wenigstens mit einem Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB) wegen seines Anspruchs auf Auseinandersetzung oder auf ein Auseinandersetzungsguthaben begegnen könnte, steht hier nicht zur Entscheidung. Ein positiver Anspruch auf die Benutzung des Zimmers, wie er ihn im vorliegenden Rechtsstreit hilfsweise geltend macht, steht ihm auch als Gesellschafter nach Beendigung dieser Gesellschaft nicht mehr zu.

III.

Da auch im übrigen ein Rechtsirrtum des angefochtenen Urteils zum Nachteil des Revisionsklägers nicht ersichtlich ist, war seine Revision als unbegründet mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin      Dr. Piepenbrock      Rothe

Dr. Mattern      Dr. Grell