

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 535 BGB

- 1. Ist ein dingliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB im Grundbuch nicht eingetragen, welches allein ein die Anordnung eines unbeschränkten Zwangsverwaltungsverfahrens hinderndes Recht darstellen würde (BGH, V ZR 191/14), nicht eingetragen, ist es unerheblich, ob ein schuldrechtliches, unentgeltliches, lebenslanges Wohnungsrecht vereinbart wurde.**
- 2. Der Zwangsverwalter ist aus einem solchen schuldrechtlichen Vertrag nicht verpflichtet, da gemäß § 152 Abs. 2 ZVG nur ein Miet- oder Pachtvertrag über ein vor der Beschlagnahme einem Mieter oder Pächter überlassenes Grundstück dem Zwangsverwalter gegenüber wirksam ist. Ein lediglich schuldrechtlich vereinbartes lebenslanges Wohnungsrecht könnte allenfalls dem Eigentümer entgegenhalten werden, nicht jedoch dem Zwangsverwalter.**
- 3. Eine durch den Tatrichter vorzunehmende Auslegung ist vom Revisionsgericht beschränkt darauf zu überprüfen, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind, wesentlicher Auslegungstoff außer Acht gelassen worden ist oder die Auslegung auf mit der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht.**
- 4. Bei einer (nahezu) unentgeltlichen Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken mag die Differenzierung, ob die Parteien einen Mietvertrag (§ 535 BGB), einen Leihvertrag (§ 598 BGB) oder ein schuldrechtliches Nutzungsverhältnis sui generis (§ 241 BGB) abschließen oder nur ein bloßes Gefälligkeitsgeschäft vornehmen wollten, im Einzelfall schwierig sein. Zur Abgrenzung der verschiedenen rechtlichen Möglichkeiten ist nach Anlass und Zweck der Gebrauchsüberlassung und gegebenenfalls sonstigen erkennbar zutage tretenden Interessen der Parteien zu unterscheiden (Senatsurteil VIII ZR 61/15).**
- 5. Dabei kann auch das nachträgliche Verhalten der Vertragsparteien zu berücksichtigen sein. Dieses kann zwar den objektiven Vertragsinhalt nicht mehr beeinflussen, aber Bedeutung für die Ermittlung des tatsächlichen Willens und das tatsächliche Verständnis der Vertragsparteien haben.**
- 6. Die Übernahme gelegentlicher Reparaturkosten spricht – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – nicht für eine mietvertragliche Vereinbarung. Denn auch bei der Leihe hat der Entleiher gemäß §§ 598, 601 Abs. 1 BGB regelmäßig die der Erhaltung der Sache dienenden**

Kosten, die den Gebrauch der Sache erst ermöglichen, zu tragen.

7. Hinsichtlich der Tragung der Betriebskosten hat auch bei der Vereinbarung eines unentgeltliches Wohnungsrechts, wovon die Beklagte hier offensichtlich ausgeht, der Wohnungsberechtigte jedenfalls die verbrauchsabhängigen Kosten wie Strom, Wasser und Heizung zu tragen, ebenso aber auch die anteiligen verbrauchsunabhängigen Kosten der Unterhaltung der Anlagen.

BGH, Urteil vom 20.09.2017; Az.: VIII ZR 279/16

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. September 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Hoffmann für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg – 8. Zivilsenat – vom 14. April 2016 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 18. Mai 2016 aufgehoben.

Bezüglich der Entscheidung über den Anspruch auf Herausgabe des Reihenhauses und über die ab September 2014 begehrte Nutzungsentschädigung in Höhe von monatlich 2.087 € (ohne Zinsen) wird die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 16. Zivilkammer des Landgerichts Hamburg vom 9. September 2015 zurückgewiesen.

Im Übrigen wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Tatbestand:

(1) Der Kläger, der mit Beschluss des Amtsgerichts vom 22. November 2013 zum Zwangsverwalter für das im Wohnungseigentum stehende Reihenhaus bestellt worden ist, nimmt die Beklagte auf dessen Herausgabe sowie auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Anspruch.

(2) Das Haus wird seit seiner Errichtung Ende der 1990er Jahre von der Beklagten bewohnt – zunächst zusammen mit ihrem Ehemann, dem Zeugen A., seit der Scheidung (2005) allein. Ein schriftlicher Vertrag über die Nutzung besteht nicht.

(3) Eigentümer des zwangsverwalteten Reihenhauses ist der Zeuge Al., ein persischer Geschäftsmann, der sich seit Jahren im Ausland aufhält. Der Ehemann der Beklagten war mit diesem zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses teils geschäftlich und teils privat – beide sind Landsleute – verbunden.

(4) Die Beklagte macht geltend, zwischen ihr beziehungsweise zwischen ihrem früheren Ehemann und dem Wohnungseigentümer bestehe ein Mietverhältnis. Die Anschaffungskosten für das Reihenhaus in Höhe von etwa 594.284,04 DM (303.852,60 €) seien seinerzeit wirtschaftlich von ihrem früheren Ehemann

getragen worden, indem ihm entsprechende Provisionszahlungen "abgezogen" worden seien. Im Gegenzug habe er auf Lebenszeit unentgeltlich in dem Haus leben dürfen. Hieraus leite sich auch das lebenslange Wohnrecht für sie selbst ab. Darüber hinaus ergebe sich das Bestehen eines Mietverhältnisses bereits daraus, dass die Beklagte und ihr damaliger Ehemann seit Nutzungsbeginn im Jahr 1998 "sämtliche Neben- und Reparaturkosten" für das Haus bezahlt hätten. Insoweit habe es keiner ausdrücklichen Vereinbarung bedurft, es habe die konkludente Vereinbarung durch die Übernahme der Kosten genügt.

(5) Der Kläger nimmt die Beklagte auf Herausgabe des Reihenhauses, Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Vergangenheit in Höhe von 22.957,00 € nebst Zinsen, Zahlung künftiger Nutzungsentschädigung in Höhe von 2.087,00 € monatlich sowie auf Feststellung der Verpflichtung zur Freistellung von Betriebskosten in Anspruch.

(6) Das Landgericht hat die Beklagte (bis auf einen geringen Teil des Zinsanspruchs) antragsgemäß verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

(7) Die Revision hat Erfolg.

(8) I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

(9) Der Kläger habe gegen die Beklagte keinen Anspruch aus § 985 BGB auf Herausgabe der Wohnungseigentumseinheit. Der Beklagten stehe nach § 986 BGB ein Recht zum Besitz zu. Dabei könne offenbleiben, ob zwischen dem früheren Ehemann und dem Eigentümer ein lebenslanges unentgeltliches Wohnrecht vereinbart worden sei. Denn zumindest sei zwischen letzterem und der Beklagten ein Mietvertrag konkludent geschlossen worden.

(10) Dies folge aus den Umständen des Falles beziehungsweise der praktischen Handhabung. Der frühere Ehemann der Beklagten habe in dem Haus mit seiner Familie seit 1998 gewohnt. Er und die Beklagte hätten seit 1998 sämtliche Neben- und Reparaturkosten gezahlt. Der Eigentümer habe ihn dafür zusammen mit der Beklagten in dem Haus wohnen lassen und keine (weitere) Miete und keine Herausgabe verlangt.

(11) Dass der frühere Ehemann und die Beklagte seit 1998 sämtliche Neben- und Reparaturkosten gezahlt hätten, sei in erster Instanz unstreitig gewesen.

(12) Nach der Rechtsprechung sei ein Mietverhältnis auch dann anzunehmen, wenn der Mieter lediglich die Betriebskosten oder sonstige Lasten zu tragen habe. So liege ein Mietvertrag bereits dann vor, wenn überhaupt eine nicht notwendig kostendeckende – Gegenleistung erfolge. Hier habe die Beklagte mit ihrem früheren Ehemann noch zusätzlich die Reparaturkosten übernommen. Diese gehörten zur Erhaltung der Mietsache in vertragsgemäßen Zustand, die grundsätzlich dem Vermieter obliege (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).

(13) Damit hätten die Beklagte und ihr früherer Ehemann eine Pflicht des Vermieters übernommen, sich insoweit an den notwendigen Ausgaben beteiligt und somit ein Entgelt für die Gewährung des Gebrauchs übernommen. Das genüge, da ein Mietvertrag auch dann anzunehmen sei, wenn das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung sehr niedrig sei und es sich um eine sogenannte Gefälligkeitsmiete handele.

(14) II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts steht dem Kläger gegen die Beklagte ein Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks gemäß § 985 BGB zu. Ebenso ist die Beklagte verpflichtet, ihm seit Rechtshängigkeit gemäß § 987 BGB eine der Höhe nach unstrittige – Nutzungsentschädigung in Höhe von monatlich 2.087 € zu zahlen. Den Abschluss eines Mietvertrags gemäß § 535 BGB, den die Beklagte hier allein dem Kläger als Zwangsverwalter gemäß § 152 Abs. 2 ZVG entgegenhalten könnte, hat diese bereits nicht schlüssig dargelegt. Hinsichtlich der geforderten Nutzungsentschädigung für die Zeit vor Rechtshängigkeit, der Zinsen sowie des hinreichenden Feststellungsbegehrens kann das Bestehen von Ansprüchen des Klägers nicht mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung verneint werden (§§ 988, 990, 987 BGB).

(15) 1. Das Berufungsgericht hat – zu Recht – offengelassen, ob ein unentgeltliches lebenslanges Wohnungsrecht, das auch das Wohnungsrecht der Beklagten miteinschloss, zwischen ihrem geschiedenen Ehemann und dem Eigentümer vereinbart war.

(16) Nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen ist im Grundbuch ein dingliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB, welches allein ein die Anordnung eines unbeschränkten Zwangsverwaltungsverfahrens hinderndes Recht darstellen würde (BGH, Urteil vom 18. Dezember 2015 – V ZR 191/14, NJW 2016, 1242 Rn. 17), nicht eingetragen. Ob der frühere Ehemann der Beklagten mit dem Eigentümer ein schuldrechtliches, unentgeltliches, lebenslanges Wohnungsrecht vereinbart hatte, ist unerheblich. Selbst wenn dies zuträfe, wäre der Zwangsverwalter aus einem solchen schuldrechtlichen Vertrag nicht verpflichtet, da gemäß § 152 Abs. 2 ZVG nur ein Miet- oder Pachtvertrag über ein vor der Beschlagnahme einem Mieter oder Pächter überlassenes Grundstück dem Zwangsverwalter gegenüber wirksam ist. Ein lediglich schuldrechtlich vereinbartes lebenslanges Wohnungsrecht könnte die Beklagte mithin allenfalls dem Eigentümer entgegenhalten, nicht jedoch dem Kläger als Zwangsverwalter.

(17) 2. Soweit das Berufungsgericht allerdings angenommen hat, die Beklagte könne den Räumungs- und Zahlungsansprüchen des Zwangsverwalters den Bestand eines wirksam vereinbarten Mietverhältnisses gemäß § 535 BGB entgegenhalten, ist diese Auffassung rechtsirrig. Sie lässt sich auch nicht unter Heranziehung des Senatsurteils vom 4. Mai 1970 (VIII ZR 179/68, WM 1970, 853) begründen.

(18) a) Zwar kann sich ein Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, den Gebrauch einer Sache gegen Entrichtung eines Entgelts zu gewähren, rechtlich als Mietvertrag im Sinne des § 535 BGB darstellen. Dies gilt auch dann, wenn das vereinbarte Entgelt sehr niedrig ist, denn die Miete braucht dem Mietwert der Sache nicht zu entsprechen. Vielmehr stellt auch ein weit unter der Marktmiete liegendes Entgelt für den Gebrauch einer Sache eine Miete dar (sogenannte

Gefälligkeitsmiete; vgl. Senatsurteil vom 4. Mai 1970 – VIII ZR 179/68, aaO unter II 2 am Ende).

(19) Den Abschluss eines solchen Mietvertrags gemäß § 535 BGB hat die Beklagte jedoch bereits nicht schlüssig dargelegt. Den vagen und in sich teils widersprüchlichen Ausführungen der Beklagten, die vorgerichtlich den Abschluss eines Mietvertrags sogar in Abrede gestellt und stattdessen ein unentgeltliches lebenslanges Wohnungsrecht für sich in Anspruch genommen hatte, welches ihr aufgrund der behaupteten wirtschaftlichen Aufwendungen ihres früheren Ehemannes für den Erwerb des Wohnungseigentums zustünde, lässt sich eine auf einen Mietvertrag gerichtete Einigung des Eigentümers mit dem früheren Ehemann der Beklagten nicht entnehmen.

(20) Fest steht insoweit lediglich, dass die Beklagte seinerzeit nach Errichtung des Reihenhauses dieses anfänglich zusammen mit ihrem Ehemann bezog und dort seither ohne Zahlung eines über die – in genauem Umfang streitigen – Neben- und gelegentliche Reparaturkosten an dem (seinerzeit neu errichteten) Haus hinausgehenden Geldbetrags wohnt.

(21) b) Ob hierin eine entgeltliche Gewährung des Gebrauchs des Reihenhauses und damit ein Mietvertrag gemäß § 535 BGB oder eine unentgeltliche Gestattung des Gebrauchs und damit eine Leihe gemäß § 598 BGB, eine sonstige schuldrechtliche Nutzungsvereinbarung (§ 241 BGB) oder gar ein bloßes Gefälligkeitsverhältnis – ohne Rechtsbindungswillen – zu sehen ist, ist zwar grundsätzlich der tatrichterlichen Auslegung vorbehalten (§§ 133, 157 BGB). Ob eine Erklärung oder ein bestimmtes Verhalten als (rechtsverbindliche) Willenserklärung zu werten ist, beurteilt sich dabei nach den für die Auslegung von Willenserklärungen geltenden Maßstäben (Senatsurteil vom 29. Juni 2016 – VIII ZR 191/15, NJW 2016, 3015 Rn. 28 mwN).

(22) Diese durch den Tatrichter vorzunehmende Auslegung ist vom Revisionsgericht jedoch beschränkt darauf zu überprüfen, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind, wesentlicher Auslegungstoff außer Acht gelassen worden ist oder die Auslegung auf mit der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht (st. Rspr.; vgl. Senatsurteil vom 27. April 2016 – VIII ZR 61/15, NJW-RR 2016, 910 Rn. 26 mwN). Dies ist hier der Fall. Das Berufungsgericht hat allgemein anerkannte Auslegungsgrundsätze missachtet und zugleich wesentlichen Auslegungstoff unberücksichtigt gelassen. Da weitere tatsächliche Feststellungen nicht zu erwarten sind, kann der erkennende Senat die Auslegung selbst vornehmen (vgl. Senatsurteil vom 27. April 2016 – VIII ZR 61/15, aaO).

(23) c) Die Auslegung führt zu dem Ergebnis, dass die damaligen Parteien jedenfalls keinen dem Kläger als Zwangsverwalter allein entgegenzuhaltenden Mietvertrag (§ 152 Abs. 2 ZVG) vereinbart haben.

(24) aa) Bei einer (nahezu) unentgeltlichen Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken mag die Differenzierung, ob die Parteien einen Mietvertrag (§ 535 BGB), einen Leihvertrag (§ 598 BGB) oder ein schuldrechtliches Nutzungsverhältnis sui generis (§ 241 BGB) abschließen oder nur ein bloßes Gefälligkeitsgeschäft vornehmen wollten, im Einzelfall schwierig sein. Zur Abgrenzung der verschiedenen rechtlichen Möglichkeiten ist nach Anlass und Zweck der Gebrauchsüberlassung und gegebenenfalls sonstigen erkennbar zutage getretenen Interessen der Parteien

zu unterscheiden (Senatsurteil vom 27. April 2016 – VIII ZR 61/15, aaO Rn. 27). Dabei kann auch das nachträgliche Verhalten der Vertragsparteien zu berücksichtigen sein. Dieses kann zwar den objektiven Vertragsinhalt nicht mehr beeinflussen, aber Bedeutung für die Ermittlung des tatsächlichen Willens und das tatsächliche Verständnis der Vertragsparteien haben (st. Rspr.; vgl. Senatsurteil vom 27. April 2016 – VIII ZR 61/15, aaO Rn. 28).

(25) bb) Die Abgrenzung, ob den Erklärungen der Parteien ein Wille zur rechtlichen Bindung zu entnehmen ist oder die Parteien nur aufgrund einer außerrechtlichen Gefälligkeit handeln, ist unter Würdigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu bewerten. Ob ein Rechtsbindungswille vorhanden ist, ist anhand objektiver Kriterien aufgrund der Erklärungen und des Verhaltens der Parteien zu ermitteln, wobei vor allem die wirtschaftliche und die rechtliche Bedeutung der Angelegenheit heranzuziehen sind (BGH, Urteil vom 18. Dezember 2008 – IX ZR 12/05, NJW 2009, 1141 unter II 1 mwN; vgl. auch BGH, Urteil vom 23. Juli 2015 – III ZR 346/14, BGHZ 206, 254, 256; Palandt/Grüneberg, BGB, 76. Aufl., Einl. v. § 241 Rn. 7). Bei Anlegung dieser Maßstäbe liegt hier ein bloßes Gefälligkeitsverhältnis nicht vor.

(26) Nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ließ der Eigentümer seine Landsleute, die Beklagte und ihre Familie, aufgrund der geschäftlichen und persönlichen Beziehungen zwischen ihnen seinerzeit in sein neu errichtetes Reihenhaus einziehen und sodann über mehr als ein Jahrzehnt wohnen. Auch falls diese Überlassung ohne ein – wie auch immer geartetes – Entgelt erfolgte, sprechen hier die objektiven Umstände, insbesondere die wirtschaftliche Bedeutung der Überlassung von Wohnräumen ohne eine Befristung und die rechtliche Bedeutung für die Beklagte und ihre Familie hinsichtlich des Hauses als ihres Lebensmittelpunkts bereits gegen die Annahme eines bloßen Gefälligkeitsverhältnisses.

(27) cc) Damit liegt zwar eine vertragliche Bindung vor. Den Abschluss eines Mietvertrags gemäß § 535 BGB hat die Beklagte jedoch nicht hinreichend konkret dargelegt.

(28) Der Abschluss eines Wohnraummietvertrags setzt voraus, dass sich einerseits der Vermieter verpflichtet, Wohnräume dauerhaft und – im Rahmen des sozialen Mietrechts – unter Einschränkung seiner Kündigungsmöglichkeit dem Mieter gegen Zahlung eines Entgelts zu überlassen und dass sich der Mieter im Gegenzug verpflichtet, hierfür Miete zu entrichten. An letzterem fehlt es, wenn erst nach der Überlassung Kostentragungspflichten entstehen (Palandt/Weidenkaff, aaO, Einl. v. § 598 Rn. 1 (zur Leihe)).

(29) (1) Aufgrund der Angaben der Beklagten ist hier weder eine solche Verpflichtung des Eigentümers zur Überlassung des Reihenhauses noch eine im Gegenseitigkeitsverhältnis dazu stehende Verpflichtung der Beklagten zur Entrichtung eines Entgelts feststellbar. Unstreitig existiert keine Mietvertragsurkunde, aus der sich die gegenseitigen Verpflichtungen der Parteien ergeben. Anders als bei der Fallgestaltung, wie sie dem Senatsurteil vom 4. Mai 1970 (VIII ZR 179/68, aaO) zugrunde lag, gibt es auch keine sonstigen mündlichen Absprachen, aus denen sich eine solche gegenseitige Verpflichtung der damaligen Parteien entnehmen lässt.

(30) Die vagen Angaben der Beklagten zur behaupteten Anschaffung des Reihenhauses mittels "abzogener" Provisionen ihres geschiedenen Ehemannes sind ebenfalls nicht geeignet, den Abschluss eines Mietvertrags gemäß § 535 BGB zu belegen. Sie lassen bereits offen, ob, falls überhaupt Provisionszahlungen für die Anschaffungskosten verwendet wurden, das Geld als Darlehen oder aus sonstigen Gründen an den Eigentümer geleistet worden wäre.

(31) Auch wären – worauf schon das Landgericht in der mündlichen Verhandlung vom 10. Dezember 2014 hingewiesen hat – hieraus allein noch keine Rückschlüsse auf den Inhalt und die Dauer eines möglicherweise zustande gekommenen Mietvertrags möglich.

(32) (2) Es bleibt damit nur der von der Beklagten vorgetragene Umstand, "sämtliche" Neben- und Reparaturkosten von Anfang an gezahlt zu haben. Dabei handelt es sich allerdings um einen ambivalent zu beurteilenden Gesichtspunkt, aus dem sich der Abschluss eines Mietvertrags entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht zweifelsfrei entnehmen lässt. Aus der Übernahme der – im Umfang hier darüber hinaus streitigen – Neben- und Reparaturkosten kann ohne nähere Absprachen hierzu nicht auf eine Gegenleistung im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB zur Gewährung des (Miet-) Gebrauchs an dem Reihenhaus geschlossen werden.

(33) Die Übernahme gelegentlicher Reparaturkosten spricht – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – nicht für eine mietvertragliche Vereinbarung. Denn auch bei der Leihe hat der Entleiher gemäß §§ 598, 601 Abs. 1 BGB regelmäßig die der Erhaltung der Sache dienenden Kosten, die den Gebrauch der Sache erst ermöglichen, zu tragen. Die Kosten sind nach dem Leitbild des Leihvertrags gerade von demjenigen zu tragen, dem der Gebrauch der Sache zusteht. Dies wäre hier die Beklagte. Die Tragung der Reparaturkosten kann daher genauso gut für die Vereinbarung einer Leihe sprechen.

(34) Hinsichtlich der Tragung der Betriebskosten hat auch bei der Vereinbarung eines unentgeltlichen Wohnungsrechts, wovon die Beklagte hier offensichtlich ausgeht, der Wohnungsberechtigte jedenfalls die verbrauchsabhängigen Kosten wie Strom, Wasser und Heizung zu tragen, ebenso aber auch die anteiligen verbrauchsunabhängigen Kosten der Unterhaltung der Anlagen (vgl. BGH, Urteil vom 21. Oktober 2011 – V ZR 57/11, BGHZ 191, 213 Rn. 5, 7 ff.).

(35) Selbst wenn die Beklagte darüber hinaus – was sich ihrem Vorbringen allerdings nicht ganz klar entnehmen lässt – verbrauchsunabhängige Betriebskosten (etwa Grundsteuer, Versicherung o. ä.) getragen haben sollte, ließe dies mangels konkreter Abreden den Rückschluss auf den stillschweigenden Abschluss eines Mietvertrages ebenfalls nicht zu. Diese Kosten stellen allenfalls einen geringen Bruchteil des üblicherweise für die mietweise Überlassung eines Reihenhauses zu zahlenden Entgelts dar. Angesichts der Interessenlage der Beteiligten können allein aus dieser tatsächlichen Handhabung der Kosten keine Willenserklärungen des Eigentümers und des früheren Ehemanns der Beklagten dahin entnommen werden, dass damit eine dauerhafte Gebrauchsüberlassungsverpflichtung gegen Übernahme dieser (geringfügigen) Kosten begründet werden sollte.

(36) (3) Besondere Umstände, die gleichwohl für eine solche Würdigung sprächen, sind vom Berufungsgericht nicht festgestellt und auch nicht erkennbar. Sie liegen

insbesondere weder allein in dem Umstand, dass es sich bei den Beteiligten um Landsleute handelt noch in der langjährigen Überlassung des Reihenhauses an die Beklagte und ihre Familie. Es ist schon nicht ersichtlich, dass diese langjährige Überlassung bereits im Zeitpunkt der Überlassung des Reihenhauses an die Beklagte und ihren früheren Ehemann absehbar war.

(37) Vielmehr spricht vieles dafür, dass die Vertragsverhandlungen der Parteien seinerzeit nicht zu Ende geführt worden, sondern letztlich "steckengeblieben" sind.

(38) Auch diesem Umstand kann daher kein entscheidendes Gewicht bei der Beurteilung der Frage, ob die Überlassung des Reihenhauses seinerzeit mietweise erfolgte, beigemessen werden.

(39) dd) Somit scheidet ein Mietvertrag gemäß § 535 BGB aus. Da jedoch weder die Leihe gemäß § 598 BGB – die zudem, wenn keine bestimmte Zeitdauer vereinbart ist, jederzeit gemäß § 604 Abs. 3 BGB beendet werden kann – noch ein sonstiges vereinbartes Nutzungsverhältnis sui generis (§ 241 BGB) dem Kläger als Zwangsverwalter gegenüber bestandskräftig sind (§ 152 Abs. 2 ZVG), bedarf es keiner Entscheidung darüber, welches andere Rechtsinstitut hier vorliegt.

(40) 3. Mangels Abschlusses eines Mietvertrags nach § 535 BGB steht der Beklagten folglich kein Recht zum Besitz gemäß § 986 BGB zu, das sie dem Zwangsverwalter gemäß § 152 Abs. 2 ZVG entgegen halten könnte. Der Kläger ist daher aufgrund seiner Bestellung zum Zwangsverwalter durch das Vollstreckungsgericht (§ 150 Abs. 1 ZVG) berechtigt, von ihr die Herausgabe des Reihenhauses und die Zahlung einer – der Höhe nach unstreitigen – monatlichen Nutzungsentschädigung in Höhe von 2.087,00 € seit Rechtshängigkeit (§ 987 BGB), dem 7. August 2014, zu verlangen.

(41) III. Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist hinsichtlich des Herausgabeanspruchs und des Zahlungsanspruchs ab Rechtshängigkeit zur Endentscheidung reif, weil der Beklagten gegenüber dem Herausgabeanspruch des Klägers nach § 985 BGB kein Recht zum Besitz gemäß § 986 BGB in Verbindung mit § 152 Abs. 2 ZVG zusteht. Sie hat daher das im Wohnungseigentum stehende Reihenhaus an den Kläger herauszugeben und für die gezogenen Nutzungen nach § 987 BGB monatlich 2.087 € seit September 2014 zu zahlen.

(42) Im Übrigen (bezüglich der darüber hinaus verlangten Nutzungsentschädigung, der Zinsen und des Feststellungsantrags) ist der Rechtsstreit nicht zur Endentscheidung reif, weil insoweit weitere Feststellungen zu treffen sind. Hierzu weist der Senat darauf hin, dass es für die vor Rechtshängigkeit geltend gemachten Zahlungsansprüche darauf ankommt, ob der Beklagten Bösgläubigkeit im Sinne von § 990 BGB nachzuweisen ist. Bezüglich des Feststellungsantrages sind angesichts des Umstandes, dass die Beklagte vorgetragen hat, stets sämtliche Betriebskosten getragen zu haben, nähere Feststellungen zum Feststellungsinteresse erforderlich. Zudem bedarf es hinsichtlich der für die Nutzungsentschädigung begehrten Zinsen konkreter Feststellungen zum Verzugsseintritt. Die Sache ist insoweit an das Berufungsgericht zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).