BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 54/02

Verkündet am:
14. Februar 2003
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Februar 2003 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 17. Dezember 2001 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 25. Oktober 1990 verkaufte der Kläger zu 1 zwei ihm gehörende lastenfreie Grundstücke, die mit einem - von ihm und seiner Ehefrau, der Klägerin zu 2, bewohnten - Haus bebaut waren, an die Beklagte zum Preis von 120.000 DM. In der Vertragsurkunde bestellte die Beklagte den Klägern als Gesamtberechtigten ein "lebenslängliches und unentgeltliches Wohnrecht" an der gesamten ersten Etage des Hauses und den Kellerräumen. Das Wohnungsrecht sollte erst mit dem Tod des Längstlebenden der Kläger enden. Die Kläger räumten noch einzutragenden Grundpfandrechten bis zur Höhe von 150.000 DM nebst Zinsen bis zu 18 % p.a. und Nebenleistungen bis zu 6 % den Vorrang gegenüber dem Wohnungsrecht ein.

Die Beklagte verpflichtete sich in der Vertragsurkunde ferner zur Grabpflege und zu einzelnen aufgeführten Diensten für die Kläger, wie etwa zur Gartenpflege und zu wöchentlichen Einkaufsfahrten.

Der vereinbarte Kaufpreis wurde von der Beklagten gezahlt und das Eigentum auf sie umgeschrieben. Auch die Eintragung des Wohnungsrechts in das Grundbuch ist erfolgt, allerdings - auf Grund des eingeräumten Vorrangs - erst im Rang nach zwei Grundschulden über 120.000 DM und 30.000 DM. Die Grundschulden waren von der Beklagten bestellt worden und dienten der Sicherung von Kreditverbindlichkeiten, die sie eingegangen war.

1996 wurde wegen nachrangiger Sicherungshypotheken, die auf Grund von Steuerschulden der Beklagten eingetragen worden waren, die Zwangsversteigerung des Anwesens angeordnet. Da die Beklagte auch ihren Kreditverbindlichkeiten nicht nachgekommen war, traten die beiden Grundschuldgläubigerinnen dem Verfahren bei. Durch den 1998 erfolgten Zuschlag erlosch das - mit 299.160 DM bewertete - Wohnungsrecht der Kläger; sie erhielten statt dessen aus dem Versteigerungserlös - insbesondere wegen der vorrangigen Grundschulden - lediglich 25.859,35 DM bis zum Verbrauch des Deckungskapitals ausbezahlt. Die Kläger, die bis dahin das Haus bewohnt hatten, mußten in eine andere Wohnung umziehen.

Wegen des Verlustes ihres Wohnungsrechts verlangen die Kläger Schadensersatz in Form einer monatlichen Rente von mindestens 1.600 DM abzüglich der Auszahlungen aus dem Versteigerungserlös, weitere 6.000 DM als Ersatz für die Umzugskosten sowie 3.810,60 DM als Ersatz für ihre Anwaltskosten im Zwangsversteigerungsverfahren sowie Feststellung der Ver-

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

pflichtung der Beklagten zu Schadensersatz für die künftigen Schäden. Nach weitgehender - bis auf einen Teil der Zinsen - Stattgabe der Klage durch das Landgericht hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstreben die Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Schadensersatzanspruch der Kläger aus § 325 BGB a.F.; denn der Beklagten sei eine ihr obliegende Leistung nicht unmöglich geworden. Mit der Bestellung und der Eintragung des Wohnungsrechts habe die Beklagte ihre vertraglich geschuldete Leistung erbracht. Eine eigenständige schuldrechtliche Verpflichtung der Beklagten, auch für den Bestand des Wohnungsrechts im Sinne eines Dauerschuldverhältnisses auf Lebenszeit einstehen zu wollen, sei nicht begründet worden. Für sonstige vertragliche oder deliktsrechtliche Schadensersatzansprüche fehle es an hinreichendem Vortrag der Kläger. Aus dem Wohnungsrecht selbst folge ebenfalls kein Anspruch. Die Kläger seien weder widerrechtlich noch durch die Beklagte an der Rechtsausübung gehindert, vielmehr sei der eingetretene Rechtsverlust gesetzliche Folge des Zuschlags in der Zwangsversteigerung.

Dies hält im entscheidenden Punkt revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

II.

1. Allerdings verneint das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch aus § 325 BGB a.F. (i.V. mit Art. 229 § 5 EGBGB) zu Recht.

a) Diese Vorschrift setzt voraus, daß dem Schuldner die Erfüllung einer im Gegenseitigkeitsverhältnis stehenden Leistungspflicht unmöglich geworden ist. Hieran fehlt es hinsichtlich der Hauptpflicht der Beklagten aus dem schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäft, das der Bestellung des Wohnungsrechts zugunsten der Kläger zugrunde lag. Diese Verpflichtung war nämlich bereits mit der Begründung des Wohnungsrechts durch dingliche Einigung und Eintragung erfüllt (vgl. Senat, Urt. v. 10. Mai 1968, V ZR 221/64, LM § 398 BGB Nr. 20; Urt. v. 13. November 1998, V ZR 29/98, NJW-RR 1999, 376, 377 mit zust. Anm. von Grunsky, LM § 1093 BGB Nr. 13). Soweit die Revision darauf verweist, Ziel der Vereinbarungen sei es gewesen, den Klägern die Nutzung ihres Grundbesitzes auf Lebenszeit zu belassen, läßt sie außer acht, daß dieser Vertragszweck zu keiner anderen Betrachtungsweise zwingt, weil der bereits erfüllte schuldrechtliche Vertrag auch den Rechtsgrund für den Fortbestand des bestellten Wohnungsrechts gibt (Senat, Urt. v. 13. November 1998, V ZR 29/98, aaO).

b) Fehl geht zudem der Versuch der Revision, dem auf Bestellung des Wohnungsrechts gerichteten Verpflichtungsgeschäft angesichts der von der Beklagten zusätzlich übernommenen Dienste den Inhalt eines Dauerschuldverhältnisses zu geben. Nach § 1093 Abs. 1 BGB berechtigt das Wohnungs-

recht nur zur Nutzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils als Wohnung. Mit dem sachenrechtlichen Typenzwang (vgl. Senat, BGHZ 117, 19, 27 für das Erbbaurecht) ist es nicht zu vereinbaren, einmalige oder wiederkehrende Dienstleistungen des Eigentümers - jedenfalls, soweit sie mit der Nutzung des belasteten Grundstücks nicht in Zusammenhang stehen - zum Inhalt des dinglichen Rechts zu machen (vgl. MünchKomm-BGB/Joost, 3. Aufl., § 1093 Rdn. 6; Staudinger/Ring, BGB [1994], § 1093 Rdn. 10). Steht danach der Inhalt eines Rechts fest, so hat - weil im Zweifel gewollt ist, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der recht verstandenen Interessenlage der Parteien entspricht (vgl. Senat, Urt. v. 14. Juli 1995, V ZR 31/94, NJW 1995, 3183, 3184) - regelmäßig auch der auf dessen Verschaffung gerichtete schuldrechtliche Vertrag hinsichtlich der Hauptleistungspflicht keinen weitergehenden Inhalt. Bei den auf Dauer angelegten Dienstleistungen, zu denen sich die Beklagte verpflichtet hat, kann es demnach nur um die Übernahme weiterer Leistungspflichten neben der Bestellung des dinglichen Wohnungsrechts gehen. Schadensersatzansprüche wegen der Unmöglichkeit dieser - auf Erbringung von Diensten gerichteten - zusätzlichen Leistungspflichten der Beklagten sind nicht Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits; die Kläger leiten ihre Forderungen allein aus dem Verlust des Wohnungsrechts her.

2. Auch deliktsrechtliche Ansprüche verneint das Berufungsgericht zu Recht. Ein Anspruch nach § 823 Abs. 1 BGB scheidet aus, weil der Verlust des dinglichen Rechts der Kläger seine Grundlage in § 52 Abs. 1 ZVG hat und damit nicht rechtswidrig ist. Der Behauptung der Kläger, die Beklagte sei ihren Kreditverbindlichkeiten zu keiner Zeit nachgekommen, läßt zudem nicht ohne weiteres den - für § 823 Abs. 2 BGB, § 263 StGB notwendigen - Schluß darauf zu, daß sie bereits bei Vertragsschluß beabsichtigte, das Grundstück zur

Zwangsversteigerung zu bringen. Schließlich hat das Berufungsgericht zutreffend dem Vortrag der Kläger die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs aus § 826 BGB nicht entnehmen können; die Revision nimmt dies hin.

3. Die Beklagte ist jedoch auf Grund eines selbständigen Garantieversprechens verpflichtet, die Kläger schadlos zu stellen.

a) Ein selbständiges Garantieversprechen ist dadurch gekennzeichnet, daß eine Verpflichtung zur Schadloshaltung für den Fall übernommen wird, daß der garantierte Erfolg nicht eintritt (vgl. BGH, Urt. v. 16. Dezember 1960, II ZR 137/59, WM 1961, 204, 206, Urt. v 11. Juli 1985, IX ZR 11/85 NJW 1985, 2941). Der zwischen den Parteien geschlossene Kaufvertrag enthält zwar keine ausdrückliche Regelung über eine solche Verpflichtung der Beklagten, sie ergibt sich aber im Wege der Auslegung. Der Senat ist an das abweichende Verständnis des Berufungsgerichts nicht gebunden, weil von diesem die anerkannten Auslegungsgrundsätze nicht hinreichend berücksichtigt wurden (vgl. Senat, Urt. v. 1. Oktober 1999, V ZR 168/98, NJW 1999, 3704).

b) Eine sachgerechte Auslegung, die den von beiden Seiten verfolgten Zweck einer Vereinbarung in den Blick nimmt (vgl. dazu Senat, Urt. v. 21. September 2001, V ZR 14/01, WM 2002, 598, 599), kann nicht außer acht lassen, daß das Wohnungsrecht auf Lebenszeit, das sich der Kläger zu 1 (auch für seine Ehefrau) bei dem Verkauf ihres Grundstücks vorbehalten hat, zu den Gegenleistungen der Beklagten als Käuferin zählt (vgl. Senat, Urt. v. 3. Juli 1992, V ZR 76/91, NJW-RR 1993, 198, 199; auch Frank, DNotZ 1999, 503, 504). Der Bestand des Wohnungsrechts war zudem auch dafür entscheidend, daß die Beklagte die zusätzlich übernommenen Dienste zur Versorgung der

Kläger erbringen konnte. Der dauernde Verbleib bzw. Erhalt all dieser den Klägern geschuldeten Leistungen war jedoch bereits von Anfang an dadurch gefährdet, daß sie sich mit einer nachrangigen Sicherung ihres Wohnrechts zufrieden gaben und nicht auf dem - hier ohne weiteres verfügbaren - ersten Rang bestanden. Die Kläger setzten sich damit dem - von ihnen nicht zu beeinflussenden - Risiko aus, daß einer der Grundpfandgläubiger mit besserem Rang die Zwangsversteigerung der Grundstücke mit der Folge des Erlöschens des Wohnungsrechts nach §§ 52 Abs. 1 Satz 2, 91 Abs. 1 ZVG betreibt, falls die Beklagte ihre Kreditverbindlichkeiten nicht ordnungsgemäß bedient. Dagegen wäre das Wohnungsrecht bei Eintragung an rangbereiter Stelle den Ansprüchen der Grundpfandgläubiger vorgegangen und nach §§ 52 Abs. 1 Satz 1, 44 Abs. 1 ZVG auch nach dem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen geblieben. Die Kläger waren ersichtlich nur deshalb bereit, sich mit einer geringeren Sicherung ihres Wohnungsrechts zu bescheiden und damit einen wesentlichen Teil ihrer Gegenleistung aus dem Grundstückskauf zu gefährden, damit das Anwesen trotz des eingetragenen Wohnungsrechts tatsächlich zur Darlehenssicherung genutzt werden konnte. Die um den Preis der Gefährdung des Wohnungsrechts geschaffene Beleihungsmöglichkeit lag aber zuallererst im Interesse der Beklagten. Ihr wurde hiermit nicht nur die Möglichkeit eröffnet, den von ihr geschuldeten Barkaufpreis zu finanzieren, der Vorrang war vielmehr zugunsten von Grundpfandrechten eingeräumt, deren Gesamtbetrag den Kaufpreis um 30.000 DM überschritt. Damit war eine Interessenlage gegeben, die mit der vergleichbar ist, wie sie im Verhältnis zwischen dem aus der Bürgschaft in Anspruch genommenen Bürgen und dem Hauptschuldner besteht, und auf die das Gesetz mit einem Rückgriff des Bürgen in Gestalt des Forderungsübergangs nach § 774 BGB antwortet. Mit dieser Regelung wird dem Umstand Rechnung getragen, daß der Bürge eine

fremde Schuld sichert und deshalb sein Rückgriff gegen den Hauptschuldner von der Interessenlage und dem mutmaßlichen Parteiwillen gefordert wird (vgl. MünchKomm-BGB/Habersack, aaO, § 774 Rdn. 3). Vor diesem Hintergrund entspricht es hier dem Interesse beider Seiten, daß die Beklagte gewissermaßen im Gegenzug den Klägern für die zugewandte Beleihungsmöglichkeit dafür garantiert, daß sie ihren Verpflichtungen gegenüber den Kreditgebern nachkommt und deshalb das Wohnungsrecht den Klägern nicht verloren geht. Da dieser Erfolg nicht eingetreten ist, hat die Beklagte die Kläger für das Erlöschen des Wohnungsrechts schadlos zu stellen.

c) Für den Umfang der Verpflichtung der Beklagten zur Schadloshaltung sind die Grundsätze des Schadensersatzrechts maßgebend (vgl. BGH, Urt. v. 11. Juli 1985, aaO, 2942). Danach sind von der Beklagten alle unmittelbaren und mittelbaren Nachteile zu ersetzen, die den Klägern durch den Verlust des Wohnungsrechts entstanden sind. Das umfaßt zunächst den Ersatz des objektiven Werts des Wohnungsrechts, wobei sich die Kläger bei der Ermittlung des insoweit von ihnen geforderten Betrages von monatlich 1.600 DM offenkundig - was keinen Bedenken begegnet (vgl. Senat, Urt. v. 3. Juli 1992, aaO) - an dem Mietwert orientiert haben. Hierfür hat das Berufungsgericht die erforderlichen Feststellungen - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - allerdings noch nicht getroffen. Ferner sind den Klägern die Kosten des Umzuges zu ersetzen. Auch diese sind vom Berufungsgericht noch nicht festgestellt, wobei es allerdings dem bisherigen Vorbringen der Kläger selbst für eine Schätzung nach § 287 ZPO an hinreichend konkreten Anhaltspunkten (vgl. BGHZ 91, 243, 256 f) mangelt. Zudem kommt eine Ersatzpflicht wegen der Anwaltskosten in Betracht, die die Kläger zur Verteidigung ihrer Rechte im Zwangsversteigerungsverfahren aufwenden mußten. Voraussetzung ist hierfür jedoch, daß die

einzelnen Aufwendungen bei der gegebenen Sachlage zur Schadensabwendung vernünftig und zweckmäßig schienen (vgl. BGH, Urt. v. 30. April 1986, VIII ZR 112/85, NJW 1986, 2243, 2244 f). Dies läßt sich anhand des bisherigen Vorbringens der Kläger, das keine Hinweise auf Anlaß und Art der berechneten anwaltlichen Tätigkeiten enthält, nicht beurteilen. Schließlich sind auf die Ansprüche der Kläger - was sie bei ihrer Antragstellung berücksichtigt haben - die Vorteile anzurechnen, die ihnen als Surrogat des erloschenen Wohnungsrechts nach §§ 92 Abs. 2, 121 ZVG zugeflossen sind.

4. Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben (§ 564 ZPO a.F.). Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 ZPO a.F.), damit es namentlich die notwendigen Feststellungen zum Wert des Wohnungsrechts nachholen kann. Durch die Zurückverweisung erhalten zudem die Kläger Gelegenheit, ihr Vorbringen im Hinblick auf die vorstehend behandelten Positionen im erforderlichen Umfang zu konkretisieren.

Vizepräsident Dr. Wenzel ist wegen Erkrankung an der Unterschriftsleistung gehindert.

Tropf Krüger

Tropf Lemke Gaier