

Oberlandesgericht Brandenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 985 BGB; § 529 ZPO

- 1. Geht es darum, ob der Inhalt der protokollierten Aussage objektiv für die Beweisfrage ergiebig ist, kann das Berufungsgericht prinzipiell die Aussage ohne erneute Vernehmung des Zeugen anders beurteilen als die erste Instanz.**
- 2. Der Umstand, dass die Parteien ihre Vereinbarungen selbst rechtlich nicht als Mietvertrag angesehen haben, steht einer Einordnung der getroffenen Absprachen als Mietvertrag nicht entgegen.**
- 3. Übernimmt eine Partei die Ratentilgung für ein Darlehen für die Renovierung des Hauses und den Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung und ist sie weiterhin verpflichtet, sich an den Instandhaltungs- bzw. sonstigen Kosten zu beteiligen, wobei sie im Gegenzug die neue Dachgeschosswohnung bewohnt, so ist vom einem Mietvertrag über Wohnraum auszugehen.**

OLG Brandenburg, Urteil vom 29.03.2022, Az.: 3 U 79/21

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Cottbus vom 06.08.2021, Az. 2 O 133/20, wird zurückgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Dieses Urteil und das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts Cottbus sind vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.
5. Streitwert des Berufungsverfahrens: bis zu 30.000 €

Gründe:

I.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses in Im Zuge eines Ausbaus wurde 1999/2000 ein neues Dachgeschoss aufgesetzt und die von der Beklagten, der Tochter der Klägerin, genutzte Wohnung geschaffen. Hierfür nahmen die Klägerin und die Beklagte zwei Darlehen über insgesamt 200.000 DM auf, die im Wesentlichen von der Beklagten alleine getilgt wurden.

Die Klägerin erhielt eine Eigenheimzulage, die für die Darlehensrückführung verwendet wurde. Ob es sich hierbei um eine Summe von 17.500 DM, so der Vortrag der Beklagten, oder 20.000 DM, so der Vortrag der Klägerin, handelte, ist zwischen den Parteien streitig.

Beide Darlehen sind seit 2015 vollständig getilgt.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 14.10.2019 wurde die Beklagte zur Zahlung einer monatlichen Nutzungsentschädigung in Höhe von 800 €, beginnend ab Oktober 2019 aufgefordert.

Die Klägerin hat vorgetragen, sie habe, solange die Beklagte das Darlehen zurückgeführt habe, kein Nutzungsentgelt verlangt. Diese Geschäftsgrundlage sei entfallen. Damit schulde die Beklagte Nutzungsentgelt in Höhe der ortsüblichen Miete.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, eine Nutzungsentschädigung in Höhe von monatlich 800,00 € seit dem 01.07.2021 bis zur vollständigen Räumung der Wohnung sowie eine Nutzungsentschädigung in Höhe von 16.800 € nebst Zinsen für den Zeitraum vom 01.10.2019 bis zum 03.06.2021 zu zahlen und die streitgegenständliche Wohnung zu räumen und herauszugeben.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie hat vorgetragen, die Klägerin habe sie vor dem Umbau gefragt, ob sie sich vorstellen könne, das Haus aufzustocken. Dabei sei klar gewesen, dass die Umbaukosten durch die Beklagte zu übernehmen gewesen seien und diese dann das Obergeschoss dauerhaft kostenfrei bewohnen könne. Die Klägerin habe sowohl gegenüber den Brüdern ... und als auch gegenüber der Schwägerin erklärt, dass der Beklagten nach Abbezahlung des Kredits die Wohnung im Obergeschoss gehören würde. Es sei zu keinem Zeitpunkt davon die Rede gewesen, dass die Beklagte Miete zahlen müsse. Die Parteien seien auf der Grundlage der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung immer so vorgegangen, dass die Klägerin etwaige Kosten der Bewirtschaftung des Hauses hälftig abgerechnet habe. Hierzu habe die Klägerin handschriftliche Abrechnungen erstellt und der Beklagten mitgeteilt, welche Kosten diese zu übernehmen habe.

Es habe eine grundlegende Vereinbarung gegeben, dass die Beklagte sich dauerhaft Wohnraum durch Zahlung der Darlehen für den Umbau schaffe und diesen fortlaufend habe nutzen können, während die Klägerin den Vorteil gehabt habe, dauerhaft in einem vollständig sanierten Haus leben zu können. Geschäftsgrundlage sei gewesen, dass die Beklagte dauerhaft berechtigt sein sollte, kostenfrei im Haus wohnen zu können und nur die hälftigen Betriebskosten von Haus und Grundstück habe übernehmen sollen. Es sei stets so gehandhabt worden, dass die Nebenkosten und die Erhaltung der Bausubstanz des Hauses geteilt worden seien. Dies sei so vereinbart gewesen. Die Beklagte habe eigentlich sogar Eigentümerin werden sollen, was aber nicht formgerecht vereinbart worden sei.

Nach Einzug des Lebensgefährten der Beklagten seien im Einverständnis aller Parteien die laufenden Kosten gedrittelt worden.

Das Landgericht hat nach Anhörung der Parteien und Durchführung einer Beweisaufnahme durch Vernehmung der Brüder der Beklagten die Klage abgewiesen.

Zur Begründung hat es ausgeführt, der Klägerin stehe kein Nutzungsentschädigungsanspruch zu. Ein mietvertraglicher Anspruch bestehe nicht, da die Parteien unstreitig einen Mietvertrag nicht geschlossen hätten.

Ansprüche aus § 987 BGB scheiterten daran, dass der Beklagten ein Recht zum Besitz aus § 986 BGB zustehe. Nach Anhörung der Parteien und Vernehmung der Zeugen sei das Gericht davon überzeugt, dass die Parteien eine schuldrechtliche Abrede dahingehend getroffen hätten, dass der Beklagten das Wohnungseigentum an der Dachgeschosswohnung habe übertragen werden sollen. Damit sei der Beklagten nach dem objektiven Empfängerhorizont (§§ 133,157 BGB) jedenfalls auch ein lebenslanges kostenloses Wohnrecht eingeräumt worden.

Einer Wirksamkeit der schuldrechtlichen Abrede über die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums stehe § 311 b BGB i.V.m. § 125 BGB nicht entgegen. Es sei der Klägerin nach Treu und Glauben verwehrt, sich auf die Formnichtigkeit zu berufen. Es liege ein Fall der Verwirkung als Unterfall der unzulässigen Rechtsausübung wegen widersprüchlichen Verhaltens vor.

Zudem könne die Beklagte jedenfalls ein kostenloses lebenslanges Wohnrecht aus der schuldrechtlichen Abrede ableiten, nachdem sie das Darlehen vollständig getilgt habe.

Wegen der weiteren Feststellungen wird auf das erstinstanzliche Urteil Bezug genommen. Gegen dieses ihrem Prozessbevollmächtigten am 16.08.2021 zugestellte Urteil wendet sich die Klägerin mit ihrer form- und fristgerecht eingelegten und begründeten Berufung.

Sie greift die Beweiswürdigung des Landgerichts an. Aus den Aussagen der Zeugen lasse sich das vom Landgericht gewonnene Ergebnis nicht herleiten. Die Aussagen der Zeugen seien unergiebig gewesen, da sie zu konkreten Absprachen nichts hätten sagen können. Die Zeugen hätten lediglich aus Umständen, die ihnen zur Kenntnis gelangt seien, Schlussfolgerungen gezogen.

Das Landgericht hätte zu dem Schluss kommen müssen, dass die von den Parteien übereinstimmend geäußerte Abrede „Wohnen gegen Beteiligung an den Kosten“ vertragsbegründend gewesen sei. Ein kostenloses Wohnrecht sei der Beklagten von Seiten der Klägerin gerade nicht eingeräumt worden, ebenso wenig habe sie sich verpflichtet, der Beklagten das Eigentum an der Wohnung zu übertragen. In ihrem letzten Schriftsatz beruft sich die Klägerin darauf, dass abgesprochen worden sei, dass die Beklagte sich an den Kosten der Liegenschaft beteilige, was keine Entgeltfreiheit zur Folge habe. Jedenfalls nachdem die Beklagte es abgelehnt habe, sich entgegen der Vereinbarung an den Kosten für die Fassadensanierung zu beteiligen, habe sie kein Recht zum Besitz mehr.

Die Klägerin beantragt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Beklagte zu verurteilen,

1. an die Klägerin ab dem 01.11.2021 einen Betrag in Höhe von 800,00 € monatlich bis zum Auszug und Übergabe gemäß Ziffer 4. für die Nutzung der Wohnung, belegen im Obergeschoss des Hauses in, fällig und zahlbar zum dritten Werktag eines Monats zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem vierten Werktag des Monats bis zur vollständigen Räumung zu zahlen.

2. an die Klägerin für den Zeitraum vom 01.10.2019 bis zum 31.10.2021 einen Betrag in Höhe von 20.000 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz

- aus einem Betrag in Höhe von 1.600,00 € seit dem 03.11.2019,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.12.2019,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.01.2020,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.02.2020,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.03.2020,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.04.2020,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.05.2020,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.06.2020,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.07.2020,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.08.2020,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.09.2020,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.10.2020,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.11.2020,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.12.2020,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.01.2021,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.02.2021,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.03.2021,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.04.2021,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.05.2021,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.06.2021,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.07.2021,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.08.2021,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.09.2021,
- aus einem Betrag in Höhe von 800,00 € seit dem 03.10.2021
zu zahlen.

3. die Klägerin von der Zahlung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.590,91 € freizustellen,

4. die von ihr genutzte Wohnung, belegen im Obergeschoss (bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, Flur), Nebengelasse (Hausflur, Dachboden, Schuppen) und das Grundstück, belegen in zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagte beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.

Sie wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen.

II.

Die nach §§ 511 ff ZPO zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung der Klägerin hat in der Sache keinen Erfolg.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Herausgabe der von ihr genutzten Räume aus § 985 BGB.

Ein Herausgabeanspruch der Klägerin aus § 985 BGB scheidet daran, dass der Beklagten ein Recht zum Besitz zusteht.

Anders als das Landgericht ausgeführt hat, beruht das Besitzrecht der Beklagten allerdings nicht auf einem lebenslangen unentgeltlichen Wohnrecht. Vielmehr besteht aufgrund der zwischen den Parteien getroffenen Absprachen zwischen ihnen ein Mietverhältnis.

1.

a)

Nicht zu folgen ist der Feststellung des Landgerichts, wonach es eine Absprache dazu gegeben habe, dass die Klägerin der Beklagten das Eigentum an der Wohnung verschaffen wollte und ihr damit zugleich ein lebenslanges unentgeltliches Wohnrecht für die Beklagte eingeräumt werden sollte.

Dies lässt sich den Aussagen der Zeugen nicht entnehmen. Die Beweisaufnahme war insoweit unergiebig. Die Zeugen haben keine Aussagen zu konkreten Absprachen gemacht, aus denen sich eine Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums oder die Einräumung eines lebenslangen unentgeltlichen Wohnrechtes entnehmen ließe. Keiner der Zeugen war bei etwaigen Absprachen dabei. Die Aussagen sämtlicher Zeugen beruhten allein auf ihrer eigenen Interpretation der Situation, die sie den Schluss haben ziehen lassen, dass es entsprechende Absprachen gegeben haben müsse.

b)

Es besteht allerdings kein Grund, zu diesem Punkt die Beweisaufnahme zu wiederholen. Denn diese kann mit anderem Ergebnis verwertet werden. Ist eine Tatsachenfeststellung durch das Berufungsgericht geboten, beurteilt sich die Frage, ob und inwieweit dieses zu einer Wiederholung der erstinstanzlichen Beweisaufnahme verpflichtet ist, nach denselben Grundsätzen wie aus der Zeit vor der Geltung des Zivilprozessreformgesetzes (BGH NJW 2004, 1876), so dass auf die hierzu ergangenen Entscheidungen zurückgegriffen werden kann. Auf dieser Grundlage ist eine Wiederholung der Beweisaufnahme nicht erforderlich. Die nochmalige Vernehmung eines Zeugen kann nach der ständigen Rechtsprechung des BGH dann unterbleiben, wenn sich das Berufungsgericht für seine von der Vorinstanz abweichende Würdigung auf solche Umstände bezieht, die weder die Urteilsfähigkeit, das Erinnerungsvermögen oder die Wahrheitsliebe des Zeugen noch die Vollständigkeit oder Widerspruchsfreiheit seiner Aussage betreffen (BGH NJW 1998, 2222). Geht es darum, ob der Inhalt der protokollierten Aussage objektiv für die Beweisfrage ergiebig ist, kann das Berufungsgericht prinzipiell die Aussage ohne erneute Vernehmung des Zeugen anders beurteilen als die erste Instanz (OLG Düsseldorf, Urteil vom 01.10.2004 - 22 U 37/04 unter Hinweis auf BGH NJW-RR 1986, 285; Zöller/Heßler, ZPO, § 529, Rn 8).

c)

Dass der Senat aufgrund der Aussagen der Zeugen die Vereinbarung eines lebenslangen unentgeltlichen Wohnrechts nicht für erwiesen hält und diese anders bewertet als das Landgericht, verhilft der Berufung der Klägerin dennoch nicht zum Erfolg.

Dies wäre nur dann der Fall, wenn zwischen den Parteien (nur) ein unbefristetes und damit jederzeit kündbares Leihverhältnis über die Wohnung vereinbart worden wäre.

Es liegt aber kein Leihverhältnis vor. Ein solches setzt eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung voraus, die nicht vorliegt.

aa)

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 20.09.2017 (VIII ZR 279/16) ist zur Abgrenzung der verschiedenen rechtlichen Möglichkeiten, die einer Gebrauchsüberlassung zugrunde liegen können (Mietvertrag nach § 535 BGB, Leihe nach § 598 BGB, sonstige schuldrechtliche Nutzungsvereinbarung nach § 241 BGB oder reines Gefälligkeitsverhältnis) nach Anlass und Zweck der Gebrauchsüberlassung und gegebenenfalls sonstigen erkennbar zutage tretenden Interessen der Parteien zu unterscheiden. Dabei kann auch das nachträgliche Verhalten der Vertragsparteien zu berücksichtigen sein, das zwar den objektiven Vertragsinhalt nicht mehr beeinflussen, aber Bedeutung für die Ermittlung des tatsächlichen Willens und das tatsächliche Verständnis der Parteien haben kann.

bb)

Bereits nach dem unstreitigen Sachverhalt und dem eigenen Vortrag der Klägerin ist von einer Vereinbarung der Parteien über eine entgeltliche Nutzung der Wohnung, also einer mietvertraglichen Vereinbarung auszugehen, die sie dem Anspruch der Klägerin entgegenhalten kann.

Zwar haben beide Parteien sich darauf berufen, dass es keinen Mietvertrag zwischen ihnen gegeben hat. Dass sie ihre Vereinbarungen selbst rechtlich nicht als Mietvertrag angesehen haben, steht einer Einordnung der getroffenen Absprachen als Mietvertrag allerdings nicht entgegen.

Die Klägerin hat behauptet, es habe keine Vereinbarung dahingehend gegeben, dass die Beklagte den Wohnraum fortlaufend ohne Entgelt nutzen können sollte. Sie hat aber ebenso vorgetragen, dass ab ca. 2010 vereinbart gewesen sei, dass die künftigen Kosten im Hinblick auf die Instandhaltung des Gebäudes und die laufenden Betriebskosten hälftig geteilt würden. Die Vereinbarung habe gelautet: „Solange du das Darlehen zahlst, musst du keine Miete zahlen“. In der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht hat die Klägerin – persönlich zu den Absprachen zum Umbau befragt – wörtlich gesagt: „Wenn das konkret abgezahlt ist, soll sich meine Tochter auch weiterhin an den Kosten des Hauses beteiligen“. Befragt zu den Nebenkosten hat sie weiter ausgeführt, dass diese bis zum Einzug des Lebensgefährten hälftig geteilt und dann gedrittelt worden seien; zur Treppe habe die Beklagte die Hälfte dazu gegeben, das Schuppendach habe sie alleine bezahlt.

Die Beklagte hat vorgetragen, nach dem Umbau hätten sich beide die Kosten hälftig geteilt. Es habe eine Vereinbarung gegeben, dass sich die Beklagte an sämtlichen Instandhaltungskosten des Gebäudes hälftig beteilige, ebenso wie an den Betriebskosten.

Die Klägerin trägt also selbst vor, zuletzt nochmals in ihrer Replik auf die Berufungserwiderung, - und das behauptet so auch die Beklagte - dass es vor dem Umbau und dem Einzug der Beklagten in die Wohnung eine Vereinbarung der Parteien gab, nach der die Beklagte die Darlehensraten zahlen sollte und sich darüber hinaus dauerhaft anteilig an den Betriebskosten der gesamten Liegenschaft und an den Instandhaltungs- bzw. sonstigen Kosten des gesamten Hauses beteiligen sollte.

cc)

Hierin liegt die Vereinbarung einer Überlassung des Wohnraumes gegen die Leistung einer Miete im Sinne von § 535 Abs. 2 BGB. Miete kann jede Geld- oder geldwerte Leistung sein, etwa auch die Übernahme von Lasten oder auch einmalige Zahlungen, es müssen nicht notwendig wiederkehrende nach Zeitabschnitten bemessene Leistungen sein (Grüneberg/ Weidenkaff, BGB, 81. Aufl. § 535, Rn 71). Die Beklagte hat es übernommen, auch den Teil des Darlehens zu bedienen, den die Parteien gemeinsam für den Umbau des Hauses, der letztlich das Vermögen der Klägerin vermehrt hat, aufgenommen haben. Zudem hat sie es übernommen, die hälftigen Betriebskosten zu zahlen und darüber hinaus die hälftigen Instandhaltungskosten für das gesamte Objekt zur Hälfte zu tragen. Darin ist eine Gegenleistung zur Gewährung des Gebrauchs der Wohnung im Obergeschoss zu sehen. Zwar spricht die Übernahme von Reparaturkosten für sich genommen 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. Diese Kosten sind nach dem Leitbild des Leihvertrages gerade von demjenigen zutragen, dem der Gebrauch der Sache zusteht. Die Tragung von Reparaturkosten kann daher genauso gut für die Vereinbarung einer Leihe stehen (BGH, a.a.O.). Die Beklagte hat hier aber nicht nur die Reparaturkosten und Instandhaltungskosten für die von ihr selbst genutzte Wohnung übernommen, sondern sich nach der Behauptung der Klägerin verpflichtet, sich an sämtlichen Instandhaltungsmaßnahmen für das gesamte Haus, die sonst allein dem Eigentümer obliegen (Fassade, Dach), hälftig zu beteiligen. Dies ist

zusammen mit der Verpflichtung, im Innenverhältnis die Darlehensschuld der Klägerin gegenüber der Bank zu übernehmen, als Gegenleistung für die Wohnungsnutzung anzusehen. Der Senat geht – ohne dass es für das hiesige Verfahren entscheidend darauf ankommt – auch davon aus, dass die Vereinbarung der Parteien dahin ging, dass die Beklagte berechtigt sein sollte, dauerhaft, also lebenslang bzw. solange sie es wünschte, in der Wohnung zu verbleiben. Aus Sicht der Beklagten war – für die Klägerin erkennbar – eine Vereinbarung, nach der sie die Umbaukosten im Wesentlichen alleine zu tragen hatte, ohne am Eigentum zu partizipieren, nur dann sinnvoll, wenn sie dadurch auch die Gewissheit bekam, nach Abzahlung des für den Umbau aufgenommenen Darlehens dauerhaft in der Wohnung verbleiben zu können. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass diese Vereinbarung nur so lange gelten sollte, bis das Darlehen abbezahlt war. Dagegen spricht auch, dass die Klägerin, auch nachdem das Darlehen abbezahlt war, über mehrere Jahre keinerlei Nutzungsentschädigungsansprüche gegen die Beklagte geltend gemacht hat. Für den Bestand einer entsprechenden Abrede spricht zudem der Vortrag der Klägerin in ihrem letzten Schriftsatz, in dem sie sich ausdrücklich darauf beruft, dass die Beklagte (nur) deshalb nicht mehr zum Besitz berechtigt sei, weil sie sich geweigert habe, ihre Verpflichtung, sich an den Kosten für die Fassadenerneuerung zu tragen, zu erfüllen. Dies hat sie auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat nochmals so geäußert.

dd)

Besteht zwischen den Parteien also eine mietvertragliche Vereinbarung, die der Beklagten ein Recht zum Besitz gewährt, kommt ein Herausgabeanspruch aus § 985 BGB nicht in Betracht. Aus demselben Grund kann die Klägerin auch keine Nutzungsersatzansprüche aus §§ 987 ff BGB geltend machen. Diese scheitern ebenfalls am Besitzrecht der Beklagten.

Ein mietvertraglicher Räumungsanspruch besteht ebenfalls nicht.

Eine Kündigung ist bislang nicht erklärt worden.

Ein Kündigungsrecht aufgrund der Nichteinhaltung der vereinbarten Pflicht zur Beteiligung an den Instandhaltungsarbeiten, auf die sich die Beklagte mehrfach berufen hat, besteht derzeit nicht. Sieht man – wie ausgeführt – diese Verpflichtung als Teil der Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung an, könnte der Klägerin zwar grundsätzlich ein Kündigungsrecht zustehen, wenn die Beklagte diese Pflicht nicht erfüllt und nach Wirksamwerden einer solchen der Kündigung auch ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung. Dazu ist aber bislang nichts Hinreichendes vorgetragen. Die Beklagte behauptet, es sei keine Fassadenerneuerung durchgeführt worden und sie sei auch nie zur Zahlung von Kosten aufgefordert worden.

2.

Ein mietvertraglicher Zahlungsanspruch besteht ebenfalls nicht. Wie dargelegt, ist das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung die Abzahlung des Darlehens und die anteiligen Investitions- und Betriebskosten. Weitere Zahlungsansprüche bestehen nicht.

3.

Im Ergebnis besteht somit derzeit unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Räumungsanspruch oder ein Zahlungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagte.

4.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

5.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.