
Datum: 19.01.2010
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 9. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 U 69/09
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2010:0119.9U69.09.00

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 11 O 424/08

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das am 27.05.2009 verkündete Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Aachen - 11 O 424/08 wird zurückgewiesen.

Den Klägern wird eine Räumungsfrist von 6 Monaten ab Verkündung des vorliegenden Urteils gewährt.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Klägern auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern wird gestattet, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

1

I. Der Kläger zu 1), geboren 21.07.1927, und seine Ehefrau, geboren 30.12.1928, schlossen mit ihrem Sohn, Herrn Q W, geboren 25.02.1954, und dessen Ehefrau E W, geboren

2

05.12.1960, am 16.07.1987 einen Vertrag vor Notar Dr. C in Aachen (UR.Nr. 571 für 1987).	
Darin übertrug die Klägerin zu 2) ihrem Sohn das Hausgrundstück Flur ... Nr. ..., eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Aachen von Eilendorf, Blatt ..., ..., zu Alleineigentum sowie ihrem Sohn und ihrer Schwiegertochter das Hausgrundstück Flur ... Nr. ..., ..., zu je ½.	3
In dem notariellen Vertrag heißt es auszugsweise wie folgt:	4
"II Übertragung, Gegenleistung	5
...	6
(2)	7
Als Gegenleistung wird folgendes vereinbart:	8
a) Die Veräußerin und deren Ehemann, G W, behalten sich ein lebenslängliches Wohnrecht an folgenden Räumen in dem Haus ..., ... und ..., und zwar an der gesamten Parterrewohnung vor.	9
Miteingeräumt wird das Recht auf freien Umgang im Haus, Hof und Garten. Das Recht steht den Eheleuten G und F W als Gesamtgläubigern gemäß § 428 BGB zu.	10
Schuldrechtlich und nicht zur Eintragung in das Grundbuch bestimmt, vereinbaren die Beteiligten zu dem Wohnrecht, dass es unentgeltlich ist. Jedoch trägt der Wohnungsberechtigte alle getrennt abrechenbaren Nebenkosten, z.B. für Heizung, Strom, Wasser, Kanal, Gas und Müllabfuhr, soweit sie auf die vom Wohnrecht betroffenen Räume entfallen.	11
...	12
V Auflassung, Grundbuchanträge	13
...	14
(2) Die Beteiligten bewilligen und beantragen im Grundbuch einzutragen zu Lasten des übertragenen Grundbesitzes:	15
...Das Wohnrecht gemäß Abschnitt II (2) a) der Urkunde für den Veräußerer und deren Ehemann als Gesamtgläubiger nach § 428...."	16
Wegen der weiteren Einzelheiten des Vertragsinhalts wird auf die Anlage K 1 zur Klageschrift Bezug genommen (Bl. 12 ff).	17
In das Grundbuch wurde unter Abteilung II Nr. 2 eingetragen:	18
"Wohnungsrecht für Eheleute G W, geb. am 21.07.1927, und F geborene D, geb. am ..., Aachen, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, eingetragen gemäß Bewilligung vom 16.Juli 1987 am 13. August 1987."	19
In der Folgezeit geriet der Sohn der Kläger, der Pharmareferent ist, in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Es kam zur Zwangsversteigerung des mit dem Wohnrecht belasteten Hausgrundstücks. Mit Beschluss vom 10.09.2007 ordnete das Amtsgericht Aachen die Zwangsversteigerung des Grundstücks an. Im Versteigerungstermin wurde dem Beklagten	20

der Zuschlag erteilt. Der Zuschlagbeschluss vom 28.05.2008 wurde den Klägern am 30.05.2008 zugestellt.

Am 02.09.2008 wurde das zugunsten der Kläger in Abteilung II Nr. 2 eingetragene Wohnrecht aufgrund des Zuschlagbeschlusses gelöscht. 21

Die sofortige Beschwerde der Kläger gegen die Erteilung des Zuschlages wies das Landgericht Aachen durch Beschluss vom 11.07.2008 – 3 T 218/08 - zurück. 22

Auf den Inhalt der beigezogenen Akte des Amtsgerichts Aachen - 18 K 256/07 (Landgericht Aachen – 3 T 218/08) wird Bezug genommen. 23

Der Beklagte, der inzwischen arbeitslos ist, erwarb das Objekt mit den Mitteln seiner Familie, um dort in zwei Wohnungen einzuziehen und aus den Mieteinnahmen der dritten Wohnung die Finanzierungsraten zu tragen. Aufgrund einer Insolvenz seines damaligen Arbeitgebers verlor der Beklagte seinen Arbeitsplatz. Er bewohnt die beiden freien Wohnungen in dem Dreifamilienhaus. 24

Der Sohn der Kläger bewohnt das Nachbarhaus. 25

Die Kläger haben die Ansicht vertreten, das eingetragene Wohnrecht sei ein Altenteilsrecht im Sinne von § 9 EGZVG und habe nicht gelöscht werden dürfen. Demgemäß sei das Grundbuch nunmehr unrichtig. Die Kläger haben vorgetragen, die ursprünglich landwirtschaftliche Grundlage des Altenteils sei im Laufe der Jahre immer mehr ausgeweitet worden. Bei städtischen Grundstücken sei die Gewährung der Wohnung für sich alleine die Leistung, die der Übernehmer dem Übergeber als Unterhaltsbeitrag aus dem Grundstück leisten könne. Die Einräumung eines Wohnrechts allein werde als ausreichend für ein Altenteil angesehen, wenn neben der sozialen Nähe des Berechtigten zum versorgenden Grundstück die auf Versorgung ausgerichtet persönliche Bindung der Grund für die Einräumung des Wohnrechts sei. Die soziale Motivation für die Einräumung des Altenteils werde durch die familiäre Bindung indiziert. Das Altenteilsrecht brauche dem Berechtigten nicht den ganzen Lebensunterhalt zu gewährleisten. Daneben hätten die Kläger den Zweck verfolgt, ihrem Sohn die Schaffung einer Existenzgrundlage zu ermöglichen. Dieser habe die zwei weiteren Wohnungen vermieten sollen. 26

Die Kläger haben beantragt, 27

den Beklagten zu verurteilen, seine Zustimmung zur Berichtigung des 28

Grundbuches von ..., Blatt ..., Flur ..., ..., 29

..., groß: 4,46 ar, Abteilung II Nr. 2 insofern zu erteilen, als 30

das zugunsten der Kläger ehemals eingetragene und am 02.09.2008 31

gelöschte Wohnrecht weiterhin fortbesteht. 32

Der Beklagte hat beantragt, 33

die Klage abzuweisen. 34

Widerklagend hat der Beklagte beantragt, 35

1. die Widerbeklagten zu verurteilen, die Erdgeschosswohnung in dem 36

Haus ... in Aachen-Eilendorf	37
(bestehend aus einem Kinderzimmer, einem Wohnzimmer, einem	38
Schlafzimmer, einer Diele, einer Küche, einem Badezimmer, einem WC,	39
einer Terrasse, zwei Kellerräumen und einer Garage) zu räumen und an	40
den Widerkläger herauszugeben;	41
2. an den Widerkläger 5.392,80 € nebst Zinsen von 5 Prozentpunkten	42
über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit zu	43
zahlen;	44
3. an den Widerkläger beginnend ab März 2009 jeweils bis zum 3.	45
Werktag eines Monats für jeden Monat, in dem sie die	46
Erdgeschosswohnung in dem Objekt ... nicht geräumt und an den Wider-	47
kläger	48
herausgegeben haben, eine Nutzungsentschädigung (ohne gesondert zu	49
erstattende Nebenkosten) in Höhe von 599,20 € zu zahlen.	50
Die Kläger haben beantragt,	51
die Widerklage abzuweisen.	52
Der Beklagte hat vorgetragen, das Wohnrecht der Kläger sei zu Recht gelöscht worden. Dies	53
ergebe sich aus § 52 Abs. 1 S. 2 ZVG. § 9 EGZVG stehe dem nicht entgegen, da es sich bei	
dem Wohnrecht der Kläger nicht um ein Altenteil im Sinne dieser Vorschrift handele. Dies	
habe das Landgericht Aachen bereits im Rahmen der Zuschlagbeschwerde mit Beschluss	
vom 11.07.2008 ausgeführt. Bei fehlender eindeutiger Bezeichnung müsse sich der Inhalt	
des Altenteils aus dem Grundbuch selbst oder aus der Eintragungsbewilligung unmittelbar	
ergeben. Insbesondere sei dem notariellen Vertrag vom 16.07.1987 nicht zu entnehmen,	
dass durch die Einräumung des Wohnrechts die Versorgung der Kläger sichergestellt werden	
sollte. Pflege-, Versorgungs- und Unterhaltsverpflichtungen des Sohnes der Kläger seien	
gerade nicht begründet worden. Aus dem Vertrag ergebe sich zudem, dass die Kläger	
sämtliche Nebenkosten der Wohnung aus eigenen Mitteln zu tragen hätten.	
Versorgungsleistungen, die geeignet wären, den Lebensunterhalt der Kläger im Alter zu	
sichern, seien nicht getroffen. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass das	
Wohnrecht die Versorgung der Kläger im Alter zu einem überwiegenden oder wesentlichen	
Teil abdecke. Auch für die Schaffung einer Existenzgrundlage für den Sohn der Kläger durch	
die Übertragung des Grundstücks seien keine Anhaltspunkte ersichtlich. Vielmehr sei die	
Übernahme des Grundstücks mit erheblichen dinglichen und persönlichen Belastungen	
verbunden gewesen. Auch unter Berücksichtigung der ihm zustehenden Mieteinnahmen sei	
nicht von der Schaffung einer Existenzgrundlage auszugehen. Da ein Wohnrecht der Kläger	
nicht bestehe und keine mietvertraglichen Vereinbarungen getroffen seien, sei der	
Räumungsanspruch begründet. Außerdem müssten die Kläger aufgrund der	
Nichtüberlassung der Wohnung dem Beklagten Nutzungsentschädigung zahlen. Der Wert der	

Nutzungen ergebe sich aus dem im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens erstellten Gutachten des Sachverständigen Hanf betreffend die ortsübliche Nettokaltmiete von 5,60 € pro qm und einer Wohnfläche der Erdgeschosswohnung von 107,00 qm.

Wegen der Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die Schriftsätze nebst Anlagen 54
Bezug genommen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und auf die Widerklage die Kläger verurteilt, die 55
Erdgeschosswohnung zu räumen und an den Beklagten herauszugeben, wobei eine Räumungsfrist von sechs Monaten gewährt worden ist. Ferner hat es die Kläger verurteilt, an den Widerkläger 5.392,80 € nebst Zinsen zu zahlen sowie ab März 2009 nach näherer Maßgabe eine monatliche Nutzungsentschädigung von 599,20 €. Es hat ausgeführt, den Klägern stünde kein Grundbuchberichtigungsanspruch zu, da das Grundbuch nicht unrichtig sei. Den Klägern habe kein Altenteil zugestanden und das Wohnrecht sei zu löschen gewesen. Weder das Grundbuch noch die Eintragungsbewilligung enthalte eine Vereinbarung oder sonstige Information, dass durch den Vertrag die Versorgung der Kläger habe sichergestellt werden sollen. Insbesondere sei weder eine Pflege-, Versorgungs- oder Unterhaltsverpflichtung des Sohnes als Erwerber vereinbart worden noch ergäben sich konkrete Hinweise darauf, dass das Wohnrecht eine wesentliche Rolle im Rahmen der Gesamtversorgung der Kläger habe spielen sollen. Vielmehr sei dem notariellen Vertrag zu entnehmen, dass die Kläger über eigene Einkünfte verfügen. Sie seien als "Bundesbahnhauptsekretär a. D." und "Rentnerin" bezeichnet. Sie sollten ihre Einkünfte auch zum Unterhalt der Wohnung einsetzen, indem sie alle getrennt berechenbaren Nebenkosten zu tragen hätten. Umgekehrt seien in dem notariellen Vertrag keine Vereinbarungen getroffen, die darauf hindeuten würden, dass der Vertrag eine wesentliche Rolle bei der Sicherung oder Schaffung der Existenzgrundlage des Sohnes der Kläger gespielt habe. Vielmehr habe dieser erhebliche Belastungen übernommen. Die Auslegung ergebe hier in der Gesamtschau der vertraglichen Regelungen allerdings bis auf die Tatsache, dass ein dingliches Wohnrecht eingeräumt werde, keinerlei Indizien dafür, dass eine Einräumung eines Altenteils beabsichtigt gewesen sei. Die Widerklage sei hingegen begründet. Der Räumungsanspruch folge aus § 985 BGB. Ein Recht zum Besitz stehe den Klägern nicht zu, da das Wohnrecht nicht mehr bestehe. Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung beruhe auf den §§ 987 Abs.1, 990 Abs.1 S. 1 BGB. Dieser betrage monatlich 599,20 €. Der Beklagte habe unter Hinweis auf das Gutachten des Bauingenieurs Hanf vom 03.12.2007 im einzelnen dargelegt, dass dieser Betrag der der nachhaltig erzielbaren Miethöhe entspreche. Soweit die Kläger eine Höhe von 5,00 € pro qm für angemessen erachteten, sei der Vortrag nicht substantiiert. Der Beklagte könne auch Nutzungsentschädigung für die Zukunft geltend machen. Es sei zu besorgen, dass sich die Schuldner der rechtzeitigen Leistung entziehen würden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die tatsächlichen 56
Feststellungen im angefochtenen Urteil und die Entscheidungsgründe ergänzend Bezug genommen.

Hiergegen wendet sich die Berufung der Kläger. Sie wiederholen ihren erstinstanzlichen 57
Vortrag und stellen klar, dass ihr Antrag auf die Wiedereintragung des gelöschten Wohnrechts gerichtet sei. Sie machen insbesondere geltend, das Immobilienvermögen habe ihr gesamtes Vermögen dargestellt. Das Wohnrecht diene der persönlichen Absicherung und Versorgung der Kläger im Alter. Die Altersversorgung werde zumindest teilweise sichergestellt. Dass die Kläger die Nebenkosten zu tragen hätten, stehe der Annahme der Begründung von Versorgungsleistungen nicht entgegen. Es sei nicht erforderlich, dass das

Wohnrecht als Altenteil im Grundbuch bezeichnet sei. Aus dem notariellen Vertrag ergebe sich die Sicherstellung der Versorgung. Von einer synallagmatischen Beziehung als mit gleichwertig anzusehenden Leistungen und Gegenleistungen könne im vorliegenden Fall nicht die Rede sein. Den Klägern sei nur Wohnung und Gartennutzung zugewiesen. Die übrigen Voraussetzungen, Übertragung von Eltern auf die Kinder, persönlicher Bezug zum Grundstück, seien gegeben. Die Kläger befänden sich in einer schwierigen Lebenssituation, die in ihrem Alter kaum verkraftbar sei. Dem müsse Rechnung getragen werden. Eine vergleichbare Wohnung könnten sie sich finanziell nicht leisten, ohne erhebliche Einbußen in ihrem Lebensstandard hinnehmen zu müssen.

Die Kläger beantragen, 58

1. unter Abänderung des angefochtenen Urteils 59

den Beklagten zu verurteilen, seine Zustimmung zur Berichtigung des 60

Grundbuchs von ..., Blatt ..., groß: 4,46 ar, Abteilung II Nr. 2 insofern zu er- 61

teilen, als 62

das zugunsten der Kläger ehemals eingetragene und am 02.09.2008 63

gelöschte Wohnrecht weiterhin fortbesteht sowie, 64

2. die Widerklage abzuweisen. 65

Der Beklagte beantragt, 66

die Berufung zurückzuweisen. 67

Der Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil und wiederholt seinen erstinstanzlichen 68
Vortrag. Er macht geltend, den Klägern stünde das nahezu gleichgroße Nachbarhaus ihres
Sohnes zu wohnlichen Nutzung zur Verfügung.

Hätten die Kläger ein Altenteil in das Grundbuch eintragen lassen wollen, wäre dies unschwer 69
möglich gewesen. Allerdings wäre dann das Grundstück von dem Beklagten nicht ersteigert
worden, schon gar nicht zu dem vom Sohn der Kläger vereinnahmten Versteigerungserlös.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Inhalt der Schriftsätze 70
nebst Anlagen Bezug genommen.

II. Die zulässige Berufung ist nicht begründet. Das Landgericht hat zu Recht die Klage 71
abgewiesen und der Widerklage stattgegeben.

(I) Zur Klage: 72

1. Im Hinblick auf die Klage steht den Klägern ein Anspruch gemäß § 894 BGB auf 73
Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuches betreffend das Fortbestehen des am
02.09.2008 gelöschten Wohnrechts bzw. zu dessen Wiedereintragung nicht zu.

a) Das Wohnrecht ist zu Recht gelöscht worden. Es handelt sich nicht um ein Altenteil, das 74
nach § 9 EGZVG von der Zwangsversteigerung unberührt bleibt.

75

Nach dieser Vorschrift bleiben Dienstbarkeiten oder Reallasten, die als Leibgedinge, Leibzucht, Altenteil oder Auszug eingetragenen Rechte nach Maßgabe des Landesgesetzes von der Zwangsversteigerung unberührt. Diese Rechte, verschiedene Begriffe derselben Berechtigung, sind nach Maßgabe des Landesrechts vor Beeinträchtigung in der Zwangsversteigerung geschützt (vgl. Stöber, ZVG, 19. Aufl., § 9 EGZVG Rn 3). Insoweit ist Art. 6 des Ausführungsgesetzes zum Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung heranzuziehen (Stöber, aaO, Anhang T 61).

Maßgeblich ist darauf abzustellen, welche Rechte den Inhalt des Altenteils ausmachen. Das Altenteil ist gesetzlich nicht definiert und wird in verschiedenen Vorschriften vorausgesetzt (vgl. Palandt-Sprau, BGB, 69. Aufl. Art. 96 EGBGB Rn 1). Diese Rechte sind ihrer Herkunft nach im wesentlichen Ansprüche auf Sach- und Dienstleistungen, die aus und auf einem Grundstück zu gewähren sind, der allgemeinen und persönlichen Versorgung des Berechtigten dienen und die – regelmäßig lebenslängliche – Verknüpfung des Berechtigten mit dem belasteten Grundstück bezwecken. Sie ruhen als Reallast und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auf dem Grundstück, aus dem sie zu befriedigen sind. In der Verknüpfung miteinander bilden sie das Altenteil (vgl. BGH NJW 1994, 1158 mit weiteren Nachweisen). Wie sich aus § 49 GBO und seinem Sinn und Zweck ergibt, kommt es darauf an, dass es sich um eine Bündelung von Rechten handelt, die typischerweise zu Versorgungszwecken als Altenteil im Grundbuch eingetragen werden. Das eingetragene Recht braucht nicht als "Altenteil" bezeichnet zu sein, es genügt, wenn sich der Charakter des Rechts als eines Altenteils aus der Grundbucheintragung oder aus einer darin in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung hinreichend deutlich ergibt (BGH, a.a.O.; RGZ 152, 104 ff; OLG Hamm RPfleger 1986, 270; Hamm OLGZ 1969, 380; BayObIGZ 1975, 132 ff; LG Frankenthal Rpfleger 1989, 324; Stöber, aaO, § 9 EGZVG Rn 3).

Bereits danach kann ein Altenteil vorliegend nicht angenommen werden. Aus dem Grundbuch lässt sich kein Hinweis auf ein Altenteil entnehmen. Das gilt auch für die Eintragungsbewilligung vom 16.7.1987. Aus grundbuchrechtlicher Beurteilung ist von dem Bestehen eines Altenteils nicht auszugehen (vgl. BGH NJW 1994, 1158). Dieser Gesichtspunkt war auch für den Beklagten wichtig, als er das Hausgrundstück in der Zwangsversteigerung erworben hat.

b) Eine andere Beurteilung ergibt sich auch nicht, wenn man im Rahmen des § 9 EGZVG außerhalb des Grundbuchs liegende Umstände berücksichtigt. Dabei wird zur Auslegung insbesondere auf den das Recht begründenden und die Eintragungsbewilligung enthaltenden notariellen Vertrag abzustellen sein. Dass den Erwerber des Hausgrundstücks eine Versorgungs Verpflichtung treffen soll, geht aber auch aus dem notariellen Vertrag nicht hervor. Versorgungsleistungen werden nicht begründet. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Kläger über eigene Mittel verfügen, um ihren Lebensunterhalt auf Dauer zu bestreiten. Der Kläger ist Bundesbahnhauptsekretär a. D. und die Klägerin ist Rentnerin. Beide haben Versorgungsansprüche aus ihrer früheren Tätigkeit.

Der Umstand allein, dass die Übertragung des Grundstücks unter Vorbehalt eines lebenslänglichen dinglichen Wohnrechts erfolgen sollte, führt nicht gleichsam automatisch zur Annahme eines Altenteils. Zwar braucht das Altenteilsrecht dem Berechtigten nicht den ganzen Lebensunterhalt und die volle Versorgung, derer er jeweils bedarf, zu gewährleisten, es muss aber auf eine Versorgung ausgerichtet sein (vgl. Münchener Kommentar – Habersack, EGBGB, 4. Aufl., Art. 96 Rn 19 mit weiteren Nachweisen).

Nicht zu verkennen ist allerdings, dass im Laufe der Zeit ein gewisser Wandel in der Inhaltsbestimmung von historisch landwirtschaftlichen Verhältnissen zu allgemeinen

Versorgungsvereinbarungen eingetreten ist. Auch bei städtischen Grundstücken kommt ein Altenteil in Betracht. Man muss aber zwischen Altenteil und Einräumung eines lebenslänglichen unentgeltlichen Wohnrechts unterscheiden. Sonst wäre jede Wohnrechtseinräumung im Rahmen der Familie ein Altenteilsvertrag.

Zwar kann insbesondere in städtischen Lebensverhältnissen ein Altenteil ausschließlich in der Einräumung des Wohnrechts bestehen (vgl. BGH MDR 1964, 741; NJW-RR 2007, 1390; OLG Hamm RPfl 1986, 270). Hierbei sind jedoch die einzelnen Vereinbarungen in ihrer Gesamtheit zu bewerten. In der Entscheidung des BGH (MDR 1964, 741) ist gerade auf die Gewährung von Wohnung einschließlich Unterhaltung und Heizung abgestellt worden. Vorliegend sollten aber die Kläger die Nebenkosten selbst tragen. Die bloße ersparte Nettomiete ist unter Berücksichtigung der Versorgungseinkünfte der Kläger für die Annahme eines Altenteils nicht ausreichend.

81

c) Es fehlt vorliegend jedenfalls aber an einer weiteren wesentlichen Voraussetzung des Altenteils.

82

Wenn dem Altenteiler ein Wohnrecht an einem bestimmten Teil des überlassenen Grundstücks gewährt wird, so soll auf der anderen Seite in Verbindung damit dem Übernehmer ein Gut oder ein Grundstück gewährt werden, kraft dessen Nutzung er seine eigene Lebensgrundlage schaffen und gleichzeitig dem Altenteiler geschuldeten Unterhalt gewinnen kann (vgl. BGH NJW-RR 2007, 1390; NJW 2003, 1325; WM 2000, 586 mit weiteren Nachweisen). Der wesentliche Grundzug eines Altenteils besteht somit in einem Nachrücken der folgenden Generation in eine wenigstens teilweise existenzbegründende Wirtschaftseinheit. Erforderlich ist, dass ein Beteiligter einem anderen nach Art der vorweggenommenen Erbfolge seine wirtschaftliche Lebensgrundlage überträgt, um dafür in die persönliche Gebundenheit eines abhängigen Versorgungsverhältnisses einzutreten, während der Übernehmer dadurch eine wirtschaftlich selbständige Stellung erlangt (BGH, NJW-RR 2007, 1390; Münchener Kommentar- Habersack, Art. 96 EGBGB Rn 5 f). Daran fehlt es.

83

Insoweit haben die Kläger nicht konkret dargelegt, in welchem Umfang der notarielle Vertrag, in dem die Klägerin zu 2) die Grundstücke überträgt, der Schaffung einer Existenzgrundlage des Sohnes der Kläger dienen sollte. Der Sohn hat Einkünfte aus der Tätigkeit als Pharmareferent. Er hat im Zusammenhang mit dem Erwerb der beiden Hausgrundstücke erhebliche finanzielle Belastungen übernommen und bewohnt das erworbene Nachbarhaus. Seine wirtschaftliche Existenz ist unabhängig von der Grundstücksübertragung gesichert gewesen. Dass der Übertragungsvertrag eine existenzsichernde Wirkung für den Übernehmer gehabt haben soll, ist nicht dargetan.

84

Demgegenüber sind die möglichen Mieteinnahmen durch den Sohn der Kläger im streitgegenständlich Haus nicht von Gewicht. Insoweit ist auch von den Klägern nicht vorgetragen, ob ein Vermietung überhaupt und in welcher Weise in Betracht gekommen ist. Von der Herbeiführung einer Existenzgrundlage durch den notariellen Übertragungsertrag kann jedenfalls nicht gesprochen werden.

85

Damit sind die Voraussetzungen eines Altenteils nicht gegeben.

86

(II) Zur Widerklage

87

Die zulässige Widerklage ist demgegenüber begründet.

88

89

1. Der Beklagte kann von den Klägern gemäß § 985 BGB Räumung und Herausgabe der Wohnung im Erdgeschoss verlangen.	
Aufgrund des Zuschlagbeschlusses ist der Beklagte nach den §§ 90, 89 ZVG Eigentümer des Grundstücks geworden und kann von den Besitzern die Räumung und Herausgabe fordern. Auf ein Recht zum Besitz im Sinne von § 986 Abs. 1 S. 1 BGB können sich die Kläger nicht berufen. Das Wohnrecht ist zu Recht gelöscht worden, da es sich nicht um ein Altenteilsrecht handelt, welches nach § 9 EGZVG von der Zwangsversteigerung unberührt geblieben wäre,	90
2. Dem Beklagten steht nach den §§ 987 Abs. 1, 990 Abs. 1 S. 1 BGB ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung in Höhe von 5.392,80 € zu.	91
Durch Zustellung des Zuschlagsbeschlusses in der Zwangsversteigerung haben am 30.05.2008 die Kläger Kenntnis davon erlangt, dass sie gegenüber dem Eigentümer nicht zum Besitz berechtigt sind. Ihnen war bekannt, dass das Wohnrecht erloschen war.	92
Zutreffend ist das Landgericht von einer Nutzungsentschädigung in Höhe von monatlich 599,20 € ausgegangen. Aus dem Gutachten des Sachverständigen Hanf vom 03.12.2007 ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 5,60 € als nachhaltig erzielbare Miethöhe. Unter Zugrundelegung der Wohnfläche von 107.00 qm	93
ergibt sich ein Monatsbetrag für die Nutzungsentschädigung von 599, 20 €.	94
Für 9 Monate beläuft sich der Betrag auf 5.293,80 €.	95
Die Berechnung durch das Landgericht wird auch von der Berufung nicht angegriffen.	96
3. Der Anspruch des Beklagten auf Zahlung von Nutzungsentschädigung ab März 2009 von monatlich 599, 20 € ergibt sich ebenfalls aus den §§ 987 Abs.1, 990 Abs. 1 S. 1 BGB.	97
Soweit eine künftige Leistung verlangt wird, ist dies nach § 259 ZPO zulässig, da die Verpflichtung ernstlich bestritten wird (vgl. BGH NJW 1999, 954; Reichold in Thomas Putzo, ZPO, 29. Aufl., § 259 Rn 2).	98
Auch insoweit wird der Anspruch nicht mit der Berufung angegriffen.	99
III. Den Klägern ist gemäß § 721 Abs. 1 S.1 ZPO eine Räumungsfrist von sechs Monaten zugewähren. Der Senat hat die beiderseitigen Interessen abgewogen. Hierbei war insbesondere das hohe Alter der Kläger und ihr Gesundheitszustand zu berücksichtigen. Auf der anderen Seite konnte die angespannte finanzielle Situation des Beklagten nicht unbeachtet bleiben.	100
IV. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nach § 543 ZPO sind nicht gegeben. Die Rechtssache hat keine über den Einzelfall hinausgehende grundsätzliche Bedeutung und eine Entscheidung des Revisionsgerichts ist auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich. Der Senat folgt der ständigen Rechtsprechung des BGH, dass ein wesentlicher Grundzug des Altenteils in seiner existenzbegründenden Wirkung für den Unternehmer liegt und dieser dadurch eine selbständige Stellung erlangen muss (zuletzt BGH NJW-RR 2007, 1390).	101
Die prozessualen Nebenentscheidungen über die Kosten und die vorläufige Vollstreckbarkeit beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.	102

Streitwert für das Berufungsverfahren: 120.785,60 €

