
Datum: 14.03.2006
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 191/05
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2006:0314.22U191.05.00

Vorinstanz: Landgericht Bonn, 13 O 518/04

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 19.10.2005 verkündete Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Bonn - 13 O 518/04 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe :

1

Die zulässige Berufung der Klägerin hat in der Sache keinen Erfolg.

2

Das angefochtene Urteil entspricht der Sach- und Rechtslage. Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Bereicherungsausgleich nach § 812 Abs. 1 Satz 1, 2. Alternative BGB.

3

1.

4

Eigentümerin der in Rede stehenden Wohnung im Erdgeschoss des Hauses G in E war 1987 unstreitig die Klägerin. Durch den Abschluss des Mietvertrages vom 31.8.1997 hatte die Beklagte in den Zuweisungsgehalt dieses Eigentumsrechts noch nicht eingegriffen. Sie ist insoweit nicht Vertragspartnerin gewesen; das war vielmehr die Mutter der Parteien (Bl. 13 d.A.). Aber durch die Vereinnahmung von auf ein ihr zustehendes Konto überwiesener Mieten für diese Wohnung hat sie in diesen Zuweisungsgehalt eingegriffen, es sei denn, die Mutter der Parteien ist zu einer Vermietung dieser Wohnung ermächtigt gewesen.

5

Denn ohne eine solche Ermächtigung stehen Mieten nur dem Eigentümer zu.	6
2.	7
Eine solche Ermächtigung liegt aber im Streitfall vor, wie das Landgericht zutreffend angenommen hat.	8
Unstreitig hatten die Beteiligten nach dem Tod des Vaters der Parteien durch Erbauseinandersetzungsvertrag vom 11.5.1973 (Bl. 54 ff. d.A.) das Eigentum an dem Haus dahin geregelt, daß die Klägerin den bisherigen Miteigentumsanteil des Vaters übernahm (Bl. 55 d.A.). In der Folge wurde Wohnungseigentum gebildet, wobei die Klägerin Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und die Mutter Sondereigentum an der Wohnung im ersten Obergeschoss erhielt (vgl. hinsichtlich der Klägerin Grundbuchauszug Bl. 17 ff. d.A.).	9
Tatsächlich blieb die Mutter aber im Erdgeschoss wohnen, wo sie auch schon zuvor mit ihrem Ehemann gewohnt hatte. Die Wohnung im Obergeschoss, die bis dahin von einem Bruder bewohnt worden war, wurde dann von der Klägerin und ihrer Familie bezogen. Die Eigentumssituation sollte aber später geändert werden. Hintergrund für die nach dem Tod des Vaters der Parteien vorgenommene Verteilung des Sondereigentums an den beiden Wohnungen entgegen den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen war, dass im Grundbuch ein Wohnungsbelegungsrecht zugunsten der E2 C eingetragen war. Schon daraus wird deutlich, dass die damals Beteiligten das tatsächliche Nutzungsrecht so verstanden wissen wollten, wie sie es auch ausgeübt haben.	10
Hinzu kommt das Schreiben der Klägerin vom 5.8.1974 (Bl. 59 f. d.A.). Dort bringt die Klägerin, die damals noch geschäftsfähig war, zum Ausdruck, man habe wegen eines Wohnungsbesetzungsrechtes das Wohnungseigentum „umgekehrt“ eingetragen; dies könne jetzt „berichtigt“ werden. Das „tatsächliche Wohnungseigentum“ werde klargestellt:	11
„Wohnungseigentum und bewohnt von Frau I (Anmerkung: Das ist die Mutter der Parteien) die Wohnung im Erdgeschoss.	12
Wohnungseigentum und bewohnt von Familie G2 (Anmerkung: Das ist die Klägerin und ihre damalige Familie) die Wohnung im Obergeschoss.“	13
Damit ist klar, was die Beteiligten seinerzeit wollten. Die Mutter sollte in der Erdgeschosswohnung bleiben; die rechtliche Eigentumsstellung (Erdgeschoss im Eigentum der Klägerin) sollte das Nutzungsrecht der Mutter nicht berühren, da sie nur wegen der Wohnungsbelegungsfrage so vorgenommen worden war. Ob dazu wirklich eine Notwendigkeit bestanden hat, ist rechtlich ohne Bedeutung. Es kommt nur auf die Vorstellungen der Parteien an, wie sie damals vorlagen.	14
Zu einer Änderung der Eigentumsverhältnisse ist es dann aus Gründen, die nicht vorgetragen sind, nie gekommen. Man hat aber die vorerwähnte Regelung weiter so praktiziert. Die Beweisaufnahme des Landgerichts hat nichts anderes ergeben. Der Senat nimmt Bezug auf das angefochtene Urteil.	15
Dann war die Mutter aber, wie das Landgericht mit Recht angenommen hat, berechtigt, mit der Erdgeschosswohnung „wie ein Eigentümer“ zu verfahren. Sie durfte sie also weiter mietfrei bewohnen oder auch vermieten. Während der Wohnungszeit der Mutter ist die Klägerin auch folgerichtig nie auf die Idee gekommen, etwa Miete zu verlangen. Die Befugnis	16

zur Nutzung der Erdgeschosswohnung hat die Mutter dann nach ihrem Auszug aus dieser Wohnung, der entgegen der Auffassung der Klägerin auf den Bestand der Rechtslage keinerlei Einfluss gehabt hat, durch Abschluss des Mietvertrages von 1997 weiter ausgeübt. Dazu war sie berechtigt.

Ob dieser Vertrag, wie die Klägerin geltend macht (Bl. 331 a d. A.), mangels Mitwirkung des Betreuers der Mutter unwirksam war, ist für die hier zu entscheidenden Fragen unerheblich. 17

Ein Bereicherungsanspruch steht der Klägerin nach allem nicht zu. 18

Es besteht keine Veranlassung, die Revision zuzulassen; die Voraussetzungen des § 543 ZPO liegen nicht vor und werden insbesondere auch nicht durch die von der Entscheidung des OLG Frankfurt vom 07.07.2004 - 22 U 108/04 - abweichende Beurteilung des Senats erfüllt. 19

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO. 20

Streitwert des Berufungsverfahrens: 13.904,14 €. 21