
Datum: 22.11.2007
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 102/07
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2007:1122.22U102.07.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 3 O 464/05

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 9. Mai 2007 verkündete Urteil

der 3. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin ihr Haus auf N, jedes Jahr für fünf Wochen während der Sommer-Schulferien in Nordrhein-Westfalen kostenlos zur ausschließlich eigenen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 100,-- € - bezogen auf 5 Wochen – werden von der Klägerin getragen.

Die Beklagte wird ferner verurteilt, an die Klägerin 1.222,-- € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins seit dem 12. Juli 2006 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte kann die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten über ein angeblich der Klägerin zustehendes Nutzungsrecht an dem der Beklagten gehörenden Haus auf N jeweils während der Sommerferien (5 Wochen) sowie über einen Schadensersatzanspruch der Klägerin in Höhe von 1.221,- € wegen der angeblichen Weigerung der Beklagten, das Haus für die Sommerferien 2005 zur Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Wegen der Einzelheiten des Sachverhalts kann auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils verwiesen werden.

Das Landgericht hat nach Vernehmung der Zeugen O, X und X1 sowie Dr. M die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die Parteien bei Abschluss des notariellen Vertrages vom 24.07.2004 zwar darüber einig gewesen seien, dass die in Ziffer 10 des Vertrages vereinbarte Nutzung des Hauses der Beklagten auf N eine ausschließliche gewesen sei; jedoch habe sich die Beklagte wirksam von ihrer Verpflichtung gelöst, der Klägerin in den Sommerferien die ausschließliche Nutzung des Hauses auf N für die Zukunft zu überlassen. Dies gelte unabhängig davon, ob die Vereinbarung in Ziffer 10 des Vertrages als Leihvertrag oder als ein Vertrag eigener Art angesehen werde; denn entweder ergebe sich das Kündigungsrecht aus § 605 Nr. 1 BGB oder aus § 314 BGB, weil ein wichtiger Grund zur Kündigung vorliege. Ein solcher liege in der Verschlechterung des Gesundheitszustandes der Klägerin in Folge des nach Vertragsabschluss erlittenen Schlaganfalls und den damit einhergehenden Einschränkungen.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung. Zur Begründung führt sie aus:

Das Landgericht habe zu Recht die Vereinbarung als eine solche mit Rechtsbindungswillen angesehen. Auch sei die ausschließliche Nutzung durch die Klägerin vereinbart worden.

Bei dieser Vereinbarung handele es sich nicht um eine Leihe; dagegen spreche die komplexe rechtliche und wirtschaftliche Verflechtung der Nutzungsüberlassung mit dem Kaufvertrag. Vielmehr liege ein Vertrag eigener Art vor.

Die Beklagte habe sich nicht wirksam von dieser Vereinbarung gelöst.

Eine Teilkündigung sei nicht zulässig. Wenn die Erklärung vom 23.06.2005 dennoch als wirksame Teilkündigung anzusehen wäre, wäre zumindest dem Hilfsantrag stattzugeben. Insbesondere läge für den Hilfsantrag ein Rechtsschutzbedürfnis vor, weil die Beklagte die Ansicht vertrete, dass sie eine Verpflichtung zur Aufnahme der Klägerin in ihrem Haus auf N lediglich auf der familiären Verbindung beruhe und eine Rechtspflicht nicht bestehe. Das Kündigungsrecht gemäß § 314 BGB sei ausgeschlossen, wenn sich die Störung durch eine

Anpassung des Vertrages an die veränderten Verhältnisse beseitigen lasse; eine derartige Anpassung habe die Beklagte aber nicht verlangt.

Ein wichtiger Grund für die Kündigung durch die Beklagte liege nicht vor. Denn ein wichtiger Grund könne nur angenommen werden, wenn die Änderung der Verhältnisse nicht in der Risikosphäre des Kündigenden eingetreten sei. Aber auch ansonsten sei ein wichtiger Grund, an dem hohe Anforderungen zu stellen seien, nicht gegeben. 11

Der Zahlungsanspruch gemäß § 280 BGB in Verbindung mit der notariellen Vereinbarung ergebe sich daraus, dass die Kündigungserklärung unwirksam sei. 12

Fehlerhaft habe das Landgericht festgestellt, dass gerichtsbekannt sei, dass Stress nicht nur die schon vor Vertragsabschluss bei der Beklagten vorhanden gewesene Bluthochdruckproblematik verstärke, sondern grundsätzlich bei einem vorgeschädigten Patienten auch die Gefahr eines weiteren Herzinfarktes erhöhe. Der Zeuge Dr. M (Hausarzt der Beklagten) habe derartige Erklärungen nicht abgegeben. Nicht einmal die Beklagte habe eine solche Stresssituation vorgetragen. 13

Die Klägerin beantragt, 14

1. 15

unter Abänderung des Urteils des Landgerichts festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin ihr Haus auf N, jedes Jahr für fünf Wochen während der Sommer – Schulferien in Nordrhein-Westfalen kostenlos zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 100,- € - bezogen auf 5 Wochen – werden von der Klägerin getragen; 16

2. hilfsweise 17

die Beklagte zu verpflichten, ihr das Haus fünf Wochen während der Sommer – Schulferien in Nordrhein-Westfalen kostenlos zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 100,- € - bezogen auf 5 Wochen – werden von der Klägerin getragen; 18

3. weiterhin 19

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 1.222,- € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 12.07.2006 zu zahlen und die Beklagte zu verpflichten, ihr Haus auf N, der Klägerin zur alleinigen Nutzung in dem Zeitraum vom 21.06.2007 bis zum 26.07.2007 zur Verfügung zu stellen. Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 100,- € - bezogen auf 5 Wochen – werden von der Klägerin getragen. 20

Die Beklagte beantragt, 21

die Berufung zurückzuweisen. 22

Sie verteidigt das angefochtene Urteil. 23

II. 24

Die Berufung ist im Wesentlichen begründet. 25

1. 26

Allerdings ist der Feststellungsantrag der Klägerin unzulässig.	27
Es fehlt das Feststellungsinteresse gemäß § 256 Abs. 1 ZPO. Denn grundsätzlich hat der Kläger kein Interesse an der Feststellung eines Rechtsverhältnisses, wenn ihm eine Klage auf Leistung möglich und zumutbar ist; eine auf Feststellung des Anspruchsgrundes beschränkte Feststellungsklage ist dann unzulässig (BGHZ 5, 314; BGH NJW 1993, S. 2993; Zöller-Greger, ZPO, 26. Aufl., § 256, Rz. 7a). So liegt der Fall hier. Die Klägerin hat kein besonderes Interesse dafür dargelegt, statt der Leistungsklage erst einmal eine Feststellungsklage zu erheben. Ein solches Interesse ist auch nicht ersichtlich.	28
2.	29
Der Hilfsantrag ist begründet.	30
Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch darauf, ihr das Haus auf N jedes Jahr für fünf Wochen während der Sommerferien in Nordrhein - Westfalen kostenlos zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen, wobei die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 100,- € von der Klägerin zu zahlen sind.	31
Diese Verpflichtung folgt aus der Nutzungsvereinbarung in Ziffer 10 des notariellen Vertrages vom 26.07.2004.	32
a.	33
Die Feststellung des Landgerichts dahingehend, dass die Parteien sich bei Abschluss des notariellen Vertrages darüber einig waren, dass die in Ziffer 10 des Vertrages vereinbarte Nutzung des Hauses der Beklagten eine ausschließliche war, ist nicht zu beanstanden. Dies sieht auch die Klägerin so.	34
Zu Recht stellt das Landgericht auf den Wortlaut des Vertrages "Nutzung" des Hauses, der in der Regel eine Nutzung in Abwesenheit des Eigentümers bezeichnet, und auf die Vereinbarung hinsichtlich der wechselseitigen Nutzung der PKW's auf N und in C ab. Darüber hinaus hat die Beweisaufnahme ergeben, dass die Parteien bereits im Vorfeld des Kaufvertragsabschlusses zerstritten waren. So hat der Zeuge O, der bei dem hier in Rede stehenden Verkauf als Immobilienmakler fungierte, erklärt, dass die Parteien nicht miteinander geredet hätten; vielmehr sei es seine Aufgabe gewesen, jeweils von dem einen zum anderen zu gehen und die wechselseitigen Vorstellungen zu unterbreiten. Darüber hinaus hat der Senat die Feststellungen des Landgerichts dahingehend, dass auch der Beklagten klar gewesen sein müsse, dass die Vereinbarung sich auf die <u>ausschließliche</u> Nutzung des Hauses bezogen habe, zugrunde zu legen. Nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO ist das Berufungsgericht grundsätzlich an die Tatsachenfeststellungen des ersten Rechtszugs gebunden. Nur bei Zweifeln an der Richtigkeit und Vollständigkeit entscheidungserheblicher Feststellungen, die sich allerdings auch schon aus der Möglichkeit einer unterschiedlichen Wertung ergeben können, ist nach der gesetzlichen Neuregelung eine erneute Beweisaufnahme zwingend geboten (vgl. Zöller/Gummer, ZPO, 23. Aufl. 2002, § 529 Rn. 4 ff.). Auch die Beklagte zeigt keine Gesichtspunkte auf, die Anlass zu Zweifeln an der Richtigkeit und Vollständigkeit der landgerichtlichen Feststellungen zum Inhalt und zur Qualität der Vereinbarung gebieten.	35
Das Landgericht hat zutreffend die Vereinbarung aus Ziffer 10 des Vertrages als eine solche mit Rechtsbindungswillen qualifiziert. Sie weist eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung auf und wurde ausdrücklich in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen. Im Übrigen ist die	36

seitens der Beklagten in dem Vertrag gewährte Nutzungsüberlassung – gerade aufgrund ihres wirtschaftlichen Wertes - als eine der Gegenleistungen für den Erwerb der Eigentumswohnung neben dem Kaufpreis anzusehen. Es ergeben sich weder aus dem Wortlaut der Vereinbarung selbst noch aus den vom Landgericht festgestellten Umständen ihres Zustandekommens Anhaltspunkte dafür, dass es sich – wie die Beklagte vorträgt – lediglich um eine Regelung im Hinblick auf eine zeitlich vorrangige Belegung des Hauses gegenüber anderen Familienmitgliedern handeln sollte.

b. 37

Die Beklagte hat die Vereinbarung nicht wirksam gekündigt. 38

aa. 39

Die Kündigung ist hier zwar nicht schon deshalb unzulässig, weil – wie die Klägerin meint - es sich um eine "Teilkündigung" bezogen auf den Aspekt der "Ausschließlichkeit" der Nutzung handelt. Denn wenn grundsätzlich die vollständige Kündigung des Nutzungsrechts aus wichtigem Grund erlaubt ist, ist nicht ersichtlich, warum nicht als Minus die Kündigung auf den Aspekt der "Ausschließlichkeit" der Nutzung beschränkt werden darf. 40

bb. 41

Die Kündigungserklärung liegt in dem anwaltlichen Schreiben vom 23.06.2005 (Anlage 4 zur Klageerwiderung). 42

cc. 43

Es liegt aber kein Kündigungsgrund vor. 44

Eine ordentliche Kündigung kommt nicht in Betracht. Es kann dahinstehen, ob hier die Vorschriften über die Leihe anzuwenden sind. Selbst wenn von einer unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung von Wohnungen oder Grundstücken auszugehen wäre, bei der es sich um einen Leihvertrag im Sinne von § 598 BGB handelt (Palandt-Weidenkaff, BGB, 66. Aufl., § 516, Rz. 5; OLG Hamm NJW RR 1996, 717 ff; BGH NJW 1987, 2816), kann sich die Beklagte nicht auf § 604 Abs. 3 BGB berufen, wonach der Verleiher die Sache jederzeit zurückfordern kann, wenn die Dauer der Leihe weder bestimmt noch aus dem Zweck zu entnehmen ist. Die Dauer der Nutzung ist zwar nicht ausdrücklich in Ziffer 10 des Vertrages bestimmt; jedoch ergibt sich aus dem Gesamtzusammenhang, dass beide Parteien von einer Nutzungsgewährung während der Sommerferien ausgegangen sind, die bis zum Tod einer der Parteien andauern sollte. 45

Auch eine außerordentliche Kündigung kommt nicht in Betracht. 46

Für die Kündigung des Leihverhältnisses durch die Beklagte wäre § 605 BGB maßgeblich. Neben den in dieser Vorschrift genannten Gründen ist auch eine außerordentliche Kündigung sowohl des Leihverhältnisses als auch der entgeltlichen Gebrauchsüberlassung aus (anderen) **wichtigen** Gründen möglich. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der Interessen beider Seiten die Fortsetzung des Vertrages bis zu dessen vereinbarter Beendigung oder bis zum Ablauf der Frist für eine ordentliche Kündigung nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden kann (BGH NJW 2005, 1360). 47

Der Schlaganfall der Beklagten im August 2004, also nach Abschluss der Nutzungsvereinbarung, könnte einen für die Umsetzung der Nutzungsvereinbarung erheblichen Umstand darstellen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte mittlerweile ihr Haus in C aufgegeben hat. Das bedeutet, dass die Beklagte sich während der 5-wöchigen Nutzungszeit der Klägerin in eine fremde Unterkunft begeben müsste.	
Allerdings ist auch zu beachten, dass bei der Beklagten bis zum Vertragsschluss im Juni 2004 auch schon diverse Krankheiten und Beschwerden wie Bluthochdruck, koronare Herzerkrankung, Bewegungsstörungen des rechten Schultergelenks sowie Störungen der Tiefensensibilität in den Beinen als Zeichen der diabetischen Polyneuropathie vorgelegen haben.	49
Bei der Verlagerung des Lebensmittelpunktes nach N durch die Beklagte, also der Aufgabe des Wohnsitzes in C, handelt es sich um einen Umstand gerade aus ihrer Sphäre. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Beklagte zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses durchaus wusste, dass eine Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes angesichts ihres Alters und ihrer Vorerkrankungen im Bereich des Möglichen lag, auch wenn ihr Hausarzt Dr. M bei der letzten gründlichen Untersuchung keine konkreten Anhaltspunkte für einen Schlaganfall hatte.	50
Zu berücksichtigen ist auch, dass die Beklagte unstreitig auch nach ihrem Schlaganfall in den Jahren 2005 und 2006 noch nach Bielefeld gereist ist; außerdem hat der Zeuge Dr. M, ihr Hausarzt, bestätigt, dass die Beklagte trotz des erlittenen Schlaganfalls reise- und flugfähig ist. Auch der Beklagtenvertreter hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat bekundet, dass die Beklagte häufiger, u.a. zur Erledigung von diversen Angelegenheiten wie Gesundheitschecks, nach Deutschland reist. Es ist der Beklagten daher zuzumuten, für die Dauer der Ferien eine andere Unterkunft, sei es in Deutschland oder auf N aufzusuchen.	51
c.	52
Aus denselben Erwägungen kommt eine Anpassung der Vereinbarung oder sogar deren Beseitigung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB nicht in Betracht.	53
Der Umstand, dass die Beklagte ihren Wohnsitz in Deutschland aufgegeben und in das Haus auf N verlegt hat, liegt allein in der Risikosphäre der Beklagten, die dies – wie sie selbst vorgetragen hat – bei Abschluss des Vertrages schon in Betracht zog.	54
3.	55
Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 1222,- € gemäß §§ 280, 281 BGB haben.	56
Die Beklagte war verpflichtet, der Klägerin auch im Jahre 2005 das Haus auf N für 5 Wochen in den Sommerferien zur Nutzung zu überlassen. Diesbezüglich wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen. Dieser Verpflichtung ist die Beklagte nicht nachgekommen. Vielmehr war sie aufgrund der umfangreichen Bauarbeiten in dem Haus nur bereit, der Klägerin die Nutzung zu überlassen bei ihrer gleichzeitigen Anwesenheit. Zwar ist der Beklagten zuzugeben, dass es möglich bleiben musste, die Bauarbeiten selbst zu beaufsichtigen und dafür auch während der Nutzungszeit der Klägerin sich auf dem Grundstück aufzuhalten. Jedoch wäre es der Beklagten durchaus zuzumuten gewesen, sich für die Dauer der Nutzung der Klägerin eine andere Unterkunft in der Nähe des Hauses zu suchen, um zum Zwecke der Bauaufsicht von dort aus anzureisen und die erforderlichen	57

Maßnahmen auf dem Hausgrundstück durchzuführen, wenn sie damit nicht die Klägerin hätte beauftragen wollen.	
Die Voraussetzung der Fristsetzung gemäß § 281 BGB liegt nach unwidersprochenem Vortrag der Klägerin vor.	58
Der durch die Pflichtverletzung der Beklagten entstandene Schaden der Klägerin beträgt 1.222,- €. Dies ergibt sich aus folgender substantiierten und von der Beklagten nicht bestrittenen Berechnung:	59
Kosten der Ersatzreise (Pauschalreise): 1.972,00 €	60
Abzgl. Flugkosten für 3 Personen: 540,00 €	61
Abzgl. Verpflegung <u>210,00 €</u>	62
Summe 1.222,00 €	63
Der Zinsanspruch resultiert aus § 291 BGB.	64
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.	65
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.	66