
Datum: 20.05.2010
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 10. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 S 193/09
ECLI: ECLI:DE:LGE:2010:0520.10S193.09.00

Normen: BergArbWoFöG
Sachgebiet: Zivilrecht, Mietrecht, Wohnrecht
Leitsätze:
Voraussetzungen für ein lebenslanges Wohnrecht in einem Mietobjekt

Tenor:
Die Berufung des Klägers gegen das am 13.03.2009 verkündete Urteil des Amtsgerichts Marl (Az.: 23 C 527/08) wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

A.

Der am 01.07.1942 geborene Kläger war aufgrund eines Mietvertrages vom 01.05.1974, den er mit der S GmbH (einer Rechtsvorgängerin der Beklagten) abgeschlossen hatte, Mieter einer Wohnung im Obergeschoss des Hauses ".....Nr....." in N. Wegen des Inhalts des Mietvertrages wird auf die Ablichtung der entsprechenden Urkunde – Bl. 8 ff. GA – verwiesen. Die E GmbH & Co. KG schloss unter anderem über das genannte Hausgrundstück am

1

2

3

16.10.2003 mit der W Ges. einen notariellen Kaufvertrag, wegen dessen Inhalt auf Bl. 54 ff. GA Bezug genommen wird. Die E GmbH & Co. KG, die im weiteren Verlauf in die Beklagte umfirmierte, sollte bereits zum 01.01.2003 als Vermieterin in die bestehenden Mietverträge eintreten. Seit dem 25.01.2006 ist die Beklagte als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Die W AG hat in verschiedenen Pressemitteilungen im Jahr 2004 im Rahmen einer "freiwilligen Selbstverpflichtung" beim Verkauf von Wohnungen u. a. erklärt, einzelne Wohnungen würden zunächst den Mietern, deren Angehörigen und danach Mietern aus dem jeweiligen Siedlungsbereich zum Kauf angeboten. Habe der Mieter das 65. Lebensjahr vollendet, vereinbare W mit dem neuen Eigentümer ein lebenslanges Wohnrecht. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Presserklärung vom 09.12.2004 – Bl. 27 f. GA – verwiesen. 4

Am 02.06.2009 erklärte der Kläger die Kündigung des eingangs genannten Mietvertrages und gab das Mietobjekt am 03.08.2009 geräumt an die Beklagte zurück. Er ist mittlerweile in das in N gelegene Wohngebiet "....." umgezogen. 5

Der Kläger hat die Auffassung vertreten, er genieße an dem ursprünglich bewohnten Objekt ".....Nr.... in N" aufgrund der o. g. Verpflichtungserklärung der W AG ein lebenslanges Wohnrecht. Dieses ergebe sich weiterhin aus den Bestimmungen des BergArbWoFöG. 6

Die Beklagte ist der Ansicht gewesen, der Kläger könne kein derartiges Wohnrecht für sich beanspruchen. Die Selbstverpflichtung der W AG erstrecke sich nicht auf den Kläger; auch seien die Vorschriften des BergArbWoFöG nicht im Sinne des Klägers auszulegen. 7

Das Amtsgericht hat mit am 13.03.2009 verkündetem Urteil eine Feststellungs- und hilfsweise erhobene Leistungsklage abgewiesen und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, ein lebenslanges Wohnrecht für den Kläger ergebe sich weder aus einer freiwilligen Selbstverpflichtung der W AG noch aus den Bestimmungen des BergArbWoFöG. Die Begründung eines Wohnrechts habe der Schriftform bedurft, die nicht gewahrt sei. Aus dem BergArbWoFöG lasse sich allenfalls eine Verpflichtung entnehmen, dem Kläger das Objekt zum Kauf anzubieten, hingegen nicht, ihm ein Wohnrecht einräumen zu müssen. Eine Änderung des Mietvertrages sei zwar denkbar, allerdings fehle es insoweit an den korrespondierenden Willenserklärungen. Wegen der weiteren Einzelheiten zu den tatsächlichen Feststellungen und zur Begründung des amtsgerichtlichen Urteils wird auf den Inhalt der angefochtenen Entscheidung verwiesen (Bl. 77 ff. GA). 8

Das Urteil ist dem Kläger am 27.03.2009 zugestellt worden. Er hat dagegen am 27.04.2009 Berufung eingelegt und das Rechtsmittel nach Fristverlängerung bis zum 27.06.2009 (einem Samstag) mit Schriftsatz vom 29.06.2009 – bei Gericht am selben Tag eingegangen – begründet. Im Rahmen der Berufung verfolgt er zunächst seine bisherigen Anträge weiter und beantragt ferner äußerst hilfsweise, die Beklagte zu verurteilen, ihm die Wohnung zum Eigentumserwerb anzubieten bzw. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet war, ihm die Wohnung zum Eigentumserwerb anzubieten. Außerdem hat er in der mündlichen Verhandlung am 20.05.2010 einen Antrag auf Auskunftserteilung gestellt. Zur Begründung nimmt er im Wesentlichen auf seinen erstinstanzlichen Vortrag Bezug, den er vertieft und ergänzt. Er meint, den Vorschriften des BergArbWoFöG lasse sich entnehmen, dass die Beklagte im Wege eines Folgenbeseitigungs- und Schadensersatzanspruchs zumindest verpflichtet gewesen sei, ihm den Erwerb der Wohnung zu einem angemessenen Kaufpreis anzudienen. 9

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil und verweist ebenfalls in weiten Teilen auf ihr bisheriges Vorbringen. Sie ist der Ansicht, es bestehe weder eine vertragliche noch eine gesetzliche Grundlage, wonach sie dem Kläger ein lebenslanges Wohnrecht einräumen bzw. ihm das Grundstück zum Kauf anbieten müsse. Zumindest fehle ihm nach seinem Auszug ein schützenswertes Interesse an einer gerichtlichen Feststellung.	
Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt ihrer Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.	11
B.	12
Die Berufung des Klägers ist zwar zulässig, in der Sache allerdings erfolglos; die Klage ist überwiegend unzulässig, in jedem Fall aber unbegründet. Im Einzelnen:	13
<u>I. Antrag zu 1): Feststellung, dass dem Kläger ein lebenslanges Wohnrecht zusteht</u>	14
<u>Zulässigkeit</u>	15
Der Antrag zu 1) ist bereits unzulässig, da die Feststellungsklage nicht auf das Bestehen / Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses i. S. d. § 256 I ZPO gerichtet ist. Ein Rechtsverhältnis ist die Beziehung einer Person zu einer anderen Person oder Sache, die ein subjektives Recht enthält oder aus der solche Rechte entspringen können (Zöller/Greger, 28. Auflage, § 256 ZPO, Rdnr. 3). Die Klage gem. § 256 I ZPO ist allerdings nur zulässig, wenn sie sich auf ein gegenwärtiges Rechtsverhältnis bezieht (Zöller/Greger § 256 ZPO, Rdnr. 3a). So liegt der Fall hier nicht, da der bestehende Mietvertrag, aus dem der Kläger die geltend gemachte Rechtsposition ableitet, jedenfalls seit dem 03.08.2009 nicht mehr besteht (Bl. 166 GA). Zwar kann auch ein vergangenes Rechtsverhältnis ausnahmsweise den Gegenstand einer Feststellungsklage ausmachen; erforderlich ist jedoch, dass sich aus ihm noch Rechtsfolgen für die Gegenwart oder Zukunft ergeben können (Zöller/Greger § 256 ZPO, Rdnr. 3a). Derartige Tatsachen legt der Kläger allerdings nicht dar; insbesondere lässt sich seinem Vortrag nicht entnehmen, welche nachvertraglichen (Schadens-) Ersatzansprüche – ggf. in welcher Höhe? – noch bestehen sollen. Infolge des Auszugs ist ferner das i. S. d. § 256 I ZPO erforderliche besondere Feststellungsinteresse entfallen; zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt die Kammer auf die obigen Ausführungen Bezug.	16
<u>Begründetheit</u>	17
Der Antrag zu 1) ist darüber hinaus unbegründet, da dem Kläger ohnehin kein lebenslanges Wohnrecht an den gemieteten Räumlichkeiten zustand.	18
1.	19
Ein derartiges Recht müssten die Parteien vertraglich vereinbart haben; eine bloß einseitige Erklärung der Beklagten reicht insofern nicht aus, was bereits darauf folgt, dass es ihr aus Gründen der Rechtsklarheit darauf ankommt, einen Überblick zu haben, welche Personen ggf. die gemieteten Räumlichkeiten ein Leben lang bewohnen wollen. Soweit sich der Kläger auf die Einräumung eines derartigen Rechts beruft, müsste dies gem. §§ 145 ff. BGB vertraglich vereinbart worden sein.	20
2.	21
Eine derartige Einigung ist allerdings nicht zustande gekommen. Selbst wenn man die Presseerklärungen der W AG als Angebot i. S. d. § 145 BGB interpretiert, das für und gegen	22

die Beklagte wirkt, hat der Kläger dies gem. § 147 II BGB nicht rechtzeitig angenommen. Die Annahme muss nämlich binnen einer angemessenen Frist stattfinden, die vorliegend nicht gewahrt ist. Jedenfalls bis zum Jahr 2006 hat sich der Kläger nicht an die Beklagte oder ihre Rechtsvorgängerin gewandt. Ein Zugang der Annahme war ferner nicht gem. § 151 Satz 1 BGB entbehrlich. Voraussetzung dafür ist, dass eine derartige Erklärung nach der Verkehrssitte nicht zu erwarten ist. Den Presseveröffentlichungen lässt sich allerdings aus der Sicht eines objektiven Empfängers entnehmen, dass die W AG erwartete, dass es zur Umsetzung der erklärten Selbstverpflichtung noch weiterer rechtlicher Schritte bedurfte – entweder in Form der schriftlichen Änderung der bestehenden Mietverträge oder in Form des Abschlusses einer vertraglichen Abrede mit dem Erwerber. Die W AG ging demnach davon aus, dass eine ihr zugehende Willensäußerung der Erwerber vorliegen sollte, um eine Änderung der bestehenden Vertragsverhältnisse zu bewirken. Darüber hinaus ist es auch aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit – die Einräumung eines lebenslangen Wohnrechts bedeutet eine erhebliche Einschränkung des bestehenden Eigentumsrechts nach § 903 BGB – davon auszugehen, dass der Kläger nach der Verkehrssitte nicht erwarten konnte, der Zugang der Annahme sei entbehrlich bzw. die Beklagte habe hierauf ganz verzichtet.

3. 23

Entgegen der Auffassung des Klägers ergibt sich ein lebenslanges Wohnrecht auch nicht aus § 2 III BergArbWoFöG. Hier ist lediglich die Pflicht enthalten, die "Bewilligung von Fördermitteln aus dem Treuhandvermögen mit der Auflage zu verbinden, dass der Bauherr das Gebäude oder die Wohnung einem nach § 4 wohnungsberechtigten Bewerber zu Eigentum oder als Wohnungseigentum (...) überlässt". Auch wenn § 2 III BergArbWoFöG in seiner bis zum 27.05.1956 gültigen Fassung noch auf sog. Altfälle anzuwenden ist, sieht er die Einräumung eines Wohnrechts gerade nicht vor. Die Kammer sieht sich gehindert, die Vorschrift gegen ihren Wortlaut auszulegen, da dieser die Grenze einer Interpretation darstellt. 24

II. Hilfsantrag zu 1): Verurteilung der Beklagten, dem Kläger ein lebenslanges Wohnrecht einzuräumen 25

Der Leistungsantrag ist unbegründet; der Kläger hat keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Einräumung eines Wohnrechts aus §§ 241 I, 311 I BGB, § 2 III BergArbWoFöG. Es fehlt an einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung zwischen den Parteien, da der Kläger einen etwaigen Antrag, der für und gegen die Beklagte wirkt, jedenfalls nicht i. S. d. § 147 II BGB rechtzeitig angenommen hat. Aus § 2 III BergArbWoFöG lässt sich ein entsprechendes subjektives Recht gleichfalls nicht ableiten; insofern kann zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen zu I. verwiesen werden, die hier sinngemäß gelten. 26

III. Hilfsantrag zu 2): Verurteilung, dem Kläger die Wohnung zum Kauf / zu Eigentum anzubieten 27

Zulässigkeit 28

Die Klageerweiterung ist gem. § 533 ZPO zulässig, da sie sachdienlich ist, § 533 Nr. 1 ZPO. Die Entscheidung der Kammer über den Hilfsantrag zu 2) dient der Verfahrensökonomie, da die Führung eines weiteren Rechtsstreits vermieden wird. Ferner sind die Voraussetzungen des § 533 Nr. 2 ZPO erfüllt. Da der Hilfsantrag zu 2) im Wesentlichen Rechtsfragen betrifft – insbesondere die Auslegung von § 2 III BergArbWoFöG – wird die Klageerweiterung auf Tatsachen gestützt, welche die Kammer ohnehin nach § 529 ZPO zugrunde zu legen hat. 29

<u>Begründetheit</u>	30
Der Hilfsantrag zu 2) ist allerdings unbegründet; der Kläger hat keinen Anspruch gegen die Beklagte darauf, ihm die Wohnräume zum Kauf / zu Eigentum anzubieten, § 2 III BergArbWoFöG.	31
1.	32
Nach § 2 III BergArbWoFöG wird nämlich vorausgesetzt, dass die Bewilligung von Mitteln des Treuhandvermögens mit der <u>Auflage</u> verbunden werden muss, dass der Bauherr das Gebäude oder die Wohnung einem nach § 4 BergArbWoFöG wohnungsberechtigtem Bewerber (...) zu Eigentum zu überlassen hat. Hieraus folgt, dass ein entsprechender Anspruch allenfalls dann bestehen kann, wenn die genannte Auflage erteilt wurde. Dass dem damaligen Bauherrn bei Errichtung des Gebäudes eine entsprechende Auflage erteilt wurde, haben die Parteien weder dargetan noch ergibt sich dies aus den sonstigen Umständen des Falles. Der Kläger hat die Umstände einer Auflagenerteilung nicht substantiiert vorgetragen; ferner hat er keinen Beweis für die Richtigkeit seiner Behauptungen angetreten, d. h. er bleibt beweisfällig.	33
2.	34
Der Anspruch auf Unterbreitung eines Kaufangebots ergibt sich nach dem oben Gesagten also nicht allein aus § 2 III BergArbWoFöG, sondern aus dem Bewilligungsbescheid, sofern dieser eine entsprechende Auflage enthält (BGH WM 1972, 292; BGH WM 1975, 495; BGH NJW 1979, 657). Da die Erteilung einer entsprechenden Auflage nicht zwingend ist, obliegt es dem Kläger, insofern schlüssig vorzutragen; dieser Obliegenheit ist er allerdings trotz der gerichtlichen Hinweises vom 19.11.2009 nicht in ausreichendem Maß nachgekommen.	35
3.	36
Letztlich ist die Klage auch deswegen unbegründet, weil ein etwaiger Anspruch des Klägers mit seinem Auszug untergegangen ist. Die Einräumung eines lebenslangen Wohnrechts soll nur für den Fall erfolgen, dass der Berechtigte das Objekt auch weiterhin bewohnt; sofern er seinen Besitz aufgibt, ist die Beklagte – weder aus Gesetz noch aus Vertrag – nicht mehr gehalten, ein entsprechendes subjektives Recht zu gewähren.	37
<u>IV. Hilfsantrag zu 3): Feststellung, dass die Beklagte verpflichtet war, dem Kläger die Wohnung zum Kauf / zu Eigentum anzubieten</u>	38
<u>Zulässigkeit</u>	39
1.	40
Die Klageerweiterung ist gem. § 533 ZPO zulässig. Sie ist aus verfahrensökonomischen Erwägungen sachdienlich. Zudem kann die Entscheidung auf Tatsachen i. S. d. § 529 ZPO gestützt werden. Denn es bedarf keines weiteren Tatsachenvorbringens; vielmehr kann die Kammer die relevanten Rechtsfragen auf der Grundlage des bisherigen Tatsachenstoffs entscheiden.	41
2.	42
Die Feststellungsklage ist allerdings unzulässig. Zum einen ist sie nicht auf das Bestehen / Nichtbestehen eines konkreten Rechtsverhältnisses i. S. d. § 256 I ZPO gerichtet. Der Kläger	43

begehrt die Klärung eines vergangenen Rechtsverhältnisses, wie sich bereits dem Wortlaut des Antrags entnehmen lässt. Die Möglichkeit der Erhebung einer sog. Fortsetzungsfeststellungsklage sieht § 256 ZPO allerdings grundsätzlich nicht vor. Dass der beendete Mietvertrag gegenwärtig noch regelungsbedürftige Rechtsfragen aufwirft, legt der Kläger weder dar noch ergibt sich dies aus dem sonstigen Umständen des Falles.

Begründetheit

44

Die Feststellungsklage ist zudem unbegründet; aus den unter III. genannten Erwägungen, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird, hatte der Kläger keinen Anspruch auf Unterbreitung eines Angebots zur Übereignung / zum Abschluss eines Kaufvertrages.

V. Antrag zu 4): Auskunftsantrag

46

Zulässigkeit

47

Obwohl der Auskunftsantrag erst in der mündlichen Verhandlung am 20.05.2010 gestellt wurde, ist die Klageänderung gem. § 533 ZPO zulässig. Die Kammer kann ihre Entscheidung auf Tatsachen stützen, die sie ohnehin gem. § 529 ZPO zugrunde zu legen hat.

Begründetheit

49

Der Auskunftsantrag ist allerdings unbegründet; der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung von Auskünften, ob in dem Bewilligungsbescheid für die streitgegenständliche Wohnung eine Auflage i. S. d. § 2 III BergArbWoFöG enthalten war oder nicht, § 242 BGB. Voraussetzungen eines aus Treu und Glauben abzuleitenden Auskunftsanspruchs ist nämlich stets, dass der Kläger dartun muss, dass der Anspruch, dessen Durchsetzbarkeit die Auskunft dienen soll, dem Grunde nach besteht (vgl. Palandt/Grüneberg, 69. Auflage, § 260 BGB, Rdnr. 6). So liegt der Fall hier allerdings nicht: Da der Kläger nach eigener Kündigung aus der Wohnung ausgezogen ist, steht ihm weder ein Recht auf Einräumung eines Wohnrechts zu noch kann er von der Beklagten die Unterbreitung eines Angebots zum Erwerb der Wohnung verlangen. Zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt die Kammer erneut auf ihre obigen Ausführungen Bezug, die hier sinngemäß gelten.

C.

51

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 I ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

Die Voraussetzungen der Zulassung der Revision gem. § 543 II ZPO liegen nicht vor. Die Rechtssache besitzt weder grundsätzliche Bedeutung noch ist eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Fortbildung des Rechts oder Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.