



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 221/11

Verkündet am:
21. Dezember 2012
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

BGB § 1090 Abs. 1, § 1018

Eine als Wohnungsbesetzungsrecht eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist als dingliches Recht auch dann wirksam, wenn mit ihr auf den Eigentümer des belasteten Grundstücks Druck zum Abschluss eines bestimmten Vertrags ausgeübt wird (Fortführung von Senat, Urteil vom 3. Mai 1985 - V ZR 55/84, NJW 1985, 2474, 2475).

BGB § 1027, § 242 D

Die Ausübung des Unterlassungsanspruchs aus einer Dienstbarkeit stellt sich jedoch als eine mit dem Gebot von Treu und Glauben unvereinbare unzulässige Rechtsausübung dar, wenn der Berechtigte seine dingliche Rechtsstellung zur Durchsetzung inhaltlich unzulässiger Vereinbarungen nutzt.

BGH, Urteil vom 21. Dezember 2012 - V ZR 221/11 - OLG Schleswig
LG Kiel

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Dezember 2012 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Czub, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 17. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 9. September 2011 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 17. Juni 1997 verkaufte die klagende Gemeinde an einen Bauunternehmer ein Grundstück, auf dem gemäß einem gemeindlichen Bebauungsplan eine Seniorenwohnanlage entstehen sollte. Die Anlage sollte aus 32 öffentlich geförderten Wohnungen (auf den Teilgebieten 1 und 2), einer Begegnungsstätte (auf dem Teilgebiet 3) und 13 frei finanzierten Wohnungen (auf den Teilgebieten 4, 5 und 6) bestehen. Der Käufer verpflichtete sich in dem Vertrag zu einer entsprechenden Bebauung sowie dazu, die 13 frei finanzierten Wohnungen nur Personen zur Nutzung zu überlassen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, und diese nur an Interessenten zu veräu-

ßern oder zu vermieten, die einen Betreuungsvertrag mit dem Verein "Betreutes Wohnen D. e.V." oder dessen Rechtsnachfolger abschließen. Auf dem Grundstück sollten für die Teilgebiete 4, 5 und 6 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (als Wohnungsbesetzungsrechte) mit - hier von Interesse - folgendem Inhalt eingetragen werden:

"Die auf den Teilgebieten 4, 5 und 6 befindlichen Wohnungen dürfen nur an Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, zur Nutzung überlassen werden ...

Die auf den Teilgebieten 4, 5 und 6 befindlichen Wohnungen dürfen nur von Personen genutzt werden, die von der Gemeinde D. benannt werden. Diese Benennung gilt als erteilt für Personen, die oder für die gleichzeitig ein Betreuungsvertrag gem. Anlage 3 mit dem Verein "Betreutes Wohnen D. e.V." oder deren Rechtsnachfolger abschließen bzw. abgeschlossen wird."

2 Der Kaufvertrag wurde vollzogen. Gemäß den Eintragungsbewilligungen des Bauunternehmers wurden beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Klägerin auf dem von ihm erworbenen Grundstück eingetragen.

3 Mit notariellem Vertrag vom 14. April 1999 kauften die Beklagten, die an dem gleichen Tage einen Bauvertrag abgeschlossen hatten, von dem Bauunternehmer ein noch zu vermessendes Trennstück mit einer Größe von ca. 670 m², auf dem ein seniorengerechtes Eigenheim errichtet werden sollte. Die Beklagten übernahmen in dem Kaufvertrag die von dem Bauunternehmer gegenüber der Klägerin eingegangene Verpflichtung, das Grundstück nur an solche Interessenten zu veräußern, zu vermieten oder in anderer Weise zur Nutzung zu überlassen, die bereit sind, einen Betreuungsvertrag abzuschließen, sowie die zu Gunsten der Klägerin eingetragenen Dienstbarkeiten.

4 Die Klägerin forderte im August 2004 die Beklagten auf, einen Betreuungsvertrag gemäß einem beigefügten Muster abzuschließen. Diese weigerten

sich zunächst, schlossen den Vertrag jedoch ab, nachdem sie auf Antrag der Klägerin durch eine Entscheidung des Landgerichts Kiel vom 31. März 2005 dazu verurteilt worden waren, die Nutzung ihres Hauses zu unterlassen. Sie kündigten den Betreuungsvertrag allerdings im Juli 2008 mit Wirkung zum 31. August 2008.

5 Die Klägerin vollstreckte daraufhin aus dem Urteil vom 31. März 2005, worauf die Beklagten Vollstreckungsgegenklage erhoben. Diese hatte Erfolg. Das Landgericht Kiel erklärte mit Urteil vom 4. Dezember 2009 die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil vom 31. März 2005 für unzulässig und führte aus, dass in einem neuen Rechtsstreit geklärt werden müsse, ob die Klägerin die Unterlassung der Nutzung auf Grund der Kündigung des Betreuungsvertrags verlangen könne.

6 In diesem Rechtsstreit hat die Klägerin beantragt, die Beklagten zur Unterlassung der Nutzung ihres Hauses zu verurteilen, die Verhängung eines Ordnungsgelds für jeden Fall der Zuwiderhandlung anzudrohen und festzustellen, dass den Beklagten die Nutzung des Objekts verboten ist, wenn und soweit sie nicht von ihr entsprechend dem Wohnungsbesetzungsrecht benannt worden sind oder auf Grund eines bestehenden Betreuungsvertrags als benannt gelten.

7 Das Landgericht hat die Klage als zur Zeit unbegründet abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassen Revision verfolgt die Klägerin ihre Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

8 Das Berufungsgericht (dessen Urteil in SchlHA 2012, 69 ff. veröffentlicht worden ist) verneint einen Unterlassungsanspruch gegen die Beklagten nach §§ 1027, 1004, 1090 BGB. Die Dienstbarkeit sei allerdings sachenrechtlich wirksam bestellt worden. Die Klägerin könne aus der Dienstbarkeit dennoch nicht die Unterlassung der Nutzung verlangen, da die durch den Abschluss des Betreuungsvertrags ausgelöste Benennungsfiktion auch nach dessen Kündigung fortbestehe. Aus der in der Bewilligung enthaltenen Bestimmung, dass die Benennung mit dem Vertragsschluss als erteilt gelte, ergebe sich nämlich nicht, dass diese mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses fortfalle. Eine ergänzende Auslegung der Bewilligung scheitere daran, dass verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zur Schließung der Lücke in Betracht kämen und kein Anhaltspunkt dafür bestehe, dass die Parteien sich für einen bestimmten Weg entschieden hätten. Ein Recht zum Widerruf der durch den Vertragsschluss eingetretenen Benennungsfiktion bestehe ebenfalls nicht, da die Eigentümer auf den Fortbestand einer durch ausdrückliche oder fiktive Benennung erteilten Nutzungserlaubnis vertrauen dürften.

II.

9 Das hält revisionsrechtlicher Überprüfung im Ergebnis stand. Das Berufungsgericht verneint zu Recht den mit dem Klageantrag zu 1 verfolgten Unterlassungsanspruch nach § 1090 Abs. 2, § 1027, § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB.

10 1. Der Klägerin steht allerdings grundsätzlich ein Unterlassungsanspruch aus der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 Abs. 1 BGB zu.

- 11 a) Das dingliche Recht ist nach § 873 BGB sachenrechtlich wirksam bestellt worden. Der Eintragungsvermerk im Grundbuch, in dem die Dienstbarkeit nur als Wohnungsbesetzungsrecht bezeichnet und im Übrigen auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen worden ist, genügt den Anforderungen an die Bestimmtheit der Eintragung einer Dienstbarkeit, für die eine schlagwortartige Bezeichnung des Rechtsinhalts ausreicht (Senat, Beschluss vom 22. September 1961 - V ZB 16/61, BGHZ 35, 378, 382). Wegen der weiteren Einzelheiten kann gemäß § 874 BGB auf die Eintragungsbewilligung verwiesen werden. Insbesondere die mit dem eingetragenen Besetzungsrecht verbundene Pflicht des Grundstückseigentümers, die Nutzung - ohne eine solche Benennung - zu unterlassen, muss nicht in den Eintragungsvermerk aufgenommen werden (vgl. Senatsbeschluss vom 22. September 1961 - V ZB 16/61, BGHZ 35, 378, 381).
- 12 b) Inhalt der eingetragenen Dienstbarkeit ist ein Verbot im Sinne des § 1018 Alt. 2 BGB, das Grundstück nicht durch Personen zu nutzen, die von der Klägerin nicht als Berechtigte benannt sind oder als benannt gelten.
- 13 aa) An dieser Stelle kann dahinstehen, ob der wesentliche Inhalt eines Wohnungsbesetzungsrechts das an den Eigentümer gerichtete Verbot (so Bay-ObLGZ 1982, 184, 189; 1989, 89, 94; Bauer/von Oefele/Bayer, GBO 2. Aufl., AT III 315; MünchKomm-BGB/Joost, 5. Aufl., § 1090 Rn. 11; Odersky, FS Bay-Not, 215, 227 f.) oder das Benennungsrecht des Berechtigten ist (so NK-BGB-Otto, 3. Aufl., § 190 Rn. 7; Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 1090 Rn. 13; Staudinger/Mayer, BGB [2009], § 1090 Rn. 19). Die Einräumung eines Benutzungsrechts und die Verpflichtung zur Unterlassung gewisser Handlungen können in einer Dienstbarkeit miteinander verbunden sein; diese stellt dann ein einheitliches Recht dar, das lediglich zwei Arten der Belastung enthält (vgl. Senat, Beschlüsse vom 30. Januar 1959 - V ZB 31/58, BGHZ 29, 244, 146 und vom 22. September 1961 - V ZB 16/61, BGHZ 35, 378, 381).

14 bb) Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung gilt das Verbot nicht nur für die Fälle der Überlassung der Nutzung an Dritte (Mieter, Pächter), sondern auch für die Eigennutzung durch den Eigentümer.

15 Für Inhalt und Umfang der sich aus der Dienstbarkeit ergebenden Unterlassungspflichten nach § 1018 Alt. 2 BGB ist die Grundbucheintragung maßgebend; diese darf das Revisionsgericht selbst auslegen. Dabei ist vorrangig auf den Wortlaut und den Sinn abzustellen, wie er sich aus der Grundbucheintragung und der darin in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung ergibt. Umstände außerhalb dieser Urkunden dürfen nur insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (Senat, Urteile vom 24. September 1982 - V ZR 96/81, NJW 1983, 115, 116; vom 8. Februar 2002 - V ZR 252/00, NJW 2002, 1797, 1798; vom 3. Mai 2002 - V ZR 17/01, NJW 2002, 3021, 3022 mwN).

16 Die das Benennungsrecht der Klägerin begründende Dienstbarkeit spricht nicht von einer Überlassung an bestimmte Personen, sondern macht jede Nutzung der Wohnungen auf den belasteten Grundstücken von einer Benennung durch die Klägerin (oder der an deren Stelle tretenden Benennungsfiktion) abhängig. Diese Dienstbarkeit schränkt allgemein die aus dem Eigentum fließende Befugnis zur Nutzung der eigenen Sache ein, welche die Eigennutzung wie die Überlassung zum Gebrauch durch Dritte umfasst (vgl. OLG Stuttgart, MDR 1956, 679, 680). Zu den bei der Auslegung des Grundbuchinhalts zu berücksichtigenden, für jedermann ohne weiteres erkennbaren Umständen gehört auch die in die Eintragungsbewilligung aufgenommene Bestimmung über die Voraussetzungen des Eintritts der Benennungsfiktion. Auch wenn diese Bestimmung nicht den Inhalt des dinglichen Rechts betrifft, lässt sie doch für jedermann den mit dem Benennungsrecht der Klägerin und dem mit ihm verbun-

denen Nutzungsverbot verfolgten Zweck erkennen. Es sollen grundsätzlich nur solche Personen auf den zur Seniorenwohnanlage gehörenden Grundstücken wohnen, die einen Betreuungsvertrag abgeschlossen haben und so zu den Kosten der vorgehaltenen Einrichtung beitragen. Mit der Dienstbarkeit soll auf die Eigentümer Druck ausgeübt werden, bei Eigennutzung einen solchen Vertrag abzuschließen oder bei einer Vermietung oder Verpachtung auf den Abschluss eines solchen Vertrags durch den Nutzungsberechtigten hinzuwirken.

17 c) Ein solches Verbot, die Nutzung der Wohnung durch alle Personen zu unterlassen, die nicht von den Berechtigten benannt worden sind (oder als benannt gelten), ist ein zulässiger Inhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB. Nach dieser Vorschrift kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass der Berechtigte das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein kann. Dies ist bei dem Wohnungsbesetzungsrecht der Fall.

18 aa) Die Dienstbarkeit enthält nicht - wie die Revisionserwiderung meint - lediglich eine Beschränkung der rechtsgeschäftlichen Befugnisse des Eigentümers, die nicht Inhalt einer Dienstbarkeit sein kann (zu diesen Anforderungen: Senatsbeschluss vom 30. Oktober 1959 - V ZB 31/58, BGHZ 29, 244, 248; Senatsurteile vom 6. Dezember 1961 - V ZR 186/60, NJW 1962, 486 und vom 14. März 2003 - V ZR 304/02, NJW-RR 2003, 733, 735). Denn das mit dem Benennungsrecht der Klägerin verbundene Nutzungsverbot schränkt die Befugnis des Eigentümers zur tatsächlichen Nutzung seines Grundstücks ein; dem Eigentümer wird untersagt, die ihm gehörende Sache selbst oder durch Überlassung des Besitzes an einen Dritten zu nutzen. Stellen sich die durch die Dienstbarkeit verbotenen Handlungen als ein Eingriff in die aus dem Eigentum nach § 903 Satz 1 BGB fließende Befugnis zum Gebrauch der Sache dar, können sie

grundsätzlich Gegenstand einer Dienstbarkeit nach §§ 1090, 1018 BGB sein (vgl. Senat, Beschluss vom 30. Januar 1959 - V ZB 31/58, BGHZ 29, 244, 250; Senat, Urteil vom 14. März 2003 - V ZR 304/02, NJW-RR 2003, 733, 735; Odersky, FS BayNot, 213, 226). Wird der tatsächliche Gebrauch durch die Dienstbarkeit eingeschränkt, spielt es keine Rolle, wenn mit dieser für den Eigentümer zugleich Einschränkungen beim Abschluss durch die Dienstbarkeit als solche nicht verbotener Rechtsgeschäfte (hier beim Abschluss von Miet- und Pachtverträgen mit von der Klägerin nicht benannten Personen) verbunden sind (vgl. Senat, Urteil vom 6. Dezember 1961 - V ZR 186/60, NJW 1962, 486).

19 bb) Die eingetragene Belastung überschreitet auch nicht die durch die Vorschrift des § 1018 Alt. 2 BGB gezogenen Grenzen für eine Unterlassungsdienstbarkeit. Dies gilt ungeachtet dessen, dass das verbundene Verbot hier so wirken dürfte, dass den Eigentümern der belasteten Grundstücke ohne Benennung durch den Berechtigten keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit der mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke verbleibt.

20 Dienstbarkeiten zur Sicherung von Belegungsrechten werden seit vielen Jahrzehnten in der Rechtsprechung (vgl. RGZ 111, 384, 395; BGH, Urteile vom 20. Dezember 1967 - VIII ZR 143/67, WM 1968, 374; vom 14. Januar 1970 - VIII ZR 125/68, WM 1970, 689; vom 8. Januar 1975 - VIII ZR 184/73, NJW 1975, 381, 382; Senatsurteil vom 14. März 2003 - V ZR 304/02, NJW-RR 2003, 733, 734 sowie BayObLGZ 1982, 184, 188; 1989, 89, 93 und 2000, 140, 141; KG, NJW 1954, 1245; OLG Stuttgart, MDR 1956, 679, 680) als nach §§ 1090, 1018 BGB zulässige Grundstücksbelastungen anerkannt. Gründe für eine Abkehr von der gefestigten Rechtsprechung sind weder ersichtlich noch werden sie von der Revisionserwiderung aufgezeigt.

21 d) Eine als Besetzungsrecht eingetragene Dienstbarkeit ist auch dann wirksam, wenn mit ihrer Bestellung der Zweck verfolgt wird, den Eigentümer zum Abschluss eines Vertrags zu veranlassen. Richtig ist allerdings der Einwand der Revisionserwiderung, dass die Dienstbarkeit einen unzulässigen Inhalt hätte, wenn das dingliche Recht einen unmittelbaren Kontrahierungszwang begründete (vgl. Senat, Beschluss vom 30. Januar 1959 - V ZB 31/58, BGHZ 29, 244, 247 und Urteil vom 18. Mai 1979 - V ZR 70/78, BGHZ 74, 293, 296; BGH, Urteil vom 25. März 1980 - KZR 17/79, NJW 1981, 343, 344 - zu Verpflichtungen zum Abschluss von Bierbezugsverträgen).

22 Das ist hier jedoch nicht der Fall, weil Inhalt der Dienstbarkeit allein das Benennungsrecht der Klägerin und die Unterlassungspflicht des Eigentümers sind. Dass der Eigentümer durch die Dienstbarkeit faktisch dazu gezwungen sein wird, einen Betreuungsvertrag abzuschließen, wenn er sein Grundstück zum Wohnen nutzen will, ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts unerheblich. Die Dienstbarkeit ist - wie von dem Landgericht richtig ausgeführt - ungeachtet des von ihr ausgehenden Drucks zum Abschluss eines Betreuungsvertrags als dingliches Recht wirksam (vgl. Senat, Urteil vom 3. Mai 1985 - V ZR 55/84, NJW 1985, 2474, 2475). Die einen derartigen Zwang zum Vertragsschluss auslösende Dienstbarkeit ist auch dann nicht unzulässig, wenn der Eigentümer tatsächlich darauf angewiesen ist, den Vertrag abzuschließen, weil er die ihm gehörende Sache andernfalls nicht wirtschaftlich sinnvoll nutzen kann (vgl. Senatsurteil vom 2. März 1984 - V ZR 155/83, WM 1984, 820, 821 zum Verbot einer Beheizung der Wohnung zur Absicherung des Bezugs von Fernwärme; Senatsurteile vom 13. Juli 1979 - V ZR 70/78, BGHZ 74, 293, 296 und vom 29. Januar 1988 - V ZR 310/86, NJW 1988, 2364 zum Verbot des Ausschanks von Getränken in Gaststätten zur Sicherung von Bezugsverpflichtungen).

- 23 2. Die Bestätigung der Klageabweisung durch das Berufungsgericht ist gleichwohl im Ergebnis richtig, weil die Klägerin die weitere Nutzung des Grundstücks durch die Beklagten auch nach Kündigung des Betreuungsvertrags dulden muss (§ 1004 Abs. 2 BGB).
- 24 a) Die (ausdrückliche oder fiktive) Benennung der Beklagten als Nutzungsberechtigte begründet eine Einrede gegenüber dem Anspruch aus der Dienstbarkeit. Die Benennung hat zur Folge, dass diese Person das Grundstück nutzen darf. Sie wirkt wie eine Gestattung der Ausübung der Rechte aus einer Dienstbarkeit nach § 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB durch den Berechtigten (vgl. Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 1090 Rn. 13; Staudinger/Mayer, BGB [2009], § 1090 Rn. 18, 19). Mit der Ausübungsüberlassung verpflichtet sich der Dienstbarkeitsberechtigte schuldrechtlich durch einen formlosen Vertrag mit dem anderen Teil, diesem die Ausübung der sich aus der Dienstbarkeit ergebenden Befugnisse zu ermöglichen (Senatsurteil vom 25. September 1963 - V ZR 133/61, WM 1963, 1209, 1210; BGB-RGRK/Rothe, § 1092 Rn. 4; Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 1092 Rn. 4; Staudinger/Mayer, BGB [2009], § 1092 Rn. 6). Der andere Teil kann aus dieser Vereinbarung eine Einrede gemäß § 1004 Abs. 2 BGB erheben, wenn der Dienstbarkeitsberechtigte von ihm nach § 1027 i.V.m. § 1004 Abs. 1 BGB die Unterlassung der Nutzung verlangt (Staudinger/Mayer, aaO). Die Befugnisse aus einer als Wohnungsbesetzungsrecht bestellten Dienstbarkeit kann der Berechtigte auch dem Eigentümer überlassen, indem er diesen benennt (Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 1090 Rn. 13; vgl. auch Senat, Urteil vom 25. September 1963 - V ZR 133/61, WM 1963, 1209, 1211).
- 25 b) Die durch den Abschluss des Betreuungsvertrags begründete Einrede ist nicht dadurch weggefallen, dass die Beklagten diesen Vertrag gekündigt haben.

- 26 aa) Auf die von dem Berufungsgericht erörterte Frage, ob die Bestimmung über eine fiktive Benennung durch den Abschluss des Betreuungsvertrags nach den Regeln über die ergänzende Vertragsauslegung dahin vervollständigt werden kann, dass die Benennungsfiktion nur solange fortwirkt, wie der Betreuungsvertrag besteht, kommt es nicht an. Die Einrede der Beklagten gegenüber dem Anspruch aus der Dienstbarkeit wäre auch dann begründet, wenn so etwas bestimmt worden wäre.
- 27 bb) Die Ausübung des Unterlassungsanspruchs aus dem dinglichen Recht stellt sich nämlich als eine mit dem Gebot von Treu und Glauben (§ 242 BGB) unvereinbare unzulässige Rechtsausübung dar, wenn der Berechtigte seine dingliche Rechtsstellung zur Durchsetzung inhaltlich unzulässiger Vereinbarungen nutzt (vgl. Amann, DNotZ 1986, 578, 591; Walter/Maier, NJW 1988, 377, 386 f.; NK-BGB/Otto, 3. Aufl., § 1018 Rn. 108; Stürner, AcP 194, 265, 281; Staudinger/Mayer, BGB [2009], § 1018 Rn. 118 - sog. schuldrechtliche Blockierung des dinglichen Unterlassungsanspruchs). Der Senat hat darauf hingewiesen, dass die Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs nach § 1027 BGB (aus einem Verbot des Ausschanks von Bier) unbegründet sein kann, wenn mit ihm der Abschluss eines inhaltlich unzulässigen Bierlieferungsvertrags erreicht werden soll (Urteil vom 3. Mai 1985 - V ZR 55/84, NJW 1985, 2474, 2475). Das gilt jedoch nicht nur für diese Fälle, sondern allgemein, wenn eine Verbotsdienstbarkeit zu dem Zweck eingesetzt wird, eine nach anderen Rechtsvorschriften inhaltlich unzulässige vertragliche Verpflichtung zu erzwingen.
- 28 cc) So verhält es sich hier. Die Klägerin verlangt nach eigenem Vorbringen von den Beklagten die Unterlassung der Nutzung des Grundstücks, um diese zu einem Neuabschluss eines Betreuungsvertrags, der die regelmäßige Erbringung von Betreuungsleistungen zum Inhalt hat, nach dem von ihr vorformulierten Muster zu zwingen.

- 29 Nach § 309 Nr. 9a BGB (vormals § 11 Nr. 12a AGBG) kann der Dienstberechtigte durch vorformulierte Verträge jedoch höchstens für zwei Jahre vertraglich gebunden werden. Der Senat hat entschieden, dass sich daraus auch eine zeitliche Höchstdauer für die in einer Teilungserklärung begründeten Gebrauchsregelungen nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG ergibt, mit denen eine Verpflichtung sämtlicher Wohnungseigentümer festgeschrieben wird, einen Betreuungsvertrag abzuschließen (Urteil vom 13. Oktober 2006 - V ZR 289/05, WM 2006, 2374, 2376 Rn. 15). Dies gilt auch dann, wenn die Wohnungen in der Anlage nur zum Zwecke des betreuten Wohnens genutzt werden dürfen. Da das Gesetz für den Bereich des betreuten Wohnens keine Sonderregelung enthält, ist das zeitliche Höchstmaß jedenfalls für vorformulierte, von den Wohnungseigentümern abzuschließende Betreuungsverträge nach der für Dienstverträge geltenden Vorschrift in § 309 Nr. 9a BGB zu bestimmen (Senat, Urteil vom 13. Oktober 2006 - V ZR 289/05, aaO Rn. 17).
- 30 Das gilt unabhängig davon, ob die Wohnungen, die zu Zwecken des betreuten Wohnens genutzt werden sollen, Einheiten einer Wohnungseigentumsanlage sind oder sich auf mehreren Grundstücken befinden, die zusammen eine Seniorenwohnanlage mit gemeinsamen Betreuungseinrichtungen bilden. Der personale Bezug von Betreuungsleistungen und das sich daraus ergebende Bedürfnis, sich von Unternehmen oder Vereinen trennen zu können, die den Erwartungen des Betreuten nicht entsprochen haben oder zu denen dieser kein Vertrauen mehr hat, hängen nicht von der sachenrechtlichen Gestaltung der Wohnanlage ab.
- 31 Die Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs aus der Dienstbarkeit, mit dem Ziel, die Beklagten zum (erneuten) Abschluss eines Betreuungsvertrags zu bewegen, stellt daher eine missbräuchliche, unzulässige Rechtsausübung dar. Dies gilt selbst dann, wenn in dem neuen Vertrag ein Recht zur

Kündigung aufgenommen werden würde. Rechtsmissbräuchlich ist die Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs aus der Dienstbarkeit nämlich auch, wenn damit ein sukzessiver Abschluss mehrerer Verträge erzwungen werden soll, deren Dauer zusammen die für solche Verträge zulässige zeitliche Höchstgrenze überschreitet (vgl. Amann, DNotZ 1986, 578, 591 - zu hintereinander abzuschließenden Bierbezugsverträgen).

III.

32 Die Revision ist danach gemäß § 561 ZPO zurückzuweisen, weil sich die Entscheidung aus anderen Gründen als richtig darstellt.

33 1. Die weiteren Klageanträge sind ebenfalls zu Recht abgewiesen worden. Die beantragte Zwangsgeldandrohung nach § 890 Abs. 2 ZPO ist nicht auszusprechen, weil sich die Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs, wie dargelegt, als unzulässige Rechtsausübung darstellt. Der Feststellungsantrag ist nach § 256 Abs. 1 ZPO zwar zulässig (weil allein mit der Entscheidung über den Unterlassungsanspruch nach § 1027 BGB nicht das gesamte streitige Rechtsverhältnis geklärt wäre), er ist jedoch nach dem zu dem Unterlassungsanspruch Ausgeführten ebenfalls unbegründet, weil die Beklagten zur weiteren Nutzung ihres Grundstücks auch nach Beendigung des Betreuungsvertrags berechtigt sind.

34 2. Die Klageabweisung erfolgt ohne Einschränkung, weil die Klägerin die weitere Nutzung des Grundstücks durch die Beklagten nach § 1004 Abs. 2 BGB dulden muss. Das ist deshalb klarzustellen, weil das Berufungsgericht die Berufung gegen das die Klage als derzeit unbegründet abweisende Urteil des Landgerichts zurückgewiesen hat. Da das Landgericht die Einschränkung jedoch

nicht im Tenor, sondern nur in den Gründen ausgesprochen hat, ist vorgenannte Klarstellung auch nur in den Gründen des Revisionsurteils vorzunehmen, was keine verbotene Schlechterstellung für die Klägerin darstellt (vgl. BGH, Urteile vom 21. April 1988 - VII ZR 372/86, BGHZ 104, 212, 214 und vom 11. Dezember 1991 - VIII ZR 31/91, BGHZ 116, 278, 292).

IV.

35 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Czub

Brückner

Weinland

Kazele

Vorinstanzen:

LG Kiel, Entscheidung vom 13.08.2010 - 6 O 28/10 -

OLG Schleswig, Entscheidung vom 09.09.2011 - 17 U 8/11 -