

Verkündet
am 5. Februar 1964
Wüst,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2198 060

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

In dem Rechtsstreit

- 1) der Frau Maria Ka [REDACTED] geb. W [REDACTED] in D [REDACTED]
G [REDACTED], Am G [REDACTED],
 - 2) der Frau Ida G [REDACTED] geb. Kr [REDACTED], [REDACTED] F [REDACTED]
N [REDACTED], [REDACTED] Street USA,
 - 3) des Ferdinand Kr [REDACTED] jun. in M [REDACTED] über
E [REDACTED], O [REDACTED] Straße,
- Beklagte und Revisionskläger,
- 4) der Frau Maria Ka [REDACTED] (Beklagte zu 1) als Testa-
mentsvollstreckerin über den Nachlaß der am 12. Mai
1961 verstorbenen, zuletzt in D [REDACTED] wohnhaft ge-
wesenen Witwe Ida W [REDACTED] geb. S [REDACTED],
- Widerklägerin und Revisions-
klägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Wera W [REDACTED] geb. A [REDACTED] in D [REDACTED],
F [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 4. Dezember 1963 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter
Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Mormann
für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil
des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Dissel-
dorf vom 27. April 1962 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 6. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist die Witwe des Sohnes Franz W. der im Laufe des Rechtsstreits verstorbenen früheren Beklagten, der Witwe Ida W. geb. S., die von den jetzigen Beklagten beerbt worden ist.

Die Erblasserin war Eigentümerin des Hauses D., F.straße. Dieses bestand aus einem im Kriege teilweise zerstörten Vorderhaus und einem Anbau, in dem die Klägerin jetzt wohnt und seit 1954 die Wäscherei "Central" betreibt. Ein weiterer Raum dieses Anbaues wurde im Einverständnis ihres Sohnes Franz W. von der Erblasserin zu einem monatlichen Mietzins von 150 DM an einen Heißmangelbetrieb vermietet. Franz W. verwaltete bis zu seinem Tode im November 1958 das Vermögen der Erblasserin und besorgte insbesondere ihre Grundstücksangelegenheiten. Auch den Wiederaufbau des Vorderhauses führte er durch. Streitig ist, ob und inwieweit er dabei eigene Mittel verwendete und selbst mitarbeitete.

Im Frühjahr 1958 erstrebte Franz W. eine Vereinbarung mit seiner Mutter über die Einräumung eines Mietrechts in ihrem Hause. Zu diesem Zwecke hatte er mit Hilfe des Sparkassenoberinspektors a.D. P. ein mit "Vereinbarung" überschriebenes Schriftstück vorbereitet. In dieser Urkunde sind seine Bemühungen und Verdienste um den Wiederaufbau des "total zerstörten" Hauses geschildert. Es heißt u.a. "mit einem Polier und seinem Sohn habe Franz W. das Erdgeschoß und das erste Obergeschoß durch persönliche Mitarbeit wiederhergestellt und damit die Möglichkeit des weiteren vollständigen Wiederaufbaues geschaffen", er habe außerdem "den Erlös seines Grundstücks, Am G., in Höhe von rund 6 000 DM für die Aufbringung der Baukosten verwandt" und auf die Zinsen (bis heute = 4 000 DM) dieser

"Einlage" keinen Anspruch erhoben. Durch Erlangung von zinslosen Mieterzuschüssen habe er gegenüber einer Bankhypothek an Disagio und Zinsen mindestens 25 000 DM erspart. Durch jahrelange Verhandlungen mit einer Schweizer Hypothekengläubigerin habe er von ihr einen Zinsverzicht von rund 10 000 DM erreicht. Auch die Metzgereiräume im Anbau habe er mit eigener Hand erbaut, ausgestattet und die Metzgerei so geführt, daß hierdurch die Grundlage für die heutige günstige Vermietung geschaffen werden konnte. Für die in dem Hause am 1.2.1958 aufgegebenen Räume der Rheinischen Heimstätte habe er wesentlich höhere Mieten erzielt und außerdem noch erreicht, daß die Heimstätte eine Mietvorauszahlung von rd. 20 000 DM als Darlehen beließ und auch noch auf Zinsen verzichtete, was eine Ersparnis von rd. DM 5 000 bedeutet habe.

In der Vereinbarung ist weiter betont, bei der Wiedervermietung der Räume der Heimstätte hätten sich gewisse Schwierigkeiten ergeben, weil ähnliche Räume heute von anderer Seite günstiger angeboten würden. Ein Teil der Räume habe eine zeitlang leer gestanden. Die heute erzielten Mieten würden auf die Dauer nicht aufrechtzuerhalten sein.

Alsdann heißt es wörtlich:

Witwe

"Um dieses Risiko von Frau/W [REDACTED] (= seiner Mutter) fern zu halten, übernimmt ... Franz W [REDACTED] (Sohn) die Garantie für den Eingang von Mieten in doppelter Höhe der Friedensmieten von rd. DM 600,00, also in Höhe von monatlich DM 1 200,00 brutto einschließlich der üblichen Nebenkosten außer Heizung".

Daran ist anschließend bemerkt, diese Garantie liege "weit über der bisherigen Erhöhung der Friedensmieten und den noch zu erwartenden Erhöhungen." Für die Zukunft solle aber durch die Garantie eine Stabilität der Einnahmen erzielt werden, was im Interesse von Frau Ida W [REDACTED] (= Mutter) und auch der späteren Erben liege. Danach ist bestimmt:

"Als Sicherheit für diese Garantie und mit Rücksicht darauf, daß ... Franz W. durch den Wiederaufbau nicht nur das frühere Vermögen wiederhergestellt, sondern wesentlich erhöht hat, ferner weil durch seinen persönlichen jahrelangen Einsatz - finanziell und arbeitsmäßig - außerordentlich hohe Summen erspart werden konnten, nicht zuletzt auch deshalb, weil seine finanzielle Einlage einschließlich Zinsen bis heute ca. 10 000,00 DM ausmacht, werden ihm die z.Zt. von der Wäscherei "Central" benutzten Räume - alle Räume des Erdgeschosses im Anbau mit Keller und, sobald als möglich, eine im Vorderhaus freiwerdende Wohnung I. oder II. Etage ohne Verpflichtung zur Zahlung von Miete und Heizung ohne zeitliche Begrenzung zu beliebiger Verwendung zur Verfügung gestellt.

Sollten die Gesamtmieten unter 200 % der Friedensmieten sinken, so trägt ... Franz W. den Unterschiedsbetrag bis zu 200 % der Friedensmieten, zahlt also dann praktisch doch Miete für obige Räume, ganz abgesehen davon, daß auch heute die Miete für diese Räume als von ihm bezahlt angesehen werden kann, und zwar durch die oben erwähnten finanziellen Leistungen, den günstigen Wiederaufbau, die Ersparnisse und die Garantie selbst."

1958 lag Franz W. längere Zeit im Krankenhaus. Am 29. Juni 1958 besuchte ihn dort die Klägerin (seine Ehefrau) und seine Mutter (die Erblasserin). Im Anschluß an diesen Besuch begaben sich beide in die Wohnung der Klägerin. Dort wurde der Erblasserin in Gegenwart einer früheren Angestellten des Franz W., der Zeugin Else P., die vorbereitete "Vereinbarung" zur Unterschrift vorgelegt. Sie unterschrieb die Urkunde.

Es ist streitig, ob der nachfolgende, nach dem Schriftbild besonders eingefügte Schlußabsatz des Schriftstückes bei der Unterschriftsleistung der Erblasserin bereits auf ihm vorhanden war:

"Diese Vereinbarung gilt auch über den Tod von Frau Witwe W. (Mutter) hinaus. Die in diesem Vertrage von Franz W. erworbenen Rechte und übernommenen Verpflichtungen wurden auch von Frau Vera W. (Klägerin) erworben bzw. übernommen, weil sie

sich ebenfalls sehr für die Erhaltung des Vermögens und den Wiederaufbau eingesetzt hat. Nach einem Ableben des ... Franz W. (Sohn) verbleiben diese Rechte Frau Wera W. mit den Verpflichtungen."

Die frühere Beklagte (Erblasserin) hat unstreitig keine Durchschrift der in Maschinschrift gefertigten "Vereinbarung" erhalten, die auch die Unterschriften der Klägerin und ihres Ehemannes trägt.

Nach dem Tode ihres Sohnes Franz W. verlangte seine Mutter von der Klägerin Miete für die Räume des Wäschereibetriebes. Unter Bezugnahme auf den Vertrag vom 29. Juni 1958 lehnte die Klägerin mit Schreiben vom 11. Dezember 1958 jede Zahlung ab und beanspruchte die Miete, die vom Heißmangelbetrieb (G.) an die Erblasserin gezahlt wurde. Nachdem der früheren Beklagten auf Verlangen ihres Prozeßbevollmächtigten vom 17. Dezember 1958 eine Fotokopie der "Vereinbarung vom 29. Juni 1958" überlassen worden war, ließ sie ihre in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen mit Schreiben vom 8. Januar 1959 wegen Irrtums und arglistiger Täuschung anfechten.

Die Klägerin erhob Klage mit dem Antrage festzustellen, daß sie über alle im Erdgeschoss des Anbaues, und zwar im Seitenbau und Hinterbau des Hauses F. Straße befindlichen Räume einschließlich der Keller, verfügungsberechtigt sei und forderte Zahlung eines Betrages von 450 DM nebst Zinsen, den die frühere Beklagte an Miete für die Zeit vom 1. Dezember 1958 bis zum 28. Februar 1959 von dem Heißmangelbetrieb eingezogen hatte.

Das Landgericht gab der Klage statt. Im Berufungsrechtszuge erhob die ursprüngliche Beklagte Widerklage auf Zahlung von 12 000 DM Nutzungsentschädigung für die von der

Klägerin genutzten Räume (500 DM monatlich für die Zeit vom 1. Januar 1959 bis Dezember 1960 einschließlich) (Schriftsatz vom 4. Dezember 1960). Nach dem Tode der ursprünglichen Beklagten ist der Widerklageantrag von der Beklagten zu 1 dahin gestellt, diesen Betrag nebst Zinsen an sie als Testamentsvollstreckerin zu zahlen.

Das Berufungsgericht wies die Berufung der Beklagten zurück und die Widerklage ab.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstreben die Beklagten Abweisung der Klage und Verurteilung der Klägerin entsprechend dem Antrag der Widerklage.

Entscheidungsgründe:

Die Revision mußte zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht führen.

A.

I. Keine rechtlichen Bedenken bestehen gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Klägerin ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung ihrer Verfügungsberechtigung über die in ihrem Klageantrag genannten Räume hat und daß dieser Feststellungsantrag und ihr Zahlungsantrag begründet sind, wenn die Vereinbarung vom 29. Juni 1958 einschließlich ihres Schlußabsatzes rechtswirksam zustandegekommen ist und so ausgelegt werden kann, wie es das Berufungsgericht getan hat. Alsdann würde auch

die Widerklage auf Nutzungsentschädigung unbegründet sein.

Die Revision erhebt insoweit auch keine Angriffe.

II. In Übereinstimmung mit dem Landgericht wird die "Vereinbarung" vom 29. Juni 1958 vom Berufungsgericht dahin ausgelegt, in ihr habe der Klägerin und ihrem Phemann kein dingliches Wohn- oder sonstiges dingliches Nutzungsrecht eingeräumt werden sollen, das einer Form (§§ 1090, 1093, 873 BGB) bedurft habe. Es handele sich vielmehr um den Abschluß eines lebenslänglichen Mietvertrages mit dem Recht zur Untervermietung, zu dessen Gültigkeit die einfache Schriftform des § 566 BGB genügt habe. Diese rechtliche Würdigung und Auslegung eines Individualvertrages wird von der Revision nicht im einzelnen angegriffen, bedarf aber einer Überprüfung.

1.) Das Berufungsgericht spricht auf Seite 17 seines Urteils von einem "unentgeltlichen" Mietrecht, das es begrifflich nicht gibt; denn eine unentgeltliche Gebrauchs-gestattung wäre als Raumleihe anzusehen (§ 598 BGB). Auf Seite 10 seines Urteils sagt das Berufungsgericht auch, die Überlassung der Räume habe "abgesehen von der vereinbarten Mietgarantie" grundsätzlich unentgeltlich sein sollen. Nach § 535 BGB Satz 2 setzt aber ein Mietvertrag eine Verpflichtung des Mieters voraus, "den vereinbarten Mietzins zu entrichten". Die Mietzinsvereinbarung ist deshalb ein wesentlicher Bestandteil eines Mietvertrages. Der Mietzins braucht aber nicht notwendig in Geld gezahlt werden, sondern kann auch in Leistungen sonstiger Art bestehen. Als eine Leistung in diesem Sinne könnte möglicherweise eine Mietgarantie angesehen werden, wenn es sich dabei um eine echte Leistung handelt, die aber dann kaum vorliegen dürfte, wenn sie völlig wertlos sein sollte. Das

könnte der Fall sein, wenn im Juni 1958 nicht damit gerechnet werden konnte, daß die Gesamtmieten des Hauses jemals unter 200 % der "Friedensmiete" sinken würden. Der Mietzins braucht aber nicht in fortlaufenden Leistungen, insbesondere nicht in laufenden Geldzahlungen zu bestehen. Es genügt auch eine einmalige Leistung, z.B. niedrige Bemessung des Kaufpreises für ein Grundstück, in dem der Mieter wohnen bleiben soll (RG Warn 1927, 52). Nach dem Wortlaut der Vereinbarung (Rückseite Abs. 2, 3) liegt nahe, daß der Mietzins nicht, jedenfalls nicht nur in der Garantie, sondern in den vorangegangenen Aufbauleistungen des verstorbenen Ehemannes der Klägerin und dieser selbst (zu vergl. Schlußabsatz) gesehen werden sollte und daß die Worte (in Abs. 2) "ohne Verpflichtung zur Zahlung von Miete" deshalb nur bedeuten, die Zahlung eines laufenden Mietzinses habe durch die vorangegangenen Aufbauleistungen abgegolten sein sollen, was zulässig sein würde, falls darüber eine Einigung erfolgt ist. Das kann und braucht das Revisionsgericht nicht abschließend entscheiden, weil das Berufungsurteil schon aus anderen Gründen aufgehoben werden muß, so daß das Berufungsgericht Gelegenheit hat, seine Entscheidung auch insoweit zu überprüfen.

2. Das Berufungsgericht hält die Fassung der Vereinbarung über den Umfang der zur Verfügung zu stellenden Räume nicht für völlig eindeutig. Das berührt die Rechtswirksamkeit der Vereinbarung als solche nicht; denn auch ein Mietvertrag kann ausgelegt werden. Auf Grund seiner Auslegung kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, das Mietrecht (mit dem Recht zur Untervermietung) beziehe sich auch auf den Heißmangelraum, so daß die Klägerin die von der Erblasserin dafür eingezogenen Mieten herausverlangen könne. Gegen diese Schlußfolgerung bestehen keine rechtlichen Bedenken.

Die Revision wendet sich auch nur gegen die Auslegung des Berufungsgerichts über den Umfang des Mietgegenstandes. Insoweit kann es jedoch den Beklagten überlassen bleiben, ihre Bedenken in der neuen Verhandlung vor dem Berufungsgericht geltend zu machen.

III. Daß der Klägerin ein eigenes Mietrecht zusteht, entnimmt das Berufungsgericht dem letzten Absatz der Vereinbarung vom 29. Juni 1958. Dabei hält es ohne Rechtsirrtum für unerheblich, ob die Klägerin die Vertragsurkunde vor oder nach der Erblasserin unterschrieben hat, wenn nur zur Zeit der Unterschriftsleistung durch letztere der entscheidende letzte Absatz schon auf dem Schriftstück vorhanden war. Das stellt das Berufungsgericht auf Grund der Aussage des im ersten Rechtszuge vernommenen Sparkassenoberinspektors a.D. P. in Verbindung mit der Tatsache fest, daß die ursprüngliche Beklagte bei ihrer Parteivernehmung am 27. Februar 1961 selbst eingeräumt habe, die mit anwesende Zeugin Pe. habe ihr auch etwas von der Klägerin (Wera) gesagt, als sie ihr zugeredet habe, die Vereinbarung zu unterschreiben.

Die Revision rügt als Verstoß gegen § 286 ZPO, daß es das Berufungsgericht unterlassen habe, zu der Behauptung der Beklagten in der Berufungsbegründung vom 14. Juni 1960 S. 3 und im Schriftsatz vom 4. Dezember 1960 S. 15 Stellung zu nehmen, der Zeuge P. habe sich vom Sohn der Erblasserin aus deren Mitteln etwa 3 000 DM zahlen lassen. Das könnte gegen seine Glaubwürdigkeit sprechen. Es bedarf jedoch keiner Entscheidung, ob diese Rüge allein der Revision zum Erfolge verhelfen könnte; denn das Berufungsgericht wird Gelegenheit haben, die Frage der Glaubwürdigkeit des Zeugen P. zu überprüfen, der nach seiner eigenen Bekundung für seine Beratertätigkeit für den Sohn der Erblasserin, die gegen das Rechtsmißbrauchsgesetz verstoßen haben dürfte, eine laufende Vergütung

von zuletzt 100 DM monatlich erhalten hat, die auf Hauskonto verbucht wurde und damit der Erblasserin als Eigentümerin zur Last fiel. Das Berufungsgericht wird auch zu prüfen haben, ob die schriftlichen Annahmeerklärungen der Klägerin und ihres Ehemannes der ursprünglichen Beklagten überhaupt gemäß § 130 BGB zugegangen sind.

B.

Das Berufungsgericht hält sämtliche sonstigen Einwendungen der Beklagten gegen die Gültigkeit der Vereinbarung vom 29. Juni 1958 für unbegründet. Es verneint Sittenwidrigkeit des Vertrages nach § 138 Abs. 2 BGB (BU 11, 12). Es hält auch die Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung (BU 11, 13) und wegen Irrtums (BU 13/14) nicht für begründet. Der Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage könne ebenfalls nicht zu einer Entbindung der Beklagten von ihren Verpflichtungen aus der Vereinbarung vom 29. Juni 1958 führen (BU 15).

Insoweit greift die Revision das Berufungsurteil in vollem Umfange an.

Zur Sittenwidrigkeit des Vertrages

I. Dazu meint das Berufungsgericht, es hätten sich keine ausreichenden Anhaltspunkte dafür ergeben, daß sich Franz W. die in der Vereinbarung bezeichneten Leistungen in sittenwidriger Weise unter Ausnutzung der Unerfahrenheit seiner Mutter habe versprechen lassen (§ 138 Abs. 2 BGB). Es liege zwar nahe, anzunehmen, daß Franz W., weil er die schon lange vorbereitete Vereinbarung mit seiner Mutter nicht selbst besprochen habe, eine besondere Gelegenheit gesucht habe, um sie zur Unterschriftsleistung zu be-

stimmen. Darin allein könne jedoch keine sittenwidrige Handlungsweise gesehen werden; denn sein Verhalten finde seine natürliche Erklärung darin, daß er einer Beeinflussung der Willensentschließung seiner Mutter durch ihre Tochter und ihren Schwiegersohn, die Eheleute Ka■■■■■■, bei denen sie damals wohnte, habe vorbeugen wollen. Auch die Beklagten hätten stets betont, daß die Beklagte trotz ihres hohen Alters von 83 Jahren (im Jahre 1958) noch im Vollbesitz ihrer geistigen Kräfte und Urteilsfähigkeit gewesen sei (BU 11, 12).

II. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten insbesondere auch gegenüber den Verfahrensrügen der Revision aus § 286 ZPO einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Zu eng ist es schon, wenn das Berufungsgericht den Sachverhalt nur unter dem Gesichtspunkt des § 138 Abs. 2 prüft und § 138 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 826 BGB nicht näher in Erwägung zieht. Die Erblasserin, die Mutter W■■■■■, war, als sie die Vereinbarung unterschrieb, immerhin fast 83 Jahre alt. Auch wenn sie damals noch im Vollbesitz ihrer geistigen Kräfte und Urteilsfähigkeit war, ist es nicht ausgeschlossen, daß ihr Sohn, der die Vereinbarung schon lange hatte vorbereiten lassen, aber mit seiner Mutter nicht besprochen hatte, sie ihr, als er im Krankenhaus lag, in der Hoffnung zur Unterschriftsleistung vorlegen ließ, sie werde sie im Vertrauen auf ihn nicht genau lesen und unterschreiben, ohne sich die Folgen ihrer Unterschriftsleistung klar zu machen. Vor allem kann aber die Frage, ob ein Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt, aus dem möglicherweise allein schon auf die verwerfliche Gesinnung des Versprechensempfängers geschlossen werden kann, nur dann richtig beurteilt werden, wenn alle Umstände des Einzelfalles aufgeklärt und im Zusammenhang gewürdigt werden.

Daran hat es das Berufungsgericht aber fehlen lassen, indem es dabei auch weitgehend den Sachvortrag der Beklagten, der dafür von Bedeutung sein könnte, übergangen hat.

2. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist der Klägerin und ihrem inzwischen verstorbenen Ehemann, dem Sohn der ursprünglichen Beklagten, von dieser ein "lebenslangliches" "unentgeltliches Mietrecht" eingeräumt, nach dem beide für bestimmte Geschäftsräume, die sie auch untervermieten dürfen, weder Miete noch Heizungskosten zu zahlen haben. Außerdem sollten sie zu den gleichen Bedingungen noch einen im Vorderhaus frei werdende Wohnung erhalten. Es ist schon hervorgehoben, daß es ein unentgeltliches Mietrecht begrifflich nicht gibt, daß hier aber wahrscheinlich gemeint ist, die vorangegangenen Aufbauleistungen des Sohnes W. sollten das Entgelt für sein und das Nutzungsrecht seiner Ehefrau, der Klägerin, sein. Der Wert dieses Rechts ist vom Berufungsgericht nicht ermittelt. Die Klägerin selbst hat es im Rechtsstreit (sie war im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung 40 Jahre (geboren am 20. August 1917), ihr Ehemann (geboren am 29. Mai 1911) 47 Jahre alt) mit mindestens 90 000 DM (Schriftsatz vom 14. November 1960 S. 2) bewertet. Eine abschließende Entscheidung ist dem Senat nicht möglich, hier auch nicht erforderlich; denn daß die Leistung der Mutter W., die in der Einräumung eines solchen lebenslanglichen Mietrechts besteht, eine sehr bedeutende gewesen ist, liegt auf der Hand, auch daß die sog. Mietgarantie in Höhe der doppelten Friedensmiete bei den im Jahre 1958 schon erheblich gestiegenen Mieten für Neubauräume (das Haus war teilweise zerstört) für sich allein keine echte Gegenleistung sein kann. Für das Revisionsverfahren ist letzteres mindestens zu unterstellen.

3. Offenbar, weil ihm selbst bewußt war, daß er von seiner Mutter einen erheblichen Wert verlangte, hat der Sohn Wolfs in der Vereinbarung vom 29. Juni 1958 selbst

seine "Verdienste" um den Wiederaufbau des Hausgrundstücks seiner Mutter hervorgehoben. Die Beklagten haben aber in der Berufungsbegründung vom 14. Juni 1960 S. 11 bis 14 und ergänzend im Schriftsatz vom 4. Dezember 1960 S. 4 bis 15 vorgetragen und unter Beweis gestellt, daß Franz W. in Wirklichkeit keine der von ihm angegebenen Voraussetzungen für die "Belohnung" mit einem solchen Mietrecht erfüllt; sondern seine Mutter in Wirklichkeit erheblich geschädigt habe. Dieses Vorbringen ist, was die Revision ebenfalls als übergegangen rügt, im Schriftsatz vom 4. Dezember 1960 S. 15 - 22 noch durch weitere Einzelheiten ergänzt. Im Revisionsrechtszuge muß die Richtigkeit sämtlicher unter Beweis gestellten Behauptungen, zu denen das Berufungsgericht keine Stellung genommen hat, unterstellt werden.

4. Danach muß davon ausgegangen werden, daß sich Franz W. nicht die Verdienste um den Wiederaufbau des Anwesens seiner Mutter erworben hat, deren er sich in der Vereinbarung vom 29. Juni 1958 berührt hat. Schon das könnte für seine verwerfliche Gesinnung sprechen; denn die Unrichtigkeit seiner Sachdarstellung kann ihm kaum verborgen geblieben sein. Wenn der von den Beklagten behauptete Sachverhalt zutrifft, muß er aber auch gewußt haben, daß er seine Mutter beim Hausaufbau sehr geschädigt hatte. Nach den Behauptungen der Beklagten im Schriftsatz vom 4. Dezember 1960 S. 15 ff, auf die das Berufungsgericht ebenfalls nicht eingegangen ist, soll Franz W. aber auch anderweit noch Vermögen seiner Mutter in weitem Umfange für persönliche und sonstige eigene private oder geschäftliche, jedenfalls seine Mutter nicht betreffende Zwecke, für den Wäschereibetrieb der Klägerin usw. verbraucht haben (zu vgl. die Einzelbehauptungen unter II S. 15 ff des Schriftsatzes vom 4. Dezember 1960 u.a. unter 1, 2, 5, 6, 7, 11, 12, 14 usw.). Danach soll Franz W. (einschließlich der unbefugten Entnahmen beim Hausaufbau, der verschuldeten Strafzinsen usw.) seine Mutter um Beträge in der Größenordnung von über 120 000 DM geschädigt haben,

außerdem soll sich - nach Abzug der unbefugten Privatentnahmen usw. - nach dem Tode von Franz W. aus seiner "Vermögensverwaltung" noch ein Fehlbetrag von rund 45 000 DM ergeben haben. Würde der von den Beklagten behauptete und unter Beweis gestellte Sachverhalt auch nur teilweise zutreffen, dann könnte ein Verstoß des Franz W. gegen die guten Sitten schon deshalb in Betracht kommen, weil er außergerichtlich von seiner Mutter ein Mietrecht verlangt hat, das er weder begründen konnte, noch für begründet halten konnte (zu vgl. RG DJ 1938, 1957).

III. Da hiernach das Berufungsurteil aufgehoben werden muß, um dem Berufungsgericht Gelegenheit zu geben, den tatsächlichen Sachverhalt festzustellen, aus dem sich möglicherweise allein schon die Sittenwidrigkeit des Vertrages vom 29. Juni 1958, und zwar sowohl aus § 138 Abs. 1 wie Abs. 2 ^{BGB} ergeben kann, braucht auf die weiteren Rügen der Revision in diesem Zusammenhang nicht eingegangen zu werden.

Zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung und wegen Irrtums.

Auch hierzu kann den Beklagten an sich überlassen bleiben, ihre Bedenken, insbesondere ihre weiteren Verfahrensrügen, vor dem Berufungsgericht zu wiederholen und notfalls zu ergänzen.

Es mag nur bemerkt werden:

I. Zur arglistigen Täuschung verweist die Revision darauf, daß diese sich in erster Reihe auf die Umstände bezogen habe, die nach dem Wortlaut der Vereinbarung eine Forderung des Franz W. auf einen "Ausgleich" für seine

"Aufbauleistungen" durch ein lebenslängliches Mietrecht rechtfertigen sollten, aber nach den unter Beweis gestellten Behauptungen der Beklagten nicht rechtfertigen konnten. Zwar betrifft das Vorbringen insoweit teilweise Vorgänge aus dem Jahre 1950, und die Erblasserin hatte auch von dem damaligen Vermögensverfall ihres Sohnes durch ihre Beteiligung an dem Offenbarungseidverfahren Kenntnis. Das bedeutet entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht notwendig, daß sie die nach den Behauptungen der Beklagten in der "Vereinbarung" vom 29. Juni 1958 enthaltenen Unwahrheiten und Entstellungen kannte. Trotz seines Vermögensverfalles 1950 hätte Franz W. z.B. vorher den Erlös aus dem Verkauf seines eigenen Grundstücks zum Hausbau verwendet haben können, was er nach Behauptung der Beklagten wider besseres Wissen für sich in Anspruch nahm. Außerdem übersieht das Berufungsgericht, daß in der Vereinbarung vom 29. Juni 1958 auch Vorgänge aus der Zeit nach 1950 aufgeführt sind, die Franz W. zu seinen Gunsten gewertet wissen will, nach den Behauptungen der Beklagten aber nicht werten kann, und schließlich, daß die Tatsachen, auf die sich die Beklagten gemäß ihrem Schriftsatz vom 4. Dezember 1960 für die arglistige Täuschung stützen, sich zum Teil erst später, teilweise sogar erst nach dem Tode von Franz W., herausgestellt haben sollen.

II. Soweit sich die Beklagten auf Irrtum der Erblasserin berufen, gilt Ähnliches. Bei den Ausführungen des Berufungsgerichts, die Erblasserin habe "in Kenntnis des falsch dargestellten Sachverhalts" unterschrieben, vermißt die Revision mit Recht eine hinreichende Feststellung, woher die Erblasserin diese Kenntnis hatte, zumal nicht festgestellt sei, daß sie das Schriftstück durchgelesen habe. Soweit das Berufungsgericht meint, die Beklagten hätten nicht einmal vortragen können, was sich die Verstorbene als Inhalt des Schriftstückes hinsichtlich der darin eingegangenen Ver-

pflichtungen genau vorgestellt habe, nimmt die Revision Bezug auf den Sachvortrag in der Berufungsbegründung S. 3-5, die Erblasserin habe in der Urkunde keine Verpflichtung, sondern lediglich eine Bestätigung der (angeblichen) Aufbauleistungen vermutet. Das entsprach dem Inhalt des Anfechtungsschreibens vom 8. Januar 1959 S. 1, sie habe geglaubt, es handele sich lediglich um die Bestätigung, daß der Sohn Franz sich um den bisherigen Wiederaufbau verdient gemacht habe. Hatte sich aber die Erblasserin wirklich diese bestimmte Vorstellung von dem Inhalt der Urkunde gemacht, so wäre eine Anfechtung wegen Irrtums möglich, weil der wirkliche Inhalt dieser Vorstellung nicht entsprach (RGZ 77, 209, 314).

Zum sonstigen Vorbringen der Revision

I. Der Revision ist darin zu folgen, daß dem Anspruch der Klägerin aus der Vereinbarung vom 29. Juni 1958 u.U. auch der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegenstehen könnte, falls sich die Sachdarstellung der Beklagten in der Berufungsbegründung und im Schriftsatz vom 4. Dezember 1960 nach der erforderlichen Beweisaufnahme auch nur annähernd als richtig erweisen sollte.

II. Wenn sich ergeben sollte, wie ebenfalls von den Beklagten unter Beweis gestellt ist, daß die "Mietfreiheit" für das gesamte Erdgeschoß im Anbau usw. jetzt wirtschaftlich untragbar ist, könnte das zwar nicht zu einer "Aufhebung" des Vertrages wegen "Wegfalls" der Geschäftsgrundlage führen, aber möglicherweise zu einer "Anpassung" dahin, daß die Klägerin doch so viel Miete zahlen muß, um das Grundstück erhalten zu können.

III. Sollte eine Nachprüfung ergeben, daß schon am 29. Juni 1958 eine Überlassung der Räume nach diesem Vertrag ohne weitere Mietzahlung untragbar war, so könnte das ein Beweisanzeichen für das Versprechenlassen übermäßiger Vorteile im Rahmen von § 138 BGB sein.

C.

I. Dem Senat erschien es angebracht, von der Möglichkeit der Zurückverweisung an einen anderen Senat des Berufungsgerichts Gebrauch zu machen (§ 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO).

II. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens ist dem Berufungsgericht überlassen, weil sie vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Haidinger Artl Dr. Dorschel Dr. Mezger Mormann