
Datum: 13.12.1994
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 32/94
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1994:1213.22U32.94.00

Vorinstanz: Landgericht Bonn, 7 O 313/93
Schlagworte: LEIHVERTRAG; AUSLEGUNG
Normen: § 598 BGB

Leitsätze:

Feststellung eines lebenslangen Leihvertrages aufgrund besonderer Umstände

Von einem konkludent geschlossenen lebenslangen Leihvertrag über ein Hausgrundstück kann unter besonderen Umständen (z.B. nahe Beziehung zum Grundstückseigentümer, Pflegeleistungen, keine Entgeltforderungen über rund 40 Jahre, zunehmendes Alter, Tragung der Unterhaltskosten für das Haus) ausgegangen werden.

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 11.1.1994 verkündete Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Bonn - 7 O 313/93 - abgeändert und wie folgt neu gefaßt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten gegen eine Sicherheitsleistung von 8.500,- DM abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin und Frau M.G. geb. T. sind in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer des Grundstücks R.straße 5 in B. Nach der grundbuchmäßigen Eintragung steht ihnen jeweils die Hälfte des Eigentums zu. Das auf dem Grundstück errichtete Einfamilienhaus wird von der Beklagten, der Mutter von Frau G., bewohnt. Ein Mietvertrag zwischen ihr und der Erbengemeinschaft besteht nicht. Die Klägerin begehrt mit ihrer Klage die Zahlung eines Nutzungsentgelts an die Erbengemeinschaft für die Zeit ab 1.1.1989. 1 2

Das Hausgrundstück stand früher im Eigentum von M. T., dem Schwiegervater der Parteien und Großvater von Frau M. G.. Die Beklagte hatte 1937 den jüngsten Sohn A. T. ihres Schwiegervaters geheiratet und war danach mit diesem in dessen Elternhaus eingezogen. Aus der Ehe gingen zwei Töchter hervor. A. T. fiel als Soldat im zweiten Weltkrieg. Er galt zunächst als vermißt und wurde am 14.4.1950 für tot erklärt. Die Beklagte blieb nach dem Tod ihres Mannes mit ihren minderjährigen Töchtern im Hause ihrer Schwiegereltern unentgeltlich wohnen. 3

Am 29.7.1961 verstarb M. T.. Er wurde aufgrund eines Erbvertrages vom 17.7.1953 von seinen Kindern A. W. geb. T., K. T. und O. T. sowie von der Tochter M.G. geb. T. seines vorverstorbenen Sohnes A. T. zu je 1/4 beerbt. Seine Witwe A. T. geb. D. erhielt den lebenslänglichen Nießbrauch an dem Nachlaß. 4

Die Beklagte blieb nach dem Tod ihres Schwiegervaters wie bisher unentgeltlich in dem Haus wohnen. Im Jahre 1963 verstarb ihre Schwiegermutter. Die Erbengemeinschaft ließ anschließend die Beklagte weiterhin unentgeltlich in dem Haus wohnen. Sie war nunmehr die einzige Bewohnerin. Am 30.1.1973 verstarb die Miterbin A. W. geb. T., am 24.7.1986 der Miterbe K. T.. Die Erbengemeinschaft beschränkte sich danach auf O. T. und M.G. geb. T.. 5

Der Miterbe O. T. forderte erstmals mit Anwaltsschreiben vom 5.1.1987 die Beklagte zur Mietzahlung für das Hausgrundstück auf. Die Beklagte kam dieser Aufforderung nicht nach. Am 24.3.1989 verstarb O. T.. Die Klägerin ist seine Alleinerbin. Sie nahm mit Anwaltsschreiben vom 10.7.1990 das Begehren nach Zahlung eines Nutzungsentgelts wieder auf. 6

Die Klägerin hat die Ansicht vertreten, daß die Beklagte aus ungerechtfertigter Bereicherung bzw. aus dem Eigentümerbesitzerverhältnis verpflichtet sei, an die Erbengemeinschaft ein Nutzungsentgelt für das Hausgrundstück zu zahlen. Die Höhe dieses Nutzungsentgelts betrage 714,- DM monatlich entsprechend dem Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in B. vom 28.3.1988. Für die Zeit vom 1.1.1989 bis einschließlich Juli 1993 schulde die Beklagte einen rückständigen Betrag von insgesamt 39.270,- DM. 7

Die Klägerin hat beantragt, 8

die Beklagte zu verurteilen, an die ungeteilte Erbengemeinschaft, bestehend aus der Klägerin und Frau M.G., R. in B.-H., auf ein von diesen anzugebendes Konto 39.270,- DM sowie ab

dem 1.8.1993 monatlich 714,- DM zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, 10

die Klage abzuweisen. 11

Sie hat geltend gemacht, daß ihr ein unentgeltliches Besitzrecht an dem Hausgrundstück eingeräumt sei. Dieses Besitzrecht bestehe ungekündigt fort. Eine solche Kündigung könne im übrigen auch nicht ohne Mitwirkung ihrer Tochter, der Miterbin M.G., ausgesprochen werden. 12

Durch Urteil vom 11.1.1994, auf das wegen aller Einzelheiten Bezug genommen wird, hat das Landgericht die Klage gemäß §§ 988, 812 BGB zugesprochen. Ein Besitzrecht der Beklagten hat das Landgericht verneint. Die Beklagte könne daraus, daß sie seit Jahrzehnten in dem Haus unentgeltlich wohne, keine Rechte herleiten. Die Einräumung eines Nießbrauchs oder eines Wohnrechts habe sie ebensowenig näher dargelegt wie den Abschluß eines Leihvertrages. 13

Die Beklagte hat gegen das ihr am 19.1.1994 zugestellt Urteil am 17.2.1994 Berufung eingelegt und das Rechtsmittel nach entsprechender Fristverlängerung mit einem am 18.4.1994 eingegangenen Schriftsatz begründet. 14

Die Beklagte verfolgt mit der Berufung ihren Klageabweisungsantrag weiter. Sie wiederholt hierzu ihr Vorbringen erster Instanz und trägt ergänzend vor, der Erblasser M. T. habe der Beklagten im Wege eines Leihvertrags ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt. Hieran hätten nach dem Tode des Erblassers weder dessen Witwe als Inhaberin eines Nießbrauchs an dem Nachlaß noch die Erbengemeinschaft etwas geändert. Die verbliebenen Erben führten dieses Leiheverhältnis fort und seien verpflichtet, ihr, der Beklagten, den Besitz weiterhin unentgeltlich zu belassen. 15

Die Beklagte beantragt, 16

die Klage unter Abänderung des angefochtenen Urteils abzuweisen. 17

Die Klägerin beantragt, 18

das Rechtsmittel der Beklagten kostenpflichtig zurückzuweisen. 19

Die Klägerin wiederholt ihr erstinstanzliches Vorbringen und macht ergänzend geltend, daß sich auch dem Berufungsvorbringen der Beklagten nicht entnehmen lasse, wann und bei welcher Gelgenheit ein Leihvertrag geschlossen sein solle. Die Tatsache, daß der Erblasser M. T. die Beklagte nicht in dem Erbvertrag vom 17.7.1953 berücksichtigt habe, mache deutlich, daß er ihr kein unentgeltliches Wohnrecht habe einräumen wollen. Die Beklagte sei in der Vergangenheit lediglich aus Gefälligkeit von der Zahlung eines Nutzungsentgelts freigestellt worden. 20

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivortrages wird auf die gewechselten Schriftsätze und auf die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen. 21

Entscheidungsgründe: 22

Die zulässige Berufung hat in der Sache Erfolg und führt zur Abweisung der Klage. 23

24

Die Erbengemeinschaft nach M. T. hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Nutzungsentgelt für das von ihr bewohnte Nachlaßgrundstück. Die Vorschriften der §§ 988, 812 ff BGB, die hier allein als Anspruchsgrundlage in Betracht kommen könnten, greifen nicht ein, weil die Beklagte aufgrund eines Leiheverhältnisses zum Besitz des Wohnhauses berechtigt ist.

Ein Leihvertrag kann durch ausdrückliche oder konkludente Erklärung geschlossen werden. Er ist von der unverbindlichen Gebrauchsüberlassung aus Gefälligkeit abzugrenzen. Ein Leihvertrag ist zu bejahen, wenn beide Seiten mit Rechtsbindungswillen handeln, also davon ausgehen, daß die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung rechtlich verbindlich sein soll. Ob ein solcher Rechtsbindungswille vorhanden ist, ist nicht nach dem nicht in Erscheinung getretenen inneren Willen des Leistenden zu beurteilen, sondern danach, ob der Leistungsempfänger aus dem Handeln des Leistenden unter den gegebenen Umständen nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte auf einen solchen Willen schließen mußte (BGHZ 21, 102, 106 f). Maßgebliche Gesichtspunkte hierfür sind, wenn entsprechende ausdrückliche Erklärungen fehlen, die wirtschaftliche Bedeutung der Gebrauchsüberlassung, ihre Dauer und ein schutzwürdiges Interesse des Leistungsempfängers daran, daß die Gebrauchsmöglichkeit nicht willkürlich abgekürzt werden kann (BGHZ a.a.O.; Palandt-Putzo, BGB, 53 Aufl., vor § 598 Rdnr. 7; Kollhosser in Münchener Kommentar, BGB, 2. Aufl., § 598 Rdnr. 15). Dementsprechend hat die Rechtsprechung einen durch schlüssiges Verhalten zustande gekommenen Leihvertrag angenommen z.B. bei stillschweigender langjähriger Überlassung eines Grundstücksteils als Weg oder für einen Gleisanschluß, wobei die Dauer des Leiheverhältnisses dessen Zweck zu entnehmen sei (OLG Breslau, OLGE 20, 209; LG Kassel, NJW 1969, 1174; OLG München, WM 1984, 1397, 1398). Ebenso hat die Rechtsprechung auch bei unentgeltlicher Überlassung des Gebrauchs von Wohnräumen ein rechtsverbindliches Leiheverhältnis bejaht (OLG Köln, OLG-Report 1994, 169).

Nach diesen Grundsätzen ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, daß der Erblasser M. T. der Beklagten den weiteren Gebrauch der von ihr und ihren beiden Kindern bewohnten Räume des Hauses mit Rechtsbindungswillen überließ, als sein Sohn und Ehemann der Beklagten nicht mehr aus dem Krieg zurückgekehrt war. Die Beklagte hatte zu diesem Zeitpunkt bereits seit acht Jahren mit ihrer Familie bei ihren Schwiegereltern in häuslicher Gemeinschaft gewohnt. Sie war als Kriegerwitwe und Mutter von zwei minderjährigen Kindern unter den damaligen Verhältnissen dringend auf eine längerfristige unentgeltliche Überlassung von Wohnraum angewiesen. Sie hatte daher - für den Erblasser erkennbar - ein schutzwürdiges Interesse daran, daß die unentgeltliche Gebrauchsmöglichkeit, die ihr von ihrem Schwiegervater eingeräumt wurde, nicht willkürlich abgekürzt werden konnte, wie dies bei einem bloßen Gefälligkeitsverhältnis der Fall gewesen wäre. Wenn ihr der Erblasser unter diesen Umständen die Wohnräume weiterhin beließ, so konnte sie nach Treu und Glauben daraus schließen, daß dies mit Rechtsbindungswillen geschah.

Hinsichtlich der Dauer des Leiheverhältnisses konnte die Beklagte zunächst mangels gegenteiliger Äußerungen des Erblassers annehmen, daß sie zumindest solange werde unentgeltlich in dem Haus wohnen können, wie sie alleinstehend blieb und ihre minderjährigen Kinder auf ihre Betreuung und ihren Unterhalt angewiesen waren. Als der Erblasser in den letzten Jahren vor seinem Tod pflegebedürftig geworden war und, wie in der mündlichen Verhandlung unwidersprochen vorgetragen worden ist, die Pflege von der Beklagten übernommen wurde, durfte diese davon ausgehen, daß der Erblasser mit einer unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung bis zu seinem Tode einverstanden war. Dagegen ist nicht ersichtlich, daß der Erblasser schon zu einem Leiheverhältnis auf Lebenszeit mit der

Beklagten bereit war. Eine entsprechende ausdrückliche Erklärung hat die Klägerin bestritten und ist von der dafür beweispflichtigen Beklagten nicht unter Beweis gestellt worden. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für einen entsprechenden Willen des Erblassers, zumal die 1915 geborene Beklagte bei seinem Tod erst 46 Jahre alt war und noch mit einer Wiederverheiratung gerechnet werden konnte. Im übrigen spricht gegen den behaupteten Willen des Erblassers auch der Inhalt des Erbvertrages, in dem ein Wohnrecht der Beklagten nicht berücksichtigt ist. Diese Umstände deuten darauf hin, daß der Erblasser es letztlich seiner Witwe als Nießbraucherin und nach deren Tod seinen Erben überlassen wollte, ob und wie lange eine verbindliche Gebrauchsüberlassung an die Beklagte nach seinem Tod fortgesetzt werden sollte.

Nach dem Tod des Erblassers beließ es seine Witwe bei der bisherigen Gebrauchsüberlassung und brachte damit der Beklagten gegenüber zum Ausdruck, daß das zu Lebzeiten ihres Ehemannes bestehende Leiheverhältnis mit der Beklagten fortgesetzt werden sollte. Dies konnte die Beklagte insbesondere auch deshalb so verstehen, weil die Witwe, wie in der mündlichen Verhandlung unwidersprochen vorgetragen, ebenfalls pflegebedürftig war und bis zu ihrem Tod im Jahre 1963 wiederum von der Beklagten gepflegt wurde.

28

Nach dem Tod der Witwe haben die Erben des Erblassers den bis dahin bestehenden Besitz der Beklagten an den Wohnräumen weder auf eine neue rechtliche Grundlage gestellt noch zum Ausdruck gebracht, daß gegenüber dem bisherigen Rechtsverhältnis irgendeine rechtliche Änderung eintreten sollte. Sie haben die Beklagte weiterhin unentgeltlich in dem Haus wohnen lassen und damit aus der Sicht der Beklagten schlüssig ihr Einverständnis mit der Fortsetzung des Leiheverhältnisses erklärt. Da die Beklagte, die nunmehr das Haus allein bewohnte, auch die gewöhnlichen Kosten der Erhaltung des Hausgrundstücks und zusätzlich Kosten für Modernisierungsmaßnahmen trug, konnte auch aus der Sicht der Erben kein Zweifel bestehen, daß hier kein bloßes Gefälligkeitsverhältnis vorlag, sondern die Beklagte sich auf eine rechtlich geschützte Besitzposition stützte.

29

Hinsichtlich der Dauer ihres Leiheverhältnisses mit den Erben konnte die Beklagte zwar mangels nachgewiesener eindeutiger Äußerungen der Erben zunächst weiterhin noch nicht von einer lebenslangen unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung ausgehen. Da sie aber andererseits damals schon rund 20 Jahre aufgrund eines Leiheverhältnisses unentgeltlich in dem Haus gewohnt hatte, war für die Erben erkennbar, daß im Laufe weiterer Jahre und mit zunehmendem Lebensalter der Wunsch der Beklagten nach einer lebenslangen unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung entstehen und sich verfestigen würde. Es war Sache der Erbengemeinschaft, wenn sie hiermit nicht einverstanden war, alsbald ihre Vorstellungen von einer kürzeren Dauer der Leihe deutlich zu äußern, um zu verhindern, daß die Beklagte das Verhalten der Erben im Laufe der Jahre als Einverständnis mit einem Leiheverhältnis auf Lebenszeit verstehen würde. Dies haben jedoch die Erben nicht rechtzeitig getan. Als in der ersten Hälfte der achtziger Jahre die Beklagte bereits weitere 20 Jahre seit dem Tod ihrer Schwiegermutter in dem Haus verbracht hatte und sich ihrem siebzigsten Lebensjahr näherte, ohne daß von den Erben zeitliche Beschränkungen geäußert worden waren, konnte sie nach Treu und Glauben schließlich zu der Vorstellung gelangen, daß sie nach insgesamt rund 40 Jahren unentgeltlicher Gebrauchsüberlassung nunmehr im Einverständnis der Erben auch ihren Lebensabend in dem Haus verbringen dürfe. Damit war bereits zu dem Zeitpunkt, als erstmals der damalige Miterbe O. T. ein Nutzungsentgelt verlangte, aus dem zunächst zeitlich unbestimmten Leihvertrag mit den Erben ein Vertragsverhältnis auf Lebenszeit geworden.

30

31

Das Leiheverhältnis ist nicht durch Kündigung beendet worden. Es kann offenbleiben, ob das Anwaltsschreiben des Miterben Otto Thiesen vom 5.1.1987 als Kündigung auszulegen ist und ob er ohne Mitwirkung der anderen Miterbin zu einer solchen Kündigung befugt war. Jedenfalls fehlt für eine Kündigung ein Kündigungsgrund. Da die Leihezeit noch nicht abgelaufen ist, kann der Leihvertrag nur aus den in § 605 BGB genannten Kündigungsgründen oder aus einem anderen wichtigen Grund gekündigt werden. Solche Gründe sind jedoch nicht erkennbar.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 708 Nr. 10, 711 ZPO. 32

Streitwert für das Berufungsverfahren: **47.838,- DM.** 33

Urteilsbeschwer: **69.258,- DM** (§ 9 ZPO). 34