
Datum: 22.05.2003
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 78/01
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2003:0522.22U78.01.00

Vorinstanz: Landgericht Detmold, 9 O 260/00

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen das am 1. März 2001 verkündete Urteil der Zivilkammer IV des Landgerichts Detmold abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 28.198,64 € nebst 4% Zinsen seit dem 08.05.2003 zu zahlen.

Die Beklagte ist verpflichtet, an die Kläger als Gesamtgläubiger für den Verlust des Wohnrechts der Kläger an dem Hausgrundstück „N-Weg, ##### I“ eine monatliche Entschädigung i.H.v. 613,55 €, beginnend mit dem Monat Juni 2003, endend mit dem Tod des letztversterbenden der Kläger und fällig jeweils zum 05. eines Monats im Voraus zu zahlen.

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

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz und die Kosten des Revisionsverfahrens tragen die Kläger zu 30% und die Beklagte zu 70%.

Die Kosten der Berufungsinstanz werden den Klägern zu 45% und der Beklagten zu 55% auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Klägern wird nachgelassen, die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils beizutreibenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in genannter Höhe leistet.

Die Sicherheiten können durch selbstschuldnerische, unbefristete und unbedingte Bürgschaft einer deutschen Großbank, Sparkasse oder Genossenschaftsbank geleistet werden.

Die Beschwer der Kläger übersteigt, die der Beklagten übersteigt nicht 20.000,00 €.

Tatbestand

1

Die Kläger verkauften mit notariellem Vertrag vom 25.10.1990 ihr Hausgrundstück an die Beklagte. In § 3 regelten die Parteien zu Gunsten der Kläger ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnrecht an den dort näher bezeichneten Räumlichkeiten. Sie bewilligten und beantragten die Eintragung des Wohnrechts für die Kläger im Grundbuch und bewilligten einen Vorrang für noch zu bestellende Grundschulden bis zu einer Höhe von 150.000,00 DM. Wegen der Einzelheiten des Vertrages wird auf seine Kopie (Bl. 10—19 d.A.) Bezug genommen. Das Wohnrecht wurde zu Gunsten der Kläger eingetragen und die Beklagte belastete das Grundstück in der Folgezeit mit vorrangigen Grundschulden in einer Gesamthöhe von 150.000,00 DM.

2

Am 03.02.1998 erfolgte die Zwangsversteigerung des Grundstücks auf Betreiben der Grundschuldgläubiger, weil die Beklagte die zugrunde liegenden Verbindlichkeiten nicht bedient hatte. Dies hatte zur Folge, dass auch das Wohnrecht erlosch. Aus der Verteilung des Versteigerungserlöses erhielten die Kläger für ihr Wohnrecht, das mit 299.160,00 DM in die Forderungstabelle eingestellt worden war, aufgrund vorrangig zu befriedigender Ansprüche nur einen Betrag i.H.v. insgesamt 25.859,35 DM ausgezahlt.

3

Wegen des Verlustes ihres Wohnrechts verlangen die Kläger Schadensersatz von der Beklagten.

4

Die Kläger haben behauptet, die Beklagte habe es in offensichtlich gezielter Weise verstanden, sich unter Ausnutzung der Unerfahrenheit der Kläger das Eigentum an dem Grundstück zu verschaffen und sich von den Klägern – unter Berücksichtigung einer unzureichenden Belehrung durch den Urkundsnotar über die Risiken einer

5

Vorrangseinräumung - zusätzlich noch einen Vorrang für noch zu bestellende Grundpfandrechte einräumen zu lassen, um es sodann offensichtlich zur Tilgung der Grundpfandrechte und der damit verbundenen Verbindlichkeiten gezielt auf eine Zwangsversteigerung des Grundbesitzes ankommen zu lassen. Unbeschadet dieser Ausführungen stehe außer Frage, dass die Beklagte verpflichtet sei, den Schaden zu ersetzen, der durch den Verlust des Wohnrechts entstanden sei. Der Wert des Wohnrechts sei mit mindestens 1.600,00 DM/Monat anzusetzen. Weiterhin seien ihnen Umzugs- und Renovierungskosten für eine neue Wohnung i.H.v. mindestens 6.000,00 DM sowie Rechtsanwaltskosten für die Vertretung im Zwangsversteigerungsverfahren i.H.v. 3.810,60 DM entstanden, die die Beklagte als Folge ihres vertragswidrigen Verhaltens bzw. des von ihr zu vertretenden Verlustes des Wohnrechts ebenfalls zu erstatten habe.

Die Kläger haben beantragt,

6

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger eine lebenslange, monatliche Entschädigung für den Verlust des Wohnrechts der Kläger an dem Hausgrundstück "N-Weg, ##### I" zu zahlen, und zwar rückwirkend ab dem 3. Februar 1998, deren Höhe in das pflichtgemäße Ermessen des Gerichts gestellt wird, mindestens jedoch monatlich 1.600,00 DM, den bestehenden Rückstand sofort, künftige monatliche Entschädigungszahlungen jeweils zum 5. eines jeden Monats im Voraus, abzüglich folgender Zahlungen aus Zwangsversteigerungsverfahren durch Gerichtskasse: a) 10.06.98 DM 9.000,00 b) 02.10.98 DM 4.518,00 c) 19.11.98 DM 4.527,00 d) 02.03.99 DM 4.540,50 e) 17.06.99 DM 3.273,85 außerdem zuzüglich 4% Verzugszinsen auf die Entschädigungsansprüche für die Monate Februar bis September 1998 seit dem 11.09.1998 sowie wegen der ab Oktober 1998 fälligen Entschädigungsbeträge 4% Verzugszinsen seit dem 5. des jeweiligen Monats; den Klägern als Gesamtgläubiger weitere 6.000,00 DM nebst 4% Zinsen seit dem 11.09.1998 zu zahlen; an die Kläger weitere 3.810,60 DM zzgl. 4% Zinsen ab Rechtshängigkeit zu zahlen;
2. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, den Klägern als Gesamtgläubiger deren künftigen Schaden aus dem Verlust des Wohnrechts am Hausgrundstück "N-Weg, ##### I" zu ersetzen.

Die Beklagte hat beantragt,

8

die Klage abzuweisen.

9

Sie hat behauptet, sie habe das Grundstück zur Finanzierung des Kaufpreises belastet und habe die damit verbundenen Verpflichtungen jahrelang einwandfrei erfüllt, bis sie zuletzt aufgrund eigener wirtschaftlicher Schwierigkeiten hierzu nicht mehr in der Lage gewesen sei. Gegen Pflichten aus dem notariellen Kaufvertrag habe sie nicht verstoßen.

10

Das Landgericht hat die Beklagte – unter Abweisung eines Teils des Zinsanspruches -

11

verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 69.010,60 DM nebst 4% Zinsen aus 18.800,00 DM seit dem 11.09.1998, aus jeweils weiteren 1.600,00 DM seit dem 06.10.1998, dem 06.11.1998, dem 06.12.1998, dem 06.01.1999, dem 06.02.1999, dem 06.03.1999, dem 06.04.1999, dem 06.05.1999, dem 06.06.1999, dem 06.07.1999, dem 06.08.1999, dem 06.09.1999, dem 06.10.1999, dem 06.11.1999, dem 06.12.1999, dem 06.01.2000, dem 06.02.2000, dem 06.03.2000, dem 06.04.2000, dem 06.05.2000, dem 06.06.2000, dem 06.07.2000, dem 06.08.2000, dem 06.09.2000, dem 06.10.2000, dem 06.11.2000, dem 06.12.2000, dem 06.01.2001 und dem 06.02.2001 sowie aus 3.810,60 DM seit dem

12

02.06.2000 abzüglich der durch die Gerichtskasse im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgten Zahlungen von 9.000,00 DM am 10.06.1998, 4.518,00 DM am 02.10.1998, 4.527,00 DM am 19.11.1998, 4.540,50 DM am 02.03.1999 und 3.273,85 DM am 17.06.1999 zu zahlen. Weiterhin sei die Beklagte verpflichtet, ab März 2001 an die Kläger als Gesamtgläubiger für den Verlust des Wohnrechts am Grundstück N-Weg in ##### I in Höhe von 1.600,00 DM jeweils zum 5. eines jeden Monats im Voraus zu zahlen und das Landgericht hat festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet sei, den Klägern als Gesamtgläubiger deren zukünftigen Schaden aus dem Verlust des Wohnrechts an dem oben genannten Hausgrundstück zu ersetzen. Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, der Anspruch der Kläger ergebe sich aus § 325 BGB. Mit der Zwangsversteigerung des Grundstücks sei der Beklagten die Erfüllung des vertraglich vereinbarten lebenslangen Wohnrechtes unmöglich geworden. Die Beklagte habe 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 habe. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe des landgerichtlichen Urteils (Bl. 76-77 d.A.) verwiesen.

Gegen dieses Urteil hat die Beklagte form- und fristgerecht Berufung eingelegt und geltend gemacht, den Kaufpreis habe sie gezahlt. Ansonsten habe sie nach dem Kaufvertrag keine Geldleistung geschuldet, sondern die Einräumung des Wohnrechts, so dass die Grundsätze zur finanziellen Leistungsfähigkeit nicht anwendbar seien. 13

Der erkennende Senat hat auf die Berufung das angefochtene Urteil abgeändert und die Klage mit der Begründung abgewiesen, dass Ansprüche der Kläger weder aus § 325 BGB noch aus c.i.c., pVV, § 823 I oder § 826 BGB gegeben seien. 14

Auf die Revision der Kläger hat der BGH diese Entscheidung durch Urteil vom 14.02.2003 aufgehoben und zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen. Die Aufhebung hat der BGH damit begründet, dass zwar Ansprüche der Kläger aus § 325 BGB, c.i.c., pVV, § 823 I oder § 826 BGB nicht gegeben seien, ein Anspruch sich aber im Wege einer sachgerechten Auslegung des Kaufvertrages aus einem eigenständigen Garantieverprechen der Beklagten ergebe. 15

Die Beklagte beantragt nunmehr unter Berufungsrücknahme im übrigen abändernd, 16

die Klage abzuweisen, soweit 17

1. die Beklagte zur Zahlung von mehr als 44.000,00 DM nebst anteiliger Zinsen abzüglich der durch die Gerichtskasse im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgten Zahlungen von 9.000,00 DM am 10.06.1998, 4.518,00 DM am 02.10.1998, 4.527,00 DM am 19.11.1998, 4.540,50 DM am 02.03.1999 und 3.273,85 DM am 17.06.1999 verurteilt wurde, 18
2. die Beklagte (ab März 2001) verpflichtet wurde, an die Kläger als Gesamtgläubiger für den Verlust des Wohnrechts am Grundstück N-Weg in ##### I mehr als 1.200,00 DM jeweils zum 5. eines jeden Monats im Voraus zu zahlen.

Die Kläger haben ihren Zinsanspruch im Senatstermin vom 08.05.2003 dahin reduziert, dass sie Zinsen i.H.v. 4% nur ab dem 08.05.2003 verlangen. Im Übrigen beantragen sie unter Verteidigung der angefochtenen Entscheidung, 19

die Berufung zurückzuweisen. 20

21

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Erklärungen zu Protokoll des Gerichts Bezug genommen.	
Die Kläger haben Rechtsanwalt und Notar T mit einem am 11.04.2003 zugestellten Schriftsatz den Streit verkündet.	22
<u>Entscheidungsgründe</u>	23
Die Berufung der Beklagten führt zur Abänderung der angefochtenen Entscheidung im tenorierten Umfang.	24
I	25
Nachdem der BGH in seinem Urteil vom 14.02.2003 einen Schadensersatzanspruch der Kläger dem Grunde nach bejaht hat, war nur noch über die Berechtigung der einzelnen Schadenspositionen und deren Höhe zu entscheiden.	26
1. Für die zurückliegende Zeit bis zum Tag der letzten mündlichen Verhandlung ergibt sich unter Abzug der aus der Zwangsversteigerung erhaltenen Zahlungen ein begründeter Schaden i.H.v. insgesamt 28.198,64 € = 55.151,75 DM, der sich wie folgt zusammensetzt:	27
a) Wegen des Verlustes des Wohnrechts ergibt sich ein Schadensbetrag für den genannten Zeitraum i.H.v. 79.200,00 DM, der sich errechnet aus der an den neuen Eigentümer für die Zeit ab Zuschlag in der Zwangsversteigerung bis zum Auszug gezahlten Nutzungsentschädigung in unstreitiger Höhe von 7.600,00 DM und einem Schadensbetrag i.H.v. 69.600,00 DM für die Zeit ab August 1998 (Auszug aus der Wohnung) bis einschließlich Mai 2003 (= 58 Monate) für den Verlust des Wohnrechts, wobei ein monatlicher Schadensbetrag i.H.v. 1.200,00 DM zugrunde zu legen war.	28
Der Betrag von 1.200,00 DM war als monatlicher Schaden für den Verlust des Wohnrechts in Ansatz zu bringen, nachdem er in dieser Höhe zwischen den Parteien im Senatstermin vom 08.05.2003 unstreitig geworden ist. Durch ihren Berufungsantrag, den sie nur noch im Rahmen der bewilligten Prozesskostenhilfe gestellt hat und die Rücknahme der Berufung im Übrigen, hat die Beklagte einen monatlichen Schaden i.H.v. 1.200,00 DM wegen des Verlustes des Wohnrechts hingenommen. Die Kläger haben hierauf ihrerseits nur noch diesen Schadensbetrag als Berechnungsgrundlage ihres Schadens geltend gemacht, indem sie ihn "unstreitig" gestellt haben.	29
b) Die Beklagte hat weiterhin den Klägern die im Zwangsversteigerungsverfahren entstandenen Rechtsanwaltskosten in geltend gemachter Höhe von 3.810,60 DM zu ersetzen.	30
Anlass für die Tätigkeit des Rechtsanwalts war das Zwangsversteigerungsverfahren, an dem die Kläger als Inhaber des grundbuchlich gesicherten Wohnrechts beteiligt waren. Die Beauftragung eines Rechtsanwalts war erforderlich, da nicht ersichtlich ist, dass die Kläger über die notwendigen Kenntnisse verfügten, ihre Rechte und Interessen im Zwangsversteigerungsverfahren ohne anwaltliche Hilfe wahrzunehmen. Der beauftragte Rechtsanwalt hat sich im Zwangsversteigerungsverfahren erstmals mit Schriftsatz vom 04.08.1997 gemeldet und Ausführungen zum Wert des Wohnrechts gemacht. Sodann hat er die Versteigerungstermine am 16.09.1997 und am 27.01.1998 ausweislich der Protokolle wahrgenommen und Ansprüche der Kläger mit Schriftsatz vom 30.04.1998 im Verteilungsverfahren geltend gemacht sowie die Kläger im Verteilungstermin am 26.05.1998	31

vertreten. Damit sind die in der Klageschrift geltend gemachten und berechneten
Gebührentatbestände gem. § 68 I Nr. 1-3 BRAGO erfüllt. Der angesetzte Gebührenstreitwert
ist zutreffend.

Der Einwand der Beklagten, die Kläger hätten ihre Rechte im 32
Zwangsversteigerungsverfahren verspätet angemeldet, betrifft gem. §§ 110, 37 Nr. 4 ZVG
nur die Rechtsanwaltskosten, nicht aber das im Grundbuch eingetragene Wohnrecht, so dass
dieser Einwand für die Frage des hier geltend gemachten Schadensersatzes unerheblich ist.

c) Die von den Klägern weiterhin geltend gemachten Umzugskosten i.H.v. 6.000,00 DM 33
waren nicht ersatzfähig, weil ein Schaden in dieser Höhe nicht substantiiert dargelegt worden
ist.

d) Von diesen Schadensbeträgen sind die an die Kläger erfolgten Zahlungen aus der 34
Zwangsversteigerung i.H.v. insgesamt 25.858,85 DM abzuziehen.

II 35

Ab Juni 2003 sind die Beklagten verpflichtet, an die Kläger einen monatlichen Betrag i.H.v. 36
1.200,00 DM, fällig jeweils zum 5. eines Monats zu zahlen.

Dieser Anspruch ist begrenzt durch die Lebenszeit des letztversterbenden der Kläger, da 37
ihnen das zu entschädigende Wohnungsrecht gem. § 3 Ziff. 2a) des Kaufvertrages vom
25.10.1990 auch nur insoweit eingeräumt worden war.

III 38

Der Feststellungsantrag ist wegen des bestehenden Schadensersatzanspruchs zulässig und 39
begründet.

Das Feststellungsinteresse ergibt sich daraus, dass der Eintritt eines weiteren zukünftigen 40
Schadens nicht ausgeschlossen werden kann.

IV 41

Der Zinsanspruch ergibt sich im jetzt noch geltend gemachten Umfang aus §§ 286 I, 284 I, 42
288 I, 291 BGB a.F..

V 43

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1, 515 Abs. 3 ZPO , die 44
Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713, 108 ZPO und
die Feststellung der Beschwer aus § 26 Nr. 8 EGZPO.