

schehen ist, lagen die Voraussetzungen für eine derartige Entscheidung überhaupt nicht vor. Der Vergleich vom 26. Juli 1973 enthält keine Festlegungen dahin, daß der Schuldner berechtigt ist, den Holz- und Kinderspielplatz zu umzäunen, oder daß ihm dies untersagt sei. Das von der Gläubigerin erstrebte Verbot wird daher vom Vergleich nicht erfaßt, so daß eine auf Entfernung des Zaunes gerichtete Zwangsvollstreckung daraus nicht möglich ist. Einen solchen Anspruch hätte die Gläubigerin nur im Klagewege geltend machen und auf der Grundlage eines entsprechenden Titels durchsetzen können.

Dem entspricht der Beschluß des Kreisgerichts vom 23. Mai 1974. Diesen Beschluß hätte das Bezirksgericht daher nicht aufheben dürfen, sondern die sofortige Beschwerde der Gläubigerin zurückweisen müssen. Statt dessen hat es im Zwangsvollstreckungsverfahren eine materiellrechtliche Entscheidung getroffen. Es hat sich ungeachtet seiner eigenen Feststellung, daß der Wortlaut des Vergleichs zur Frage der Einzäunung des Holz- und Kinderspielplatzes nichts enthält, auf den Rechtsstandpunkt gestellt, daß der Schuldner mit dem Einzäunen des ihm zugewiesenen Platzes ihm nicht zustehende Rechte geltend gemacht habe. Mit dieser Entscheidung hat es fehlerhaft die Zwangsvollstreckung aus einem Titel (Vergleich) für zulässig erklärt, der sich nicht auf den dem Vollstreckungsverfahren zugrunde liegenden Konflikt bezieht. Zugleich hat es damit eine im Klageverfahren nach mündlicher Verhandlung zu treffende Entscheidung unzulässig vorweggenommen und so dem Schuldner die Möglichkeit der Wahrnehmung seiner Rechte im Klagewege genommen, ihm also elementare Rechte entzogen.

Aus diesen Gründen war der Beschluß des Bezirksgerichts wegen Verletzung von § 887 ZPO gemäß § 11 Abs. 1 AEG i. V. m. entsprechender Anwendung des § 564 ZPO aufzuheben. In ebenfalls entsprechender Anwendung des § 565 Abs. 3 Ziff. 1 ZPO hatte der Senat, da diese Entscheidung nur wegen Gesetzesverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf den festgestellten Sachverhalt aufzuheben und danach über den Ermächtigungsantrag endgültig zu entscheiden war, im Wege der Selbstentscheidung die sofortige Beschwerde der Gläubigerin gegen den Beschluß des Kreisgerichts vom 23. Mai 1974 zurückzuweisen.

§§ 1093, 812 BGB.

Wird ein Wohnberechtigter dadurch an der Ausübung seines Wohnrechts gehindert, daß er wegen notwendiger ärztlicher bzw. pflegerischer Betreuung in ein Krankenhaus oder ein Altersheim aufgenommen werden muß, dann hat der zur Gewährung des Wohnrechts Verpflichtete dem Berechtigten den Mietwert der Wohnung zu erstatten. Dabei ist unbeachtlich, ob der vertraglich festgelegte Gesamtwert des Wohnrechts überschritten wird oder nicht.

Stadtgericht von Groß-Berlin, Urteil vom 2. Juli 1974 - 107 BCB 65/74.

Die Verklagten haben von der Rechtsvorgängerin der Klägerin ein Grundstück gekauft. Im Kaufvertrag wurde u. a. ein unentgeltliches lebenslangliches Wohnrecht über eine Wohnung mit dem Mietwert von 70 M monatlich vereinbart.

Die Klägerin hat vorgetragen, ihrer Rechtsvorgängerin habe der Mietwert des Wohnrechts zugestanden, nachdem sie am 11. Dezember 1965 zunächst in ein Krankenhaus und später in ein Pflegeheim aufgenommen worden sei. Die Klägerin hat beantragt, die Verklagten zur Zahlung von 4 130 M zu verurteilen.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und vorgetragen, die Rechtsvorgängerin der Klägerin habe die Wohnung freiwillig aufgegeben und nie den Wunsch

geäußert, dorthin zurückzuziehen. Deshalb sei ihr Haushalt aufgelöst worden. Eine Bereicherung der Verklagten liege nicht vor, weil die Eltern der Verklagten zu 2) in die Räume eingezogen seien und außerdem der Kaufpreis für das Grundstück durch die bisher erbrachten Leistungen bereits erheblich überschritten worden sei.

Das Stadtbezirksgericht hat die Klage abgewiesen, weil die beantragte Aufnahme in ein Feierabendheim eine freiwillige Aufgabe des Wohnrechts sei und der Vertrag keine Vereinbarung über die Zahlung des Mietwertes bei Auszug der Berechtigten enthalte. Bis November 1965 sei außerdem der mit 6 300 M bezifferte Mietwert des Wohnrechts erreicht gewesen.

Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt, die Erfolg hatte.

Aus den Gründen:

Nach dem Kaufvertrag waren die Verklagten verpflichtet, der Rechtsvorgängerin der Klägerin bis zu deren Tode ein unentgeltliches Wohnrecht zu gewähren. Diese Verpflichtung ist unabhängig davon rechtswirksam, ob die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses 74jährige Wohnberechtigte länger als es einer bei der geldmäßigen Bewertung des Wohnrechts zugrunde gelegten durchschnittlichen Lebenserwartung entspricht. Da die Verklagten im Fall eines frühen Versterbens der Klägerin von weiteren Verpflichtungen frei geworden wären, ohne die volle Gegenleistung zu erbringen, müssen sie andererseits auch Zahlungen leisten, die u. U. beträchtlich über die vorgesehene Durchschnittssumme hinausgehen, wenn der Berechtigte länger lebt, als es der durchschnittlichen Lebenserwartung entspricht. Eine solche Vereinbarung ist verbindlich. Die Überprüfung und preisrechtliche Genehmigung des Vertrags als Voraussetzung für die erfolgte Eintragung des Eigentümersnachweises im Grundbuch stellt klar, daß weder in der vereinbarten Bestellung des Wohnrechts noch in der nachträglichen „Überzahlung“ der in Aussicht genommenen Summe ein Preisverstoß mit der Folge der Teilnichtigkeit des Vertrags gemäß §§ 134, 139 BGB liegt. Daher können die Verklagten mit ihrem hilfsweise geltend gemachten Aufrechnungsanspruch wegen angeblich überzahlter Beträge für das Grundstück nicht durchdringen.

Auf der Grundlage des Vertrags konnte mithin die Erblasserin bis zu ihrem Lebensende mietfrei im Hause der Verklagten wohnen. Gab sie ihr Wohnrecht auf, dann gewannen die Verklagten dadurch die Möglichkeit, den Wohnraum anderweit zu nutzen. Dabei ist es unerheblich, ob die Nutzung durch ein Weitervermieten, durch die hier erfolgte Aufnahme naher Familienangehöriger oder aber durch Übernahme der Räume seitens der Grundstückseigentümer selbst erfolgt. In dem einen wie dem anderen Fall erhalten sie eine Vergünstigung in Höhe des Mietwertes der mit dem Wohnrecht belegten Wohnung, auf die sie nach dem abgeschlossenen Vertrag keinen Anspruch haben.

Nun kann ein gemäß § 1093 BGB bestelltes Wohnrecht allerdings vertraglich wieder aufgehoben werden, wofür die Löschung im Grundbuch lediglich ein Anhaltspunkt, nicht aber ein zwingendes Erfordernis ist. Jedoch ist durch die Rechtsprechung des Obersten Gerichts klargestellt, daß es eine Reihe von Umständen geben kann, unter denen der Wohnberechtigte an der Ausübung des Wohnrechts aus übergeordneten gesellschaftlichen Gesichtspunkten gehindert ist. Trotz seines Auszugs aus der Wohnung bleibt in solchen Fällen das Wohnrecht bestehen, und der Mietwert steht sodann dem Wohnberechtigten zu (vgl. OG, Urteil vom 15. Juni 1961 - 1 Zz 11/61 - [NJ 1961 S. 651; OGZ Bd. 8 S. 118]; OG, Urteil vom 10. Dezember 1963 - 2*Zz 18/63 - [OGZ Bd. 10 S. 36]). Dabei kann kein grundsätzlicher Unterschied darin bestehen, ob der Auszug aus der Wohnung