

Dokumentnummer: 811
letzte Aktualisierung: 30. Juni 1999

<Dokumentnummer> 811
<Gericht> OLG Karlsruhe
<Aktenzeichen> IX ZR 93/98
<Datum> 26.08.1998
<Normen> BGB §§ 1093, 1105, 1108; EGBGB Art. 96; AGBGB §§ 7,14
<Titel> **Keine Verpflichtung des Erwerbers zur Zahlung einer Geldrente für nicht mehr in Anspruch genommenes Wohnungsrecht**

<Fundstelle>

<Leitsatz> Sind die Verpflichtungen des Übernehmers aus einem Altenteilervertrag dinglich lediglich durch ein Wohnungsrecht nach § 1093 BGB gesichert, so schuldet nur der Übernehmer die nach dem Landesrecht an Stelle des nicht mehr in Anspruch genommenen Wohnungsrechtes geschuldete Geldrente, mangels Absicherung durch eine Reallast hingegen nicht der Erwerber.

Der Klägerin steht ein Anspruch auf Zahlung einer Geldrente gegen die Beklagten nicht zu. Für das Klagebegehren fehlt es an einer Anspruchsgrundlage.

1. Die Bestimmung des § 14 AGBGB BW findet auf das Rechtsverhältnis der Parteien keine Anwendung.

a) Dem LG kann darin gefolgt werden, daß der Übergabevertrag vom 12.8.1992 als Altenteilsvertrag (Art. 96 EGBGB) anzusehen ist. Dafür spricht einiges, weil die Rechtsgewährung nicht lediglich in der Einräumung eines Wohnrechts bestand, sondern auch auf Lieferung von Energie und Wasser (vgl. BayObLG NJW-RR 1993, 530) und auf die Übernahme auch der Unterhaltungskosten in Form von Schönheitsreparaturen gerichtet war. Damit zielte die Vereinbarung auf eine persönliche Versorgung der Berechtigten; außerdem wurde sie ersichtlich von verwandtschaftlichen Beziehungen geprägt. Die Übertragung der Grundstücke erfolgte in Vorwegnahme der Erbfolge. Den angestrebten Versorgungszweck der Vereinbarung brachten die Parteien schließlich selbst dadurch zum Ausdruck, daß sie die Geltung der landesgesetzlichen Vorschriften zu Art. 96 EGBGB (§§ 6 ff, AGBGB BW) vereinbart haben.

b) Damit kommt zwar zugunsten der Klägerin die Anwendung des § 14 AGBGB BW in Betracht. Nach Absatz 1 dieser Vorschrift kann der Gläubiger eines Wohnrechts, sofern er die Wohnung aufgibt, anstelle der Wohnung und sonstiger ihm gebührender Leistungen eine monatlich im voraus fällige Geldrente verlangen, deren Höhe sich nach Abs. 2 bestimmt.

Der schuldrechtliche Zahlungsanspruch richtet sich jedoch nicht gegen die Beklagten, sondern gegen die aus der Vereinbarung vom 12.8.1992 Verpflichteten. Die schuldrechtliche Verpflichtung, der Klägerin die Benutzung der Räumlichkeiten auf dem belasteten Grundstück unentgeltlich zu gewähren, trifft lediglich die Vertragspartei, vgl. § 7 Abs. I AGBGB BW ("Schuldner"). Die vertragliche Leistungspflicht erstreckt sich hiernach nicht auf die Beklagten, die das mit der besonderen persönlichen Dienstbarkeit nach § 1023 belastete Grundstück von den Verpflichteten erworben haben. Der Übergabevertrag entfaltet allein Rechtswirkungen im Schuldrechtsverhältnis der Vertragsparteien.

2. Eine persönliche Haftung der Beklagten für die Leistungsverpflichtung der Veräußerer des Grundstück ist nicht gegeben.

Ein -gegen den jeweiligen Eigentümer gerichteter persönlicher Anspruch für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Vertragsleistungen wäre nur über § 1108 BGB zu begründen. Das setzt allerdings voraus, daß der Anspruch der Klägerin auf die Geldrente nach § 14 AGBGB BW durch eine Reallast gemäß § 1105 BGB, § 7 Abs. I Nr. I AGBGB BW gesichert ist. Ein solches Verwertungsrecht an dem Grundstück kann jedoch nicht angenommen werden. Es wurde weder zwischen der Klägerin und ihrem Sohn ausdrücklich vereinbart noch ergibt es sich, wie das LG meint, daraus, daß diese im notariellen Vertrag auf die ergänzenden schuldrechtlichen Bestimmungen des Landesrechts in §§ 6 ff AGBGB BW verwiesen haben. Darin kommt ein entsprechender Rechtsfolgewille, einen möglichen künftigen Geldrentenanspruch nach § 14 AGBGB BW durch eine Reallast zu sichern, nicht hinreichend zum Ausdruck.

Zwar können die Parteien Sach-, Geld- oder Dienstleistungen durch eine Reallast sichern und damit verdinglichen. Die Frage ist jedoch, ob sie von dieser Möglichkeit in rechtsgeschäftlich erheblicher Weise Gebrauch gemacht haben und ob der Grundbuchstand das beschränkt dingliche Recht für den Rechtsverkehr hinreichend deutlich ausweist. Aus der Grundbucheintragung folgt jedoch nicht, wie es der grundbuchrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz erfordert, daß das belastete Grundstück für die Erbringung der (aufschiebend bedingten) Leistungsverpflichtung nach § 14 AGBGB BW haften soll.

Es besteht nach dem Vortrag der Parteien kein Anhalt dafür, daß die Parteien an den in § 14 AGBGB BW geregelten Fall gedacht haben und vereinbaren wollten, die hiernach geschuldete Geldrente solle "aus dem Grundstück entrichtet, also bei Nichtleistung aus dem Grundstück begetrieben werden, §§ 1107, 1147 BGB. Daher wird man die Bezugnahme auf §§ 6 ff AGBGB BW in der notariellen Vereinbarung vom 12.8.1992 nicht als Einigung über die Bestellung einer Reallast, sondern nur als Hinweis auf die schuldrechtlichen Beziehungen des Altenteilsvertrages auffassen können.

Ein Fall des gesetzlichen Schuldbeitritts nach § 15 Abs. 2 AGBGB BW liegt im übrigen nicht vor, da es im Streitfall sowohl an der Rechtseintragung als auch an der Störung des Zusammenlebens durch den Schuldner fehlt. Auch eine kumulative Schuldübernahme der Beklagten gemäß § 419 BGB scheidet aus, weil die Klägerin die Voraussetzungen hierfür nicht dargetan hat.