

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 98/80

URTEIL

Verkündet am
20. November 1981
H i r t h
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Kauffrau Iris G [REDACTED] geb. M [REDACTED], Ma [REDACTED]straße [REDACTED],
B [REDACTED] i.d.N.,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Lilli Br [REDACTED], Bu [REDACTED], B [REDACTED] i.d.N.,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. November 1981 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 11. März 1980 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die jetzige Klägerin ist die Alleinerbin des während des Revisionsverfahrens am 19. Juni 1980 verstorbenen ehemaligen Klägers. Dieser (Erblasser) verkaufte mit notariellem Vertrag vom 29. September 1977 sein im Grundbuch von Buchholz Blatt 1585 eingetragenes bebautes Grundstück an die Beklagte. Als Gegenleistung sollte die Beklagte 20 000 DM in bar sowie ab 1. Oktober 1977 monatlich eine lebenslängliche Rente in Höhe von 800 DM an den Verkäufer zahlen. Außerdem mußte sie eingetragene Belastungen im Buchwert von 28 700 DM übernehmen. Dem Erblasser wurde zusätzlich ein lebenslanges, im Grundbuch eingetragenes Wohnungsrecht an der 71,8 qm großen Erdgeschoßwohnung mit der Berechtigung zur Garten- und Garagenbenutzung bestellt. In § 2 (nicht § 1) des Vertrages vereinbarten die Parteien u.a. daß die Beklagte zur unentgeltlichen Rückübertragung des Grundstücks verpflichtet sein sollte, wenn sie innerhalb der ersten zwei Jahre nach Vertragsschluß mit mehr als zwei Monatsraten der Rente in Rückstand gerät.

- 3 -

Im Frühjahr 1978 kam es zwischen den Parteien des Vertrages vom 29. September 1977 im Zusammenhang mit der Eintragung einer Grundschuld von 40 000 DM zugunsten der Kreissparkasse Harburg zu Streitigkeiten. Die Beklagte wollte mit dem durch die Grundschuld gesicherten Kredit die im Obergeschoß des Hauses befindliche Einliegerwohnung an die für das Erdgeschoß installierte Ölheizung - unter entsprechender Erweiterung der Anlage - anschließen. Sie hoffte, mit der Modernisierung der Einliegerwohnung für diese einen höheren Mietzins zu erzielen. Die bisherigen Mieter kündigten daraufhin das Mietverhältnis und zogen aus. Der Erblasser war mit dem Anschluß der Einliegerwohnung an die Ölheizung nicht einverstanden. Er verlangte außerdem, daß die Einliegerwohnung nur an einen ihm genehmen Mieter vermietet werde.

Die Beklagte hat in der Zeit von September 1978 bis Februar 1979 Rentenbeträge in Höhe von insgesamt 2 694 DM an den Erblasser mit folgender Begründung nicht ausgezahlt:

Der Erblasser habe eine Neuvermietung der Einliegerwohnung an einen Interessenten verhindert. Dadurch seien ihr ab November 1978 monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 400 DM entgangen. Diese müsse ihr der Verkäufer ersetzen. Im September 1978 habe sie Heizöl zum Preis von 1 078,02 DM eingelagert. Nach Erweiterung der Heizungsanlage auf zwei Wohnungen müsse ihr der Erblasser für seine Wohnung einen monatlichen Heizkostenvorschuß von 150 DM zahlen; er müsse ihr außerdem Müllabfuhrgebühren in Höhe von 94 DM erstatten. Im übrigen könne sie vom Erblasser von Oktober 1977 bis Februar 1979 Vorrauszahlungen für Strom- und Wasserkosten sowie Kanalgebühren in Höhe von insgesamt 510 DM verlangen. Der Erblasser müsse endlich für den durch den Auszug des früheren Mieters der Einliegerwohnung entstandenen Mietausfall eintreten.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung 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](#)

Der Erblasser erkannte die Forderungen der Beklagten nicht an und verlangte mit seiner Klage Rückübertragung des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 23 806 DM, die die Beklagte unstreitig zum Grundstückserwerb gezahlt hat. Zur Begründung seines Verlangens berief er sich auf eine Anfechtung des Kaufvertrages, auf den Widerruf einer gemischten Schenkung wegen groben Undanks, auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage und auf eine Rückübertragungspflicht der Beklagten gemäß § 2 des Vertrages.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit ihrer Revision verfolgt sie den Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Die Beklagte hat in der Revisionsinstanz dem Rechtsanwalt Stöver, der sie vorprozessual und in der I. Instanz vertreten hat, den Streit verkündet. Ein Beitritt ist nicht erfolgt.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, das Rückübertragungsverlangen des Erblassers sei nach § 2 des Vertrages vom 29. September 1977 gerechtfertigt, weil die Beklagte innerhalb von zwei Jahren seit Vertragsschluß mit mehr als zwei Monatsraten der Rente in Rückstand geraten sei. Dem Rückstand von insgesamt 2 694 DM stehe nur eine begründete Gegenforderung der Beklagten von 94 DM (Müllabfuhrgebühren) gegenüber. Weitere zur Aufrechnung geeignete Forderungen der Beklagten seien nicht gegeben. Insbesondere könne der Erblasser nicht auf Schadensersatz wegen entgangener Mieteinnahmen oder auf Zahlung eines Heizkostenvorschusses in Anspruch genommen werden.

II.

Dies hält der Überprüfung nicht stand.

1. Der Senat vermag der Revision zunächst allerdings nicht darin zu folgen, der Rückübertragungsanspruch aus § 2 des Vertrages vom 29. September 1977 könne unabhängig von einem etwaigen Zahlungsrückstand der Beklagten schon deshalb nicht geltend gemacht werden, weil sich der Erblasser zuvor zu Unrecht auf eine Anfechtung des Vertrages, auf den Widerruf einer - gemischten - Schenkung wegen groben Undanks oder auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen habe. Der Erblasser versuchte nach dem Auftreten von Meinungsverschiedenheiten mit der Beklagten über deren Berechtigung, an die für seine Wohnung vorhandene Ölheizung - unter Erweiterung der Anlage- eine weitere Wohnung anzuschließen, die Grundstücksübertragung rückgängig zu machen. Wenn er zu diesem Zweck den Kaufvertrag anfocht oder als seiner Meinung nach gemischte Schenkung wegen groben Undanks widerrief oder einen Wegfall der Geschäftsgrundlage geltend machte, so ist die spätere Erklärung eines auf § 2 des Vertrages gestützten Rückübertragungsanspruchs nicht deshalb nach § 242 BGB unzulässig, weil die früheren Verlangen unbegründet waren. Die mit Rücksicht auf das Rentenversprechen und das Wohnungsrecht fortdauernden Vertragsbeziehungen hindern einen Vertragspartner, der seinerseits die Verkäuferpflichten voll erfüllt hatte, nicht, vermeintliche Rückübertragungsansprüche gegen den anderen Beteiligten geltend zu machen. Der Versuch, sie im Wege der Klage durchzusetzen, stellt keine Vertragsverletzung dar, die der späteren Geltendmachung eines auf andere Grundlage gestellten Rückübertragungsanspruchs nach Treu und Glauben entgegenstehen könnte.

2. Entgegen der Ansicht der Revision ist auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht im Zusammenhang mit § 285 BGB ausgeführt hat, gegenüber dem auf § 2 des Vertrages

gestützten Rückübertragungsanspruchs könne die Beklagte nicht einwenden, die Anspruchsvoraussetzungen seien jedenfalls deshalb nicht erfüllt, weil die Beklagte infolge eines entschuldbaren Rechtsirrtums angenommen habe, sie sei im Umfang ihrer Nichtzahlung zur Aufrechnung berechtigt. Das Berufungsgericht hat die Vereinbarung zwischen den Parteien dahin ausgelegt, daß sich die Beklagte mit einem derartigen Vortrag nicht entlasten könne. Bei dieser Auslegung sind Rechtsfehler nicht ersichtlich. Das Auslegungsergebnis ist möglich. Die von der Revision in diesem Zusammenhang erhobene Verfahrensrüge, das Berufungsgericht habe den Vortrag der Beklagten zum Zweck der Klausel in § 2 des Vertrages bei der Auslegung nicht berücksichtigt, greift nicht durch. Der Senat sieht nach § 565 a ZPO von einer Begründung ab.

3. Fehlerhaft ist das Berufungsurteil jedoch insoweit, als seine Ausführungen die Verneinung eines zur Aufrechnung geeigneten Schadensersatzanspruches der Beklagten gegen den Verkäufer im Zusammenhang mit der Weitervermietung der Einliegerwohnung nicht tragen:

a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts war der Erblasser als Inhaber eines dinglichen Wohnrechts nicht berechtigt, vom Grundstückseigentümer zu verlangen, eine im Haus befindliche weitere Wohnung nur an einen dem Verkäufer genehmen Mieter zu vermieten. Aus § 1093 BGB und den in ihm in Bezug genommenen Vorschriften für den Nießbrauch folgt ein solches Recht nicht. Das dingliche Wohnungsrecht ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dahingehend, ein Gebäude oder einen Teil des Gebäudes unter Ausschluß des Eigentümers zu benutzen (§ 1093 BGB). Besteht - wie vorliegend - das Wohnungsrecht nur an einem Teil des Gebäudes, nämlich an der Erdgeschoßwohnung, so bleiben die Rechte des Eigentümers

für den vom Wohnungsrecht nicht betroffenen Rest des Gebäudes unberührt. Der Eigentümer kann mit diesem Teil grundsätzlich nach seinem Belieben verfahren. Sollte sich aus den getroffenen Vereinbarungen oder aus den konkreten räumlichen Verhältnissen allerdings eine Pflicht zur Rücksichtnahme des Grundstückseigentümers bei der Auswahl eines Mieters gegenüber dem Berechtigten aus dem Wohnungsrecht ergeben, so würde eine solche Pflicht entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht bedeuten, daß die Auswahl auf eine dem Wohnungsrechtsinhaber genehme Person beschränkt wäre.

Wenn der Inhaber des Wohnungsrechtes, gestützt auf die Auffassung, die Beklagte dürfe nur an eine ihm genehme Person die Einliegerwohnung vermieten, erklärt, er werde einen von ihm nicht gebilligten neuen Mieter schikanieren und herauskeln, so kann dieses Verhalten eine positive Vertragsverletzung darstellen, die auch - wenn ein Mietinteressent daraufhin vom Abschluß eines Mietvertrages Abstand nimmt - eine Pflicht zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens auszulösen vermag. Aus den zwischen Eigentümer und Wohnungsrechtsinhaber bestehenden Beziehungen schuldrechtlicher und dinglicher Art ergibt sich u.a. die vertragliche Pflicht des Wohnungsrechtsinhabers, alles zu unterlassen, was den Eigentümer an der berechtigten Nutzung seines vom Wohnungsrecht nicht betroffenen Gebäudes hindern kann.

Da das Berufungsgericht es offen gelassen hat, ob sich der Erblasser in der von der Beklagten vorgetragenen Weise verhalten hat (er soll erklärt haben, er werde jeden Mieter schikanieren und herauskeln), ist für das Revisionsverfahren von der Richtigkeit des Vortrages der Beklagten auszugehen. Danach ist aber ein zur Aufrechnung geeigneter Schadensersatzanspruch der Beklagten wegen der durch das Verhalten des Verkäufers entgangenen Mieteinnahmen nicht auszuschließen.

11

b) Da der Schadensersatzanspruch der Höhe nach aufgrund der Aufrechnung dazu führen kann, daß die Rückübertragungsvoraussetzung eines mehr als zweimonatigen Rentenrückstandes entfällt, ist das Berufungsurteil aufzuheben. Die Sache ist insoweit zur weiteren tatrichterlichen Prüfung des Schadensersatzanspruches an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Linden

Dr. Eckstein

Vogt

Hagen