BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 163/06

Verkündet am:
19. Januar 2007
Weschenfelder,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 1093

Ein in der Person des Berechtigten liegendes Ausübungshindernis führt nicht generell zum Erlöschen des Wohnungsrechts, selbst wenn das Hindernis auf Dauer besteht.

BGB §§ 157 D, 313, 1093

Kann der Berechtigte sein auf Lebenszeit eingeräumtes Wohnungsrecht wegen eines medizinisch notwendigen Aufenthalts in einem Pflegeheim nicht ausüben, kommt die Begründung einer Zahlungspflicht des Verpflichteten im Wege der Vertragsanpassung nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage nur in Betracht, wenn der Heimaufenthalt auf Dauer erforderlich ist und die Vertragsschließenden nicht mit dem Eintritt dieses Umstands gerechnet haben; fehlen diese Voraussetzungen, kann die ergänzende Vertragsauslegung einen Geldanspruch des Berechtigten begründen.

BGH, Urt. v. 19. Januar 2007 - V ZR 163/06 - OLG Hamm
LG Detmold

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Januar 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 8. Juni 2006 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 10. Mai 1980 übertrug der zwischenzeitlich verstorbene Vater des Beklagten diesem zwei Hausgrundstücke. Als Gegenleistung räumte der Beklagte seinen Eltern als Gesamtberechtigten lebenslängliche unentgeltliche Wohnungsrechte an den beiden jeweils in den oberen Geschossen der Häuser gelegenen Wohnungen ein, welche in die jeweiligen Grundbücher eingetragen wurden. Weiter wurde vereinbart, dass die Eltern die Schönheitsreparaturen selbst durchführen und die Stromkosten bezahlen sollten; die übrigen Nebenkosten einschließlich der Heizungskosten sollte der Beklagte tragen.

2 In der Folgezeit bewohnte der Vater des Beklagten die eine, die Mutter die andere Wohnung. Nach dem Tod des Vaters im Jahr 1996 vermietete der

Beklagte mit Zustimmung seiner Mutter die bisher von dem Vater genutzte Wohnung und vereinnahmt seither die Mieten.

3 Ende des Jahres 2000 erlitt die Mutter des Beklagten einen Schlaganfall und musste nach einem Krankenhausaufenthalt in ein Pflegeheim aufgenommen werden. Mit ihrem Einverständnis renovierte der Beklagte die bis dahin von ihr genutzte Wohnung, auch baute er eine neue Heizungsanlage ein; sodann vermietete er die Wohnung. Die Mieten nimmt der Beklagte ein.

4 Der Kläger leistet der Mutter des Beklagten seit dem 1. Februar 2003 Hilfe zur Pflege in Höhe der ungedeckten Heimkosten. Mit bestandskräftigem Bescheid vom 28. November 2003 leitete er "sämtliche Ansprüche auf Geldleistungen, die sich aus der Nichtinanspruchnahme der vertraglichen Leistungen aus dem Übergabevertrag ergeben", ab dem 1. Februar 2003 bis zur Höhe der gewährten Sozialhilfe auf sich über.

5 Die Betreuerin der Mutter des Beklagten teilte dem Kläger im Juni 2004 mit, der Beklagte habe ihr erklärt, dass seine Mutter keine Ansprüche auf die von ihm vereinnahmten Mieten habe. Darauf erhob der Kläger Klage, mit der er die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 8.940,89 € nebst Zinsen für den Zeitraum vom 1. Februar 2003 bis zum 31. März 2004 verlangt hat. Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 7.868,90 € nebst Zinsen stattgegeben. Die Berufung des Klägers, mit der er die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung weiterer 1.071,99 € nebst Zinsen beantragt hat, ist ebenso ohne Erfolg geblieben wie die Berufung des Beklagten.

6 Mit der von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, will der Beklagte die Aufhebung des Beru-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

fungsurteils, soweit es ihn beschwert, und die vollständige Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

7 Nach Auffassung des Berufungsgerichts steht der Mutter des Beklagten das Wohnungsrecht an den beiden Wohnungen nach wie vor zu. Es sei weder durch den Tod des Vaters noch durch ihren Aufenthalt in dem Pflegeheim erloschen. Allerdings habe die Mutter mit dem Beklagten konkludent eine abändernde schuldrechtliche Vereinbarung dahingehend getroffen, dass er die früher von dem Vater genutzte Wohnung auf eigene Rechnung vermieten dürfe. Der Abschluss einer gleichartigen Vereinbarung betreffend die von der Mutter vor ihrem Umzug in das Pflegeheim genutzte Wohnung könne nicht festgestellt werden. Zwar sei die Mutter bzw. später ihre Betreuerin mit der Renovierung der Wohnung einverstanden gewesen und habe auch der Vermietung durch den Beklagten nicht widersprochen. Aber darin liege kein Einverständnis mit der Vereinnahmung der Mieten durch den Beklagten. Die erstmals in der Berufungsinstanz aufgestellte Behauptung des Beklagten, alle Beteiligten seien sich seinerzeit einig gewesen, dass ihm die Mieteinnahmen zustehen sollten, sei nach § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO nicht zuzulassen. Das Wohnungsrecht sei deshalb eingeräumt worden, weil der Vater des Beklagten habe sicherstellen wollen, dass ihm und seiner Ehefrau die bisher genutzten Wohnungen bis an ihr Lebensende erhalten blieben; die Eltern des Beklagten hätten damit ihren Wohnungsbedarf auf Dauer abdecken wollen. Die Einräumung des Wohnungsrechts sei deshalb als Teil ihrer Altersversorgung anzusehen. Diese sei hinsicht-

lich der Mutter des Beklagten nicht mehr gewährleistet, weil ihr Wohnungsbedarf nunmehr ungedeckt sei; denn sie könne einerseits das Wohnungsrecht nicht mehr ausüben, andererseits die für ihren Wohn- und Pflegebedarf anfallenden Kosten nicht in vollem Umfang tragen. Dass die Altersversorgung der Eltern des Beklagten nicht mehr gewährleistet sein könne, hätten die Vertragsschließenden nicht bedacht und diesen Fall der Versorgungslücke nicht geregelt. Damit sei die Geschäftsgrundlage des Übergabevertrags gestört. Hätten die Vertragsparteien den jetzt eingetretenen Fall bedacht, hätten sie redlicherweise eine Vereinbarung dahin getroffen, dass der Mutter die aus der Vermietung ihrer früheren Wohnung gezogenen wirtschaftlichen Vorteile zustünden. Deshalb sei der Übergabevertrag nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage dahin anzupassen, dass der Beklagte seiner Mutter die Einkünfte aus der Vermietung der Wohnung bis zur Deckung ihrer Versorgung zukommen lassen müsse. Die Höhe des Anspruchs bemesse sich nach den von dem Beklagten durch die Vermietung erzielten finanziellen Vorteilen. Der Kläger habe diesen Anspruch, der durch die Höhe der geleisteten Sozialhilfe begrenzt sei, wirksam auf sich übergeleitet.

8 Das hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nur im Ergebnis stand.

II.

9 Der Kläger hat gegen den Beklagten einen nach § 90 BSHG übergegangenen vertraglichen Anspruch der Mutter auf Herausgabe der von dem Beklagten vereinnahmten Mieten und auf Erstattung der von dem Beklagten tatsächlich ersparten Aufwendungen in der von den Vorinstanzen zuerkannten Höhe.

10 1. Zu Recht - und von der Revision nicht angegriffen - ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass der Kläger sämtliche der Mutter des Beklagten wegen der Nichtausübung des ihr in dem Übergabevertrag vom 10. Mai 1980 eingeräumten Wohnungsrechts zustehenden Ansprüche gemäß § 90 Abs. 1 Satz 1 BSHG auf sich übergeleitet hat. Aus dem bestandskräftigen Bescheid vom 28. November 2003 ergibt sich, dass nicht das Wohnungsrecht selbst, sondern die sich aus dem Übergabevertrag möglicherweise als Ausgleich für die Nichtinanspruchnahme des Wohnungsrechts ergebenden Zahlungsansprüche übergeleitet worden sind.

11 2. Rechtlich nicht zu beanstanden ist auch die weitere Annahme des Berufungsgerichts, dass das der Mutter eingeräumte Wohnungsrecht weder durch den Tod des Vaters des Beklagten im Jahr 1996 noch durch ihren krankheitsbedingten Umzug in ein Pflegeheim erloschen ist.

12 a) Nach § 2a des Übergabevertrags hatte der Beklagte als Gegenleistung für die Übertragung der Grundstücke seinem Vater und seiner Mutter "als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB" ein lebenslängliches Wohnungsrecht eingeräumt. Auf die dem entsprechende Bewilligung des Beklagten wurden die Wohnungsrechte in die Grundbücher eingetragen. Das ist rechtlich möglich und hat u.a. zur Folge, dass mit dem Tod des Erstversterbenden nicht alle Wohnungsrechte erlöschen, sondern nur das Wohnungsrecht dieses Berechtigten erlischt und das Wohnungsrecht des anderen Berechtigten bis zu seinem Tod bestehen bleibt (Senat, BGHZ 46, 253, 259 f.).

13 b) Das Wohnungsrecht ist eine besondere Art der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1093 Abs. 1 Satz 1 BGB). Für sein Erlöschen gelten deshalb dieselben Grundsätze wie für das Erlöschen einer solchen Dienstbar-

keit. Danach erlischt das Recht, wenn seine Ausübung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen dauernd unmöglich wird (Senat, Urt. v. 7. Dezember 1984, V ZR 189/83, NJW 1985, 1025). Das ist u.a. der Fall, wenn das Recht niemandem mehr einen Vorteil bietet (Senat, BGHZ 41, 209, 214). An diesen Voraussetzungen fehlt es, wenn das Wohnungsrecht auf Grund der Aufnahme des Berechtigten in ein Pflegeheim nicht ausgeübt werden kann. Denn ihm bleibt nach § 1090 Abs. 1 Satz 2 BGB die Möglichkeit, mit Gestattung des Grundstückseigentümers die Ausübung seines Rechts anderen zu überlassen und dadurch z.B. für sich einen Mietanspruch gegen den Besitzer der dem Recht unterliegenden Räume zu begründen (vgl. Senat, BGHZ 59, 51, 56 ff.). Ein in der Person des Berechtigten liegendes Ausübungshindernis führt somit nicht generell zum Erlöschen des Wohnungsrechts (OLG Zweibrücken OLGZ 1987, 27; OLG Oldenburg NJW-RR 1994, 467, 468; OLG Köln NJW-RR 1995, 1358; OLG Celle MDR 1998, 1344; OLG Düsseldorf Rpfleger 2001, 542, 543), selbst wenn das Hindernis auf Dauer besteht.

14 3. Ebenfalls rechtlich zutreffend hat das Berufungsgericht einen Zahlungsanspruch der Mutter des Beklagten nach landesgesetzlichen Vorschriften (Art. 96 EGBGB i.V.m. Lipp. AGBGB) verneint. In dem Übergabevertrag vom 10. Mai 1980 wurde kein Altenteilsrecht im Sinne des Art. 96 EGBGB zu Gunsten der Eltern des Beklagten vereinbart. Denn eine Grundstücksübertragung wird noch nicht dadurch zum Altenteilsvertrag, dass dem Übergeber ein Wohnungsrecht eingeräumt wird; hinzutreten muss, dass ein Beteiligter dem anderen seine wirtschaftliche Lebensgrundlage überträgt, um dafür in die persönliche Gebundenheit eines abhängigen Versorgungsverhältnisses einzutreten, während der Übernehmer eine wirtschaftlich selbständige Stellung erlangt (siehe nur Senat, Urt. v. 25. Oktober 2002, V ZR 293/01, WM 2003, 1483, 1485).

Diese Voraussetzungen liegen hier nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht vor.

15 4. Fehlerhaft hat das Berufungsgericht jedoch den Zahlungsanspruch der Mutter gegen den Beklagten auf die gerichtliche Anpassung des Übergabevertrags vom 10. Mai 1980 nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage gestützt. Die in dem Berufungsurteil getroffenen Feststellungen rechtfertigen das nicht.

16 a) Offen bleiben kann, ob die Rechtsprechung des Senats, nach welcher ein Zahlungsausgleich für den auf der Zerrüttung des persönlichen Verhältnisses zwischen Berechtigtem und Verpflichtetem beruhenden Ausfall von in Übergabeverträgen vereinbarten Versorgungsleistungen aus dem Rechtsgrund des Wegfalls der Geschäftsgrundlage in Betracht kommt (Urt. v. 20. März 1981, V ZR 152/79, WM 1981, 657, 658; Urt. v. 23. September 1994, V ZR 113/93, NJW-RR 1995, 77, 78; Urt. v. 1. Februar 2002, V ZR 61/01, WM 2002, 772, 773), auch auf den Fall anzuwenden ist, dass die Ausübung eines Wohnungsrechts dem Berechtigten wegen eines medizinisch notwendigen und dauerhaften Aufenthalts in einem Pflegeheim nicht möglich ist. Bedenken dagegen können sich, worauf die Revision zutreffend hinweist, aus der Überlegung ergeben, dass bei der Vereinbarung eines lebenslangen Wohnungsrechts jeder Vertragsteil damit rechnen muss, dass der Berechtigte sein Recht wegen Krankheit und Pflegebedürftigkeit nicht bis zu seinem Tod ausüben kann; tritt dieser Fall ein, fehlt es an der für eine gerichtliche Vertragsanpassung notwendigen Voraussetzung der unvorhergesehenen Änderung der Umstände, die Geschäftsgrundlage geworden sind (vgl. OLG Oldenburg NJW-RR 1994, 1041, 1042; OLG Hamm NJW-RR 1996, 1360, 1361; OLG Brandenburg DtZ 1997, 364, 365; OLG Düsseldorf Rpfleger 2001, 542; Staudinger/Mayer, BGB [2002],

§ 1093 Rdn. 55; E. Schneider, MDR 1999, 87 f.; Littig/Mayer, Sozialhilferegress gegenüber Erben und Beschenkten, Rdn. 114; a.A. [Anwendbarkeit der Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage] OLG Köln ZMR 1995, 256, 257; OLG Schleswig OLG-Report 1997, 357, 358; OLG Celle NJW-RR 1999, 10, 11; AnwK-BGB/Otto, § 1093 Rdn. 37; Bamberger/Roth/Wegmann, BGB, § 1093 Rdn. 32).

17 b) Hier kommt die gerichtliche Vertragsanpassung nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage jedenfalls deshalb nicht in Betracht, weil das Berufungsgericht eine entscheidende Voraussetzung dafür, nämlich das dauerhafte Unvermögen der Mutter des Beklagten zur Ausübung ihres Wohnungsrechts, nicht festgestellt hat. Es ist auch weder von den Parteien vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass ihre Rückkehr in ihre frühere Wohnung - gegebenenfalls unter Aufnahme von Pflegepersonen (§ 1093 Abs. 2 BGB) - ausgeschlossen ist. Solange das nicht feststeht, kann keine gerichtliche Vertragsanpassung erfolgen; denn bei einem nur vorübergehenden subjektiven Ausübungshindernis fehlt es an dem Merkmal der schwerwiegenden Veränderung der Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind (vgl. § 313 Abs. 1 BGB).

18 c) Die Frage, ob die Mutter des Beklagten dauerhaft ihr Wohnungsrecht nicht ausüben kann, bedarf jedoch keiner Klärung. Denn das Berufungsgericht hat auch übersehen, dass der Beklagte und seine Mutter bereits eine Anpassung des Vertrags vorgenommen haben, indem sie die Vermietungsvereinbarung hinsichtlich der dem Wohnungsrecht der Mutter unterliegenden Räume getroffen haben. Für die rechtlichen Beziehungen zwischen ihnen ist im Hinblick darauf, wem die Mieten zustehen, nunmehr der Inhalt dieser Vereinbarung und nicht mehr der des Übergabevertrags vom 10. Mai 1980 maßgeblich. Das

schließt die gerichtliche Anpassung des Übergabevertrags nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage aus. Er kann aus demselben Grund auch nicht ergänzend ausgelegt werden, um einen Geldanspruch der Mutter gegen den Beklagten zu begründen (vgl. zur ergänzenden Vertragsauslegung bei dem durch einen Heimaufenthalt bedingten Wegfall von Versorgungsverpflichtungen, die auf dem übergebenen Grundstück zu erfüllen sind, Senat, Urt. v. 21. September 2001, V ZR 14/01, WM 2002, 598, 599; Beschl. v. 21. November 2002, V ZB 40/02, WM 2003, 1827, 1828; Beschl. v. 23. Januar 2003, V ZB 48/02, NJW-RR 2003, 577, 578).

19 5. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich jedoch aus anderen Gründen als richtig dar, so dass die Revision zurückzuweisen ist (§ 561 ZPO). Die Auslegung der zwischen dem Beklagten und seiner Mutter getroffenen Vermietungsvereinbarung ergibt nämlich, dass die Mutter einen Anspruch auf Auskehr der von dem Beklagten vereinnahmten Mieten hat.

20 a) Das dingliche Wohnungsrecht ist eine besondere Art der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1093 Abs. 1 Satz 1 BGB). Deshalb darf Dritten, wenn sie nicht zu den in § 1093 Abs. 2 BGB genannten Personen gehören, die Allein- oder Mitbenutzung der Wohnung nur bei Gestattung durch den Grundstückseigentümer überlassen werden (§ 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB). Für eine solche Gestattung bedarf es einer Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Berechtigten (BGH, Urt. v. 25. September 1963, VIII ZR 39/62, NJW 1963, 2319). Weitere Anforderungen an die Wirksamkeit der Gestattung wie etwa eine Vereinbarung darüber, wem die aus der Wohnungsüberlassung erzielten Mieteinnahmen zustehen, stellt das Gesetz nicht auf.

21 b) Die zwischen dem Beklagten und seiner Mutter getroffene Vermietungsvereinbarung enthält nicht nur die Gestattung zur Vermietung der Wohnung an Dritte, sondern geht darüber hinaus. Die Vermietung sollte nicht - wie bei der bloßen Überlassungsgestattung - durch die Mutter als Berechtigte des Wohnungsrechts erfolgen, so dass ihr als Vermieterin - mangels anderer Absprachen mit dem Grundstückseigentümer - die Mieten zustehen (vgl. Senat, BGHZ 59, 51, 56 ff.). Vielmehr durfte der Beklagte die Wohnung im eigenen Namen vermieten. Falls die darauf erfolgte Vermietung eine Auftragsgeschäftsbesorgung (§ 662 BGB) des Beklagten war, ist er - worauf der Prozessbevollmächtigte des Klägers in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat zutreffend hingewiesen hat - nach § 667 BGB verpflichtet, an seine Mutter die vereinnahmten Mieten herauszugeben.

22 c) Dieselbe Verpflichtung trifft den Beklagten, wenn man kein Auftragsverhältnis zwischen ihm und seiner Mutter im Hinblick auf die Vermietung der Wohnung annimmt, sondern z.B. von einem bloßen Gefälligkeitsverhältnis ausgeht. Dann ist die Vermietungsvereinbarung unvollständig, denn es fehlt die Einigung darüber, wem die Mieteinnahmen zustehen. Dass die Beteiligten diesen Punkt bewusst ungeregelt gelassen haben, ist weder festgestellt noch ersichtlich. Denn nach ihrem Vortrag in den Tatsacheninstanzen hat die Betreuerin der Mutter für diese die Mieten beansprucht, während der Beklagte der Meinung ist, sie stünden ihm zu. Obwohl dieser Punkt damit, auch nach den Vorstellungen der Vertragsparteien, regelungsbedürftig war, ist er ungeregelt geblieben; das macht die Ermittlung des vollständigen Inhalts der Vereinbarung unter dem Gesichtspunkt der ergänzenden Vertragsauslegung notwendig, also die Ermittlung dessen, was die Beteiligten (bei angemessener Abwägung ihrer Interessen und als redliche Vertragspartner) zur Schließung der Lücke selbst

unternommen hätten (Senat, Urt. v. 2. Juli 2004, V ZR 209/03, NJW-RR 2005, 205, 206 m.w.N.).

23 d) Da das Berufungsgericht die Vermietungsvereinbarung nicht ausgelegt hat und weitere tatsächliche Feststellungen wegen der von der Revision nicht angegriffenen Nichtzulassung des zweitinstanzlichen Vortrags des Beklagten zu dem behaupteten übereinstimmenden Willen der Beteiligten, die Mieten sollten ihm zustehen, nicht in Betracht kommen, ist der Senat zur eigenen Auslegung befugt. Sie führt dazu, dass die Mutter des Beklagten von ihm die vereinnahmten Mieten herausverlangen kann. Nur dieses Auslegungsergebnis berücksichtigt ausreichend Sinn und Zweck des der Mutter eingeräumten Wohnungsrechts und die Interessenlage der Parteien. Denn wie das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang zutreffend festgestellt hat, ist das Wohnungsrecht ein Teil der Altersversorgung der Mutter; sie soll auf Lebenszeit unentgeltlich wohnen können mit der Folge, dass sie ihre Einkünfte - bis auf die Begleichung von Schönheitsreparaturen und Stromkosten - anders als zum Wohnen verwenden kann. Der Beklagte muss nach der in dem Übergabevertrag getroffenen Regelung die übrigen Nebenkosten tragen, die durch die Ausübung des Wohnungsrechts seiner Mutter entstehen; eine Zahlung seiner Mutter an ihn für die Benutzung der dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume ist nicht vorgesehen. Unter diesen Umständen kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Beklagte und seine Mutter vereinbart hätten, dass ihm die Mieten zustehen sollen. Denn das führte zu einer wirtschaftlichen Besserstellung des Beklagten gegenüber den Regelungen in dem Übergabevertrag auf Kosten seiner Mutter, die durch nichts gerechtfertigt ist. Im Übrigen ist nichts dafür ersichtlich, dass die Mutter des Beklagten mit der Vermietung ihrer früheren Wohnung das Eintreten des Sozialhilfeträgers für die ungedeckten Kosten ihres Heimaufenthalts herbeiführen wollte. Das wäre aber die bei Abschluss der Vermietungsvereinba-

rung vorausgesehene wirtschaftliche Folge, wenn dem Beklagten die Mieteinnahmen zustünden. Auch deshalb verbietet sich eine ergänzende Vertragsauslegung mit diesem Ergebnis.

24 6. Aus denselben Gründen ergibt die ergänzende Auslegung der Vermietungsvereinbarung weiter, dass der Beklagte seiner Mutter auch die tatsächlich ersparten Aufwendungen, also die von ihm nach den Regelungen in dem Übergabevertrag zu tragenden Nebenkosten, erstatten muss (vgl. Senat, Beschl. v. 23. Januar 2003, V ZB 48/02, NJW-RR 2003, 577, 578), soweit diese von dem Mieter getragen werden.

25 7. Die Berechnung der Höhe des wirksam auf den Kläger übergeleiteten Anspruchs durch das Berufungsgericht ist rechtlich nicht zu beanstanden. Sie wird von der Revision auch nicht angegriffen.

III.

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

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
LG Detmold, Entscheidung vom 29.09.2005 - 9 O 322/05 -
OLG Hamm, Entscheidung vom 08.06.2006 - 10 U 130/05 -