

Verkündet am 3. Februar 1960
Hirth, Justizangestellter als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Frau Anne K [REDACTED], B [REDACTED], H [REDACTED]
Straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Diplomkauffmannsehefrau Helga W [REDACTED] geb. K [REDACTED],
B [REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 3. Februar 1960 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag
und Dr. Mattern für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird unter Zurück-
weisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des
6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm (Westf.)
vom 30. Oktober 1958 zu Nr. 1 und 2 der Klage (Heraus-
gabe der Zimmer und Mitbenutzung der Anlagen) und im
Kostenpunkt aufgehoben.

In diesem Umfang wird die Sache an das Berufungs-
gericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung
zurückverwiesen.

Von den bisherigen Kosten des Verfahrens trägt
die Klägerin 1/4, im übrigen wird die Entscheidung
über die Kosten dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist die Mutter der Beklagten. Durch notariellen Vertrag vom 3. Mai 1952 übertrug sie der Beklagten im Wege der verfrühten Erbfolge den Grundbesitz B [REDACTED], H [REDACTED] Straße ●, bestehend aus einem Hausgrundstück nebst Hausgarten und Anteil an dem Osterbach. Nach § 6 des Vertrages wurde der Übergeberin für ihre Lebenszeit ein unentgeltliches Wohnrecht an der gesamten ersten Etage des übergebenen Hauses eingeräumt; auch sollte sie berechtigt sein, die zum Wohnrecht gehörenden Räume, falls sie sie nicht selbst nutzen wollte, zu vermieten.

Absatz 2 dieser Vertragsbestimmung hat folgenden Wortlaut:

"Das Wohnrecht umfaßt die Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner des Hauses H [REDACTED] Straße ● bestimmten Anlagen und Einrichtungen. Ferner erhält die Berechtigte zu ihrer ausschließlichen Nutzung zwei Kellerräume und zwar Frau K [REDACTED] ist ferner berechtigt, den halben Hausgarten und zwar die nach Osten hin gelegene Hälfte ausschließlich zu nutzen."

Dieses Wohnrecht wurde unter dem 27. August 1952 im Grundbuch eingetragen.

Der Klägerin stehen von der ersten Etage nur zwei Räume zur Verfügung. Sie hat nunmehr beantragt, die Beklagte zu verurteilen,

1. an sie die erste Etage des Hauses B [REDACTED], H [REDACTED] Straße ● mit Ausnahme zweier bereits innegehaltener Zimmer herauszugeben;
2. ihr die Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen des Hauses einzuräumen;
3. an sie die östliche Hälfte der Grundstücksparzelle 599/13 herauszugeben.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

- 3 -

Sie hat geltend gemacht, es sei zwischen den Parteien vereinbart worden, daß die Klägerin ihr die übrigen Räume der ersten Etage gegen ein monatliches Entgelt von 150 DM zusätzlich weiterer 150 DM für die Überlassung von Mobiliar zur Ausübung ihres Pensionsbetriebes überlasse. Der von der Klägerin herausverlangte Teil der Parzelle 599/13 stehe ihr nicht zu, da es sich hierbei um den Hofraum mit Garage und Zufahrtsweg handle, die Klägerin aber nur Anspruch auf Nutzung eines Teils des Hausgartens habe.

Diesem Vorbringen gegenüber hat die Klägerin ihre Klageansprüche hilfsweise noch darauf gestützt, daß sie die in dem Übergabevertrag liegende Schenkung wegen groben Undanks widerrufe, da die Beklagte einmal während der Weihnachtszeit die Zentralheizung nicht betrieben habe, so daß die Klägerin habe frieren müssen. Die Beklagte hat bestritten, sich eines solchen Undanks schuldig gemacht zu haben, und ferner geltend gemacht, es habe sich nicht um eine Schenkung gehandelt, da sie ganz erhebliche Gegenleistungen übernommen habe. Hilfsweise hat sie wegen dieser Gegenleistungen und der Ansprüche, die ihr daraus zuständen, daß die Klägerin noch nach der Übereignung ihr - der Beklagten - zustehende Geldbeträge eingezogen habe, ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt.

Sie hat ausgeführt, die Pension sei von ihr und der Beklagten gemeinsam betrieben worden. Dieses Gesellschaftsverhältnis habe sie, die Klägerin, gekündigt. Zumindest habe aber ein Mietverhältnis vorgelegen, das sie wirksam gekündigt habe.

Die Berufung blieb ohne Erfolg.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre bisherigen Anträge weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält es auf Grund der Beweisaufnahme für erwiesen, daß die Parteien in der zweiten Hälfte des Jahres 1954 eine Vereinbarung getroffen haben, nach der die Klägerin der Beklagten gegen monatliche Zahlungen und andere Gegenleistungen die erste Etage des Hauses mit Ausnahme von zwei Zimmern zur Führung eines Pensionsbetriebes überlassen habe. Es habe sich nach der Aussage des Zeugen Mönkemöller und den Umständen um eine Vereinbarung auf lange Sicht gehandelt. Die Beklagte sei am 1. Mai 1954 wegen des Pensionsbetriebes, der also ihre Existenzgrundlage darstellen sollte, nach B. zurückgekehrt und habe erhebliche Schulden in Höhe von 17 000 DM übernommen. Wenn sich dann herausgestellt habe, daß die Parteien nicht harmonisch zusammenarbeiten konnten, so habe es sich für die Beklagte nur darum handeln können, eine auf lange Dauer berechnete Regelung herbeizuführen. Das sei der Klägerin auch bekannt gewesen. Die Klägerin müsse sich daher, möglicherweise sogar auf unbegrenzte Zeit, jedenfalls aber noch auf mehrere Jahre an der Vereinbarung festhalten lassen, da die - zur Zeit der Entscheidung des Berufungsgerichts vergangenen - vier Jahre nicht ausreichten. Eine Änderung des Inhalts des dinglichen Wohnrechts sei nicht gegeben.

Da die Überlassung der Räume durch die Klägerin an die Beklagte im Zusammenhang mit einer Gesamtregelung, die das weitere Schicksal des Pensionsbetriebes betroffen habe, vorge-

nommen worden sei, handele es sich um keinen Mietvertrag mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr, der mangels schriftlicher Form auf unbestimmte Zeit geschlossen wäre und mit gesetzlicher Frist hätte gekündigt werden können (§ 566 BGB).

II.

1. Die Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, daß keine dingliche Rechtsänderung von den Parteien gewollt gewesen sei, lassen keinen Rechtsirrtum erkennen. Auch wenn der Berufungsrichter von einer Beschränkung der Ausübung des Wohnrechts spricht, ist dies kein Gegensatz zu seiner Auffassung über die schuldrechtliche Natur der Vereinbarung der Parteien, da diese Vereinbarung der Klägerin ein unmittelbares Bewohnen der Räume nicht mehr möglich machte.

2. Mit Recht wendet sich die Revision jedoch gegen die Annahme des Berufungsgerichts, der von ihm festgestellte Vertrag sei kein Mietvertrag. Bis zu der Vereinbarung vom Jahre 1954 mögen die Beziehungen zwischen den Parteien einen anderen rechtlichen Charakter gehabt haben, etwa Gesellschaft, aber von der Vereinbarung an war der Kern ihrer rechtlichen Beziehungen die Überlassung der in Frage stehenden Räume gegen Entgelt. Damit sind die Erfordernisse des Mietvertrages erfüllt, und die Vereinbarung verliert die Eigenschaft eines solchen auch dadurch nicht, daß sie möglicherweise der Abwicklung eines vorher zwischen den Parteien bestehenden Gesellschaftsverhältnisses diene. Gegen die Rechtswirksamkeit eines Vertrages, durch den der Eigentümer selbst seine Sache von einem Nutzungsberechtigten

mietet, bestehen keine Bedenken (RG JW 1906, 436²⁵; Warn-Rspr 1913 Nr. 315). Die von der Beklagten vertretene Ansicht, es handle sich nur um einen vorübergehenden Verzicht der Klägerin auf einen Teil ihrer Befugnisse aus ihrem Wohnrecht, ist nach der vom Berufungsgericht für glaubhaft erachteten Aussage des Zeugen M. [REDACTED] abzulehnen, zumal da auch ein Teil des Inventars gegen Entgelt zur Benutzung überlassen wurde, was rechtlich überhaupt nur als Miete gekennzeichnet werden kann. Der Mietvertrag war nach den Feststellungen des Berufungsrichters für mehr als ein Jahr geschlossen, er hätte daher nach § 566 BGB der Schriftform bedurft, mangels ihrer galt er nur auf unbestimmte Zeit geschlossen. Daß die gesetzliche Kündigungsfrist nach § 565 BGB in Verbindung mit dem Gesetz über die Lockerung der Kündigungstermine bei Mietverhältnissen über Wohnraum vom 24. März 1938 (RGBl I 306) längst abgelaufen ist, bedarf keiner weiteren Erörterung. Die Kündigung lag spätestens in der Klage.

3. Zu erwägen ist noch, ob der Kündigung unter dem Gesichtspunkt des § 242 BGB (Verstoß gegen Treu und Glauben) oder des § 138 BGB (Sittenwidrigkeit) oder des § 226 BGB (Rechtsausübung nur mit dem Zweck der Schadenszufügung) die Wirksamkeit zu versagen ist. Der Berufungsrichter hat, von seinem Standpunkt zu Recht, diese Fragen nicht behandelt. Die Sache bedarf nach dieser Richtung noch der Erörterung in der Tatsacheninstanz. Die Beklagte hat behauptet, die Klägerin habe sie veranlaßt, ihren gut bezahlten Beruf als Chefsekretärin aufzugeben und statt dessen den Pensionsbetrieb als Existenz zu schaffen, dieser Betrieb sei nur mit dem ersten Stock lohnend, sodaß ihr durch die Kündigung die Lebensgrundlage entzogen werde. Sie wirtschaftlich zu vernichten, sei gerade die Absicht der Klägerin. Diese Behauptungen wären an sich geeignet, auch unter Berücksichtigung der strengen Grundsätze, die der Senat für die volle Wirk-

samkeit eines nicht in rechter Form geschlossenen Vertrages aufgestellt hat (Urteil vom 25. September 1957. - V ZR 188/55 - LM BGB § 313 Nr. 13) eine Bindung der Klägerin auf die vom Berufungsgericht angenommene Zeit zu rechtfertigen, und die Kündigung in der ausgesprochenen Absicht der Vernichtung der Existenz und mit dieser Wirkung wäre als sittenwidrig zu bezeichnen. Die Klägerin ist jedoch diesen Behauptungen entgegengetreten, insbesondere hat sie auch bestritten, die Beklagte zur Aufgabe ihres Berufes veranlaßt zu haben. Es bedarf daher tatrichterlicher Feststellung, inwieweit der behauptete Sachverhalt gegeben ist. Dabei wird auch zu erörtern sein, ob nicht der unterm 18. März 1957 von der Beklagten als Cand. rer. pol. bezeichnete Ehemann nun in der Lage ist, die Existenz seiner Familie zu gewährleisten. Das Berufungsurteil war demnach hinsichtlich des Klageantrags zu 1 aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

III.

Die Revision beanstandet zu Unrecht die Auslegung des Berufungsrichters zu Klageantrag 2, dieser beziehe sich nur auf die Mitbenutzung für die strittigen Räume, nicht aber auch auf die Mitbenutzung für die zwei stets im Besitz der Klägerin verbliebenen Zimmer. Diese Beurteilung entspricht der Darlegung der Klägerin im Schriftsatz vom 23. Juni 1958 S. 3, daß der Klageantrag zu 2 im wesentlichen von dem Erfolg des Klageantrags zu 1 abhängt. Da jedoch über den Klageantrag zu 1 vom Tatrichter erneut entschieden werden muß, war das Berufungsurteil auch in diesem Punkt aufzuheben und die Sache zurückzuverweisen.

IV.

Zum Klageantrag 3 führt das Berufungsgericht aus, die Klägerin habe nach dem Vertrage das Recht zur Nutzung der östlichen Hälfte des Hausgartens. Der Garten beginne hinter dem Haus, er bilde die Parzelle 782/13. Die östliche Hälfte der Parzelle 599/13 enthalte neben einigen Spalierobstbäumen den einzigen Zufahrtsweg des Grundstücks und die Garage. Es sei daher unwahrscheinlich, daß auch dieser Teil des Grundstücks mit seinen für die Führung des Pensionsbetriebs unentbehrlichen Einrichtungen von dem Begriff des Hausgartens habe erfaßt sein sollen. Die Klägerin müsse dafür den Beweis erbringen, die Aussage des Zeugen Notar M. spreche aber eher gegen sie.

Ob es sich hier überhaupt noch um Tatsachenfeststellungen handelte (LM BGB § 133 Fa. Nr. 1) oder nicht vielmehr um eine dem Beweis nicht zugängliche Auslegung, kann dahingestellt bleiben. Die Revision rügt, was nur für den ersten Fall in Betracht kommt, daß das Berufungsgericht die Möglichkeit der Parteivernehmung nach § 448 ZPO übersehen habe. Regelmäßig ist jedoch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (LM ZPO § 448 Nr. 2) davon auszugehen, daß das Gericht den § 448 ZPO kennt und sein Ermessen in dieser Richtung hat walten lassen. Die Kürze des Berufungsverfahrens im vorliegenden Fall, auf die die Revision hinweist, reicht nicht aus, um ein Übersehen des § 448 ZPO durch das Berufungsgericht zum Nachteil der Klägerin darzutun, um so weniger, als das Berufungsgericht starke Anhaltspunkte gegen den von der Klägerin verfochtenen Sinn der Vertragsbestimmung über die Benutzung des halben Hausgartens anführt.

Die Revision zum Klagantrag Nr. 3 ist daher unbegründet und war zurückzuweisen.

V.

Soweit in der Sache endgültig entschieden wurde, waren die Kosten der Klägerin aufzuerlegen, im übrigen aber die Entscheidung über die Kosten dem Berufungsgericht vorzubehalten.

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern