

Verkündet
laut Protokoll
am 1. Juli 1958
Klett, Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2321 044

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der D [REDACTED] K [REDACTED] -Aktiengesellschaft
in B [REDACTED], I [REDACTED] Straße Nr. [REDACTED] - [REDACTED],
vertreten durch den Vorstand: Generaldirektor S [REDACTED]
und Direktoren G [REDACTED], Dr. K [REDACTED], K [REDACTED] und P [REDACTED],
sämtlich in B [REDACTED], I [REDACTED] Straße [REDACTED] - [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Ingenieur Artur K [REDACTED] in M [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 1. Juli 1958 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundes-
richter Dr. Spieler, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und
Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Karlsruhe vom
22. Mai 1957 wird auf Kosten der Klägerin zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Maurermeister M. [REDACTED] und der Bauingenieur K. [REDACTED] errichteten ein Wohn- und Geschäftshaus in M. [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED]. Für den Bau verwendeten sie zum Teil Mittel, die ihnen von ihren Mietern, darunter dem Beklagten, aber auch der Klägerin, zur Verfügung gestellt worden waren. Letztere erwarb den Grundbesitz durch Zuschlagsbeschluß vom 22. Juni 1955 in der Zwangsversteigerung.

Zwischen den Parteien besteht darüber Streit, ob der Beklagte auch der Klägerin gegenüber berechtigt ist, die 12 000,- DM, die er den früheren Eigentümern gezahlt hat, in Beträgen von monatlich 67,- DM auf die Miete zu verrechnen. Er entnimmt dieses Recht den mit M. [REDACTED] und K. [REDACTED] abgeschlossenen Verträgen vom 20. April 1953 über eine Wohnung und über einen Laden mit Nebenraum und vom 24. August 1953 über eine Garage (zu einem Gesamtmietzins von 605,- DM monatlich) in Verbindung mit dem Darlehensvertrag vom 20. April 1953 (einschließlich Zusatzvereinbarung vom 26. August 1953).

Für die Mietverträge sind Formulare /Mietvertrag (Deutscher Einheits-Mietvertrag) / verwendet. Der Abschluß ist jeweils auf fünfzehn Jahre, beginnend mit der Fertigstellung der Mieträume (§ 2), erfolgt. In den Mietverträgen über Laden mit Nebenraum und Wohnung ist auf den am gleichen Tage abgeschlossenen Darlehensvertrag nicht Bezug genommen. Nach § 1 dieses Vertrages gewährt der als Darlehensgeber bezeichnete Beklagte dem Darlehensnehmer, d.h. den früheren Eigentümern, ein zinsfreies Darlehen in Höhe von 12 000,- DM. Im § 2 heißt es, der Darlehensgeber sei mit der Unterzeichnung des Vertrages an seine Darlehenszusage gebunden. Das Darlehen sei innerhalb von acht Tagen zur Verfügung zu stellen und auf ein noch zu bestimmendes

Bankkonto einzuzahlen. Dem Darlehensnehmer ist bei Verzug des Darlehensgebers ein Rücktrittsrecht eingeräumt. Nach § 3 wird das Darlehen auf die Dauer von fünfzehn Jahren gewährt. Die Darlehensschuld ist vom Zeitpunkt des Bezuges der Mieträume im Hause ●●, ● - ● an durch ratenweise Abtragung zurückzuzahlen. Die Tilgungsraten sind auf 67,- DM monatlich festgesetzt, jedoch sind auch größere Tilgungsleistungen und eine vorzeitige vollständige Zurückzahlung freigestellt. § 4 des Vertrages lautet:

"Das Darlehensverhältnis unter den Parteien wird begründet durch ein Mietverhältnis über die durch Mietvertrag vom Darlehensgeber im Mietobjekt des Darlehensnehmers in Mannheim ●●, ● - ● gemieteten Räume. Der Darlehensvertrag selbst gilt jedoch nicht als Bestandteil des abgeschlossenen Mietvertrages. Beide Parteien sind an die Erfüllung dieses Vertrages auch dann gebunden, wenn

- a) das Mietverhältnis durch das Verschulden des Darlehensgebers vor Beendigung der vereinbarten Tilgungsdauer und vor Ablauf des Mietvertrages vorzeitig gelöst wird,
- b) der Darlehensnehmer durch Rechtsgeschäft das Mietobjekt auf einen Dritten überträgt.

Im Falle einer Übertragung des Eigentums am Mietobjekt an Dritte ist der Darlehensnehmer verpflichtet, in die hierüber zu treffende Vereinbarung die Bestimmung der Schuldübernahme durch den Drittschuldner aufzunehmen. Die Genehmigung des Darlehensgebers zur Schuldübernahme durch den Drittschuldner wird jetzt schon ausgesprochen. Eine Vereinbarung nach § 414 BGB sichert der Darlehensgeber jetzt schon zu und zwar unter gleichzeitiger Befreiung vom § 610 BGB."

Nach § 5 haben Vereinbarungen oder Abreden, die nicht ausdrücklich schriftlich niedergelegt sind, keine Gültigkeit. Durch Zusatzvereinbarung vom 26. August 1953 ist in den Vertrag noch eine weitere Bestimmung eingefügt, die besagt, das bis zur Fertigstellung des in Frage stehenden Bauvorhabens ungesicherte Darlehen nach §§ 1 und 2 werde innerhalb von drei Monaten vom Zeitpunkt der Fertigstellung an



gerechnet durch Eintragung einer Sammelhypothek für sämtliche gewährten Mieterdarlehen hinter der ersten und zweiten Hypothek dinglich gesichert. Zu dieser Eintragung ist es nicht gekommen. Nach dem Beginn des Mietverhältnisses wurde die im Darlehensvertrage vorgesehene Tilgung des Darlehens dadurch vorgenommen, daß der Beklagte 67,- DM monatlich weniger Miete zahlte. Er kürzt auch die der Klägerin zu zahlende Miete um diesen Betrag.

Die Klägerin begehrt Feststellung, daß der Beklagte nicht berechtigt ist, mit der Forderung, die ihm auf Grund des Darlehensvertrages vom 20. April 1953 gegen M. und K. zusteht, gegen ihre Mietzinsforderung aus den Mietverträgen vom 20. April 1953 und 24. August 1953 aufzurechnen. Sie ist der Auffassung, es handele sich um ein echtes Mieterdarlehen, dessen Verpflichtungen nicht auf sie übergegangen seien, während der Beklagte die Meinung vertritt, es habe sich in Wirklichkeit um eine (teilweise) Mietvorauszahlung für fünfzehn Jahre gehandelt, die der Klägerin gegenüber wirksam sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin war erfolglos. Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt sie ihren Feststellungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision kann keinen Erfolg haben.

I. Das Berufungsgericht ist abschließend zu dem Ergebnis gekommen, der "Darlehensvertrag" sei - entgegen seinem Wortlaut und seiner rechtlichen Kennzeichnung als solcher - seinem erkennbaren Sinn und Zweck nach als ein Baukostenzuschußvertrag aufzufassen, nach dem die "Darlehenssumme" als

Mietvorauszahlung gegeben worden sei. Es stellt auf Grund des Ergebnisses der Beweisaufnahme fest, diese - der tatsächlichen Handhabung entsprechende Auslegung des Vertrages - habe dem wirklichen Willen der Vertragschließenden bei Vertragsabschluß entsprochen.

Dazu führt es im einzelnen aus, die damaligen Eigentümer hätten die Vorbereitung der vertraglichen Abmachungen zwar dem Grundstücksmakler S. überlassen, der die Vertragsentwürfe ausgegeben habe. Darauf, was dieser selbst für eine Vorstellung über das zu errichtende Vertragswerk gehabt habe, käme es hier jedoch ebensowenig an wie auf die Auffassung der etwa hinter ihm stehenden (anderweiten) Geldgeber, weil sich die Grundstückseigentümer die Auffassung S. und dieser Geldgeber nicht zu eigen gemacht, sondern im wesentlichen ihre eigene Vorstellung über die Verträge gehabt hätten. In diesem Zusammenhang legt es dar, M. und K. hätten sich nicht um den Wortlaut dieser Verträge gekümmert, auch nicht darum, was S. im einzelnen, insbesondere mit dem Abschluß getrennter Verträge (einschließlich des Zusatzvertrages), bezweckt habe. Damit hätten sie sein Vertragswerk nicht in Bausch und Bogen gebilligt und gewollt, wie es der Fall gewesen wäre, wenn sie sich mit ihm besprochen und alsdann seinen Vorschlägen zugestimmt hätten. Insbesondere für den Maurermeister M., der den kaufmännischen Teil des Bauunternehmens erledigt habe, sei es selbstverständlich gewesen, daß keiner der Verträge ohne den anderen bestehen konnte und daß sie - entgegen dem Wortlaut des Satzes 2 des § 4 - miteinander im Zusammenhang standen. Ergänzend führt das Berufungsgericht dazu aus, § 4 des Vertrages sei zwar wörtlich genommen in sich widerspruchsvoll, weil Satz 1 klar und deutlich auf den Mietvertrag Bezug nehme, ohne daß erkennbar sei, der damit sich ergebende Zusammenhang solle nur ein wirtschaftlicher, kein rechtlicher sein, während im Satz 2 die Selbständigkeit beider Verträge zum Ausdruck gebracht werde. Alsdann würden im Satz 3 des § 4 zwei Fälle aufgeführt, bei denen die Vertragschließenden an den Dar-

lehensvertrag gebunden blieben, auch wenn das Mietverhältnis zwischen ihnen erlöschen sollte. Es ist der Auffassung die Grundstückseigentümer sollten damit davor bewahrt werden, daß sie in jedem Falle der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses größere Zahlungen an den Beklagten leisten müßten, und führt weiter aus, schon bei bloßer Wortlautbetrachtung liege hiernach die Auslegung nahe, in Satz 3 eine Einschränkung des Satzes 2 in seiner allgemeinen Fassung dahin zu sehen, daß der Darlehensvertrag nur in den beiden angeführten (besonderen) Fällen nicht als Bestandteil des Mietvertrages zu gelten habe und im übrigen nach Satz 1 gegenseitige Abhängigkeit vom Miet- und Darlehensvertrag anzunehmen. Es geht danach von der -rechtlichen Einheit - der Verträge aus.

Es würdigt die Tatsache, daß die von der F [REDACTED] Hypothekenbank, die die erste Hypothek auf den Bau in Höhe von 600 000,- DM gegeben hat, errechnete Amortisationsquote in Höhe von 67,- DM monatlich dem Beklagten die von ihm gezahlten 12 000,- DM im Laufe der vereinbarten Mietzeit von fünfzehn Jahren voll wieder hätte zu Gute kommen lassen, in Verbindung damit, daß der Beklagte von vornherein eine um 67,- DM geminderte Miete gezahlt habe, dahin, die Amortisation im Wege der Mietminderung sei von vornherein entsprechend vereinbart. Es verwertet in diesem Zusammenhang, die Eigentümer seien sich bei ihrer Vorstellung über die Finanzierung und die Rentabilität des Baues im klaren gewesen, sie würden 15 Jahre lang eine um die Amortisationsquote niedrigere Miete erhalten, und auch darüber, daß der Beklagte das Recht hatte, in dieser Weise weniger Miete zu zahlen, also den Baukostenzuschuß als Mietvorauszahlung abzuwohnen. Es stellt fest, das habe ihrem und auch dem Willen des Beklagten entsprochen. Nach allem sei der sog. Darlehensvertrag, der gleichzeitig mit dem eigentlichen Mietvertrag (damit sind die Verträge über Wohnung und Laden mit Nebenraum gemeint) unterzeichnet und wie dieser

für die Dauer von 15 Jahren fest abgeschlossen worden sei, seinem erkennbaren Sinn und Zweck nach als Baukostenzuschußvertrag aufzufassen, nach welchem die sog. "Darlehenssumme" als Mietvorauszahlung für diese Zeit gegeben worden sei.

II. Die Ausführungen des Berufungsgerichts enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerin. Seine tatsächlichen Feststellungen halten auch den Angriffen der Revision aus § 286 ZPO stand. Diese rügt zwar auch Verletzung der §§ 133, 157 BGB. Ihre Darlegungen kommen jedoch weitgehend auf eine dem Revisionsgericht versagte anderweite Auslegung eines Individualvertrages und anderweite Würdigung des dem Tatrichter unterbreiteten Sachverhaltes, insbesondere der Beweisaufnahme, hinaus.

1) Das Berufungsgericht hat in seinen Entscheidungsgründen zwar ausdrücklich nur § 133 BGB erwähnt, daraus folgt jedoch nicht, daß es § 157 BGB, nach dem Verträge so auszulegen sind, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern, verletzt hat. Es bedarf hier auch keines näheren Eingehens auf das Verhältnis zwischen dem § 133 BGB einerseits und dem § 157 BGB andererseits. Dazu verweist die Revision zwar zutreffend darauf, daß sich § 133 BGB mit der Auslegung der einzelnen Willenserklärung, d. h. der Ermittlung dessen, was als erklärter Wille, als Inhalt der Erklärung anzusehen ist, befaßt, während § 157 BGB die Auslegung eines fertigen Vertrages zum Inhalt hat. Ebenso wie aber bei der Auslegung einer einzelnen Willenserklärung auch Treu und Glauben und eine etwaige Verkehrssitte zu beachten sind, muß andererseits auch bei der Auslegung eines Vertrages der wirkliche Wille beider Vertragsschließenden erforscht und darf nicht am buchstäblichen Sinne des Ausdrucks gehaftet werden. Für eine Auslegung ist kein Raum, solange sich der wirkliche übereinstimmende Wille der Parteien im Wege der Beweiserhebung ermitteln läßt

(BGH Urt. v. 14. März 1956 - VI ZR 336/54, III BGG § 157 (Gf) Nr. 2). Letzteres hat das Berufungsgericht auch getan. Daß nicht am buchstäblichen Sinne des Ausdrucks gehaftet und der wirkliche Wille der Parteien erforscht werden muß, gilt auch für die Beurteilung der Frage, ob eine Parteivereinbarung als eine solche über eine Mietvorauszahlung zu werten ist (BGH Urt. vom 10. Februar 1954 - VI ZR 236/52 - MDR 1954, 283 unter Hinweis auf BGHZ 6, 602 und Oechßler NJW 1952, 571). Darauf hat es das Berufungsgericht abgestellt, wenn es ausführt, die Zahlung einer niedrigeren Miete für fünfzehn Jahre und ein entsprechendes Recht des Beklagten habe von vornherein dem (wirklichen) Willen der Eigentümer und des Beklagten entsprochen und sei auch ihr erklärter Wille.

Mit seiner Feststellung des Parteiwillens und seiner Auslegung der Parteivereinbarung hält sich das Berufungsgericht auch sonst im Rahmen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Dieser hat ausgeführt, wenn das von den Parteien Erstrebte darauf gerichtet war, den Mieter die Baukosten abwohnen zu lassen oder ihm bis zur Abtragung der Instandsetzungskosten, wenn es sich um solche handelt, einen ermäßigten Mietzins zu gewähren, werde man, wenn die besonderen Umstände nicht eine andere Beurteilung erforderten - diese hat das Berufungsgericht hier nicht angenommen, und soweit sie - äußerlich - dafür sprechen könnten, hat es sie anders gewürdigt -, in der Regel eine Mietvorauszahlung annehmen können. Das ist auch gerade für den Fall ausgesprochen, daß die Leistung des Baukostenzuschusses, wie hier, ausdrücklich als Darlehen bezeichnet worden ist, wenn sich nur aus dem Zusammenhang der getroffenen Vereinbarungen ergibt, daß in Wirklichkeit ein Baukostenzuschuß als Mietvorauszahlung gegeben werden sollte (BGH Urt. v. 3. Juni 1953 - VI ZR 223/52 -, MDR 1953, 473 und vom 10. April 1954 - VI ZR 236/52 - MDR 1954, 283). Letzteres hat das Berufungsgericht hier festgestellt. Darin liegt gleichzeitig die Feststellung,

der Ausdruck Darlehen sei von den Vertragsschließenden irrtümlich gebraucht und ihr Wille sei nicht auf die Gewährung eines solchen, sondern auf die einer Mietvorauszahlung gegangen (BGH Urt. v. 3. Juni 1953 - VI ZR 223/52 aaO und LM ZVG § 57 b Nr. 1). Dafür hätte sich das Berufungsgericht auch darauf berufen können, daß das "Darlehen" zinslos und - vom Gläubiger unkündbar - für die Dauer der Mietzeit gewährt worden ist. Das ist die im Geschäftsraum- und Wohnungsverkehr typische Leistung für die Überlassung von Neubauräumen zu "herabgesetzter" Miete. Andernfalls würde die zinslose Gewährung und Belassung des Geldes mehr oder weniger eine schenkweise Gewährung von Kredit bedeuten oder ihr doch nahekommen.

2) Das Berufungsgericht hat auch - entgegen der Auffassung der Revision - die abgeschlossenen Verträge zum Ausgangspunkt seiner Würdigung und Auslegung genommen. Es hat ferner nicht, wie die Revision meint, eine Vertragslücke gefunden und eine sog. ergänzende Vertragsauslegung vorgenommen. Auf die in BGHZ 9, 273 dazu entwickelten Rechtsgrundsätze kommt es deshalb hier nicht an. Ebensowenig ist der Vorwurf der Revision berechtigt, die Würdigung des Berufungsgerichts bedeute eine Gefährdung der Sicherheit des Rechtsverkehres, indem der in den Urkunden schriftlich festgelegte und Dritten allein erkennbare Vertragswille durch einen abweichenden in mündlichen Nebenabreden zum Ausdruck gekommenen Inhalt ersetzt werde. Seine Auslegung führt weder zu einer Erweiterung des Vertragsgegenstandes noch zu einer Abänderung oder Einschränkung des erklärten Vertragswillens oder zu einer Umänderung des Vertrages. Es wird von ihm nur der wirkliche, ursprüngliche Vertragswille ermittelt und der Vertrag entsprechend ausgelegt. Dabei hat es mit Recht darauf hingewiesen, daß hier die Vertragsurkunde, insbesondere in ihrem § 4 einen in sich widersprechenden Wortlaut enthält (BU 5).

Das ist als Auslegung eines Individualvertrages nicht aus Rechtsgründen angreifbar. Würde der Satz 2 der erwähnten Bestimmung für sich allein stehen, dann wäre allerdings für eine Auslegung kein Raum, weil die Selbständigkeit des Darlehensvertrages damit eindeutig zum Ausdruck gebracht wäre. Zutreffend verweist das Berufungsgericht aber darauf, daß die Sätze 1 und 3 ff, die vor- und hinterher stehen, dem Satz 2 seine Eindeutigkeit wieder nehmen, so daß der Vertrag auslegungsfähig ist. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist aber mindestens möglich, so daß keine Rede davon sein kann, ein eindeutig erklärter Vertragsinhalt werde durch die Feststellung eines abweichenden mündlich geäußerten Willens in sein Gegenteil verkehrt.

3) Das Berufungsgericht hat auch nicht übersehen, daß im Mietvertrag selbst nichts vom Darlehen erwähnt und daß sonst immer nur von Darlehen, aber nicht von Mietvorauszahlung gesprochen worden ist, kommt aber, wie schon ausgeführt, ohne Rechtsirrtum zu dem Ergebnis, daß kein Darlehen, sondern eine Mietvorauszahlung gewollt gewesen und daß der Ausdruck Darlehen nur irrtümlich gebraucht worden ist. Dabei hat es mit Recht für unerheblich gehalten, was der Makler S. sich bei seinen Vertragsentwürfen vorgestellt und damit beabsichtigt hat, weil die Eigentümer, wie es feststellt, eine andere Vorstellung gehabt haben und zwar in Übereinstimmung mit dem Beklagten, die deshalb Vertragsinhalt geworden ist.

Das Berufungsgericht hat auch nicht unbeachtet gelassen, daß die Verträge der Eigentümer mit der Klägerin und mit dem Beklagten Unterschiede aufwiesen, hat aber in Würdigung der Aussage des Zeugen M., der den kaufmännischen Teil des Bauunternehmens erledigt hat, er habe keinen Unterschied zwischen der Miete des Beklagten und der der Klägerin, bei welcher auf deren Verlangen das Darlehen ausdrücklich als Mietvorauszahlung erklärt worden sei, gesehen, die Fest-

stellung getroffen, daß auch im Falle des Beklagten - entgegen dem Wortlaut des Vertrages - übereinstimmend von den Parteien kein Darlehen, sondern eine Mietvorauszahlung gewollt gewesen sei.

Es ist auch nicht von einem geheimen Vorbehalt ausgegangen, sondern von einem übereinstimmenden Vertragswillen der Parteien, der in den Verträgen einen, wenn auch etwas unvollkommenen, Ausdruck gefunden hat.

4) Es war Sache des tatrichterlichen Ermessens des Berufungsgerichts, insbesondere auf Grund der Aussagen des Zeugen M., für sie, d. h. die Eigentümer, sei es selbstverständlich gewesen, ein Vertrag könne nicht ohne den anderen laufen, nicht nur einen wirtschaftlichen, sondern auch einen rechtlichen Zusammenhang der Verträge in dem Sinne anzunehmen, in Wirklichkeit sei eine Mietvorauszahlung gewollt und auch vereinbart.

Soweit die Revision glaubt, den Aussagen der Zeugen M. und K. etwas anderes entnehmen zu können, insbesondere dahin, sie hätten sich voll zu eigen gemacht, was ihr Makler S. gewollt habe, handelt es sich um eine dem Revisionsgericht versagte anderweite Würdigung ihrer Behauptungen. Darauf, ob die Klägerin den schriftlichen Verträgen für sich allein nicht hätte entnehmen können, was wirklich vereinbart war, kommt es nicht entscheidend an; denn nicht sie war Vertragspartnerin, sondern die früheren Eigentümer einerseits und der Beklagte andererseits, deren übereinstimmenden Willen das Berufungsgericht festgestellt hat. Daß Sinn und Zweck der getroffenen Vereinbarungen in dem schriftlichen Vertragswerk einen nur unvollkommenen Ausdruck gefunden haben, bedeutet noch nicht, daß es sich um nicht schriftlich festgelegte Abreden im Sinne von § 5 des Vertrages handelt, die keine Gültigkeit haben sollten.

Daß die von ihm angenommene Regelung auch dem Willen des Beklagten entsprochen hat; ist zwar vom Berufungsgericht nicht näher ausgeführt. Es hat sich jedoch dabei erkennbar, ohne Beweislastregeln verkannt zu haben, seinen Prozeßvortrag, insbesondere seine Erklärung bei seiner Vernehmung vor dem Landgericht am 18. Juni 1956 zu eigen gemacht, "für ihn habe kein Zweifel bestanden, er gebe einen Zuschuß zum Bau und bekomme sein Geld in Form der Reduzierung der Miete wieder". Darüber hinaus hat es, allerdings in einem etwas anderen Zusammenhang erwähnt, er habe, als er eine für die F [REDACTED] Hypothekenbank bestimmte Erklärung unmittelbar nach Vertragsabschluß unterzeichnen sollte, darin ausdrücklich hervorgehoben, er sei nur zur Zahlung einer um die Tilgungsquote von 67,- DM geringeren Miete verpflichtet. Mit Recht hat es deshalb nichts zu seinen Ungunsten daraus hergeleitet, daß er später (am 1. März 1954) für diese Bank eine Verpflichtung unterschrieben hat, er sei - lediglich dieser Bank gegenüber - bereit, den regulären Mietzins von 605,- DM - unbeschadet der in Verbindung mit der Gewährung eines Baukostenzuschusses (Darlehens oder Mieterdarlehens) mit den Grundstückseigentümern getroffenen Vereinbarung - in voller Höhe zu entrichten, soweit dies zur Erfüllung der Zins- und Tilgungsleistungen aus der von dieser Bank zum Wiederaufbau des Grundstücks gewährten Hypothek erforderlich sei.

5) Ebensowenig kann es aus Rechtsgründen beanstandet werden, daß das Berufungsgericht davon ausgeht, die Parteien hätten an eine Aufrechnungsvereinbarung nicht gedacht, sondern eine Mietvorauszahlung gewollt, obwohl dieser Ausdruck nicht gebraucht ist. Seinen Ausführungen aaO ist eine im Revisionsrechtszuge nicht angreifbare entsprechende tatsächliche Feststellung zu entnehmen, daß eine jeweilige Aufrechnung der einzelnen Tilgungsraten mit den jeweils fällig werdenden Mietzinsraten beiderseits nicht gewollt gewesen und nicht vereinbart worden ist. Ob die Beweisaufnahme, insbesondere die vom

Berufungsgericht in diesem Zusammenhang gewürdigte Aussage des Zeugen M. auch anders hätte gewertet werden können, ist unerheblich. Die vorgenommene Würdigung liegt im Rahmen des tatrichterlichen Ermessens des Berufungsgerichts.

6) Dieses stellt auch tatsächlich fest, daß die früheren Eigentümer das vom Beklagten erhaltene Geld für die Errichtung des Hauses verwendet und daß das Grundstück mithin durch diese Leistung des Beklagten wertvoller geworden ist. Damit ist eine sich auch zu Gunsten der Klägerin als Erstecherin und späteren Eigentümerin auswirkende Besserstellung herbeigeführt worden (BGHZ 15, 296). Daß der Beklagte für sich in Anspruch nahm, eine Mietvorauszahlung geleistet zu haben, wußte die Klägerin im übrigen auch, als sie das Grundstück ersteigerte, aus seiner entsprechenden Anmeldung im Zwangsversteigerungsverfahren. Schon aus diesem Grunde kommt nicht in Betracht, daß sich etwa das Abwohnungsverlangen des Beklagten als unzulässige Rechtsausübung darstellen könnte, indem die Klägerin bei der Erstehung des Grundstücks durch die Fassung der Verträge irregeführt worden wäre. Abgesehen davon ist diese aber an die Vereinbarungen, wie sie vom Berufungsgericht festgestellt worden sind, als Erstcherin gebunden (BGHZ aaO).

III. Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerin enthält, muß ihre Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Großmann

Dr. Spieler

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner