
Datum: 27.02.2014
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 2. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 O 19/13
ECLI: ECLI:DE:LGE:2014:0227.2O19.13.00

Normen: § 314 BGB
Sachgebiet: Bürgerliches Recht

Tenor:

Das Versäumnisurteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 11.04.2013 bleibt mit der Maßgabe aufrechterhalten, dass sich die vorläufige Vollstreckbarkeit nach diesem Urteil richtet.

Der Beklagte zu 1) wird weiter verurteilt, die in dem Haus H-Str. .../C-Str. ... in ... F, im Erdgeschoss gelegene Gewerbefläche geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Die weiteren Kosten des Rechtsstreits werden zu 23 % den Beklagten als Gesamtschuldnern, darüber hinaus dem Beklagten zu 1) zu 46 % und der Beklagten zu 2) zu 31 % auferlegt.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 70.000 EUR vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand	1
Die 1936 geborene Klägerin, für die seit Januar 2012 eine rechtliche Betreuung eingerichtet ist, ist Eigentümerin des Hauses C-Str. ... / H-Str. ... in F (s. Grundbuchauszug Bl. 9 d.A.).	2
Bei dem Beklagten zu 1) handelt es sich um einen Sohn der Klägerin, bei der Beklagten zu 2) um dessen Ehefrau.	3
Unter dem 06.01.2011 unterzeichnete die Klägerin eine Gebrauchsüberlassungsvereinbarung mit dem Beklagten zu 1) hinsichtlich der Wohnungen im o.g. Objekt in der 1. Etage links, 1.	4

Etage rechts, 3. Etage links und einer Gewerbefläche im Erdgeschoss rechts. Eine entsprechende Vereinbarung traf die Klägerin unter dem gleichen Datum auch mit der Beklagten zu 2) in Bezug auf die Wohnungen in der 2. Etage links, 2. Etage rechts, 3. Etage Mitte und ein Zimmer im Erdgeschoss rechts. Wegen des Inhalts der beiden Gebrauchsüberlassungsvereinbarungen im Einzelnen wird auf Bl. 11 und Bl. 118 d.A. verwiesen. Die Beklagten haben die Räumlichkeiten übernommen. Sie bewohnen die erste Etage links, erste Etage rechts und dritte Etage links gemeinsam und vereinnahmen teilweise Mietzins für die übrigen Räumlichkeiten.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 13.03.2012 (Bl. 13 d.A.) erklärte die Klägerin gegenüber den 5
Beklagten die Anfechtung der Vereinbarungen sowie vorsorglich den Widerruf und die fristgemäße Kündigung ihrer Erklärungen unter Bezugnahme auf § 573 Abs. 1 BGB. In dem Schreiben wird zudem die Nichtigkeit der Vereinbarungen wegen Sittenwidrigkeit geltend gemacht.

Die Klägerin behauptet, sie habe monatlich lediglich Einnahmen i.H.v. insgesamt 1.194,48 €, 6
während sich ihre Ausgaben für die Immobilie auf 1.077,30 € belaufen, die sie allein zu tragen habe. Sie sei von dem Beklagten zu 1) dazu gezwungen worden, die Gebrauchsüberlassungsvereinbarungen zu unterschreiben. Sie habe solche Erklärungen nicht abgeben wollen, sie aus Verzweiflung unterschrieben und wisse heute, dass das falsch gewesen sei. Die Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss müssten saniert werden, was sie an einer wirtschaftlichen Verwertung hindere, wodurch sie Nachteile erleide.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass es sich bei den Gebrauchsüberlassungen letztlich um 7
Schenkungen handele und sie zur Zurückforderung berechtigt sei, da sie außerstande sei, ihren angemessenen Unterhalt zu bestreiten.

Mit der Klage hat die Klägerin zunächst von den Beklagten als Gesamtschuldnern die 8
Räumung der von der mit dem Beklagten zu 1) geschlossenen Vereinbarung erfassten drei Wohnungen, zudem von dem Beklagten zu 1) die Räumung der Gewerbefläche und von der Beklagten zu 2) die Räumung der drei weiteren Wohnungen und des Zimmers im Erdgeschoss begehrt. Mit Schriftsatz vom 16.11.2012 hat sie ihre Klage in Bezug auf die Gewerbebeeinheit zurückgenommen. Die Kammer hat der Klage mit Versäumnisurteil vom 11.04.2013 (Bl. 144 d.A.) vollumfänglich stattgegeben und die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, die Wohnungen in dem Haus H-Str. .../C-Str. ... in ... F, gelegen in der ersten Etage links, in der ersten Etage rechts und in der dritten Etage links, geräumt an die Klägerin herauszugeben; Die Beklagte zu 2) wurde darüber hinaus verurteilt, die Wohnungen in dem Haus H-Str. .../C-Str. ... in ... F, gelegen in der zweiten Etage links, in der zweiten Etage rechts, in der dritten Etage Mitte, sowie ein Zimmer im Erdgeschoss rechts mit Nutzungsmöglichkeit des Badezimmers und Durchgangs geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten haben gegen das am 23.04.2013 zugestellte Versäumnisurteil mit Schriftsatz, 9
der am 04.05.2013 eingegangen ist, Einspruch eingelegt.

Die Klägerin beantragt nun, 10

den Einspruch zurückzuweisen und das Versäumnisurteil vom 11.04.2013 11
aufrechtzuerhalten, und

den Beklagten zu 1) zu verurteilen, die in dem Haus H-Str. .../C-Str. ... in ... F, im 12
Erdgeschoss gelegene Gewerbefläche geräumt an sie herauszugeben.

Die Beklagten beantragen,	13
das Versäumnisurteil aufzuheben und die Klage insgesamt abzuweisen.	14
Die Beklagten behaupten, die Klägerin habe die Vereinbarungen auf eigenen freien Wunsch abgeschlossen. Ihre Motivation sei in der Dankbarkeit dafür begründet, dass sie - die Beklagten - sich nach dem Tod ihres Mannes 2008 um sie gekümmert haben. Die Klägerin sei in der Wohnung der Beklagten in C1 umfassend und ohne jegliche Gegenleistung von ihnen gepflegt und versorgt worden. Die Klägerin habe weitere Mieteinnahmen aus den Wohnungen in der 2. Etage Mitte i.H.v. 340 bzw. 300 EUR sowie in der 3. Etage rechts i.H.v. mindestens 435 bzw. 340 EUR. Die Wohnungen in der 2. und 3. Etage vermiete die Klägerin jedoch willkürlich nicht. Zudem könne sie eine weitere Wohnung vermieten. Für die Instandsetzung der Immobilie habe die Beklagte zu 2) ein Darlehen über 14.000 EUR aufgenommen (vgl. Bl. 193f. d.A.). Auf Kosten des Beklagten zu 1) seien für ca. 35.000 EUR neue Fenster in dem Objekt eingebaut worden. Auch den Einbau von neuen Heizungen in drei der neun Wohnungen habe der Beklagte zu 1) finanziert. Ihre Ausgaben seien geringer als vorgetragen. Die Klägerin habe die streitgegenständliche Immobilie – ebenso wie einen Geldbetrag in sechsstelliger Höhe – ihrem anderen Sohn schenken wollen (vgl. Bl. 68 d.A.). Die Beklagten sind der Auffassung, die Verträge seien als Leihe einzuordnen. Eine Schenkung oder unentgeltliche Zuwendung liege nicht vor. Es bestehe kein Kündigungsgrund, sondern handele sich letztlich um einen Fall von Vertragsreue, der insbesondere nicht zu einer Anfechtung berechtige.	15
Entscheidungsgründe	16
Durch den zulässigen, insbesondere fristgerechten Einspruch ist der Rechtsstreit in die Lage vor der Säumnis versetzt worden, § 342 ZPO.	17
Der Klägerin stehen Ansprüche gegen die Beklagten als Gesamtschuldner und gegen den Beklagten zu 1) und die Beklagte zu 2) auf Herausgabe der entsprechenden Wohnungen, des Zimmers sowie der Gewerbeeinheit – wie tenoriert - gemäß §§ 985, 812 Abs. 1 BGB zu.	18
Die Klägerin ist Eigentümerin der streitgegenständlichen Immobilie, wie sich aus dem zur Akte gereichten Grundbuchauszug ergibt. Die Beklagten haben die einzelnen Einheiten des Objekts in Besitz genommen. Sie haben kein Recht zum Besitz der Wohnungen, des Zimmers und der Gewerbeeinheit i.S.v. § 986 BGB (bzw. es besteht kein wirksamer Rechtsgrund für den Besitz).	19
Es kann dahinstehen, ob die Gebrauchsüberlassungsvereinbarungen bereits sittenwidrig i.S.v. § 138 Abs. 1 BGB und damit nichtig sind.	20
Denn jedenfalls hat die Klägerin die Vereinbarungen wirksam gekündigt. Die Klägerin hat mit Schreiben vom 13.03.2012 "vorsorglich die fristgemäße Kündigung" erklärt. Aus ihrem Sachvortrag ergibt sich nachvollziehbar, aus welchem Grund ihr ein Festhalten an den getroffenen Vereinbarungen nicht zuzumuten ist. Ein Kündigungsgrund ergibt sich zwar nicht aus § 573 ff. BGB, da es sich bei den Gebrauchsüberlassungsvereinbarungen schon mangels vereinbarter Entgeltlichkeit und erheblichen Abweichungen von sonst üblichen mietvertraglichen Regelungen nicht um einen Mietvertrag i.S.v. § 535 BGB handelt. Es handelt sich jedoch auch nicht um einen Leihvertrag i.S.v. § 598 BGB, sodass die Voraussetzungen des § 605 BGB nicht zu berücksichtigen sind. Im Unterschied zur Leihe räumen die Gebrauchsüberlassungsverträge den Beklagten nämlich nicht nur den Gebrauch der Objekte ein, sondern auch das Recht, Dritten Rechte an ihnen einzuräumen und frei über	21

sie zu verfügen. Abweichend von der Regelung des § 601 BGB hatte die Klägerin auch die gewöhnlichen Erhaltungskosten zu tragen. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus den von den Beklagten zitierten Entscheidungen (BGH, FamRZ 07, 1649; NJW 1985, 1553). Diese betreffen nämlich im Unterschied zur hiesigen Konstellation ein unentgeltliches schuldrechtliches Wohnrecht.

Die Klägerin hat die Gebrauchsüberlassungsvereinbarungen, bei denen es sich um Dauerschuldverhältnisse handelt - im Einzelnen um typengemischte Verträge, die rechtliche Elemente von Miete, Leihe und Pacht enthalten - wirksam gemäß § 314 Abs. 1 BGB gekündigt. 22

Dass sie sich dabei auf § 573 BGB bezogen und eine "fristgemäße" Kündigung erklärt hat, ist unschädlich. Denn die richtige Angabe des Kündigungsgrundes ist nicht erforderlich. Es genügt vielmehr jede Willenserklärung, die erkennen lässt, dass der Vertragspartner das Vertragsverhältnis für die Zukunft beenden möchte (vgl. MüKo- Gaier, BGB 6. Aufl. 2012, § 314 Rn. 18). Dass eine Kündigungsfrist tatsächlich nicht einzuhalten war, wirkt sich ebenso wenig aus. 23

Dauerschuldverhältnisse kann nach § 314 Abs. 1 BGB jeder Vertragsteil aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Vorliegend hatten die Parteien eine Vertragsdauer bis zum 31.12.2041 bestimmt. Zu dem Zeitpunkt wäre die Klägerin 105 Jahre alt. Unter Berücksichtigung und nach umfassender Abwägung der Umstände des Einzelfalls erscheint der Klägerin ein Festhalten an dem Vertrag nicht zumutbar. Die Gebrauchsüberlassungsvereinbarungen begründen einseitig fast ausschließlich Rechte der Beklagten, während sie der Klägerin fast ausschließlich Pflichten auferlegen. So haben die Beklagten den Vereinbarungen zufolge keinerlei Gebrauchsüberlassungsgebühren oder Betriebskosten zu tragen, während die Klägerin sämtliche Kosten tragen soll. Das Rücktritts- und Kündigungsrecht der Klägerin wurde erheblich eingeschränkt. Demgegenüber wurde den Beklagten das Recht eingeräumt, Änderungen an den Objekten vorzunehmen und frei über sie zu verfügen. Während die Klägerin die Erhaltungspflicht traf, sollten die Beklagten Erstattung sämtlicher Aufwendungen auf die Objekte von der Klägerin erhalten. Die Beklagten sollten schließlich lediglich Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten haben. 24

Die Klägerin behauptet, dass sie erhebliche Kosten durch die Unterhaltung der Immobilie zu tragen hat und lediglich über sehr geringe Renten- und Mieteinnahmen verfügt. Im Rahmen ihrer Parteianhörung hat sie plausibel und glaubhaft erklärt, dass sie zu wenig Geld habe und die Haushalts- bzw. Pflegekraft nicht mehr zu ihr kommen könne, weil sie sie nicht bezahlen könne. Zwar müssen die Umstände, auf die die Kündigung gestützt wird, im Allgemeinen dem Risikobereich des Kündigungsgegners entstammen (MüKo- Gaier, BGB 6. Aufl. 2012, § 314 Rn. 10; vgl. BGH, NJW 05, 1360). Anders ist dies jedoch bei einem besonders engen Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien (MüKo, aaO.; Palandt- Grüneberg, BGB 72. Aufl. 2013, § 314 Rn. 9 m.w.N.). Gerade dies kann jedoch zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 1) als ihrem Sohn und der Beklagten zu 2) als ihrer Schwiegertochter angenommen werden. Gerade nach dem Vorbringen der Beklagten nämlich hatten die Parteien ein gutes Verhältnis zueinander. So haben die Beklagten die Klägerin gepflegt und versorgt und ihrem Vorbringen nach hat die Klägerin die Gebrauchsüberlassungsverträge aus Dankbarkeit dafür unterzeichnet. Unschädlich ist, dass der wichtige Grund vorliegend bereits 25

bei Abschluss der Verträge bestanden haben könnte (vgl. Jauernig- Stadler, BGB 15. Aufl. 2014, § 314 Rn. 5). Zu berücksichtigen ist auch, dass schon bei Gefälligkeitsverhältnissen an das Vorliegen eines wichtigen Grundes keine hohen Anforderungen zu stellen sind; insofern genügt bereits, dass ein vernünftiger Grund für die Beendigung spricht (vgl. MüKo, aaO., § 134 Rn. 12). Vorliegend kann, auch wenn die Pflichten der Klägerin über die einer Gefälligkeit hinausgehen, im Hinblick auf die vereinbarte Unentgeltlichkeit der Gebrauchsüberlassung nichts anders gelten. Das wichtige Interesse der Klägerin daran, die Vertragsverhältnisse aufzulösen, liegt darin begründet, dass sie mit nunmehr 77 Jahren, einem eigenen Betreuungs- und Pflegebedarf, auf die finanziellen Mittel durch die Veräußerung oder die Vermietung des Gesamtobjekts angewiesen ist und eine Sanierung der Objekte erforderlich ist. Soweit die Beklagten den Pflegebedarf der Klägerin und einen Sanierungsbedarf in Abrede stellen, ist ihr Vorbringen nicht ausreichend. Denn die Kammer konnte sich im Rahmen der Parteianhörung im Termin am 11.04.2013 einen konkreten persönlichen Eindruck vom altersbedingten Gesundheitszustand der Klägerin verschaffen. Zudem haben die Beklagten die Klägerin unstreitig einige Jahre lang gepflegt. Der Sanierungsbedarf geht schon aus den eigenen Behauptungen der Beklagten zu ihren Aufwendungen auf die Immobilie hervor. Dass die Klägerin möglicherweise Mieteinnahmen aus zwei Wohnungen in dem Objekt erzielen könnte - wie die Beklagten behaupten - steht dem nicht entgegen.

Dem dargestellten gewichtigen Interesse der Klägerin an einer Beendigung der Verträge stehen keine ähnlich gewichtigen Gründe, die auf Seiten der Beklagten zu berücksichtigen wären, gegenüber. Zwar haben die Beklagten die Klägerin zuvor einige Jahre gepflegt und ein eigenes Interesse daran, kostenfrei zu wohnen und Mieteinnahmen zu erzielen. Diese Interessen fallen aber vor dem Hintergrund, dass dem Vorbringen der Beklagten zufolge die Pflege unentgeltlich und allein aus familiärer Verbundenheit übernommen wurde und die Klägerin die kostenfreie Gebrauchsüberlassungen lediglich aus Dankbarkeit gewährt hat, nicht ins Gewicht. 26

Gerade auch soweit die Klägerin die Verträge - wie die Beklagten behaupten - ohne Einflussnahme und mit ihrem freiem Willen geschlossen hat, erscheint eine höhere Gewichtung der Belange der Klägerin und eine Lösungsmöglichkeit von den für sie mit erheblichen Nachteilen und Belastungen verbundenen Verträgen interessengerecht. 27

Auf die Fragen, ob die Klägerin einem zur Anfechtung gemäß § 119 BGB berechtigenden Irrtum erlag oder von den Beklagten arglistig getäuscht wurde i.S.v. § 123 BGB, sodass die Vereinbarungen auch nach § 142 BGB nichtig wären, kommt es mithin nicht an. 28

Soweit sich die Klägerin weiterhin auf einen Widerruf nach § 530 BGB stützt, lässt sich dem Wortlaut der Vereinbarungen eine Schenkung nicht entnehmen. Eine Solche wäre darüber hinaus gemäß §§ 518, 125 BGB formnichtig. 29

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 100 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 S. 1 ZPO. 30

Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt: Auf 31.200 EUR bis zum 17.06.2013 (12x400 EUR je Wohnung und 12x200 EUR für das Zimmer), danach auf 61.200 EUR (zzgl. 12x2.500 EUR für die Gewerbeinheit), § 41 Abs. 2 GKG. 31
