

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: _____ja

BGB § 1093

- a) Zu den Anlagen im Sinne von § 1093 Abs. 3 BGB, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner dienen, kann auch eine Zentralheizung gehören.
- b) Wird eine Zentralheizung, die bei Bestellung eines dinglichen Wohnrechts mit Koks betrieben wurde, später auf Ölfeuerung umgestellt, dann erstreckt sich das Mitbenutzungsrecht des Wohnberechtigten auch auf die Anlage in ihrem jetzigen Zustand.
- c) Dem jeweiligen Hauseigentümer obliegt es, eine gemäß § 1093 Abs. 3 BGB zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmte Zentralheizung in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und sie gegebenenfalls wieder in diesen Zustand zu versetzen.

BGH, Urt.v. 4. Juli 1969 - V ZR 37/66 - OLG Karlsruhe (Freiburg)
LG Baden-Baden

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 37/66

URTEIL

Verkündet am

4. Juli 1969

Hirth,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts Dr.Dr. Helmut K [REDACTED] in K [REDACTED]
[REDACTED], M [REDACTED], als Testamentsvoll-
strecker für den Nachlaß des bisherigen Klägers, Kauf-
mann Albert Bernhard H [REDACTED] in B [REDACTED], E [REDACTED]
[REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

Maria L [REDACTED] in B [REDACTED], H [REDACTED]
straße [REDACTED]

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Juli 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Offterdinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 5. Zivilsenat in Freiburg - vom 2. März 1966 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

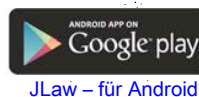
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der während des Revisionsverfahrens verstorbene frühere Kläger Albert Bernhard H. (er wird im folgenden weiterhin als Kläger bezeichnet) war seit 1958 Eigentümer des Hausgrundstücks B. straße in B. Auf dem Grundstück lastet zugunsten der Beklagten ein "unentgeltliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB auf Lebenszeit"; laut Eintragungsbewilligung vom 19. Mai 1954, auf die im Grundbuch Bezug genommen wird, ist die Beklagte berechtigt, die Wohnung im zweiten Obergeschoß, bestehend aus vier Zimmern, Küche, Bad und Toilette sowie einem Kellerabteil, ausschließlich - mit dem Recht auf Überlassung an Dritte gegen Entgelt - zu benutzen und ferner "die allgemeinen Anlagen des Hauses mitzubেনutzen". Im September 1963 zog die Beklagte, nachdem es zwischen den Parteien zu Streitigkeiten gekommen war, aus der Wohnung aus und vermietete sie an einen Dritten.



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



Das Haus besitzt eine Warmwasser-Zentralheizung, die ursprünglich mit Koks befeuert wurde und im Spätjahr 1955 auf Ölfeuerung umgestellt worden war. Anfang 1964 ließ der Kläger der Beklagten durch ihren Rechtsanwalt mitteilen, daß die Heizanlage schwerwiegende Mängel aufweise; insbesondere sei der Öltank undicht, es bestehe Feuergefahr, deshalb werde die Heizung in absehbarer Zeit zum Erliegen kommen. Demgegenüber macht die Beklagte mit Antwortschreiben vom 8. Januar 1964 geltend, die Instandhaltung der Heizanlage sei Sache des Klägers in seiner Eigenschaft als Hauseigentümer; sie verwies auf ihre aus dem dinglichen Wohnrecht entspringende Befugnis zur Mitbenutzung und kündigte an, daß sie den Kläger wegen etwaiger Schäden, die durch zeitweiligen oder längeren Ausfall der Anlage entstünden, haftbar machen werde. Im Frühjahr 1964 wurde die Heizung außer Betrieb gesetzt.

Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger die Feststellung, daß er nicht verpflichtet sei, die Heizanlage in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten bzw. in einen solchen zu versetzen. Er behauptet, die Beklagte selbst habe 1955 als damalige Hausverwalterin die Umstellung von Koks- auf Ölheizung durchgeführt und dabei die behördlichen Sicherheitsvorschriften außer acht gelassen. Eine Erneuerung der Anlage sei ihm wegen der damit verbundenen hohen Kosten nicht zuzumuten. Auf Aufforderung des Landgerichts hat er sein Feststellungsbegehren dahin klargestellt, er brauche in seinem Anwesen überhaupt keine Heizanlage - gleichgültig, ob mit Öl oder mit Koks betrieben - zu erstellen oder zu unterhalten.

Die Beklagte beantragt Klageabweisung. Sie ist dem Vorbringen des Klägers in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht entgegengetreten und hat behauptet, daß die Anlage, von der Notwendigkeit geringfügiger Instandsetzungen abgesehen, nach wie vor gebrauchsfähig sei; der Kläger benutze die angebliche Gebrauchsunfähigkeit nur als Vorwand, um sie, die Beklagte, an der Ausübung ihres Wohnrechts zu hindern und zu erreichen, daß sie gegen eine Geldabfindung auf dieses Recht verzichte.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Nach Berufungseinlegung, Beweisaufnahme und Vergleichsverhandlungen ließ der Kläger die Anlage wieder für den Betrieb mit Ölfeuerung herrichten; sie ist seit Beginn der Heizperiode 1965/66 erneut in Betrieb, und die Beklagte hat erklärt, sie habe weder die Heizung noch die damit verbundene Warmwasserversorgung zu beanstanden. Der Kläger hat seinen Klageantrag aufrechterhalten und hilfsweise um Feststellung gebeten, daß er nur unter Beteiligung der Beklagten in Höhe von 27 % des entstandenen und entstehenden Aufwandes verpflichtet sei, die Zentralheizungsanlage in einen gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit der im Berufungsurteil zugelassenen Revision verfolgt die Klagepartei - an die Stelle des bisherigen Klägers ist nunmehr der Testamentsvollstrecker getreten - ihr Feststellungsbegehren weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das rechtliche Interesse an der erstrebten Feststellung (§ 256 ZPO) hat der Berufungsrichter zutreffend bejaht. Es ergab sich, solange die Zentralheizungsanlage nicht oder nur unvollkommen betriebsfähig war, aus dem seitens der Beklagten im Anwaltsschreiben vom 8. Januar 1964 geäußerten, mit der Androhung von Schadensersatzansprüchen verbundenen Instandsetzungsverlangen. Wenn der Kläger dann während des Berufungsrechtszuges diesem Verlangen nachkam und die Heizung im Herbst 1965 wieder in Betrieb nahm, so erledigte sich damit weder die Hauptsache, noch fiel das Feststellungsinteressengebiet. Denn die Parteien halten nach wie vor an ihren gegensätzlichen Rechtsauffassungen fest und rechnen mit der Möglichkeit, daß in Zukunft weitere Ausbesserungsmaßnahmen erforderlich werden. Da deren Umfang noch ungewiß ist, bestehen auch gegen die Zulässigkeit des Hilfsantrages, mit dem der Kläger festgestellt wissen möchte, daß die Beklagte wenigstens einen Teil der entstehenden Kosten tragen müsse, keine Bedenken.

2. In der Sache selbst geht es in erster Linie darum (Hauptantrag der Klage), ob der Kläger als Eigentümer des Hauses Beuttenmüllerstraße 30 die dortige Warmwasserzentralheizung auf seine Kosten in einem gebrauchsfähigen Zustand erhalten und bei etwaigen Ausfällen wieder instandsetzen lassen muß. Als Inhaberin eines dinglichen Wohnrechts im Sinne von § 1093 BGB darf die Beklagte kraft gesetzlicher Vorschrift (Abs. 3 aaO), deren Inhalt zudem in der Eintragungsbewilligung ausdrücklich wiederholt wurde, alle zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner be-

stimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen. Zu den Gemeinschaftsanlagen gehört unstreitig auch die Zentralheizung. Der Umstand, daß sie nachträglich, als das Wohnrecht bereits im Grundbuch eingetragen war, von Koks- auf Ölfeuerung umgestellt worden ist, hat das Mitbenutzungsrecht nicht beseitigt; dieses erfaßt vielmehr, wie das angefochtene Urteil mit Recht ausführt (unter Bezugnahme auf LG Koblenz, ZMR 1963, 11), auch solche Anlagen, durch die eine frühere Einrichtung ersetzt oder weiterentwickelt wird. Allein es fragt sich, welchen Inhalt im einzelnen das Mitbenutzungsrecht hat und welche Pflichten daraus insbesondere für den Hauseigentümer erwachsen. Der Kläger vertritt den Standpunkt, er brauche lediglich zu dulden, daß die Beklagte die Heizanlage benutzt; zu einem positiven Handeln sei er keineswegs verpflichtet.

Dem ist das Berufungsgericht nicht gefolgt. Es läßt dahingestellt, inwieweit der Eigentümer eines mit einem dinglichen Wohnrecht belasteten Grundstücks für Beschaffenheit und Gebrauchsfähigkeit der Wohnung als solcher verantwortlich und wo etwa die Grenze zu ziehen sei zwischen den Unterhaltungskosten, die der Wohnberechtigte zu tragen habe, und denen, die der Grundstückseigentümer aufbringen müsse. Denn hier handele es sich nicht um die Instandsetzung der Wohnung selbst, sondern um die Erhaltung oder Wiederherstellung einer gemeinschaftlichen Anlage, die zum ordnungsmäßigen Gebrauch der dem Wohnrecht unterliegenden Räume unerlässlich sei. Daß der Hauseigentümer eine derartige Anlage einfach verfallen lasse, könne nicht gebilligt werden. Ihm obliege es, die Teile und Einrichtungen des Gebäudes, deren Mitbenutzung notwendig sei, damit der Wohnberechtigte seine Wohnung gefahrlos erreichen und sinn-

voll benutzen könne, in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Dies gelte beispielsweise für eine Treppe sowie die Beleuchtung des Treppenhauses, für Wasserzuleitung und für die Ableitung des Abwassers. Aber auch eine Zentralheizungsanlage zähle mindestens dann zu den Einrichtungen, deren Funktionieren die volle Ausnutzung des eingeräumten dinglichen Rechts erst möglich mache, wenn das Wohnrecht, wie hier, Räume eines neuzeitlich ausgestatteten Hauses in einem Villenviertel zum Gegenstand habe.

Diese Ausführungen, bei denen das Oberlandesgericht sich mit einschlägigen Äußerungen in Schrifttum und Rechtsprechung auseinandergesetzt hat, werden von der Revision als fehlerhaft bekämpft. Sie halten jedoch einer rechtlichen Nachprüfung stand.

3. Daß die Grundsätze, die der erkennende Senat für den Fall der vollständigen Zerstörung oder des Unbewohnbarwerdens eines mit einem dinglichen Wohnrecht belasteten Gebäudes entwickelt hat (BGHZ 7, 268; 8, 58; LM BGB § 1093 Nr. 3), auf den vorliegenden Sachverhalt weder unmittelbar noch entsprechend anzuwenden sind, wird im angefochtenen Urteil zutreffend angenommen. Nicht nur die der Beklagten überlassenen Räume, sondern auch die gemeinschaftliche Heizanlage sind erhalten geblieben, und dadurch, daß die Anlage zeitweilig ihre Gebrauchsfähigkeit einbüßte, kam das Recht, sie gemäß § 1093 Abs. 3 BGB mitzubenutzen, nicht zum Erlöschen. Wenn mithin der Senat Wohnberechtigten, deren Räume schlechthin unbewohnbar geworden sind, einen Anspruch gegen den Grundstückseigentümer auf Wiederherstellung grundsätzlich versagt hat, so lassen sich daraus

keine für die Beklagte nachteiligen Schlüsse ziehen. Das stellt auch die Revision nicht mehr in Abrede.

Entgegen ihrer Meinung ergibt sich aber das Nichtbestehen einer Pflicht des Klägers, die schadhaft gewordene Heizanlage wieder in einen gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen, auch nicht aus § 1041 BGB. Dahin stehen mag, ob diese Vorschrift, die laut § 1093 Abs. 1 Satz 2 BGB auf das dingliche Wohnrecht entsprechende Anwendung findet, überhaupt für Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 1093 Abs. 3 BGB gilt. Denn selbst wenn das zuträfe, käme sie hier jedenfalls nicht zum Zuge. Nach § 1041 BGB hat der Nießbraucher für die Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen, während ihm Ausbesserungen und Erneuerungen nur insoweit obliegen, als sie zu der gewöhnlichen Unterhaltung der Sache gehören. Handelte es sich bei den Ausbesserungsarbeiten, die an der Zentralheizung im Hause des Klägers notwendig geworden waren, lediglich um gewöhnliche Unterhaltungsmaßnahmen, dann wären möglicherweise die Kosten dafür anteilig von der Beklagten selbst und nicht vom Kläger zu tragen. Indessen fehlt es gerade an der genannten Voraussetzung, da die Instandsetzung der Heizanlage nach Ansicht der Beteiligten nichts Alltägliches war, sondern einen außergewöhnlichen Aufwand erforderte; so hat insbesondere der Kläger den Sachverhalt dargestellt (Berufungsbegründung S. 3, 7), und auch das Berufungsgericht geht ersichtlich von der Außergewöhnlichkeit der Reparatur aus (BU S. 12). Darüber, wer im Verhältnis zwischen Nießbraucher und Eigentümer eine außergewöhnliche Ausbesserung oder Erneuerung auf seine Kosten vorzunehmen hat, enthalten die einschlägigen

Gesetzesvorschriften nichts, und der Revision ist einzuräumen, daß nach wohl einhelliger Ansicht den Eigentümer gegenüber dem Nießbraucher - ebenso wie übrigens umgekehrt - keine dahingehende Verpflichtung trifft (so bereits Motive zum BGB Band 3 S. 511; vgl. ferner Planck/Brodmann, BGB 5. Aufl. § 1041 Anm. 3; BGB RGRK 11. Aufl. Anm. zu § 1043 am Anfang; Staudinger/Spreng, BGB 11. Aufl. § 1042 Anm. 1 c, § 1043 Anm. d und § 1044 Anm. 2; Soergel/Siebert/Baur, BGB 10. Aufl. § 1041 Anm. 1 am Ende; Palandt/Degenhart, BGB 28. Aufl. § 1041 Anm. 2 b). Das besagt jedoch keineswegs, daß das gleiche auch für die Rechtsbeziehungen zwischen dem Inhaber eines dinglichen Wohnrechts und dem Grundstückseigentümer zu gelten hat, wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, um die Reparatur einer gemeinschaftlichen Heizungsanlage handelt.

Entscheidungen über diesen besonderen Sachverhalt sind, soweit ersichtlich, bisher nicht ergangen. Die Frage, ob der Wohnberechtigte vom Eigentümer die Ausbesserung des schadhaft gewordenen Hausdaches verlangen könne, ist vom Landgericht Lübeck (SchlHA 1963, 272) verneint, vom Amtsgericht Hamburg (MDR 1967, 305) bejaht worden; Baur (bei Soergel/Siebert aaO § 1093 Anm. 11) billigt die erstgenannte Entscheidung und lehnt allgemein eine Pflicht des Grundstückseigentümers zur Instandhaltung des Gebäudes durch positives Tun ab. Das übrige Schrifttum befaßt sich lediglich mit den eigentlichen Wohnräumen und vertritt zum überwiegenden Teil den Standpunkt, der Eigentümer sei dem Wohnberechtigten gegenüber nicht verpflichtet, diese Räume in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten. Offen bleibt aber, nach welchen Gesichtspunkten die Instandhaltung einer Gemeinschaftsanlage nach § 1093 Abs. 3 BGB zu beurteilen ist, wenn deren ein-

wandfreie Beschaffenheit die unerläßliche Voraussetzung dafür darstellt, daß das Wohnrecht ordnungsgemäß ausgeübt werden kann.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts liegen die Verhältnisse bei einer Anlage dieser Art anders als bei der Wohnung selbst: Letztere sei dem Berechtigten so zur Verfügung gestellt, wie sie ist, und er müsse später auftretende Verschlechterungen grundsätzlich hinnehmen; wenn er insoweit keine außergewöhnlichen Reparaturen von dem Hauseigentümer verlangen könne, so beruhe das darauf, daß er das ausschließliche Benutzungsrecht und damit auch allein das Recht zum unmittelbaren Besitz der Wohnung habe, daß es weitgehend von deren pfleglicher Behandlung durch ihn selbst abhängt, ob größere Reparaturen erforderlich würden, und daß er berechtigt sei, seinerseits auch außergewöhnliche Reparaturen vornehmen zu lassen. Eine dem gemeinschaftlichen Gebrauch gewidmete Einrichtung dagegen sei tatsächlich und rechtlich der Einwirkung des Wohnberechtigten weithin entzogen; er könne insbesondere bei einer Zentralheizung weder ihre Funktionsfähigkeit überwachen noch etwa selbst Reparaturen daran vornehmen. Er wäre daher, so meint das Oberlandesgericht, dem Gutdünken des Eigentümers ausgeliefert, wenn die Heizanlage - auch aus einem nur geringfügigen Grund - ausfiele. Deshalb sei die Zubilligung eines Anspruchs gegen den Grundstückseigentümer auf Instandhaltung und Instandsetzung der Heizanlage geboten, um dem Wohnberechtigten den ungestörten Gebrauch der Wohnung zu gewährleisten.

Der Senat tritt dieser Auffassung bei. Sie ergibt sich, wie das angefochtene Urteil zutreffend hervorhebt, unmittelbar aus den Vorschriften des Sachenrechts. Die Besonderheit der Rechtsbeziehungen, wie sie hinsichtlich einer gemäß § 1093 Abs. 3 BGB zur gemeinsamen Benutzung durch sämtliche Hausbewohner bestimmten Zentralheizungsanlage zwischen den Beteiligten bestehen, läßt es angezeigt erscheinen, die Verantwortung für den gebrauchsfähigen Zustand dieser Anlage nach anderen Maßstäben zu beurteilen, als sie für die Wohnung als solche gelten. Während letztere der Herrschaft des Wohnberechtigten unterliegt und er infolgedessen selbst für ihre Instandhaltung zu sorgen vermag, steht die Heizanlage im alleinigen Einwirkungsbereich des Hauseigentümers. Wollte man diesem die Entscheidung überlassen, ob eine Reparatur vorgenommen wird oder unterbleibt, so könnte das zu einer empfindlichen Beeinträchtigung und Einschränkung des dinglichen Wohnrechts führen; unter Umständen würde dem Wohnberechtigten dadurch die ordnungsmäßige Benutzung seiner Räume praktisch unmöglich gemacht. Eine sachgerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen muß daher zu dem Ergebnis führen, daß in Fällen der hier vorliegenden Art die Instandhaltungspflicht den jeweiligen Hauseigentümer trifft; er hat die Kosten einer erforderlich gewordenen Ausbesserung oder Erneuerung zu tragen (Für die im wesentlichen gleichlautende Vorschrift des § 33 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz ebenso Bärmann, WEG 4. Aufl. § 33 Anm. IV 2; Diester, WEG § 33 Anm. 6).

4. Was die Revision hiergegen ins Feld führt, ist nicht stichhaltig.

a) Daß in aller Regel der Hauseigentümer schon im eigenen Interesse um die Erhaltung einer gemeinschaftlichen Anlage bemüht sein mag, reicht für sich allein nicht aus, um die ungehinderte Ausübung des Wohnrechts zu gewährleisten; das zeigt gerade der vorliegende Fall, wo der Kläger, nachdem es zwischen den Parteien zu Streitigkeiten gekommen war, aus dem belasteten Grundstück ausgezogen ist und es den übrigen Hausbewohnern überlassen hat, selbst mit der durch den Ausfall der Heizanlage eingetretenen Situation fertig zu werden. Wenn der Eigentümer, soweit die Wohnung als solche in Betracht kommt, lediglich die Gebrauchsausübung durch den Wohnberechtigten zu dulden braucht und zu keinen positiven Maßnahmen verpflichtet ist, folgt daraus noch nicht, daß für eine gemeinschaftliche Heizanlage das gleiche zu gelten habe. Der von der Revision gebildete Beispielsfall - eine in sich abgeschlossene Wohnung umfaßt mehrere Stockwerke, die durch eine Treppe miteinander verbunden sind - setzt das, was erst dargetan werden soll, als feststehend voraus: mag der Wohnberechtigte zur Instandsetzung dieser Treppe verpflichtet sein, so bleibt doch die Frage durchaus offen, ob ihn eine solche Verpflichtung auch dann treffen würde, wenn die Treppe außerhalb seiner Wohnung läge und der gemeinschaftlichen Benutzung durch alle Hausbewohner diene.

b) Auf die Möglichkeit, in den ihr überlassenen Räumen Einzelöfen aufzustellen, braucht sich die Beklagte nicht verweisen zu lassen, da sie gemäß § 1093 Abs. 3 BGB zur Mitbenutzung der vorhandenen Zentralheizung berechtigt ist. Wieso diese dadurch, daß sie eine Zeitlang nicht ordnungsgemäß betrieben worden konnte, die Eigenschaft

einer gemeinschaftlichen Anlage im Sinne der genannten Vorschrift verloren haben sollte, ist nicht ersichtlich. Für seine Behauptung, das Haus könne trotz der während des Berufungsrechtszuges vorgenommenen Reparaturen nach wie vor nicht insgesamt ordnungsgemäß beheizt werden (Schriftsatz vom 25. Januar 1966, S. 2), hat der - insoweit beweispflichtige - Kläger entgegen § 282 Abs. 1 ZPO keinen Beweis angetreten, obgleich sie von der Beklagten substantiiert bestritten wurde (Schriftsätze vom 29. November 1965 und 14. Februar 1966, S. 1 f); angesichts der Prozeßlage war das Berufungsgericht nicht nach § 139 ZPO gehalten, den anwaltlich vertretenen Kläger noch ausdrücklich auf die Notwendigkeit eines Beweisantritts hinzuweisen; damit entfallen sämtliche Folgerungen, welche die Revision aus der angeblich noch immer bestehenden Mangelhaftigkeit der Heizanlage zieht.

c) Die §§ 1090, 1021 BGB hat das Berufungsgericht zur Rechtfertigung seiner Entscheidung ebensowenig herangezogen wie die §§ 1093 Abs. 1 Satz 2, 1044 BGB; was die Revision über die vermeintlich fehlerhafte Anwendung dieser Vorschriften ausführt, liegt daher neben der Sache. Daß und warum § 1041 BGB hier nicht zum Zuge kommt, wurde oben bereits dargelegt (Nr. 3). Um den Wohnberechtigten vor der Willkür des Eigentümers zu schützen, brauchte der Tatrichter nicht auf § 242 BGB zurückzugreifen, da schon die Bestimmungen des Sachenrechts ausreichen. Aus demselben Grunde bedurfte es dafür auch keiner besonderen Vereinbarungen zwischen den Beteiligten. Auf die der Beklagten bei Bestellung des Wohnrechts eingeräumte Befugnis zur Weitervermietung an Dritte stellt das ange-

fochtene Urteil nicht maßgeblich ab, sondern erblickt darin lediglich eine Unterstützung seines Standpunktes; die Entscheidung beruht also nicht hierauf.

d) Ob die Beklagte sich eine Rückkehr zur früheren Koksfeuerung hätte gefallen lassen müssen, hat das Oberlandesgericht ohne Rechtsirrtum deshalb unentschieden gelassen, weil der Kläger eine Pflicht zur Instandsetzung der Heizanlage überhaupt leugnete; auf seinen Einwand, man könne wegen Personalmangels nicht von Öl zum Koks zurückkehren, kam es infolgedessen nicht an. Daß die Beklagte auf Herstellung gerade der Ölfeuerung bestehe, ist eine neue tatsächliche Behauptung, mit der die Revision gemäß § 561 Abs. 1 ZPO nicht gehört werden kann und die noch obendrein im Widerspruch zum vorgetragenen Akteninhalt steht (Schriftsatz der Beklagten vom 28. Februar 1964, S. 2 und 4). Was die Revision mit der Rüge sagen will, das Berufungsgericht "beziehe" den Antrag des Klägers "nicht auf die Beklagte", ist unverständlich.

e) Welche Kosten eine "Umgestaltung" der Heizanlage erfordern würde, konnte der Tatrichter offen lassen, da es einer solchen Maßnahme nicht bedurfte, die Anlage vielmehr, wie er feststellt, nach den vom Kläger während des Rechtsstreits vorgenommenen Instandsetzungen jetzt mindestens ebenso funktionsfähig und betriebssicher ist wie vor dem Auftreten der Mängel im Frühjahr 1964. Die Behauptung im Schriftsatz des Klägers vom 25. Januar 1966, Seite 2, zu den bereits aufgewendeten Reparaturkosten von rund 8 700 DM kämen demnächst noch etwa 7 500 DM hinzu, so daß die Instandsetzung insgesamt über 16 000 DM

koste, hat das Oberlandesgericht entgegen der Ansicht der Revision nicht überschén, sondern als richtig unterstellt (BU Entscheidungsgründe Abschnitt I 2 c am Ende, S. 14). Seine Würdigung, mit diesem Aufwand werde dem Kläger kein übermäßiges Opfer angesonnen, ist frei von Rechtsirrtum; der Umstand, daß es sich hier um Rechtsbeziehungen auf dinglicher Grundlage handelt, schloß eine Berücksichtigung der Zumutbarkeitsfrage und damit der persönlichen Verhältnisse des Eigentümers nicht aus (Mühl bei Socrgel/Siebert, BGB 10. Aufl. Einleitung zum 3. Buch Bem. 10); soweit die Revision in diesem Zusammenhang Feststellungen über den Wert des Grundstücks und die aus ihm zu erzielenden Erträge vermißt, wird von ihr verkannt, daß es den für eine angebliche Unzumutbarkeit beweispflichtigen Kläger obgelegen hätte, hierüber Tatsachenstoff vorzutragen. Der Bejahung einer Instandsetzungspflicht des Klägers stand auch nicht die Vorschrift des § 1020 BGB entgegen, wonach der Dienstbarkeitsberechtigte das Interesse des Grundstückseigentümers tunlichst zu schonen hat; die ordnungsmäßige Ausübung des Wohnrechts setzt unter den hier gegebenen Verhältnissen - modern ausgestattetes Haus im Villenviertel eines Badeortes - das Vorhandensein einer Zentralheizung voraus; mit der Aufstellung von Ölöfen in ihren Räumen braucht sich die Beklagte daher auch unter dem Gesichtspunkt tunlichster Schonung des Eigentümerinteresses nicht zu behelfen.

f) Dem Berufungsurteil zufolge (S. 14 f) bestünde selbst dann, wenn der Kläger der Meinung sein sollte, die Heizanlage reiche für seine Ansprüche nicht aus, kein rechtliches Interesse an der beantragten Feststellung,

weil die Beklagte nicht geltend mache, der Kläger sei zu der von ihm erwogenen grundlegenden Verbesserung der Anlage verpflichtet. Ob diese Ansicht den Angriffen der Revision standhält, kann auf sich beruhen. Denn es handelt sich um eine Hilferwägung, der keine Entscheidungserheblichkeit zukommt angesichts des Umstandes, daß die Heizanlage festgestelltermäßen nach der Instandsetzung vom Herbst 1965 jetzt mindestens wieder im gleichen Umfange funktionsfähig und betriebssicher ist wie vor dem Auftreten der Mängel.

5. Mit seinem Hilfsantrag erstrebt der Kläger die Feststellung, daß die Beklagte - entsprechend dem auf sie entfallenden Anteil an den laufenden Heizungskosten - 27 % des Instandsetzungsaufwandes selbst tragen müsse. Das Berufungsgericht hat auch diesem Anspruch den Erfolg versagt: Bei einer gemeinschaftlichen Anlage, deren einwandfreie Beschaffenheit für die Ausübung des Wohnrechts unerläßlich sei, träfen die Kosten der Instandhaltung oder Instandsetzung grundsätzlich den Eigentümer allein; von diesem Grundsatz könne zwar ausnahmsweise unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben abgewichen und dem Wohnberechtigten die Pflicht auferlegt werden, sich am Kostenaufwand einer Instandsetzungsmaßnahme angemessen zu beteiligen; aber ein solcher Ausnahmefall - das wird im Urteil näher dargelegt - liege hier nicht vor.

Die Revision hält dies für rechtsirrig. Sie bemängelt die Erwägung des Berufungsgerichts, daß ausschließlich der Grundstückseigentümer den Vorteil der Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen genieße, durch die der Wert seines Eigentums erhalten oder gar erhöht werde; demgegenüber verweist sie auf die lange Dauer des streitigen Wohn-

rechts, innerhalb deren eine Werterhaltung oder -erhöhung in erster Linie der Beklagten selbst zugute komme. Allein ob letzteres zutrifft, mag dahinstehen, weil es darauf nicht entscheidend ankommt. Maßgeblich ist, daß die Beklagte laut tatrichterlicher Feststellung ihr Wohnrecht nur bestimmungsgemäß auszuüben vermag, wenn sich die Heizanlage in einem gebrauchsfähigen Zustand befindet. Dafür trägt, wie oben ausgeführt (Nr. 3), der Kläger als Eigentümer des belasteten Grundstücks die Verantwortung. Die Beklagte als Wohnberechtigte kann mit einem Teil des Aufwandes selbst dann nicht belastet werden, wenn sich der Wert der Heizanlage durch die Reparaturen erhöhen sollte. Daran ändert entgegen der Meinung der Revision auch der Umstand nichts, daß sie zu den laufenden Heizungskosten regelmäßig in Höhe eines der Größe ihres Wohnungsanteils entsprechenden Prozentsatzes beiträgt; denn das liegt, anders als die den Gegenstand des Rechtsstreits bildenden Instandsetzungen, in der Sphäre des Betriebs der Heizanlage.

Wenn das Berufungsgericht noch zusätzlich geprüft hat, ob die Beklagte etwa aus Billigkeitsgründen (§ 242 BGB) trotzdem einen Betrag zu den Instandsetzungskosten leisten müsse, so ist der Kläger dadurch nicht beschwert. Die gegen diese Prüfung erhobenen Revisionsrügen gehen daher ins Leere.

6. Das angefochtene Urteil läßt auch keinen sonstigen, von Amts wegen zu beachtenden Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers erkennen. Die Revision muß daher mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger

Dr. Grell