

IM SeniorenWG 4 U 39/17

Gericht:

Brandenburgisches Oberlandesgericht 4. Zivilsenat

Entscheidungsdatum:

23.01.2019

Aktenzeichen:

4 U 39/17

ECLI:

ECLI:DE:OLG BB:2019:0123.4U39.17.00

Dokumenttyp:

Urteil

Normen:

§ 488 Abs 1 S 2 BGB, § 812 BGB

Tenor

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 03.03.2017 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens hat die Klägerin zu tragen.

Dieses Urteil sowie das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe

I.

1

Die Klägerin nimmt den Beklagten in einem Umfang von 102.067,42 € auf Rückzahlung von Geldbeträgen in Anspruch, die in Zusammenhang mit dem Umbau von durch den Beklagten im Februar 2014 zum Zwecke der Nutzung als Seniorenwohngemeinschaft angemieteten Räumlichkeiten verwandt wurden.

2

Die Parteien lebten bis Dezember 2014 in nichtehelicher Lebensgemeinschaft.

3

Die Klägerin betreibt einen Pflegedienst zur Durchführung häuslicher Krankenpflege unter der Bezeichnung „Hauskrankenpflege Z...“ sowie eine Tagespflegeeinrichtung unter der Bezeichnung „Tagespflege S...“. Der Beklagte, über dessen Vermögen im Jahr 2009 das Insolvenzverfahren eröffnet

worden war, das mit Beschluss vom 24.10.2013 aufgehoben und für das ihm im Jahr 2016 Restschuldbefreiung erteilt wurde, war, nachdem er eine vorherige Tätigkeit als Trainer in einem Segelverein beendet hatte, zunächst im Rahmen eines mit Vertrag vom 28.12.2012 vereinbarten Minijobs bis 450,- € als technischer Mitarbeiter und ab dem 01.12.2013 auf Grundlage eines mit der Tagespflege S... geschlossenen Arbeitsvertrages zu einem Bruttogehalt von 1.500,- € bei der Klägerin beschäftigt.

4

Im Frühjahr 2014 kam die Idee auf, eine sog. Senioren-Wohngemeinschaft zu initiieren, d.h. Wohnräume zur Miete anzubieten für Senioren, die dann gleichzeitig mit der Klägerin als Betreiberin der Hauskrankenpflege Z... Verträge über ambulante Pflegeleistungen und hauswirtschaftliche Versorgung schließen würden.

5

Vor diesem Hintergrund schloss der Beklagte mit der P... AG unter dem 27.02.2014 einen Mietvertrag über im Büropark G... gelegene Räumlichkeiten, bestehend aus 15 Räumen und 3 WC-Räumen, zum Zwecke der Nutzung als WG- und Pflegeräume. Nach dem Inhalt des Mietvertrages begann das Mietverhältnis ab dem 01.04.2014 und es sollte am 29.02.2024 enden. Der Mietzins einschließlich Betriebskostenpauschale und Heizkostenvorschuss betrug zunächst 2.512,17 € (brutto)/Monat. Die Miete von anfangs 2,00 € pro m² sollte gestaffelt bis zum Ablauf des vierten Vertragsjahres auf 4,50 €/m² steigen und sich im Übrigen, ebenso wie die Betriebskostenpauschale, entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex automatisch ändern.

6

Ab März 2014 wurden Umbaumaßnahmen an den gemieteten Räumlichkeiten durchgeführt, wobei die Mittel für diese Maßnahmen aus dem Vermögen der Klägerin stammten.

7

Der Beklagte stellte u.a. zur Finanzierung dieser für den Umbau zu einer Senioren-Wohngemeinschaft erforderlichen Maßnahmen einen Darlehensantrag bei der ... Sparkasse sowie einen Antrag auf Übernahme einer Bürgschaft durch die Bürgschaftsbank Der Bürgschaftsausschuss genehmigte den letztgenannten Antrag in seiner Sitzung vom 11.06.2014, wobei in dem entsprechenden Protokoll der Kreditnehmer mit „Gepflegtes Wohnen E... H...“ und das Vorhaben als „Betriebserweiterung mit Senioren-WG im M... G...“ bezeichnet sind. Der Darlehensvertrag zwischen dem Beklagten und der ... Sparkasse kam dann allerdings nicht zustande.

8

Spätestens im Juli 2014 (am 05.07.2014 mit einer Frau Ho...) schloss der Beklagte die ersten Mietverträge mit Senioren, die in der Folgezeit unstrittig auch von der Klägerin betreut wurden. Ebenfalls im Juli 2014, am 17.07.2014, unterzeichneten die Parteien eine Kooperationsvereinbarung.

9

In der Folgezeit gab es Probleme mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf die Erteilung der Baugenehmigung für die Nutzungsänderung sowie mit dem Landesamt für Soziales und Versorgung - Aufsicht für unterstützende Wohnformen - im Hinblick auf die Erlaubnis zum Betrieb einer Senioren-Wohngemeinschaft.

10

Wegen der entstandenen Probleme wandte sich die Klägerin sowohl an die Bundesarbeitsgemeinschaft ... e.V. als auch an eine Rechtsanwaltskanzlei (RA'e B...). Darüber hinaus fand am 16.10.2014 ein Gespräch mit einem Steuerberater statt, an dem sowohl die Klägerin als auch der Beklagte teilnahmen.

11

Mit Schreiben vom 11.12.2014 kündigte das Landesamt ... dem Beklagten an, den Betrieb der Senioren-Wohngemeinschaft zu untersagen.

12

Am 17.12.2014 beendete der Beklagte die nichteheliche Lebensgemeinschaft mit der Klägerin, indem er aus der gemeinsamen Wohnung in B... auszog.

13

Mit Schreiben vom 12.02.2015 kündigte die Klägerin den mit dem Beklagten geschlossenen Arbeitsvertrag.

14

Im weiteren Verlauf des Jahres 2015 wurde der Betrieb der Seniorenwohngemeinschaft untersagt; ebenso versagte die Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung für die Nutzungsänderung.

15

Am 05.06.2015 erklärte die Klägerin die Kündigung eines - wie sie behauptet - im Zeitraum vom 01.03.2014 bis zum 31.12.2014 gewährten Darlehens und forderte den Beklagten zu einer Rückzahlung von 114.339,53 € auf.

16

Mit Schreiben vom 24.08.2015 wandte sich die Klägerin an die Bewohner der Senioren WG G... und kündigte an, ab September 2015 aus der Hauskrankenpflege „auszutreten“.

17

In der Folgezeit zogen die Senioren aus den vom Beklagten angemieteten Räumlichkeiten aus. Der Beklagte vermietet die Räume nunmehr an Montagearbeiter.

18

Die Klägerin hat behauptet, nachdem sie in Erwartung eines Bankkredits für den Beklagten mit den Kosten für die Umbauarbeiten zunächst in Vorlage getreten, dann jedoch die Finanzierung über die ... Sparkasse gescheitert sei, habe am 02.08.2014 im Beisein ihrer Tochter, der Zeugin D... K..., ein Krisengespräch betreffend die Finanzierung stattgefunden. In diesem Gespräch seien die Parteien übereingekommen, dass die Klägerin die Kosten für das Vorhaben weiterhin verauslage und eine

Rückzahlung dann aus den laufenden Mieteinnahmen in monatlichen Raten erfolge. Weiter habe am 16.10.2014 ein gemeinsames Gespräch mit dem Steuerberater L... stattgefunden mit dem Ergebnis, dass ein schriftlicher Darlehensvertrag zwischen der Klägerin als Inhaberin der „Hauskrankenpflege Z...“ und der „Tagespflege S...“ und dem Beklagten als Vermieter der Wohngemeinschaft G... abgefasst werden sollte, wobei die Zahlungsmodalitäten nach Aktualisierung der wirtschaftlichen Kalkulation der Vermietung in einem gemeinsamen Termin mit den jeweiligen Bevollmächtigten erarbeitet werden sollten. Zu einem schriftlichen Darlehensvertrag sei es dann jedoch nicht gekommen, weil - was unstrittig ist - der Beklagte sich geweigert habe, einen solchen zu unterzeichnen.

19

Sie hat die Auffassung vertreten, ihr stünden wegen der Zuwendungen an den Beklagten jedenfalls Ausgleichsansprüche infolge der Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft zu. Sie hat behauptet, ihre Zuwendungen an den Beklagten seien mit dem Ziel erfolgt, das aufgrund der versagten Kreditmittel zu scheitern drohende Vorhaben ihres Lebensgefährten, sich mit dem Betrieb einer Senioren-Wohngemeinschaft wieder eine nachhaltige wirtschaftliche Existenz aufzubauen, zu ermöglichen. Die Klägerin habe ein Interesse daran gehabt, dass ihr Lebensgefährte mit der Wohngemeinschaft Einnahmen erziele, die letztlich wieder in die Lebensgemeinschaft zurückfließen würden. Sie habe erwartet, dass sie langfristig an den Einnahmen des Beklagten aus der mit den zugewendeten Mitteln errichteten Senioren-Wohngemeinschaft partizipieren werde. Dies alles habe der Beklagte gewusst.

20

Der Beklagte hat den Abschluss eines Darlehensvertrages bestritten. Er hat vorgetragen, bei den Investitionen der Klägerin habe es sich um schenkweise Zuwendungen gehandelt, die nicht zurückverlangt werden könnten. Die Klägerin habe mit den Zahlungen in Zusammenhang mit der Anmietung und dem Umbau der Räume zum Betrieb einer Senioren-Wohngemeinschaft ausschließlich eigene Ziele verfolgt, nämlich die Abrechnung von Pflegeleistungen auch bei solchen Senioren, die nicht mehr im Rahmen der Hauskrankenpflege zu Hause hätten betreut werden können. Sie habe den Beklagten zur Erreichung dieser Ziele lediglich als Strohmännchen eingesetzt; sie selbst hätte - dies ist als solches unstrittig - nicht gleichzeitig als Vermieterin der Räume für eine Senioren-Wohngemeinschaft und als Pflegedienst tätig werden können/wollen, da dann die Regelungen des Heimgesetzes anwendbar gewesen wären. Die Zahlungen hätten sich aus den Einnahmen der Klägerin aus den Pflegeleistungen refinanzieren sollen

21

Das Landgericht hat beide Parteien persönlich angehört und Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugin K.. .

22

Mit dem angefochtenen Urteil hat es sodann die Klage abgewiesen. Es hat zur Begründung ausgeführt, die Klägerin habe durch die Aussage der Zeugin K... den Beweis für den Abschluss eines mündlichen

Darlehensvertrages nicht geführt. Die Aussage der Zeugin K... sei nicht glaubhaft; insbesondere habe sie zu den Konditionen des Darlehens lediglich bekundet, dass es aus den Mieteinnahmen zurückgezahlt werden sollte. Dass bereits vor dem Gespräch ein Darlehensvertrag geschlossen worden sei, habe sie lediglich im Sinne einer Vermutung daraus geschlossen, dass auf den Überweisungsträgern jeweils „Darlehen“ vermerkt sei. Zudem habe die Klägerin selbst erklärt, dass der Beklagte sich geweigert habe, einen schriftlichen Darlehensvertrag zu schließen. Deshalb sei der Rechtsbindungswille des Beklagten zweifelhaft.

23

Die Klägerin könne die Rückgewähr des eingebrachten Vermögens auch nicht nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen gemäß § 812 Abs. 1 S. 2, 2. Alt BGB verlangen. Eine Zweckabrede habe die Klägerin nicht hinreichend vorgetragen. Soweit sie vortrage, die Parteien seien nach Versagung des Darlehens durch die Sparkasse übereingekommen, dass sie die Kosten für das Vorhaben Wohngemeinschaft G... weiterhin verauslage und diese aus den laufenden monatlichen Einnahmen in Raten zurückzuzahlen seien, bleibe offen, ob sie diesen Zweck auch dem Beklagten gegenüber habe setzen wollen. Sie habe auch nicht vorgetragen, ob der Beklagte diese Zweckbestimmung erkannt und ihr nicht widersprochen habe. Dem stehe jedenfalls entgegen, dass der Beklagte sich nach dem Vortrag der Klägerin zu dem Gespräch am 16.10.2014 bei dem Steuerberater seine Zustimmung bis zur Vorlage eines schriftlich ausgearbeiteten Darlehensvertrages habe vorbehalten wollen.

24

Es komme auch kein Ausgleichsanspruch nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage in Betracht. Bei der Abwägung, ob und ggf. in welchem Umfang Zuwendungen zurückerstattet werden müssten, sei zu berücksichtigen, dass der Partner es einmal für richtig erachtet habe, dem anderen die Leistung zu gewähren. Ein korrigierender Eingriff sei grundsätzlich nur gerechtfertigt, wenn dem Leistenden die Beibehaltung der durch die Leistung geschaffenen Vermögensverhältnisse nach Treu und Glauben nicht zuzumuten sei. Hiervon könne nicht ausgegangen werden, da den wirtschaftlichen Vorteilen, die der Beklagte aus den Zahlungen der Klägerin ziehe, erhebliche wirtschaftliche Nachteile gegenüberstünden. So sei der Beklagte bis zum 29.02.2024 an den Mietvertrag mit der P... AG, einschließlich der dort vereinbarten Staffelmiete, gebunden. Der Beklagte habe zudem belegt, dass er aus der Nutzung nur Mieteinnahmen erziele, die gerade eben kostendeckend seien.

25

Ein Ausgleichsanspruch nach §§ 730 ff. BGB komme ebenso wenig in Betracht. Die Investitionen der Klägerin in die Senioren-Wohngemeinschaft stellten vor dem Hintergrund der neueren Rechtsprechung des BGH in Bezug auf nichteheliche Lebensgemeinschaften nach dem eigenen Vortrag der Klägerin keine Beiträge für eine zwischen den Parteien bestehende Innengesellschaft dar.

26

Gegen dieses Urteil wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung, mit der sie ihr erstinstanzliches Klageziel in vollem Umfang weiter verfolgt. Sie greift die Beweiswürdigung des Landgerichts in Bezug auf die Aussage der Zeugin K... an und rügt die Beweisaufnahme als unvollständig; das Landgericht hätte zusätzlich den Zeugen L... zu der Behauptung vernehmen müssen, ein mündlicher Darlehensvertrag sei am 16.10.2014 bereits geschlossen gewesen. Darüber hinaus wiederholt und vertieft die Klägerin ihre Auffassung, ihr stünden entgegen der Auffassung des Landgerichts bereicherungsrechtliche Ansprüche wegen Zweckverfehlung und Ansprüche wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage zu.

27

Die Klägerin beantragt,

28

unter Abänderung des am 03. März 2017 verkündeten Urteils des Landgerichts Frankfurt (Oder), Az.: 11 O 397/15, den Beklagten zu verurteilen, an sie 102.067,42 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

29

Der Beklagte beantragt,

30

die Berufung zurückzuweisen.

31

Er verteidigt das Urteil des Landgerichts unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Sachvortrages.

32

Der Senat hat die Parteien erneut persönlich angehört; wegen des Ergebnisses dieser Anhörung wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 05.12.2018 (Bl. 496 ff. d.A.) Bezug genommen.

33

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachvortrages wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

II.

34

Die Berufung ist zulässig; in der Sache hat sie jedoch keinen Erfolg.

35

Der Klägerin steht gegen den Beklagten auch unter Berücksichtigung des Vorbringens im Berufungsverfahren unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch auf Rückzahlung des geltend gemachten Betrages von 102.067,42 € zu.

36

1. Die Klägerin kann einen Anspruch auf Rückzahlung der im Zeitraum von März 2014 bis Dezember 2014 an oder für den Beklagten gezahlten Geldbeträge nicht gemäß § 488 Abs. 1 S. 2 BGB auf einen Darlehensvertrag stützen.

37

Nach den Feststellungen des Landgerichts hat die insoweit darlegungs- und beweispflichtige Klägerin den Abschluss eines Darlehensvertrages durch die Aussage der Zeugin K... nicht bewiesen. An diese Feststellungen ist der Senat gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO gebunden. Konkrete Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Feststellungen sind auch unter Berücksichtigung der Einwendungen der Klägerin nicht ersichtlich.

38

Die Zeugin K... hat die beklagtenseits bestrittene Behauptung der Klägerin, sie habe im August 2014, nachdem sich herausgestellt hatte, dass die ...S dem Beklagten kein Darlehen gewähren werde, im Rahmen eines Krisengesprächs eine Vereinbarung dahin getroffen, dass sie die für den Umbau der vom Beklagten im Februar 2014 angemieteten Räume zum Zwecke der Nutzung als Senioren-WG erforderlichen Maßnahmen - wie bereits seit März 2014 - weiterhin vorfinanzieren werde; eine Rückzahlung solle dann aus den Mieteinnahmen erfolgen, nicht zur Überzeugung des Landgerichts bestätigt; diese Würdigung ist aus Sicht des Senats nicht zu beanstanden.

39

Zwar mag das vom Landgericht in dem angefochtenen Urteil herangezogene Argument, die Zeugin K... habe nicht angeben können, zu welchen Konditionen eine Rückzahlung habe erfolgen sollen, für sich genommen nicht tragfähig sein. Auch wenn die Parteien - wie die Klägerin behauptet hat - nachweisbar nur eine Vereinbarung dahingehend getroffen hätten, dass der Beklagte die von der Klägerin bereits erhaltenen und bis zum Abschluss der Umbaumaßnahmen noch erforderlichen Geldbeträge aus den zu erwartenden Mieteinnahmen bei Vermietung an Mitglieder von Senioren WGs zurückzahlen solle, könnte es sich um den Abschluss einer Darlehensvereinbarung handeln. Dies ändert jedoch nichts daran, dass der entscheidende Grund, aus dem das Landgericht den Beweis einer Darlehensvereinbarung durch die Aussage der Zeugin K... als nicht geführt erachtet hat, darin besteht, dass es nicht hat feststellen können, dass eine verbindliche Vereinbarung zustande gekommen ist. Im Hinblick auf den Aspekt der Verbindlichkeit einer Verpflichtung des Beklagten zur Rückzahlung der seit März 2014 u.a. für den Umbau der Räume verbrauchten und noch zu verbrauchenden Geldmittel an die Klägerin sind die Bekundungen der Zeugin K... - ausweislich des Protokolls der mündlichen Verhandlung vom 17.01.2017 (Bl. 275 ff.d.A.) - tatsächlich vage geblieben; sie hat im Wesentlichen bekundet, sie gehe davon aus, dass ein Darlehensvertrag zwischen den Parteien schon vor dem Gespräch am 02.08.2014 zustande gekommen gewesen sei, und beschränkte sich im Übrigen darauf, die Rahmenbedingungen des Gesprächs und der finanziellen Verhältnisse des Beklagten zu schildern sowie anzugeben, der Beklagte habe das Darlehen in dem Gespräch bestätigt; es habe aus den laufenden Mieteinnahmen zurückgezahlt werden sollen. Auf eine hinreichende Tatsachengrundlage zur

Feststellung der Verbindlichkeit einer Rückzahlungsverpflichtung des Beklagten ist jedoch bei der streitgegenständlichen Vereinbarung besonderer Wert zu legen, da zum einen zu berücksichtigen ist, dass die Parteien zum Zeitpunkt der behaupteten Vereinbarung in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft lebten und zum anderen - wie das Landgericht zu Recht ausgeführt hat - der Beklagte sich nur ca. 2 Monate später strikt geweigert hat, einen schriftlichen Darlehensvertrag zu unterzeichnen. Etwas anderes lässt sich auch nicht daraus herleiten, dass das Gespräch am 02.08.2014 zeitnah zu der Ablehnung des Darlehensantrages des Beklagten durch die ...S stattgefunden haben soll und für den Fall, dass die ...S dem Darlehensantrag stattgegeben hätte, zwischen den Parteien außer Streit stand (und steht), dass die Klägerin aus diesem Darlehen die von ihr für den Umbau verauslagten Gelder zurück erhalten hätte. Dies ändert nichts daran, dass die Klägerin Tatsachen, aus denen sich schließen lassen könnte, dass die Parteien bereits vor dem 02.08.2014 eine Vereinbarung darüber getroffen hatten, wonach der Beklagte verpflichtet sein sollte, der Klägerin die für den Umbau der Räume benötigten Mittel zurückzuzahlen, nicht vorgetragen hat und sich dies auch nicht allein daraus ergibt, dass auf Überweisungsträgern (K 2; Bl. 8 ff. d.A.) bereits ab dem 22.05.2014 als Verwendungszweck „Fremddarlehen für gepflegtes Wohnen in G..., WG“ angegeben war. Dies ist ohne Weiteres damit zu erklären, dass die Parteien mit dieser Angabe einen Beleg schaffen wollten, um Zahlungen an die Klägerin aus den von der ...S zu gewährenden Kreditmitteln zu rechtfertigen; dass im Innenverhältnis zwischen den Parteien eine entsprechende Verpflichtung des Beklagten (auch für den Fall, dass die ...S ihm den Kredit nicht gewähren würde) vereinbart war, kann daraus nicht geschlossen werden. Mit der Ablehnung der Finanzierung durch die ...S war eine neue Situation entstanden, in der es gerade nicht selbstverständlich war, dass der Beklagte zu einer Rückzahlung an die Klägerin verpflichtet sein sollte.

40

Entgegen der Auffassung der Klägerin fehlt es auch nicht an der Vollständigkeit der Feststellungen des Landgerichts, weil es den Zeugen L... nicht zu der in sein Wissen gestellten Behauptung vernommen hat, am 16.10.2014 sei eine mündliche Darlehensvereinbarung zwischen den Parteien bereits getroffen gewesen. Insoweit reicht bereits der Vortrag der Klägerin für eine beweiserhebliche Behauptung nicht aus; insbesondere sind - dies gilt für den erstinstanzlichen Vortrag der Klägerin ebenso wie für den Vortrag im Berufungsverfahren - keine Tatsachen angegeben, aus denen sich ergeben könnte, warum der Zeuge L... wissen soll, dass bereits vor dem 16.10.2014 zwischen den Parteien ein mündlicher Darlehensvertrag geschlossen worden war. Der schriftsätzliche Vortrag der Klägerin zu dem mit dem Zeugen L... am 16.10.2014 geführten Gespräch sowie die Zusammenfassung des Gesprächs durch den Zeugen mit Schreiben vom 05.02.2015 (K 20; Bl. 199 d.A.) sprechen eher dafür, dass erst der Zeuge L... als Steuerberater der Klägerin das Augenmerk der Parteien darauf gelenkt hat, dass es aus steuerlichen Gründen sinnvoll sei, einen - und dann zum Zwecke der Belegbarkeit gegenüber dem Finanzamt auch schriftlichen - Darlehensvertrag über die aus dem steuerlich einem der Unternehmen

der Klägerin zuzuordnenden Vermögen stammenden Geldmittel zu schließen, damit die Klägerin die entsprechenden Beträge nicht als Entnahmen versteuern müsse.

41

2. Zutreffend hat das Landgericht auch einen gesellschaftsrechtlichen Ausgleichsanspruch der Klägerin verneint.

42

Ein Ausgleich nach den Vorschriften über die bürgerlich-rechtliche Gesellschaft kann nach der Rechtsprechung des BGH in Betracht kommen, wenn die Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten einen entsprechenden Gesellschaftsvertrag geschlossen haben. Eine rein faktische Willensübereinstimmung reicht für eine nach gesellschaftsrechtlichen Grundsätzen zu beurteilende Zusammenarbeit dagegen nicht aus. Das kann in Betracht kommen, wenn die Parteien die Absicht verfolgt haben, einen - wenn auch nur wirtschaftlich - gemeinschaftlichen Vermögenswert zu schaffen, der von ihnen für die Dauer der Partnerschaft nicht nur gemeinsam genutzt werden, sondern ihnen nach ihrer Vorstellung auch gemeinsam gehören sollte. Dabei wird im Rahmen der nichtehelichen Lebensgemeinschaft nicht vorausgesetzt, dass sie einen über den typischen Rahmen dieser Gemeinschaft hinausgehenden Zweck verfolgen. Geht der Zweck hierüber nicht hinaus, kann allerdings nicht ohne weiteres von einem für das Vorliegen einer Innengesellschaft erforderlichen Rechtsbindungswillen ausgegangen werden (BGH Urteil vom 25.11.2009 - XII ZR 92/06 - Rn. 22). Indizien für ein nach gesellschaftsrechtlichen Grundsätzen zu beurteilendes Handeln können sich zum Beispiel aus Planung, Umfang und Dauer des Zusammenwirkens ergeben. In die Gesamtwürdigung der in Betracht zu ziehenden Umstände sind ferner die Art des geschaffenen Vermögenswertes, die von den Parteien erbrachten Leistungen und ihre finanziellen Verhältnisse einzubeziehen (zum Ganzen grundlegend: BGH Urteil vom 09.07.2008 - XII ZR 179/05 - Rn. 18; ebenso: BGH Urteil vom 25.11.2009 - XII ZR 92/06 - Rn. 22; BGH Urteil vom 06.07.2011 - XII ZR 190/08 - Rn. 14 ff.; BGH Urteil vom 08.05.2013 - XII ZR 132/12 - Rn 15/16).

43

Nach der Art des von den Parteien geplanten Projektes, d.h. der Vermietung von Räumen durch den Beklagten an Senioren, die in einer Senioren-Wohngemeinschaft zusammenleben und hauswirtschaftlich und pflegerisch durch die Klägerin betreut werden sollten, könnte die Annahme einer gesellschaftsvertraglichen Beziehung zwischen den Parteien grundsätzlich sogar näher liegen als in den den vorzitierten BGH-Entscheidungen zugrunde liegenden Fällen, in denen ganz überwiegend Beiträge eines nichtehelichen Lebenspartners zum Bau oder Erwerb eines im Alleineigentum des anderen Partners stehenden Wohnhauses in Rede standen. Auch der Umstand, dass die Parteien im Außenverhältnis getrennt agieren sollten, d.h. allein der Beklagte den Mietvertrag über die Räume geschlossen hat und gegenüber der ...S und der Bürgschaftsbank alleiniger Kreditnehmer sein sollte, die Parteien jeweils getrennte Gewerbe angemeldet haben und ihre Unternehmen lediglich durch den Kooperationsvertrag vom 17.07.2014 (B 10; Bl. 227 d.A.) miteinander verbunden waren, schließt die

Annahme eines gesellschaftsvertraglichen Verhältnisses im Innenverhältnis zwischen den Parteien nicht aus. Für die Annahme eines konkludent geschlossenen Gesellschaftsvertrages im Sinne einer Innengesellschaft fehlt es jedoch an Anhaltspunkten dafür, dass die Parteien mit dem Aufbau und Betrieb der Senioren-Wohngemeinschaft Vermögen bilden wollten, das ihnen gemeinsam zustehen sollte. Allein der Umstand, dass die Parteien, hätte die nichteheliche Lebensgemeinschaft fortbestanden, ihren Lebensunterhalt gemeinsam (neben denjenigen der Klägerin aus deren Tagespflegeeinrichtung und der häuslichen Krankenpflege im Übrigen) aus den mit dem Betrieb der Senioren-Wohngemeinschaft erzielten Einnahmen bestritten hätten, reicht dafür nicht aus. Der Vortrag der Klägerin, Zweck des Aufbaus der Senioren-Wohngemeinschaft sei es gewesen, dem Beklagten nach Abschluss seines Insolvenzverfahrens den Aufbau einer neuen, selbständigen beruflichen Existenz zu ermöglichen, steht der Annahme eines konkludent geschlossenen Gesellschaftsvertrages vielmehr sogar entgegen.

44

3. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Rückzahlung der im Zeitraum von März 2014 bis November 2014 in Zusammenhang mit der Nutzbarmachung der vom Beklagten im Februar 2014 angemieteten Räume für den Betrieb einer Senioren-Wohngemeinschaft zur Verfügung gestellten Mittel auch nicht unter bereicherungsrechtlichen Gesichtspunkten aus § 812 BGB zu.

45

a) Einen Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB macht die Klägerin nicht geltend. Sie stützt ihren Anspruch nicht - auch nicht hilfsweise im Verhältnis zu dem Anspruch aus Darlehen - darauf, es habe von vornherein kein Rechtsgrund für ihre Zahlungen bestanden. Insbesondere unternimmt die Klägerin nicht einmal den Versuch, den Vortrag des Beklagten zu widerlegen, es habe sich um nicht zurückzuzahlende schenkweise Zuwendungen gehandelt, die sich für die Klägerin über die von ihr für die Senioren zu erbringenden Pflegeleistungen hätten refinanzieren sollen.

46

Dieser Argumentation lässt sich nicht entgegenhalten, dass für eine Schenkung im Sinne der §§ 516 ff. BGB der insoweit im Rahmen seiner sekundären Darlegungslast zu haltende Vortrag des Beklagten nicht ausreicht. Eine Schenkung würde voraussetzen, dass die Zuwendung nach dem Willen beider Parteien im Sinne echter Freigiebigkeit erfolgt und zur freien Verfügung des Beklagten geleistet worden wäre (vgl. dazu nur: BGH Urteil vom 09.07.2008 - XII ZR 179/05 - Rn. 15). Eine den Beklagten einseitig begünstigende, frei disponible Bereicherung war jedoch nach dem Vortrag beider Parteien mit den Zahlungen der Klägerin an und für den Beklagten nicht gewollt. Die Zahlungen sollten vielmehr - nach dem Vortrag des Beklagten nur, nach dem Vortrag der Klägerin zumindest auch - der Klägerin selbst zugutekommen. Nach dem Vortrag der für das Fehlen eines Rechtsgrundes darlegungs- und beweispflichtigen Klägerin, wonach sie die Zahlungen vorgenommen hat, um dem Beklagten zu ermöglichen, Einnahmen aus der Vermietung der Räume an Senioren im Rahmen einer Senioren-Wohngemeinschaft zu erzielen, an denen sie selbst im Rahmen der nichtehelichen

Lebensgemeinschaft partizipieren würde, handelte es sich um eine sog. unbenannte Zuwendung unter nichtehelichen Lebenspartnern.

47

b) In Betracht kommt auf der Grundlage des Vortrages der Klägerin ein bereicherungsrechtlicher Rückerstattungsanspruch danach nur unter dem Gesichtspunkt des § 812 Abs. 1 S. 2, 2. Alt. BGB (Zweckverfehlungskondiktion).

48

Nach § 812 Abs. 1 S. 2, 2. Alt. BGB besteht für den Empfänger einer Leistung die Pflicht zur Herausgabe der Zuwendung, sofern der mit der Leistung nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckte Erfolg nicht eingetreten ist. Ein Bereicherungsanspruch wegen Fehlschlagens einer solchen Erwartung setzt voraus, dass darüber mit dem Empfänger der Leistung eine Willensübereinstimmung erzielt worden ist; einseitige Vorstellungen genügen nicht. Eine stillschweigende Einigung in diesem Sinne kann aber bereits angenommen werden, wenn der eine Teil mit seiner Leistung einen bestimmten Erfolg bezweckt, der andere dies erkennt und die Leistung entgegennimmt, ohne zu widersprechen. Voraussetzung ist eine konkrete Zweckabrede, wie sie etwa dann vorliegen kann, wenn die Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft zwar keine gemeinsamen Vermögenswerte schaffen wollten, der eine aber das Vermögen des anderen in der Erwartung vermehrt hat, an dem erworbenen Gegenstand langfristig partizipieren zu können (BGH Urteil vom 09.07.2008 - XII ZR 179/05 - Rn. 34/35; BGH Urteil vom 18.02.2009 - XII ZR 163/07 - Rn. 15 ff.; BGH Urteil vom 25.11.2009 - XII ZR 92/06 - Rn. 33 ff; BGH Urteil vom 06.07.2011 - XII ZR 190/08 - Rn. 30 ff.; BGH Urteil vom 08.05.2013 - XII ZR 132/12 - Rn 37).

49

Eine derartige Zweckabrede hat die Klägerin zwar behauptet. Sie trägt vor, ihre Zuwendungen an den Beklagten seien mit dem Ziel erfolgt, das aufgrund der versagten Kreditmittel zu scheitern drohende Vorhaben ihres Lebensgefährten, sich mit dem Betrieb einer Senioren-Wohngemeinschaft wieder eine nachhaltige wirtschaftliche Existenz aufzubauen, zu ermöglichen. Sie habe ein Interesse daran gehabt, dass ihr Lebensgefährte mit der Wohngemeinschaft Einnahmen erziele, die letztlich wieder in die Lebensgemeinschaft zurückfließen würden. Sie habe erwartet, dass sie langfristig an den Einnahmen des Beklagten aus der mit den zugewendeten Mitteln errichteten Seniorenwohngemeinschaft partizipieren werde. Dies alles habe der Beklagte gewusst.

50

Der Beklagte hat die Behauptungen der Klägerin jedoch bestritten und behauptet seinerseits, die Klägerin habe mit den Zahlungen in Zusammenhang mit der Anmietung und dem Umbau der Räume zum Betrieb einer Senioren-Wohngemeinschaft ausschließlich eigene Ziele verfolgt, nämlich die Abrechnung von Pflegeleistungen auch bei solchen Senioren, die nicht mehr im Rahmen der Hauskrankenpflege zu Hause hätten betreut werden können. Sie habe den Beklagten zur Erreichung dieser Ziele lediglich als Strohmännchen eingesetzt, weil sie selbst nicht gleichzeitig als Vermieterin der

Räume für eine Senioren-Wohngemeinschaft und als Pflegedienst hätte tätig werden können/wollen, da anderenfalls - was als solches unstreitig ist - die Regelungen des Heimgesetzes anwendbar gewesen wären. Die Zahlungen für die Nutzbarmachung der vom Beklagten angemieteten Räume hätten sich aus den Einnahmen der Klägerin aus den Pflegeleistungen refinanzieren sollen.

51

Angesichts des Bestreitens des Beklagten reicht der Vortrag der Klägerin nicht aus, um einen Anspruch wegen Wegfalls des mit den Zahlungen in Zusammenhang mit der Anmietung und dem Umbau der vom Beklagten gemieteten Räume zum Betrieb einer Senioren-Wohngemeinschaft zu begründen. Die Darstellung der Klägerin ist auch unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Anhörung der Parteien im Senatstermin am 05.12.2018 nicht glaubhafter als diejenige des Beklagten. Es bedarf auch nicht der Vernehmung der von der Klägerin mit Schriftsatz vom 30.11.2018 benannten Zeugen zu den in deren Wissen gestellten streitigen Tatsachen.

52

a) Für einen auf § 812 Abs. 1 S. 2, 2. Alt. BGB gestützten Anspruch der Klägerin ist nämlich nicht entscheidend, ob der auch vom Willen des Beklagten getragene Zweck der Zahlungen der im Zeitraum von März 2014 bis Dezember 2014 an bzw. für den Beklagten in Zusammenhang mit der Anmietung und dem Umbau der Räume zum Betrieb einer Senioren-Wohngemeinschaft darin bestand, dass die Klägerin - wie sie behauptet - dem Beklagten damit den Aufbau einer eigenen wirtschaftlichen Existenz ermöglichen wollte. Auch wenn man diese Behauptung der Klägerin als wahr unterstellt, stünde ihr ein Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 2, 2. Alt. BGB nicht zu, da dann zwar eine entsprechende Zweckabrede anzunehmen wäre, dieser in dem Aufbau einer eigenen wirtschaftlichen Existenz für den Beklagten bestehende fremdnützige Zweck jedoch weder mit der Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft der Parteien im Dezember 2014, noch mit der Versagung der Genehmigung zum Betrieb einer Senioren-Wohngemeinschaft oder dem Auszug der letzten Senioren im Dezember 2015 entfallen wäre, sondern nach dem Vortrag der Klägerin gerade erreicht worden ist.

53

b) Weggefallen sein könnte auf der Grundlage des Vortrages der Klägerin allenfalls der von ihr behauptete weitere Zweck der Zahlungen, nämlich derjenige, dass die Klägerin erwartet haben will, dass sie im Rahmen der nichtehelichen Lebensgemeinschaft mit dem Beklagten selbst langfristig an den Einnahmen des Beklagten aus der Vermietung der von ihm angemieteten Räume als Senioren-WG werde partizipieren können. Dafür, dass auch dieser Zweck zumindest in der Weise Gegenstand einer Zweckabrede der Parteien geworden ist, dass der Beklagte diese Erwartung der Klägerin anerkannt und ihr nicht widersprochen hat, fehlt es an hinreichenden Anhaltspunkten im Vortrag der Klägerin. Insofern genügt es insbesondere nicht, dass die Klägerin - wie sie im Rahmen ihrer Anhörung im Termin am 05.12.2018 bekundet hat - es aufgrund der Lebenspartnerschaft als selbstverständlich erachtet haben will, dem Beklagten die für den Umbau der von ihm angemieteten Räume benötigten finanziellen Mittel zur Verfügung zu stellen. Dagegen, dass die Klägerin die Zahlungen in

Zusammenhang mit dem Umbau der vom Beklagten angemieteten Räume gerade deshalb leistete, weil sie erwartete, im Rahmen der nichtehelichen Lebensgemeinschaft der Parteien an Einnahmen bzw. Gewinnen des Beklagten aus der Vermietung zu partizipieren und der Beklagte diesen Zweck kannte, spricht vor allem, dass der Betrieb der Senioren-Wohngemeinschaft der Klägerin auch eigene wirtschaftliche Vorteile durch die Erzielung von Einnahmen bzw. Gewinnen aus der Erbringung von Pflegeleistungen erbrachte, die - dies hat die Klägerin nicht in Abrede gestellt - die Einnahmen des Beklagten aus der Vermietung erheblich überstiegen.

54

c) Dass sie mit den Zahlungen in Zusammenhang mit der Nutzbarmachung der vom Beklagten angemieteten Räume für den Betrieb einer Senioren-Wohngemeinschaft eigene wirtschaftliche Ziele in Form von Einnahmen aus der Erbringung von Pflegeleistungen verfolgte und dieser Zweck Gegenstand einer Abrede mit dem Beklagten betreffend das Behaltendürfen der Zuwendungen geworden ist, macht die Klägerin nicht geltend. Im Rahmen ihrer Anhörung im Senatstermin am 05.12.2018 hat die Klägerin das Vorhaben des Betriebs einer Senioren-WG vielmehr als alleiniges Anliegen des Beklagten dargestellt, zu dem sie lediglich Unterstützungsleistungen erbracht haben will, indem sie sich als Bürgin zur Verfügung stellte und dem Beklagten in Form von Akquiseleistungen Senioren als Mieter zuführte. Schriftsätzlich hat die Klägerin darüber hinaus betont, sie habe den Beklagten für die Erzielung von Einnahmen aus ihrem Pflegedienst nicht gebraucht.

55

4. Ein Ausgleichsanspruch für die Klägerin ist auch nicht nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) begründet.

56

Ein solcher Anspruch kommt neben einem Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 2, 2. Alt. BGB in Betracht, soweit im Falle der Beendigung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft gemeinschaftsbezogenen Zuwendungen, die über den Rahmen des zur Deckung des täglichen Lebens hinausgingen, die Vorstellung oder Erwartung zugrunde lag, die Lebensgemeinschaft werde Bestand haben. Bei der Abwägung, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang Zuwendungen zurückerstattet werden müssen, ist zu berücksichtigen, dass der Partner es einmal für richtig erachtet hat, dem anderen die Leistung zu gewähren. Ein korrigierender Eingriff ist grundsätzlich nur gerechtfertigt, wenn dem Leistenden die Beibehaltung der durch die Leistung geschaffenen Vermögensverhältnisse nach Treu und Glauben nicht zuzumuten ist. Insofern ist es sachgerecht, auf den Maßstab der Unbilligkeit zurückzugreifen, der für den Ausgleich von Zuwendungen unter Ehegatten gilt, die im Güterstand der Gütertrennung leben. Das Merkmal der Unbilligkeit impliziert zugleich, dass ein Ausgleich nur wegen solcher Leistungen in Betracht kommt, denen nach den jeweiligen Verhältnissen erhebliche Bedeutung zukommt. Maßgebend ist eine Gesamtabwägung der Umstände des Einzelfalls. Ob und inwieweit ein Anspruch besteht, hängt mithin insbesondere von der Dauer der Lebensgemeinschaft, dem Alter der Parteien, Art und Umfang der erbrachten Leistungen, der Höhe der dadurch bedingten und noch vorhandenen

Vermögensmehrung sowie von den Einkommens- und Vermögensverhältnissen ab (BGH Urteil vom 09.07.2008 - XII ZR 179/05 - Rn. 40 ff.; BGH Urteil vom 06.07.2011 - XII ZR 190/08 - Rn. 22 ff.; BGH Urteil vom 08.05.2013 - XII ZR 132/12 - Rn 18 ff.).

57

a) Es ist bereits zweifelhaft, ob die Klägerin die Zahlungen an und für den Beklagten in Zusammenhang mit der Nutzbarmachung der vom Beklagten angemieteten Räume zum Betrieb einer Senioren-Wohngemeinschaft überhaupt in der Erwartung erbracht hat, die Lebensgemeinschaft der Parteien werde Bestand haben. Auch dafür reicht es nicht aus, dass die Klägerin - wie sie im Senatstermin am 05.12.2018 angegeben hat - gerade als Lebensgefährtin bereit war, dem Beklagten die für den Umbau benötigten finanziellen Mittel zur Verfügung zu stellen. Der Betrieb der Senioren-Wohngemeinschaft in der Weise, dass der Beklagte als Vermieter fungierte und die Klägerin im Rahmen des von ihr betriebenen Pflegedienstes Pflegeleistungen gegen erbrachte, war keineswegs zwangsläufig von dem Bestehen der Lebensgemeinschaft der Parteien abhängig; die Zusammenarbeit war vielmehr rechtlich z.B. durch den am 17.07.2014 geschlossenen Kooperationsvertrag gesichert. Auch tatsächlich ist die Zusammenarbeit nicht etwa aufgrund der Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft der Parteien im Dezember 2014 beendet worden, sondern erst Ende August 2015 und dies - unstrittig - aufgrund der Untersagung des Betriebs einer Senioren-Wohngemeinschaft durch das Landesamt für Soziales und Versorgung sowie der Versagung der Baugenehmigung.

58

b) Selbst wenn es sich bei den Zahlungen an und für den Beklagten im Zeitraum von März 2014 bis Dezember 2014 tatsächlich um Zuwendungen gehandelt haben sollte, die die Klägerin nicht nur in der Erwartung einer dauerhaften Zusammenarbeit mit dem Beklagten im Rahmen des Projektes Vermietung an und Pflege von Senioren, sondern gerade auch in Erwartung des Bestandes der nichtehelichen Lebensgemeinschaft vorgenommen hat, ist es ihr - wie das Landgericht im Ergebnis zutreffend ausgeführt hat - jedenfalls nach Treu und Glauben nicht unzumutbar, die durch die Zahlungen geschaffenen Vermögensverhältnisse zu belassen.

59

Soweit Zahlungen der Klägerin für Mieten in Höhe von 5.024,34 €, die die Klägerin für die Monate Mai und August 2014 an die P... AG gezahlt hat, die Erstattung eines Mietguthabens in Höhe von 334,67 € am 30.10.2014 nach Auszug eines Mieters, die Zahlung von Bearbeitungsentgelten an die Bürgschaftsbank in Höhe von 1.785,- €, die Zahlung von Telefonrechnungen des Beklagten am 04.09.2014 und 11.09.2014 in Höhe von 963,38 € und 240,33 € sowie die Zahlung von Gehalt und Sozialversicherungsbeträgen für die Angestellte des Beklagten, Frau S... N..., in den Monaten Oktober und Dezember 2014 in Höhe von 2.670,02 €, insgesamt in Höhe von 8.614,74 €, in Rede stehen, gilt dies bereits deshalb, weil es sich insoweit um Zuwendungen handelte, deren Wirkung nicht über den Zeitpunkt der Zahlungen hinausgingen und an denen die Klägerin deshalb erwartungsgemäß im Rahmen der zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden Lebensgemeinschaft partizipiert hat.

60

Entsprechendes gilt für die darüber hinausgehenden Zahlungen, auch soweit sie sich in dauerhaften Einbauten, insbesondere in Form der Ausstattung der vom Beklagten angemieteten Räume mit Sanitäreinrichtungen, realisiert haben, für den Zeitraum bis zu dem die Klägerin für die Mieter des Beklagten Pflegeleistungen erbracht hat, d.h. bis Ende August 2015. Auch wenn die Klägerin im Zeitraum von Dezember 2014 bis Ende August 2015 nicht an - nach dem Vortrag des Beklagten in diesem Zeitraum ohnehin nicht kostendeckenden - Einnahmen des Beklagten aus der Vermietung partizipieren konnte, so sind ihr doch infolge der mit ihren Zahlungen finanzierten Einbauten Vorteile in Form von Einnahmen aus den von ihr erbrachten Pflegeleistungen erwachsen.

61

Auch für die Zeit nach der Beendigung der wirtschaftlichen Zusammenarbeit mit dem Beklagten stellt es sich für die Klägerin jedoch nicht als unzumutbar dar, dem Beklagten ohne Ausgleich die Möglichkeit zu belassen, die mit ihren Zahlungen erfolgten Um- und Ausbauten der Räume durch Erzielung von Mieteinnahmen zu nutzen. Zu Recht hat nämlich das Landgericht bei der vorzunehmenden Gesamtabwägung der Umstände berücksichtigt, dass der Ausgleichsanspruch eines Lebenspartners für in Erwartung des Bestandes der Lebensgemeinschaft erbrachte Zuwendungen jedenfalls begrenzt ist auf den beim anderen Partner noch vorhandenen Vermögensvorteil. Dabei ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass das mit den Zahlungen der Klägerin beabsichtigte Vorhaben des Betriebs einer Senioren-Wohngemeinschaft unabhängig vom Bestand der Lebensgemeinschaft der Parteien und nicht nur für die Klägerin, sondern auch für den Beklagten gescheitert ist. Während die Klägerin nach ihrem eigenen Vortrag für die Erzielung von Einnahmen aus Pflegeleistungen nicht auf die Vertragsbeziehungen zu den Mietern des Beklagten angewiesen war, stellte sich für den Beklagten damit die Bindung an den mit der P... AG geschlossenen langfristigen Mietvertrag bis zum 29.02.2024 als erheblicher Nachteil dar. Zur Meidung erheblicher Schadensersatzansprüche des Vermieters war er darauf angewiesen, die Räume seinerseits weiterzuvermieten. Eine Fortsetzung der Vermietung als Senioren-Wohngemeinschaft unter Einbindung eines anderen Pflegedienstes war dem Beklagten nach seinem unbestrittenen Vortrag jedoch trotz entsprechender Bemühungen nicht möglich und wäre ohne erhebliche Umbaumaßnahmen, für die dem Beklagten - unstreitig - die finanziellen Mittel fehlten, auch im Hinblick auf die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nicht in Betracht gekommen. Er musste deshalb - wie der Beklagte sowohl schriftsätzlich als auch im Termin am 05.12.2018, nachvollziehbar und klägerseits unbestritten, dargestellt hat - bei fortlaufend zu entrichtendem Mietzins zunächst die mit den verbliebenen Senioren noch bestehenden Mietverhältnisse abwickeln und unter nicht unerheblichem Kostenaufwand die Räume für die genehmigungsfähige spätere Nutzung als Boardinghouse herrichten, ohne selbst Einnahmen erzielen zu können. Dass der Beklagte - wenn überhaupt - im Rahmen der aus der Vermietung in Form eines Boardinghouses heute in den Genuss von Vorteilen kommen mag, die auch daraus resultieren, dass die von dem Beklagten gemieteten Räume mit Mitteln der Klägerin umgebaut, insbesondere mit Sanitäreinrichtungen für jedes der Zimmer

ausgestattet worden sind, stellt sich danach nicht mehr als Vermögensvorteil dar, den beim Beklagten zu belassen der Klägerin nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden kann.

62

5. Die Klägerin kann ihre Ansprüche schließlich nicht, auch nicht teilweise, soweit es sich um Zahlungen von Verbindlichkeiten des Beklagten gegenüber Dritten (Vermieter, Angestellte, Architekt, Bürgschaftsbank, Handwerkerrechnungen) handelt, auf Auftrag (§ 670 BGB) oder Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683, 677, 670 BGB) stützen.

63

Für Ansprüche aus Auftrag fehlt es bereits an einem Vortrag der Klägerin zu einer rechtsgeschäftlich verbindlichen Bitte des Beklagten an sie, die entsprechenden Rechnungen zu bezahlen.

64

Eine Geschäftsführung ohne Auftrag scheitert daran, dass in der (unbenannten) Zuwendung an den Beklagten als nichtehelichem Lebenspartner eine sonstige Berechtigung im Sinne des § 677 BGB zu sehen ist.

III.

65

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10 ZPO.

66

Die Zulassung der Revision ist nicht veranlasst, da die Sache weder grundsätzliche Bedeutung aufweist, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 ZPO).

67

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 102.067,42 € festgesetzt.