
Datum: 01.03.2001
Gericht: Landgericht Detmold
Spruchkörper: Zivilammer IV
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 O 260/00
ECLI: ECLI:DE:LGDT:2001:0301.9O260.00.00

Nachinstanz: Oberlandesgericht Hamm, 22 U 78/01
Schlagworte: Schadensersatz - Wohnrecht - Verlust - Zwangsversteigerung
Normen: §§ 325, 428 BGB

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 69.010,60 DM nebst 4% Zinsen aus 18.800 DM seit dem 11.9.1998, aus jeweils weiteren 1600 DM seit dem 6. Oktober 1998, dem 6. 11.1998, dem 6.12.1998, dem 6.1.1999, dem 6.2.1999, dem 6.3.1999, dem

dem 6.5.1999, dem 6.6.99, dem 6.7.99, dem 6.8.1999, dem 6.9.1999, dem

dem 6.11.1999, dem 6.12.1999, dem 6.1.2000, dem 6.2.2000, dem 6.3.2000, dem

dem 6.5.2000, dem 6.8.2000, dem 6.9.2000, dem 6.10.2000, dem 6.11.2000, dem

dem 6.1.2001 und dem 6.2.2001 sowie aus 3810,60 DM seit dem 2.6.2000 abzüglich der durch die Gerichtskasse im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgter Zahlungen

von 9000 DM am 10.6.1998, 4518 DM am 2.10.1998, 4.527 DM am 19.11.1998, 4540,50 DM am 2.3.1999 und 3.273,85 DM am 17.6.1999 zu zahlen.

Die Beklagte ist verpflichtet, ab März 2001 an die Kläger als Gesamtgläubiger für den Verlust des Wohnrechts am Grundstück

in Höhe von 1600 DM jeweils zum 5. eines jeden Monats im Voraus zu zahlen.

Es wird festgestellt, daß die Beklagte verpflichtet ist, den Klägern als Gesamtgläubiger deren zukünftigen Schaden aus dem Verlust des Wohnrechts an dem oben genannten Hausgrundstück zu ersetzen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Sicherheit kann auch durch unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank, öffentlichen Sparkasse oder Genossenschaftsbank erbracht werden.

Tatbestand:

- | | |
|--|---|
| Die Kläger verkauften mit notariellem Vertrag vom 25.10.1990 ihr Hausgrundstück an die Beklagte. Unter Nr. 2a) des Vertrages vereinbarten die Parteien für die Kläger als Gesamtberechtigte gern. §428 BGB ein lebenslängliches und unentgeltliches Wohnrecht an der gesamten ersten Etage und den Kellerräumen des Wohnhauses, welches dinglich gesichert wurde. Weiter bewilligten die Parteien noch einzutragenden Grundpfandrechten bis zu einer Höhe von 150.000 DM zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen den Vorrang vor dem Wohnrecht. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die zu den Akten gereichte Kopie der Vertragsurkunde, Bl. 10 bis 24 d. A., Bezug genommen. Nach Durchführung des Kaufvertrages ließ die Beklagte zu Gunsten der Volksbank eine Grundschuld über 120.000 DM nebst Zinsen und Nebenleistungen und zu Gunsten der Sparkasse eine Grundschuld in Höhe von 30.000 DM nebst Zinsen ins Grundbuch eintragen. Die Grundschulden valutierten in voller Höhe kurz nach ihrer Bestellung. Die Beklagte konnte diese dinglich gesicherten Verbindlichkeiten nicht zurückführen. Die zuvor genannten Kreditinstitute betrieben daraufhin das Zwangsversteigerungsverfahren, in dem sich die Kläger von ihrem jetzigen Prozessbevollmächtigten vertreten ließen. Das Hausgrundstück wurde im zweiten Versteigerungstermin am 3.2.1998 für 331.000 DM zzgl. Zinsen versteigert. Das Wohnrecht der Kläger wurde im Grundbuch gelöscht und die Kläger mußten das Grundstück räumen und an den Ersteher herausgegeben. Der monatliche Wert des Wohnrechtes beträgt 1600 DM. | 1 |
| Aus dem Versteigerungserlös erhielten die Kläger folgende Zahlungen der Gerichtskasse: am 10.6.1998 9000 DM, am 2.10.1998 4518,- DM, am 19.11.1998 4527 DM, am 2.3.1999 4540,50 DM und am 17.6.1999 3273,85 DM. | 2 |
| Für die Tätigkeit ihres jetzigen Prozessbevollmächtigten im Zwangsversteigerungsverfahren zahlten die Kläger 3810,60 DM. | 3 |
| Mit Schreiben vom 1.9.1998 forderten die Kläger die Beklagte zur Zahlung einer monatlichen Entschädigung für den Verlust des Wohnrechtes und zum Ersatz der Umzugskosten unter Fristsetzung bis zum 10.9.1998 auf. Die Beklagte lehnte mit Schreiben von 4.9.1998 jegliche | 4 |
| | 5 |

Einstandspflicht ab.

Die Kläger behaupten, durch den Umzug in eine andere Wohnung mindestens 6000 DM an Umzugs- und Renovierungskosten entstanden. 6

Die Kläger beantragen, 7

1. die Beklagte zu verurteilen, 8

an die Kläger als Gesamtgläubiger eine lebenslange, monatliche Entschädigung für den Verlust des Wohnrechtes der Kläger an dem Hausgrundstück zu zahlen, und zwar rückwirkend ab dem 3.2.1998, deren Höhe in das pflichtgemäße Ermessen des Gerichts gestellt wird jedoch mindestens monatlich 1600 DM, den bestehenden Rückstand sofort, künftige monatliche Entschädigungszahlungen jeweils zum 5. eines jeden Monats im Voraus, abzüglich folgender Zahlungen aus Zwangsversteigerungsverfahren durch die Gerichtskasse: 9

a) am 10.6.1998 9000 DM, 10

b) am 2.10.1998 4518,- DM, 11

c) am 19.11.1998 4527 DM, 12

d) am 2.3.1999 4540,50 DM 13

e) am 17.6.1999 3273,85 DM 14

außerdem zuzüglich 4% Verzugszinsen auf die Entschädigungsansprüche für die Monate Februar bis September 1998 seit dem 11.9.1998 sowie wegen der ab Oktober 1998 fälligen Entschädigungsbeträge 4% Verzugszinsen seit dem 5. des jeweiligen Monats; 15

den Klägern als Gesamtgläubiger weitere 6000 DM nebst 4% seit dem 11.9.1998 zu zahlen, an die Kläger weitere 3810,60 DM zzgl. 4% ab Rechtshängigkeit zu zahlen. 16

2. festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet ist, den Klägern als Gesamtgläubiger deren künftigen Schaden aus dem Verlust des Wohnrechtes am Hausgrundstück zu ersetzen. 17

Die Beklagte beantragt, 18

die Klage abzuweisen. 19

Die Beklagte leimt mit der Behauptung, unverschuldet in finanzielle Schwierigkeiten gekommen zu sein, jegliche Einstandspflicht ab. Sie ist darüber hinaus der Ansicht, die Kläger müßten sich den gezahlten Kaufpreis in Höhen von 120.000 DM und den Wert der bis zur Grundstücksräumung gezogenen Nutzungen auf die etwaige Entschädigungsansprüche anrechnen lassen. 20

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 21

Entscheidungsgründe: 22

Die zulässige Klage ist zum ganz überwiegenden Teil begründet, nur hinsichtlich des weitergehenden Zinsantrages war die Klage abzuweisen. 23

Die Beklagte ist den Klägern als Gesamtgläubiger gemäß §§325, 428 BGB zum Ersatz des aus dem Verlust des Wohnrechtes entstandenen Schadens verpflichtet. Mit der Zwangsversteigerung des Hausgrundstückes ist der Beklagten die Erfüllung des vertraglich vereinbarten lebenslangen Wohnrechtes unmöglich geworden. Die Beklagte hat die Nichterfüllung des Vertrages auch zu vertreten, da nach einem der Rechts- und Wirtschaftsordnung immanenten allgemeinen Grundsatz jedermann - so auch die Beklagte - für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen hat. Die Beklagte hat den Klägern daher den aus ihrer Vertragsverletzung entstandenen Schaden, mithin den monatlichen Wert des Wohnrechtes von 1600 DM seit Februar 1998, der sich bis jetzt auf insgesamt 59.200 DM beläuft, die im Zwangsversteigerungs- und Verteilungsverfahren entstandenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 3810,60 DM sowie die Kosten für den Umzug in eine andere Wohnung zu ersetzen. Die letzt genannten Kosten werden von der Kammer gemäß §287 ZPO auf mindestens 6000 DM geschätzt, hierbei wurde insbesondere berücksichtigt, daß die Kläger aufgrund ihres hohen Alters von fast 70 Jahren zum ganz überwiegenden Teil bei der Organisation des Umzuges und den Renovierungsarbeiten in der neuen Wohnung auf Hilfe anderer angewiesen waren.

Die Einwendungen der Beklagten waren nicht erheblich, insbesondere brauchen sich die Kläger auf den Schadensersatzanspruch wieder den von der Beklagten gezahlten Kaufpreis noch den Wert der gezogenen Nutzung des Hauses bis zu dessen Räumung anrechnen zu lassen, da die Beklagte hiermit lediglich ihre Verpflichtungen aus dem auch weiterhin bestehenden Grundstückskaufvertrag vom 25.10.1990 erfüllte. 25

Der Zinsanspruch folgt aus den §§ 284, 288 a. u. n. F. BGB. Die Beklagte befand sich aufgrund des Schreibens der Kläger vom 1.9.1998 seit dem 11.9.1998 mit der Zahlung der Entschädigung für den Verlust des Wohnrechtes für die Zeit von Februar 1998 bis September 1998 und der geltend gemachten Umzugskosten im Verzug. Mit der Zahlung der Entschädigung für die folgenden Monate befand sich die Beklagte jeweils zum 6. des Monats im Verzug. Die Kläger hatten sie mit oben genanntem Schreiben zur Zahlung der Entschädigung bis zum 5. eines jeden Monats im Voraus aufgefordert und die Beklagte hatte mit Schreiben vom 4.9.1998 jegliche Einstandspflicht abgelehnt. 26

Hinsichtlich der geltend gemachten Rechtsanwaltskosten folgt der Zinsanspruch aus §§290, 288 BGB. 27

Die Kläger haben darüber hinaus schutzwürdiges Interesse an im Sinne des § 256 BGB an der Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz zukünftiger Schäden. Denn es kann nicht ausgeschlossen werden, daß die Mietkosten der Klägern für die Nutzung eine adäquaten Wohnung zukünftig über den zuerkannten Wert des Wohnrechtes steigen und einen weitergehenden Schaden verursachen werden. 28

Die Kostenentscheidung folgt aus §§91, 92 Abs.2 ZPO. Durch den geringfügig zuviel geltend gemachten Verzugszinsanspruch sind keine besonderen Kosten veranlaßt worden. 29

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 709, 108 ZPO. 30