

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Juni 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 18. Dezember 1997 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Räumung eines im Eigentum des Klägers stehenden Wohngrundstücks, das von der Beklagten bewohnt wird, sowie über den Ersatz von Verwendungen.

Die Beklagte und ihr inzwischen verstorbener Ehemann einigten sich im Jahre 1992 mündlich mit dem Kläger, der wegen Arbeitslosigkeit über Zeit verfügte, darauf, daß dieser auf einem noch zu erwerbenden Grundstück ein Haus errichten sollte; die Beklagte und ihr Ehemann sollten die erforderlichen

finanziellen Mittel aufbringen. Die Entscheidung, ob das Eigentum später auf die Beklagte übergehen oder ob ihr nur ein dingliches lebenslanges Wohnrecht eingeräumt werden sollte, blieb einer endgültigen Vereinbarung vorbehalten. Am 31. August 1993 bestellte der Kläger zugunsten der Beklagten eine Grundschuld in Höhe von 200.000 DM; im Rahmen der Beurkundung erklärte der Kläger, daß er bisher von der Beklagten 190.000 DM erhalten habe. Nach diesem Zeitpunkt zahlte die Beklagte weitere 60.000 DM.

Unter dem 30. September 1993 unterzeichnete der Kläger eine ihm von der Beklagten und ihrem Ehemann vorgelegte schriftliche Notiz in der es u.a. heißt:

"Von dem bis zur Endfertigstellung noch zugesagten Betrag von DM 90.000,-- werde ich in Kürze DM 50.000,-- auf Ihr Konto überweisen. Der Rest folgt nach Absprache. Bedingung hierfür: Eigentümer bleiben Sie und zahlen an uns (W. N. , geboren 29.11.1929 und C. N. -U. , geboren 30.07.1924)

Alternativ: Kostenloses Wohnrecht inclusive Objektpflege und Reparaturen (ausgenommen Strom, Wasser und Heizkosten) als Ausgleich für zinslose Gesamtsumme."

Die Beklagte wohnt seit November 1993 in dem errichteten Haus. Zu dem vorgesehenen endgültigen Vertrag kam es nicht.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, das Grundstück Zug um Zug gegen Zahlung von 250.000 DM zu räumen. Die Klage auf Zahlung eines Nutzungsentgelts von 48.816 DM hat es abgewiesen.

Die Berufung der Beklagten, mit der diese hilfsweise noch eine Räumungsfrist und weitere 35.500 DM Zug-um-Zug-Verurteilung wegen vorgenommener Verwendungen gefordert hat, hat das Berufungsgericht im wesentlichen zurückgewiesen und die Beklagte auf die Anschlußberufung des Klägers zusätzlich verurteilt, die Löschung der zugunsten der Beklagten eingetragenen Grundschuld über 200.000 DM zu bewilligen. Die weitergehende Anschlußberufung hat es zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision erstrebt die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage, hilfsweise die Bewilligung der Räumungsfrist von einem Jahr und die Erweiterung der Zug-um-Zug-Verurteilung um die gemachten Verwendungen in Höhe von 35.500 DM.

Entscheidungsgründe

I.

Zum Räumungsanspruch:

1. Das Berufungsgericht hält den Räumungsanspruch nach § 985 BGB für begründet. Die Vereinbarung vom 30. September 1993 sei kein Mietvertrag sondern ein Vertrag sui generis gewesen. Sie habe jedoch nur vorläufigen Charakter haben sollen. Da die Parteien heillos zerstritten seien, stehe fest, daß es zu einer endgültigen Regelung zwischen ihnen hinsichtlich der Rechtsverhältnisse an dem Hausgrundstück nicht mehr kommen werde. Der Kläger habe deshalb die Vereinbarung vom 30. September 1993 aus wichtigem Grund kündigen können, was durch die Klageerhebung geschehen sei. Die Beklagte habe damit das Recht zum Besitz verloren und sei verpflichtet, das Grundstück



zu räumen. Eine Räumungsfrist von einem halben Jahr sei angemessen, da die Beklagte sich seit August 1997 auf die Räumung habe einstellen können und müssen.

Dagegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

2. Sie rügt, das Berufungsgericht habe bei seiner Entscheidung, daß hier ein kostenloses Wohnrecht, mithin ein Vertrag eigener Art und nicht Miete vereinbart worden sei, übergangen, daß das Wohnrecht "als Ausgleich für die zinslose Gesamtsumme" und damit nicht unentgeltlich eingeräumt worden sei. Hierauf kommt es für den Räumungsanspruch jedoch letztlich nicht an. Denn das Berufungsgericht hat für die Frage einer Berechtigung zum Besitz entscheidend darauf abgestellt, daß die Vereinbarung vom 30. September 1993 nur vorläufigen Charakter haben sollte. Diese anhand tatbestandlicher Feststellungen orientierte Auslegung ist revisionsrechtlich fehlerfrei. Hatte aber die Vereinbarung vom 30. September 1993 nur vorläufigen Charakter bis zum Abschluß der beabsichtigten endgültigen Regelung, so ist, worauf die Revisi-onserwiderung hinweist, der vom Berufungsgericht daraus gezogene Schluß jedenfalls im Ergebnis nicht rechtsfehlerhaft, daß die Vereinbarung, unabhängig von ihrer rechtlichen Einordnung, ein Recht zum Besitz nicht mehr gewährt, nachdem feststeht, daß es zu einer endgültigen Regelung nicht mehr kommen wird.

Die Beklagte ist danach im Ergebnis zu Recht zur Herausgabe des Besitzes und Bewilligung der Löschung der Grundschuld verurteilt worden.

3. Soweit die Revision sich dagegen wendet, daß der Beklagten nur eine Räumungsfrist bis 31. Mai 1998 unter Zurückweisung ihres weitergehenden Antrages eingeräumt worden ist, hat sich die Rüge durch Zeitablauf erledigt, denn die Beklagte hat selbst nur eine Räumungsfrist bis Ende November 1998 angestrebt.

Zur Klage hat die Revision danach keinen Erfolg.

Das Urteil kann gleichwohl nicht bestehen bleiben, weil es die beantragte weitere Zug-um-Zug-Verurteilung zu Unrecht versagt.

II.

Zum Aufwendungsersatz:

Das Berufungsgericht meint, soweit die Beklagte die Verurteilung nur Zug um Zug gegen Zahlung weiterer 35.500 DM anstrebe, sei ihr Vorbringen unerheblich. Es handle sich nicht, nicht einmal bei den als Komfortmodellen eingebauten Wasserhähnen, um notwendige, sondern lediglich um nützliche Verwendungen. Die Beklagte habe insoweit nicht substantiiert dargelegt, welchen Wert das Grundstück mit und ohne die von ihr behaupteten Verwendungen habe. Es reiche nicht, auf die Herstellungskosten zu verweisen, da allgemein bekannt sei, daß bei einer Wertermittlung des gesamten Grundstücks einzelne Ausstattungspositionen nur von untergeordneter Bedeutung seien.

Dies hält der Revision nicht stand.

2. Geht man mit dem Berufungsgericht davon aus, daß die Beklagte den Besitz nicht rechtsgrundlos, sondern aufgrund der vorläufigen Vereinbarung vom 30. September 1993 erlangt hat, kommen die von dem Berufungsgericht für einen Ersatz der in der Zeit der Besitzberechtigung gemachten Verwendungen herangezogenen - einen bereicherungsrechtlichen Ausgleich ausschließenden (Senatsurt. v. 29. September 1995, V ZR 130/94, NJW 1996, 52) - Vorschriften der §§ 994, 996 BGB nur dann zur Anwendung, wenn das das Besitzrecht begründende Rechtsverhältnis insoweit keine abweichende Regelung enthält (Senatsurt. v. 24. November 1995, V ZR 88/95, NJW 1996, 921). Dies hat das Berufungsgericht nicht geprüft. Es hat das Rechtsverhältnis allerdings zu Recht nicht als ein Mietverhältnis angesehen. Denn die Vereinbarung vom 30. September 1993 ist in Erwartung einer endgültigen Einigung über das Eigentum oder ein lebenslanges Wohnrecht geschlossen worden und verfolgte nicht den Zweck, hiervon unabhängig ein eigenständiges Mietverhältnis zu begründen. Deswegen kommen mietvertragliche Aufwendungsersatzansprüche, die ein Zurückbehaltungsrecht nach § 556 Abs. 2 BGB ausschließen, nicht in Betracht. Dies rechtfertigt eine Heranziehung der §§ 994, 996 BGB aber nur dann, wenn der Vereinbarung vom 30. September 1993 nicht im Wege der - ergänzenden - Auslegung eine Regelung entnommen werden kann. Diese Auslegung hat das Berufungsgericht unterlassen. Sie kann der Senat nachholen, weil weitere tatsächliche Feststellungen hierzu nicht zu erwarten sind (Senatsurt. v. 12. Dezember 1997, V ZR 250/96, NJW 1998, 1219). Sie ergibt, daß die Parteien im Falle des Erkennens der Regelungslücke für das Nichtzustandekommen eines endgültigen Vertrages über das Eigentum oder das Wohnrecht bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, zwar die erfolgten Leistungen zurückzugewähren, die Nutzungen aber nicht zu ersetzen, wohl aber

etwaige Verwendungen auf die Sache im Rahmen der von dem Kläger redlicherweise anzuerkennenden Wohnbedürfnisse der Beklagten zu erstatten. Denn eine solche Regelung entspricht am ehesten der in der Vereinbarung mit zum Ausdruck gebrachten Vorstellung von einem kostenlosen Wohnrecht als Ausgleich für das zinslos überlassene Kapital.

Damit kommt es für den von der Beklagten geltend gemachten Ersatzanspruch nicht darauf an, ob es sich bei den behaupteten Aufwendungen um notwendige oder nützliche handelt, sondern nur darauf, ob es sich überhaupt um Verwendungen, also um Maßnahmen handelt, die der Erhaltung, Wiederherstellung oder Verbesserung der Sache dienen (vgl. hierzu Senatsurt. v. 24. November 1995, V ZR 88/95, NJW 1996, 921), ob sie tatsächlich erbracht worden sind und sich in einem von dem Kläger redlicherweise anzuerkennenden Umfang halten. Da es hierzu noch weiterer Feststellungen bedarf, ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Wenzel

Frau Dr. Lambert-Lang
ist wegen Krankheit gehindert, zu unterschreiben.
Wenzel, 2. Juli 1999

Tropf

Schneider

Klein