
Datum: 28.09.2009
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 U 80/07
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2009:0928.5U80.07.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 10 O 538/06

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 25.04.2007 verkündete Urteil der

10. Zivilkammer des Landgerichts Münster abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Anschlussberufung des Klägers wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Revisionsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen

Gründe	1
(§ 540 ZPO)	2
A)	3

Die Parteien streiten über das Bestehen von Zahlungsansprüchen, die der Kläger gem. § 93 SGB XII aus auf ihn übergeleiteten Ansprüchen der Frau K aus einem am 21.12.1979 zwischen der Frau K und der Beklagten geschlossenen Kaufvertrag herleitet. In diesem Kaufvertrag hatte die Beklagte u.a. ihren Eltern ein unentgeltliches Wohnrecht auf Lebenszeit an der im Erdgeschoss des Hauses T-Straße ## in C befindlichen Wohnung, das Mitbenutzungsrecht an den Kellerräumen und am Garten sowie das Alleinnutzungsrecht an der Garage bestellt. Ferner hat der Kläger Freistellung von den ihm vorprozessual durch Beauftragung seines Prozessbevollmächtigten entstandenen, nicht auf die Verfahrensgebühren anrechenbaren Kosten verlangt.	4
Wegen des weiteren Tatsachenvortrags der Parteien einschließlich der genauen Fassung der erstinstanzlich gestellten Sachanträge nimmt der Senat Bezug auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung. Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass der Kläger erstinstanzlich behauptet hat, dass es eine Vermietungsvereinbarung zwischen der Beklagten und ihrer Mutter nicht getroffen worden sei.	5
Das Landgericht hat der Klage in Höhe eines Betrags von 8.886,11 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 24.01.2007 stattgegeben und die Klage im übrigen abgewiesen. Zur Begründung hat das Landgericht darauf hingewiesen, dem Kläger stehe ein vertraglicher Zahlungsanspruch zu. Dieser ergebe sich aus einer ergänzenden Vertragsauslegung des Grundstückskaufvertrags vom 21.12.1979. Der Vertrag sei lückenhaft, weil die Vertragsparteien keine Regelung getroffen hätten, wem die Mieteinnahmen für den Fall zustehen sollten, dass die Mutter in ein Pflegeheim umziehen müsse. Die anzustellende Interessenabwägung führe dazu, dass in diesem Fall der Mutter der Beklagten die Mieten zustehen sollten, da das Wohnrecht Teil ihrer Altersvorsorge sei.	6
gegen diese Entscheidung hat die Beklagte Berufung und der Kläger Anschlussberufung eingelegt.	7
Die Beklagte bestreitet, dass das Wohnungsrecht der Altersvorsorge der Mutter gedient habe. Es sei den Vertragsparteien allein darum gegangen, den Eltern das Wohnen in vertrauter Umgebung zu sichern. Verfehlt sei die Überlegung, die Mieteinnahmen seien der Mutter zuzuordnen, weil es keinen Grund gebe, sie – die Beklagte – besserzustellen. Die Beklagte verweist darauf, dass sie in den Jahren 1982/83 insgesamt 142.879 DM zuzüglich Eigenleistungen und Nachbarschaftshilfe investiert habe, um eine gesonderte Wohnung für ihre Mutter zu schaffen. Überdies habe sie – wirtschaftlich gesehen – aus der Vermietung der Wohnung keinen Ertrag gehabt, weil die Vermietung an verschiedene Mieter schwierig und mit erheblichen Kosten verbunden gewesen sei. Insgesamt habe sie lediglich einen Überschuss von 963,29 € erzielt. Unter anderem sei sie aufgrund der Insolvenz eines Mieters mit einer erheblichen Forderung ausgefallen. Auf die ihr zustehende Miete in Höhe von 3.361,89 € solle sie nach dem in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen eines ehemaligen Mieters erstellten Schuldenbereinigungsplan lediglich einen Betrag in Höhe von 262,81 € erhalten. Bei dieser Sachlage könne eine vertragliche Lücke nur in der Weise geschlossen werden, dass die Nutzungen ihr verbleiben müssten. Dies müsse erst Recht gelten, weil ihre Mutter nie Gegenteiliges erklärt und insbesondere nie einen Anspruch auf Auskehrung der Mieterträge geltend gemacht habe.	8
Die Beklagte beantragt,	9
die Klage abzuweisen.	10
Der Kläger beantragt,	11

die Berufung zurückzuweisen.

12

Der Kläger verteidigt die angefochtene Entscheidung und wiederholt und vertieft seinen erstinstanzlichen Sachvortrag. Mit seiner Anschlussberufung verfolgt der Kläger seine erstinstanzlich abgewiesenen Ansprüche weiter. Hierzu trägt er vor, er verlange nunmehr die ungedeckten Beträge im Zeitraum 2003 bis einschließlich Januar 2007 bis zu einer Höhe von 400 €. Hierzu bestreitet der Kläger, dass die Wohnung zeitweise nicht fremdvermietet gewesen sei. Im Übrigen verweist er darauf, dass für den Fall, dass die Wohnung doch leer gestanden habe, die Beklagte ihm eine unterbliebene Fremdvermietung nicht entgegenhalten könne. Seiner Auffassung nach sei die Beklagte nämlich zur Fremdvermietung verpflichtet gewesen. Auch der Höhe nach sei die Forderung begründet, da die geleistete ungedeckte Sozialhilfe mit Ausnahme des Monats Februar 2007 höher gewesen sei als der geforderte Betrag. Ihm stünden nunmehr auch bereicherungsrechtliche Ansprüche gegen die Beklagte zu, da er solche Ansprüche mit Überleitungsanzeige vom 12.11.2007 bestandskräftig auf sich übergeleitet habe.

13

Auf die Berufung der Beklagten hat der Senat die Klage unter Zurückweisung der vom Kläger erhobenen Anschlussberufung, mit der dieser seine erstinstanzlich abgewiesenen Ansprüche weiterverfolgte, abgewiesen. Zur Begründung hat der Senat ausgeführt, Ansprüche aus einer Vermietungsvereinbarung, wie sie der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 19.01.2007 (V ZR 163/06 - NJW 2007, 1884 ff.) zugrunde gelegen habe, bestünden nicht, weil die Parteien eine solche Vereinbarung nicht getroffen hätten. Ein Anspruch aus § 313 I BGB scheitere daran, dass dessen tatbestandliche Voraussetzungen nicht vorlägen. Das Bestehen bereicherungsrechtlicher Ansprüche hat der Senat offen gelassen, weil derartige Ansprüche von der Überleitungsanzeige vom 23.07.2001 nicht erfasst seien.

14

Die hiergegen gerichtete Revision des Klägers hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat das Urteil des Senats mit Urteil vom 09.01.2009 (V ZR 168/07 - NJW 2009, 1348 f.) aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an den Senat zurückverwiesen. Zur Begründung hat der Bundesgerichtshof darauf verwiesen, der Senat habe es unterlassen, das Bestehen eines Anspruchs unter dem Aspekt einer ergänzenden Vertragsauslegung zu prüfen. Das Vorliegen einer planwidrigen Regelungslücke hält der Bundesgerichtshof für naheliegend. Es spricht aus der Sicht des Bundesgerichtshofs vieles dafür, dass die Parteien, wenn sie die Problematik bei Vertragsabschluss erkannt hätten, vereinbart hätten, dass die Beklagte berechtigt sein solle, die Wohnung zu vermieten. In diesem Fall - so der Bundesgerichtshof - könne der Umstand, dass das Wohnungsrecht einen Teil der Altersvorsorge der Mutter der Beklagten habe darstellen sollen, für die Richtigkeit der Auslegung des Landgerichts sprechen.

15

Der Kläger ist nunmehr der Auffassung, dass die Vertragsparteien die Frage, was geschehen solle, wenn die Wohnungsberechtigte das Wohnungsrecht nicht mehr ausüben könne, versehentlich nicht geregelt hätten und daher eine ergänzende Vertragsauslegung möglich sei. Es sei davon auszugehen, dass die Parteien sich bei Kenntnis einer Heimunterbringung der Wohnungsberechtigten dafür entschieden hätten, etwaige tatsächlich erzielte Mieten an die Wohnungsberechtigte auszukehren. Dass die Beklagte erhebliche Investitionen in die mit dem Wohnungsrecht belastete Wohnung getätigt habe, stehe dieser Auslegung nicht entgegen, da dieser Umstand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt gewesen sei. Im Gegenteil spreche der Umstand, dass das Wohnungsrecht einen maßgeblichen Teil der Altersvorsorge der Mutter der Beklagten gebildet habe, für eine solche Auslegung, zumal es keinen Grund gebe, warum die Mutter der Beklagten auf die Auskehrung der Mieten habe

16

verzichten sollen und kein Grund ersichtlich sei, warum die Beklagte nach dem Auszug ihrer Mutter bessergestellt werden sollte als zuvor.

Hilfsweise stützt der Kläger Ansprüche nunmehr auf § 816 BGB. 17

Die Höhe der vom Kläger verauslagten Sozialhilfekosten beziffert dieser nunmehr bis einschließlich Januar 2007 auf 11.454,00 €, wobei er behauptet, dieser Betrag liege deutlich unterhalb der von der Beklagten vereinnahmten Mieten. 18

Der Kläger hat seinen ursprünglich mit der Anschlussberufung verfolgten Klageantrag zu 2) zurückgenommen. 19

Der Kläger beantragt, 20

in teilweiser Abänderung des Urteils des Landgerichts Münster (10 O 538/06) die Beklagte zu 21 verurteilen, an ihn 11.454,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.12.2006 zu zahlen;

Die Beklagte beantragt, 22

die Anschlussberufung zurückzuweisen. 23

Sie tritt der Anschlussberufung entgegen. 24

B) 25

I. Die Berufung der Beklagten ist begründet. Die Anschlussberufung ist unbegründet. Dem Kläger steht dem Grunde nach kein auf ihn gemäß § 93 SGB XII übergegangener Anspruch der Mutter der Beklagten auf Herausgabe der von dieser vereinnahmten Mieten zu. 26

1. Dem Kläger steht aus dem Grundstückskaufvertrag vom 21.12.1979 kein Anspruch auf Zahlung der von der Beklagten vereinnahmten Mieteinnahmen zu. 27

a) Der Senat hält es bereits für zweifelhaft, ob sich im vorliegenden Fall überhaupt eine - noch dazu planwidrige - Regelungslücke feststellen lässt. Haben die Parteien in einem Fall, in dem ein Wohnrecht bestellt wird, bei Bestellung des Wohnrechts nicht bedacht, dass die berechnete Partei möglicherweise in der Zukunft zum Pflegefall wird und deshalb aus der mit dem Wohnrecht belasteten Wohnung ausziehen muss, dann ergibt sich - ohne eine entsprechende vertragliche Regelung - die Lösung der Frage, ob der Eigentümer bzw. der Wohnungsberechtigte zur Fremdvermietung berechnigt ist, aus dem Gesetz. §§ 1090 I 2, 1093 II BGB bestimmt nämlich, dass der Berechnigte ohne Zustimmung des Eigentümers die Ausübung der Dienstbarkeit nur bestimmten Personen und nicht beliebigen Dritten überlassen darf. Soweit der Eigentümer die mit dem Wohnrecht belastete Wohnung ohne Zustimmung des Berechnigten an einen Dritten vermietet, kann der Berechnigte gemäß §§ 1004 I, 1027, 1090 II, 1093 BGB Unterlassung beantragen. Bei dieser Sachlage ist das Vorliegen einer Regelungslücke dahingehend, dass die Tochter der Berechnigten nach dem pflegebedingten Auszug der Wohnungsberechnigten in ein Pflegeheim zur Vermietung der Wohnung berechnigt sein sollte, ohne das Vorliegen sonstiger besonderer Umstände nicht ersichtlich. 28

b) Selbst wenn man gleichwohl das Vorliegen einer Regelungslücke bejaht, besteht kein Anspruch des Klägers. Kann eine Regelungslücke nämlich auf verschiedene Weise geschlossen werden und bestehen keine Anhaltspunkte dafür, für welche Alternative sich die 29

Parteien entschieden hätten, scheidet eine ergänzende Vertragsauslegung aus (vgl. nur BGH NJW 1990, 1723, 1725; BGH NJW-RR 2005, 1619, 1621).

So liegt der Sachverhalt hier. Dabei kann unterstellt werden, dass das Wohnungsrecht einen Teil der Altersvorsorge der Mutter darstellen sollte. Es lassen sich gleichwohl keine objektiven Anknüpfungspunkte dafür finden, dass und warum die Parteien, wenn sie um die Lückenhaftigkeit des Vertrags gewusst hätten, zwingend eine vertragliche Regelung dahingehend getroffen hätten, dass sämtliche von der Beklagten vereinnahmten Mietzinsen an die Klägerin ausgekehrt werden. Dabei verkennt der Senat nicht, dass die Neigung der Menschen im Jahr 1979, Sozialleistungen in Anspruch nehmen zu wollen, deutlich weniger stark ausgeprägt gewesen sein mag als in der heutigen Zeit. Dennoch ist es in der hier vorliegenden Konstellation ebenso gut denkbar, dass die Mutter der Beklagten darauf gedrängt hätte, ihrer Tochter und nicht dem Sozialhilfeträger sämtliche Vorteile aus der Vermietung zukommen zu lassen, um die Beklagte nicht mit Forderungen des Pflegegeldträgers zu belasten. Ebenfalls ist es nicht ausgeschlossen, dass sich die Parteien die Mieteinnahmen geteilt hätten. Für diese Alternative spricht die Tatsache, dass mit einer Vermietung immer auch - zum Teil sogar erhebliche - Aufwendungen verbunden sind und eine Vermietung zu massiven Unannehmlichkeiten führen kann, weshalb die Ausführungen in dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 09.01.2009, es sei kein Grund ersichtlich, dass ein Umzug der Wohnungsberechtigten in ein Pflegeheim zu einer wirtschaftlichen Besserstellung der Beklagten führen solle, den tatsächlichen Umständen nicht gerecht werden. In welcher Weise sich die Parteien – sofern sie sich für die letztgenannte Alternative entschieden hätten - die Mieteinnahmen geteilt hätten, ob die Mutter der Beklagten mithin $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{2}$, $\frac{2}{3}$, oder $\frac{3}{4}$ der Mieteinnahmen belassen hätte oder ob diese nach einem ganz anderen Schlüssel aufgeteilt worden wären, steht nicht fest. Schließlich verbleibt als reale, wenn nicht sogar als überwiegend wahrscheinliche Alternative die Möglichkeit, dass sich die Parteien - was rechtlich unbedenklich möglich gewesen wäre - für den Fall der Unterbringung der Mutter in ein Pflegeheim dafür entschieden hätten, dass Wohnungsrecht zur Löschung zu bringen (vgl. auch die Konstellation in der Entscheidung des BGH vom 06.02.2009, V ZR 130/08 - NJW 2009, 1346 ff.), da es nach den Vorstellungen der Parteien im Fall einer Pflegebedürftigkeit der Mutter der Beklagten seine Funktion erfüllt hatte. Dem entspricht es, dass - nach der Erfahrung des Senats in zahlreichen Fällen und aufgrund von Gesprächen mit einer Vielzahl von Notaren - in der heutigen notariellen Praxis ein entsprechendes Problembewusstsein bei den Vertragsparteien vorhanden ist und in Verträgen, in denen Wohnrechte bestellt werden, die Vertragsparteien immer mehr dazu übergehen, für den Fall eines pflegebedingten Umzugs des Wohnungsberechtigten in ein Pflegeheim ausdrücklich zu vereinbaren, dass das Wohnungsrecht erlöschen soll.

2. Ein bereicherungsrechtlicher Anspruch auf Herausgabe der vereinnahmten Mieten besteht ebenfalls nicht. 31

a) Ein Anspruch aus § 816 I 1 BGB scheitert daran, dass weder dargelegt noch sonst ersichtlich ist, dass die Beklagte die Mieten als Nichtberechtigte vereinnahmt hätte. 32

b) Schließlich besteht auch kein Anspruch aus § 812 I 1 Alt. 2 BGB. Die Beklagte hat die vereinnahmten Mieten nicht in sonstiger Weise auf Kosten ihrer Mutter erlangt. In sonstiger Weise ist die Bereicherung erlangt, wenn die Vermögensverschiebung nicht auf einer Leistung beruht. Gebührt in einem solchen Fall der erlangte Vorteil nach der Gesamtheit der die Vermögensverschiebung beherrschenden Normen, insbesondere dem Zuweisungsgehalt der einschlägigen rechtlichen Güterzuordnung nicht dem Empfänger des Vorteils, sondern einem anderen, hat zugunsten dieses Berechtigten ein Ausgleich stattzufinden. Diese 33

Voraussetzungen liegen nicht vor. Dies gilt selbst dann, wenn mit dem Bundesgerichtshof davon ausgegangen würde, dass im Hinblick auf die Tatsache, dass eine Rückkehr der Mutter aus dem Pflegeheim nicht zu erwarten und die der Beklagten überlassene Wohnung zur Vermietung an Dritte geeignet ist, der Vertrag dahingehend zu ergänzen ist, dass die Beklagte berechtigt sein sollte, die Wohnung zu vermieten. Da sich nicht feststellen lässt, dass sich die Parteien für den Fall, dass sie die Regelungsbedürftigkeit dieser Frage erkannt hätten, dafür entschieden hätten, dass die vereinnahmten Mieten ganz oder teilweise der Mutter der Beklagten zufließen sollten, kann in der Vereinnahmung und in dem Behalten der Mieten durch die Beklagte kein Eingriff in den Zuweisungsgehalt einer ausschließlich der Mutter der Beklagten zustehenden Rechtsposition (§§ 1090 I 2, 1093 BGB) gesehen werden.

II. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 I 1, 708 Ziffer 10, 711, 713 ZPO. Die Revision hat der Senat nicht zugelassen, weil die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 543 II ZPO nicht vorliegen. 34

			35
--	--	--	----