
Datum: 22.03.2002
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 19. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 19 U 111/01
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2002:0322.19U111.01.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 20 O 480/99

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten und unter Zurückweisung der Anschlussberufung des Klägers wird das am 18. April 2001 verkündete Urteil des Landgerichts Köln - 20 O 480/99 - teilweise abgeändert und insgesamt neu gefasst: Die Klage wird abgewiesen. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zur Vollstreckung kommenden Be-trages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

G r ü n d e :

1

I.

2

Der Kläger nimmt den Beklagten auf Schadensersatz wegen der Verletzung anwaltlicher Pflichten in Anspruch, weil dieser in dem Rechtsstreit 15 O 358/98 LG Köln einen am 8. Oktober 1998 für den Kläger geschlossenen Vergleich auftragswidrig nicht widerrufen hat. In diesem Rechtsstreit hatte der Kläger gegen die Tochter seiner ehemaligen Lebensgefährtin darauf geklagt, festzustellen, dass er berechtigt sei, auf Grund eines ihm testamentarisch von seiner Lebensgefährtin eingeräumten Wohnungsrechts eine Wohnung im Einfamilienhaus der Tochter in K. zu vermieten, und ihm den Zutritt zur Wohnung zu gestatten. In dem Vergleich hatte die Tochter sich verpflichtet, an den Beklagten zur Abgeltung aller Ansprüche einen Betrag von 60.000 DM zu zahlen, wobei ihr monatliche Ratenzahlungen von 500,00 DM gestattet worden waren.

3

Der Kläger verlangt von dem Beklagten für den infolge des Vergleichs eingetretenen Verlust des Wohnungsrechts einen Schadensersatzbetrag von 115.236,00 DM sowie Ersatz für den Verlust weiterer Ansprüche gegen die Tochter in Höhe von 109.882,35 DM. Er hat die Auffassung vertreten, in dem Vergleich sei das Wohnungsrecht mit 60.000 DM zu niedrig bewertet worden. Außerdem könne er Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Wohnungsrecht gegen die Tochter nicht mehr geltend machen, weil der Vergleich eine entsprechende Verzichtsklausel enthalte.

Das Landgericht hat den Beklagten nach Einholung eines Sachverständigengutachtens zum Wert des Wohnungsrechts unter Klageabweisung im Übrigen zur Zahlung eines Schadensersatzbetrages von 92.600,00 DM nebst Zinsen verurteilt, und zwar Zug um Zug gegen Abtretung der Ansprüche gegen die Tochter aus dem gerichtlichen Vergleich vom 8. Oktober 1998. 5

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung des Beklagten. Er ist der Ansicht, dem Kläger sei durch den Abschluss des Vergleichs ein Schaden nicht entstanden. Da diesem die Vermietung der Wohnung nicht gestattet gewesen sei und er die Wohnung bereits vor dem mit Vergleich beendeten Rechtsstreit endgültig aufgegeben habe, habe das Wohnungsrecht für ihn auch angesichts der von ihm nach dem Testament hälftig zu tragenden Grundstückslasten keinen Wert mehr gehabt. 6

Der Kläger wendet sich seinerseits mit der unselbstständigen Anschlussberufung gegen das Urteil des Landgerichts. Er hält die sachverständige Bewertung des Wohnungsrechts mit 92.600 DM für zu niedrig. Wegen der der Tochter im Vergleich eingeräumten Ratenzahlungen habe der Vergleichsbetrag letztlich einen weit geringen Wert als 60.000,00 DM. Das mit dem Vergleich verlorene Wohnungsrecht sei mit 115.236,00 DM zu bewerten, worauf die bis September 2001 eingegangenen Zahlungen der Tochter in Höhe von 18.000,00 DM anzurechnen seien. Daneben schulde der Beklagte wegen der Aufwendungen für die Wohnung und im Zusammenhang mit seinem Umzug nach W. weitere 109.882,35 DM nebst Zinsen. 7

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Tatbestand des landgerichtlichen Urteils sowie auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze mit Anlagen Bezug genommen. 8

II. 9

Die zulässige Berufung des Beklagten hat in der Sache Erfolg. Die Anschlussberufung des Klägers ist hingegen unbegründet. 10

Dem Kläger stehen Schadensersatzansprüche gegen den Beklagten wegen Verletzung anwaltlicher Sorgfaltspflichten aus positiver Vertragsverletzung nicht zu. Zwar ist zwischen den Parteien unstreitig, dass der Beklagte auf Grund ausdrücklicher Anweisung des Klägers verpflichtet gewesen wäre, den am 8. Oktober 1998 vor dem Landgericht Köln geschlossenen Vergleich zu widerrufen. Die Verletzung dieser Pflicht hat sich aber nicht zum Nachteil des Klägers ausgewirkt. Die mit der Tochter in dem Vergleich vereinbarte Ausgleichszahlung zur Abgeltung aller Ansprüche stellt auch unter Berücksichtigung der getroffenen Ratenzahlungsvereinbarung einen angemessenen Ausgleich für den Verlust des Wohnungsrechts und sämtlicher Ansprüche des Klägers gegen die Tochter dar. Der Wert des Wohnungsrechts und etwaige Aufwendungsersatzansprüche des Beklagten sind nämlich mit dem ratenweise zu zahlenden Betrag von 60.000,00 DM mehr als angemessen bewertet. 11

1)

Entgegen der Auffassung des Landgerichts ist das Wohnungsrecht des Klägers nicht mit 92.600,00 DM zu bewerten. Das Wohnungsrecht mag diesen vom Sachverständigen ermittelten Wert zunächst gehabt haben. Zum Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses kann dieser Wert aber nicht mehr zugrunde gelegt werden. Zu berücksichtigen ist nämlich, dass der Kläger, der zur Vermietung der ihm überlassenen Räumlichkeiten an Dritte nicht berechtigt war und daher das Wohnungsrecht nur persönlich ausüben konnte, zum Zeitpunkt des Vergleichs bereits nach W. übergesiedelt war und dort nach umfangreichen Umbaumaßnahmen, die insbesondere im Hinblick auf seine körperlichen Beeinträchtigungen erforderlich waren, das von den Eltern geerbte Wohnhaus bezogen hatte. 13

Der Kläger war zu einer Vermietung der Wohnung nicht berechtigt. Nach §§ 1092 Abs. 1 S. 2, 1093 Abs. 2 BGB kann die Ausübung des Wohnungsrechts - abgesehen von Familienmitgliedern und Personal - einem anderen nur überlassen werden, wenn die Überlassung gestattet ist. Eine solche Gestattung enthält das Testament der ehemaligen Lebensgefährtin des Klägers nicht. Auch eine Gestattung durch die Tochter ist nicht anzunehmen. Zwar hat diese im Vertrag mit dem Kläger vom 16. Oktober 1993 eine solche Vermietung erlaubt. Diese Vereinbarung ist jedoch im Rahmen der Eintragungsbewilligung vom 20. Juni 1996 einverständlich aufgehoben worden. 14

Eine Gestattung der Vermietung ist hier auch nicht deshalb entbehrlich, weil der Kläger die Wohnung nach seinem Umzug nach W. nicht mehr persönlich nutzen kann. Zwar mag sich ein Gestattungsanspruch aus Treu und Glauben (§ 242 BGB) ergeben, wenn dem Berechtigten das eigene Wohnen unmöglich wird (vgl. Palandt/Bassenge, 60. Aufl., BGB, § 1093 Rn. 12; OLG Celle NZM 1998, 929). Dem Kläger ist aber die Nutzung der Wohnung nicht etwa aus gesundheitlichen Gründen unmöglich geworden. Er hat sich vielmehr vor Abschluss des Vergleichs entschlossen, in das elterliche Haus nach W. zu ziehen und dieses seinen Bedürfnissen entsprechend umzubauen, und zwar zu einem Zeitpunkt, als die Tochter und ihr Partner aus dem gemeinsam mit dem Kläger bewohnten Haus seiner ehemaligen Lebensgefährtin längst ausgezogen waren. Die von dem Kläger im Einzelnen angeführten Streitigkeiten mit der Tochter haben ihn entgegen seinen Darlegungen also nicht aus dem Haus "vertrieben" und zur "Aufgabe" seines Wohnungsrechts veranlasst. Vielmehr hat der Kläger sich selbst entschlossen, die Wohnung aufzugeben und sich neu in W. einzurichten. Ein solcher Lebenssachverhalt führt nicht dazu, dass der Berechtigte vom Eigentümer nunmehr erwarten kann, eine Vermietung der Wohnung an Dritte zu gestatten. Es liegt vielmehr nahe, in einem solchen Verhalten eine "Aufgabe" des Wohnungsrechts zu sehen. 15

War es dem Kläger danach auch unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben nicht gestattet, die Wohnung an Dritte zu vermieten, so wurde das Wohnungsrecht mit dem Auszug aus der Wohnung, der lange vor Abschluss des Vergleichs erfolgt war, praktisch wertlos. Denn der Kläger konnte die Wohnung weder für sich noch für Dritte nutzen. Der Vortrag des Klägers, er habe die Wohnung nicht endgültig aufgegeben, sondern jederzeit wieder dort einziehen können, lässt sich mit den von ihm selbst vorgetragenen Umständen nicht in Einklang bringen. Wenn der Umzug nach W. bei dem Kläger nach seiner eigenen Darstellung dazu geführt hat, dass ein "ungeheurer Kräfteverfall zu beklagen" war, so erscheint ein erneuter Umzug nach K. auch unter Berücksichtigung der erheblichen Umbauten und Investitionen in dem elterlichen Haus in W. lediglich als eine theoretische Möglichkeit. Hierzu passt, dass der Kläger durch seine seinerzeitigen Bevollmächtigten am 07. Juni 1997 der Tochter hat mitteilen lassen, er beabsichtige, in Kürze aus der Wohnung auszuziehen, so dass es im Interesse beider Parteien liege, kurzfristig eine "umfassende 16

gütliche Einigung" zu erzielen. Der Kläger hat aber den Auszug aus der Wohnung keineswegs von einer solchen Einigung abhängig gemacht. Auch in dem Schreiben seiner Anwälte vom 10. Juli 1997 klingt bereits an, dass der Kläger beabsichtigte, endgültig nach W. zu ziehen.

Dafür, dass das Wohnungsrecht für den Kläger praktisch wertlos war, spricht auch die Tatsache, dass er nach den testamentarischen Bestimmungen seiner ehemaligen Lebensgefährtin verpflichtet war, die öffentlichen und privaten Lasten des Grundbesitzes einschließlich der Instandhaltungskosten des Gesamtgrundstücks zur Hälfte zu tragen. Wie sich aus seinem Schreiben an den Beklagten vom 15. Juni 1998 ergibt, erwartete der Kläger erhebliche Instandsetzungsaufwendungen im Hinblick darauf, dass das Haus in Eigenleistung mit schlechten Materialien errichtet, die Wohnung seit mindestens zwanzig Jahre nicht mehr renoviert und der Fußbodenestrich an mehreren Stellen eingebrochen waren. Schließlich hat der Kläger in seinem Schreiben vom 15. Juni 1998 selbst formuliert, für eine Ausgleichszahlung von 80.000,00 DM wolle er "von allem entbunden" sein. 17

Nimmt man die vorgenannten Gesichtspunkte zusammen, so hatte der Kläger vor Abschluss des Vergleichs sein Wohnungsrecht praktisch aufgegeben. Zu diesem Zeitpunkt war klar, dass er die erheblichen Investitionen in das elterliche Haus in W. nicht vorgenommen hatte, um später in die K.er Wohnung zurückzukehren. Es handelte sich dabei nämlich nicht nur um Investitionen, die objektiv wertsteigernd waren, sondern vor allem um solche, die den individuellen Bedürfnissen des Klägers nach einer behindertengerechten Ausstattung des Hauses entsprachen. Der Wert des Wohnungsrechts, das der Kläger nur persönlich ausüben konnte, tendierte auch angesichts der Verantwortlichkeit des Klägers für die Belastungen praktisch gegen Null. Dritten konnte der Kläger die Wohnung allenfalls zu Besuchs-, nicht aber zu Wohnzwecken überlassen. 18

Soweit dem Wohnungsrecht danach überhaupt noch ein nennenswerter Vermögenswert beigemessen werden kann, lag dieser auch unter Berücksichtigung etwaiger Aufwendungsersatzansprüche des Klägers weit unter der Vergleichssumme von 60.000,00 DM. Wegen der der Tochter eingeräumten Ratenzahlungen erscheint eine Abzinsung schon deshalb nicht gerechtfertigt, weil auch das Wohnungsrecht von dem Kläger lediglich sukzessive hätte abgewohnt werden können. 19

2) 20

Der im Vergleich vereinbarte Zahlungsbetrag von 60.000,00 DM reichte danach in jedem Fall aus, nicht nur den Verlust des nur noch theoretisch bestehenden Wohnungsrechts, sondern auch den Verlust etwaiger Ansprüche gegen die Tochter wegen der Aufwendungen auszugleichen, die der Kläger für die Wohnung in K. und das Haus in W. sowie den Umzug von K. nach W. hatte. 21

a) 22

Aus § 826 BGB lassen sich solche Ansprüche des Klägers gegen die Tochter nicht herleiten. Der Kläger hat keine hinreichenden Umstände dargetan, die die Annahme einer sittenwidrigen Schädigung der Tochter und ihres Partners rechtfertigen. Dies setzte voraus, dass die Tochter beabsichtigt hätte, den Kläger durch ihr Verhalten zu schädigen. Hierfür reichen aber die von dem Kläger im Einzelnen behaupteten und beschriebenen Verhaltensweisen der Tochter und ihres Partners nicht aus. Diese haben ihren Ursprung vielmehr in dem Spannungsverhältnis zwischen dem Kläger und der Tochter, welches in der "familiären" Verbundenheit und dem Wohnen in einem Haus begründet sein mag. Sie sind in 23

ihrer Gesamtheit aber nicht geeignet, den Vorwurf eines sittenwidrigen Verhaltens zu begründen. So stellen weder die Aufforderung des Partners der Tochter zum Auszug noch das Ausräumen eines gemeinsam genutzten Kellerraums "aus Platzgründen", aber auch Geräuscheinwirkungen durch den einmaligen oder gelegentlichen Gebrauch einer "Flex" auf dem Hof, die Lagerung von Ästen auf dem Gartenfahrweg oder eine unzureichende Pflege des Gartens, die Unterlassung von Renovierungsarbeiten im Obergeschoss und das Verlegen von Steinplatten in der Obergeschosswohnung sowie die Ankündigung, die Heizung stilllegen zu lassen, Gründe dar, um den Kläger zur Aufgabe seines Wohnungsrechts zu bewegen und ihn in diesem Zuge zu schädigen. Die Behauptung des Klägers, er sei durch die Tochter und ihren Partner "bei jeder Gelegenheit schikaniert und terrorisiert" worden, reicht ebenfalls nicht. Wie dargelegt war es letztlich nicht so, dass der Kläger durch die Tochter und ihren Partner aus der Wohnung herausgedrängt worden ist. Vielmehr ist der Kläger am 12. Juli 1997 nach W. umgezogen, als die Tochter und ihr Partner das gemeinsam bewohnte Haus schon längst, nämlich im November 1996, verlassen hatten. Die Argumentation des Klägers, deren Auszug stelle eine schikanöse Handlung dar, ist auch unter der Berücksichtigung der vorgetragenen Schwierigkeiten bezüglich der Abrechnung der Verbrauchskosten und der für 1998 und 1999 behaupteten Weigerung, Erfassungseinrichtungen einrichten zu lassen, nicht nachzuvollziehen.

(b) 24

Da der Kläger letztlich selbst entschieden hat, die Wohnung in K. aufzugeben und endgültig nach W. zu verziehen, haftete die Tochter auch nicht nach den Grundsätzen der positiven Vertragsverletzung. Denn nicht sie, sondern der Kläger selbst, hat die Ausübung des Wohnungsrechts praktisch unmöglich gemacht. 25

(c) 26

Dem Kläger standen Ansprüche auf Ersatz der Aus- und Umbaukosten für die K.er Wohnung gegen die Tochter auch nicht aus anderen Rechtsgründen zu. Soweit einzelne Maßnahmen des Klägers zu einer objektiven Wertsteigerung und damit zu einer Bereicherung der Tochter geführt haben, wären Ansprüche des Klägers gegen die Tochter durch die Vergleichssumme mit abgegolten worden. 27

(aa) 28

Soweit der Kläger Aufwendungen aus der Zeit vor dem Tode seiner ehemalige Lebensgefährtin am 19. Dezember 1991 geltend macht, muss er sich entgegen halten lassen, dass er diese Aufwendungen nicht im Vertrauen auf ein zukünftiges Wohnungsrecht, sondern im Rahmen der zehnjährigen Lebensgemeinschaft mit seiner ehemaligen Lebensgefährtin erbracht hat. Ersatz für solche Aufwendungen kann der Kläger daher von der Tochter nicht verlangen. Dass dem Kläger das Wohnungsrecht als Vermächtnis im Hinblick auf seine Aufwendungen auf die Wohnung zugewandt worden ist, kann angesichts des langjährigen Zusammenseins mit seiner ehemaligen Lebensgefährtin nicht angenommen werden. Ein Ersatzanspruch gegenüber der Tochter bestand danach weder in Höhe von 17.570,00 DM gemäß Inventarnachweis vom 25. Juli 1991 noch wegen Materialkosten von 15.082,73 DM. Zu letzteren hat der Kläger nämlich nicht belegt, dass die Arbeiten nach dem Tode der ehemaligen Lebensgefährtin ausgeführt worden sind. 29

(bb) 30

31

Ersatz von Aufwendungen für die K.er Wohnung aus der Zeit nach dem Tode seiner ehemaligen Lebensgefährtin hätte der Kläger von der Tochter allenfalls in geringem Umfang verlangen können. Die von der Tochter ratenweise zu zahlenden 60.000,00 DM reichen aber hierfür unter Berücksichtigung aller Umstände bei weitem aus.

Nach §§ 1093 Abs. 1 S. 2, 1049 BGB kann der Wohnungsberechtigte Ersatz für Aufwendungen, zu denen er nicht ohnehin verpflichtet ist, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag verlangen. Für Aufwendungen nach §§ 1041, 1047, 1048 BGB ist eine Ersatzpflicht hingegen ausgeschlossen. 32

Soweit aus den von dem Kläger vorgelegten Belegen Ersatzansprüche für Ausgaben in der Zeit nach dem Tode seiner ehemaligen Lebensgefährtin in Betracht kommen, gilt folgendes: 33

Bei der Montage eines Rolladen und der Überprüfung von Lichtleitungen handelt es sich um gewöhnlichen Unterhaltungsaufwand (§ 1041 BGB). Abbruch- und Maurerarbeiten im Bad stellen weder Unterhaltungsaufwendungen nach § 683 BGB dar noch führen sie zu einer Bereicherung der Tochter (§ 684 BGB), weil es sich weder um werterhaltenden notwendigen Aufwand noch um wertsteigernden Aufwand handelt. Gleiches gilt für die Montage einer Tür-Fenster-Kombination und einer Ganzglasschiebetür zwischen Diele und Bad, deren Einbau den individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen des Klägers diene, nicht aber im Interesse der Tochter erfolgte und auch nicht zu einer Wertsteigerung des Hausbesitzes geführt hat. Auch die Erstellung einer Bodenplatte mit Rampe für einen Wintergarten führt nicht zu einer messbaren Wertsteigerung des Gebäudes für die Tochter, wobei sich die in diesem Zusammenhang geltend gemachten Genehmigungsgebühren, Vermessungskosten und Planungskosten ohnehin nicht werterhöhend niedergeschlagen haben. Selbst wenn man einzelne Positionen zugunsten des Klägers berücksichtigen wollte, sind diese mit dem Vergleichsbetrag von 60.000,00 DM mit abgegolten. 34

III. 35

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1, 108, 708 Nr. 10, 711 ZPO n.F. 36

Streitwert für das Berufungsverfahren: 225.118,34 DM (115101,19 EUR), davon für die Berufung des Beklagten: 92.600,00 DM (47.345,63 EUR) und für die Anschlussberufung des Klägers: 132.518,35 DM [22.636,00 DM +109.882,35 DM] (67.755,56 EUR) 37