

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 413, 399

Hat ein Wohnungsbauunternehmen gegenüber den Erwerbern von Eigenheimen im Interesse der Vermeidung von Unzuverlässigkeiten für eine einheitliche Wohnanlage Um-, An- oder Einbauten, Neubauten usw. an seine vorherige Zustimmung geknüpft, so steht der Übertragung des Zustimmungsrechts auf eine zwecks Erhaltung des Gemeinschaftscharakters der Wohnanlage gebildete Wohngemeinschaft e.V. § 399 BGB nicht entgegen.

BGH, Urt. v. 4. Mai 1979 - V ZR 4/78 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 4/78

URTEIL

Verkündet am
4. Mai 1979

H i r t h ,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der "N [REDACTED]", Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH, vertreten durch die
Geschäftsführer Walter [REDACTED], Peter [REDACTED], Rolf [REDACTED],
Harro [REDACTED] und Helmut [REDACTED], L [REDACTED] Straße 1, H [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Ingenieur Günter S [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Ingrid S [REDACTED],
beide wohnhaft B [REDACTED] 2, H [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

9

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 4. Mai 1979 durch den
Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger,
Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 6. Zivilsenats des Hanseatischen
Oberlandesgerichts zu Hamburg vom
1. Dezember 1977 aufgehoben.

Auf die Berufung der Beklagten wird das
Urteil des Landgerichts Hamburg, Zivilkammer 22,
vom 4. August 1977 teilweise abgeändert:

Die Klage wird in vollem Umfang abgewiesen.

Die Kläger tragen auch die weiteren Kosten
des Rechtsstreites.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte hatte in H [REDACTED] ein
Siedlungsgelände erschlossen, welches mit mehr als
300 Eigenheimen bebaut wurde. Eines dieser Eigenheime
nebst zugehörigem Grundstück haben die Kläger im
Jahre 1962 von der Beklagten erworben.



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



Der Kaufvertrag zwischen den Parteien enthält - wie die Kaufverträge mit den übrigen Erwerbern - in § 4 Abs. 2 eine Regelung, derzufolge die Beklagte die Erwerber u.a. zur Erhaltung des Gemeinschaftscharakters zu einer Wohngemeinschaft zusammenfassen konnte. Die Erwerber verpflichteten sich, dieser Wohngemeinschaft beizutreten. Die Wohngemeinschaft ist mit dem Namen "Wohngemeinschaft G [REDACTED] R [REDACTED] e.V." gegründet worden. Die Kläger traten der Wohngemeinschaft bei; sie haben zum Ablauf des Jahres 1978 den Austritt erklärt.

Der Wohngemeinschaft hat die Beklagte einen Teil der die Siedlung betreffenden Verwaltungsaufgaben übertragen.

In § 5 Abs. 2 des Kaufvertrages zwischen den Parteien ist folgende Vereinbarung getroffen worden:

"(2) Der Erwerber ist an die vorherige schriftliche Zustimmung des WU zur Vor- nahme von Um-, An- oder Einbauten, zur Errichtung von Neubauten, insbesondere von Garagen, Ställen, Lauben oder Einfriedigungen sowie zu einer wesentlichen Änderung der gärtnerischen Anlagen gebunden. Das gleiche gilt, wenn der Erwerber beabsichtigt, das Kaufeigenheim bzw. Grundstück zu gewerblichen Zwecken mitzubedenutzen.

Das WU soll die Zustimmung nur versagen, wenn sich für das Grundstück, die Nachbarn oder die einheitliche Wohnanlage Unzuträglichkeiten ergeben. Aus dem gleichen Grunde kann das WU eine erteilte Zustimmung jederzeit widerrufen.

Die Zustimmung des WU gilt als erteilt, wenn das WU nicht innerhalb von 4 Wochen nach Eingang des Antrages hierzu schriftlich Stellung genommen hat.

..."

Mit Vertrag vom 15. September 1975 hat die Beklagte ihre Rechte aus § 5 Abs. 2 auf die Wohngemeinschaft übertragen.

Seit 1974 planen die Kläger einen Umbau ihres Hauses. Aus diesem Anlaß kam es zu Auseinandersetzungen zwischen den Klägern und dem Vorstand der Wohngemeinschaft.

Die Kläger halten die Übertragung der Rechte der Beklagten aus § 5 Abs. 2 des Kaufvertrages auf die Wohngemeinschaft für unwirksam. Sie begehren mit der Klage eine entsprechende Feststellung.

Das Landgericht hat der Klage - unter Abweisung eines auf eine weitere Vereinbarung des Vertrages vom 15. Oktober 1975 gerichteten Begehrens - insoweit stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der - vom Oberlandesgericht zugelassenen - Revision verfolgt die Beklagte den Antrag, die Klage in vollem Umfang abzuweisen, weiter. Die Kläger beantragen Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält die Übertragung des Zustimmungsrechts aus § 5 Abs. 2 des Kaufvertrages auf die Wohngemeinschaft gemäß § 413 i.V.m. § 399 BGB für unwirksam. Das Recht ändere nämlich seinen Inhalt, wenn es von der Beklagten auf die Wohngemeinschaft übertragen werde.

II.

Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision führen zur Aufhebung des Berufungsurteils:

1. Nicht zugestimmt werden kann allerdings der Auffassung der Revision, das Landgericht habe rechtskräftig festgestellt, ein sich aus § 5 Abs. 2 des Kaufvertrags ergebender Unterlassungsanspruch sei wirksam auf die Wohngemeinschaft e.V. übertragen worden. Ein Unterlassungsanspruch war nicht Gegenstand der Klage; die vom Landgericht entschiedene "Abweisung der Klage im übrigen" kann sich daher nicht auf einen Unterlassungsanspruch beziehen.

2. Gemäß § 413 BGB finden auf Rechte, die nicht zu den Forderungen im Sinne des § 398 BGB gehören, die Vorschriften über die Übertragung von Forderungen entsprechende Anwendung, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

Nach § 399 BGB kann eine Forderung nicht abgetreten werden, wenn die Leistung an einen anderen als den ursprünglichen Gläubiger nicht ohne Veränderung ihres Inhalts erfolgen kann oder die Abtretung durch Vereinbarung mit dem Schuldner ausgeschlossen ist. Da vorliegend eine Vereinbarung über den Ausschluß der Rechtsübertragung nicht ersichtlich ist, hängt die Übertragbarkeit der Rechte der Beklagten aus § 5 Abs. 2 des Kaufvertrages davon ab, ob durch die Übertragung der Rechte von der Beklagten auf die Wohngemeinschaft e.V. der Inhalt der Rechte verändert

wird. Zur Rechtsänderung gehört, daß sich nicht nur die Person des Rechtsinhabers - also die bloße Rechtszuständigkeit -, sondern mit der Rechtszuständigkeit auch der Gegenstand des Rechtes ändert. Diese Voraussetzung wäre erfüllt, wenn es sich um höchstpersönliche Rechte der Beklagten handelte oder wenn sich aus der Natur des in Frage stehenden Rechtes mit der Änderung der Person des Rechtsinhabers der Inhalt gleichfalls veränderte (vgl. hierzu Staudinger/Kaduk, BGB 10./11. Aufl. § 399 Rdn. 7 ff, § 413 Rdn. 8; BGB-RGRK 12. Aufl. § 399 Rdn. 18 ff, § 413 Rdn. 1). Ein höchstpersönliches Recht der Beklagten liegt nicht vor. Die Frage, ob sich für das Grundstück, die Nachbarn oder die einheitliche Wohnanlage Unzuträglichkeiten ergeben (das sind die vereinbarten Versagungsgründe), kann vom Sinn und Zweck der Vereinbarung her nicht nur die Beklagte als ehemalige Eigentümerin und Erschließerin der Wohnanlage, sondern auch der rechtsfähige Verein der Erwerber und derzeitigen Eigentümer der Anlage, zu deren Gunsten und in deren Interesse die Regelung geschaffen worden ist, beantworten.

Der Umstand, daß das in § 5 Abs. 2 der Vereinbarung vereinbarte Recht dem Rechtsinhaber bei der Ausübung einen Ermessensspielraum gewährt, ist für die Frage der Übertragbarkeit des Rechtes ohne Bedeutung. Dieser Spielraum bleibt auch nach einer Übertragung des Rechtes erhalten; insoweit würde also keine Inhaltsänderung eintreten. Ob ein Rechtsnachfolger das Recht im Rahmen des ihm zur Verfügung stehenden Spielraums enger oder großzügiger als der bisherige Rechtsinhaber ausüben wird, ist aber für die Anwendung des § 399 BGB unerheblich. Hier-

durch wird nicht der Inhalt des Rechtes, sondern nur die Art, wie das übertragene, inhaltlich nicht veränderte Recht ausgeübt wird, betroffen (vgl. hierzu BGH NJW 1972, 2036). Die erste Alternative des § 399 BGB wäre folglich auch dann nicht erfüllt, wenn zu erwarten stünde, daß der neue Rechtsinhaber von dem Recht einen Gebrauch macht, den zwar auch der bisherige Inhaber hätte machen können, voraussichtlich aber nicht gemacht haben würde (vgl. hierzu RG WarnRspr 1919 Nr. 137; BGB-RGRK 12. Aufl. § 399 Rdn. 18). Die Überschreitung des Spielraums kann im übrigen gegenüber der Wohngemeinschaft e.V. in gleicher Weise gerichtlich überprüft werden wie gegenüber der "N [REDACTED]"-GmbH.

Das Berufungsgericht hat nun - wie die Revision zutreffend rügt - rechtsfehlerhaft entscheidend für die Bejahung der Voraussetzungen der Unübertragbarkeit gemäß §§ 413, 399 BGB darauf abgestellt, daß die Wohngemeinschaft als neuer Rechtsinhaber aller Wahrscheinlichkeit nach das Recht im Rahmen der getroffenen Vereinbarung anders ausüben wird als die Beklagte. Dieser Gesichtspunkt ist aber unbeachtlich.

Ist damit entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts eine Abhängigkeit des Rechtsinhalts von der Person des Rechtsträgers im Sinne der §§ 413, 399 BGB nicht gegeben, so bleibt es bei dem Grundsatz der Übertragbarkeit des Rechtes. Irgendwelche besonderen Umstände in der Person des Zessionars, die der Übertragung des Zustimmungsrechts entgegenstehen könnten, sind nicht festgestellt.

Das Berufungsurteil war folglich aufzuheben. Da weitere tatrichterliche Feststellungen nicht erforderlich sind, konnte der Senat in der Sache selbst entscheiden (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Infolge der Übertragbarkeit der Rechte aus § 5 Abs. 2 des Kaufvertrages von der Beklagten auf die Wohngemeinschaft ist das negative Feststellungsbegehren der Kläger unbegründet. Das Urteil des Landgerichts war dementsprechend abzuändern; die Klage war in vollem Umfang abzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Hill

Offterdinger

Hagen

Linden

Räfle