

2352 021

44

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB § 372

Rechtssatz: § 372 Satz 2 Halbsatz 2 setzt voraus, daß es sich um eine bestimmte Verbindlichkeit handelt und nur zweifelhaft ist, wer Gläubiger dieser Verbindlichkeit ist. Stehen mehrere Verbindlichkeiten in Frage, deren Erfüllung mehrere Gläubiger aus verschiedenen Rechtsgründen fordern, so berechtigt ein schuldloser Zweifel des Schuldners, welche von diesen Verbindlichkeiten begründet ist, nicht zur Hinterlegung (Bestätigung von RGZ 103, 285).

Aktenzeichen: VI ZR 192/53

Urt. d. BGH. v. 15. Dezember 1954

OLG Braunschweig

Verkündet am 15. Dezember 1954
[redacted], Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

des Angestellten Hans S [redacted] in B [redacted], W [redacted] str. [redacted],

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

gegen

die Ehefrau Alice B [redacted] geb. W [redacted] in B [redacted],
W [redacted],

Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 4. Dezember 1954 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Meyer, Hanebeck, Dr. Bo-
de und Dr. Haus

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Braunschweig
vom 25. Juni 1953 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden dem Beklagten auf-
erlegt.

Von Rechts wegen

44

- 2 -

Tatbestand:

Der Beklagte ist seit 1. April 1950 Mieter einer aus zwei Zimmern bestehenden Wohnung im Hause W.straße in B. das damals dem Bauunternehmer Franz H. und dessen Ehefrau gehörte. Die Klägerin hat das Haus am 15. März 1951 im Zwangsversteigerungsverfahren erworben. Die Arbeitgeberin des Beklagten, Fa. Sch., hatte dem früheren Miteigentümer Franz H. zum Wiederaufbau des durch Kriegseinwirkung zerstörten Hauses einen Baukostenzuschuß von 4.400 DM zur Verfügung gestellt, von denen 2.000 DM an H. und die restlichen 2.400 DM unter der Verwaltung des Beklagten an Handwerker und Lieferanten für die Wohnung bezahlt wurden. Franz H. hatte sich verpflichtet, der Fa. Sch. für ein Belegschaftsmitglied eine aus zwei Zimmern bestehende Wohnung zu überlassen, deren Mietzins monatlich 65 DM betragen sollte. Als zunächst nur 4.000 DM Baukostenzuschuß vorgesehen waren, hatten H. und die Fa. Sch. im Vertrag vom 13. Januar 1950 folgende Vereinbarungen getroffen:

§ 3

Das unverzinslich gewährte Baudarlehen wird dadurch amortisiert, daß jeweils monatlich DM 32,50 der Miete von dem Vermieter an die Firma Sch. abgeführt werden. Sch. ist berechtigt, vom Mieter diesen Teil der Miete direkt einzuziehen.

§ 4

Dieser Vertrag ist für den Vermieter solange unkündbar, bis das gewährte Darlehen voll zurückgezahlt ist.

§ 5

Der Vermieter ist verpflichtet, während der Dauer des Vertrages die eben näher bezeichnete Wohnung



Sch[REDACTED] anzubieten, falls der von Sch[REDACTED] genannte Mieter die Wohnung verläßt.

§ 6

Die Untervermietung eines Raumes ist gestattet; ebenso ist Sch[REDACTED] berechtigt, seine Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.

§ 7

Der Vermieter ist verpflichtet, im Falle eines Verkaufs des Grundstücks unverzüglich die Firma Sch[REDACTED] zu benachrichtigen und die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf den neuen Erwerber des Grundstücks zu übertragen. Anderenfalls tritt der Vermieter schon jetzt in Höhe des Darlehensrestes seine Forderung gegen den neuen Erwerber des Grundstücks aus der Veräußerung an Sch[REDACTED] hiermit ab. In diesem Falle erklärt Sch[REDACTED] schon jetzt die Annahme der Abtretung.

Nach der Erhöhung des Zuschusses um 400 DM wurde im Nachtrag vom 24. März 1950 wegen dieses Betrages folgendes bestimmt:

§ 2

Die Rückzahlung dieses Baukostenzuschusses erfolgt in der Art, daß bis zur Abtragung dieser DM 400,- nicht die Hälfte der Miete = 32.50 vom Mieter an Sch[REDACTED] abgeführt werden, sondern die gesamte Miete in Höhe von 65,-, so daß also nach 13 Monatsraten dieser zusätzliche Baukostenzuschuß restlos abgetragen ist.

§ 3

Der Vermieter tritt auf Grund des vorstehenden Sachverhalts hiermit die künftigen Mieten in voller Höhe an die Firma Sch[REDACTED] ab. Diese Abtretung kann vom Vermieter erst widerrufen werden, nachdem das von Sch[REDACTED] zusätzlich erhaltene Baudarlehn getilgt ist.

Sch[REDACTED] erklärt hiermit die Annahme der Abtretung.

§ 4

Die übrigen Bestimmungen des Vertrages bleiben, soweit nicht durch diesen Nachtrag geändert, unberührt.

Die Fa. Sch[REDACTED] ist in Höhe von 4.000 DM hypothekarisch gesichert worden, mit ihrer Hypothek aber in der Zwangsversteigerung ausgefallen.

Auf Grund des Mietvertrages vom 1. April 1950 überließen die Eheleute H[REDACTED] dem Beklagten als Angestellten der Fa. Sch[REDACTED] die vorgesehene Wohnung. Über den Mietzins, der auf monatlich 65 DM festgesetzt wurde, enthält der Mietvertrag in § 4 folgende Bestimmung:

"Der Mietzins ist monatlich im voraus spätestens am Dritten des Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen unter Berücksichtigung der zwischen Fa. I. A. Sch[REDACTED], B[REDACTED], und dem Vermieter geschlossenen Verträge vom 13. Januar und 24. März 1950".

Der Beklagte zahlte für die Monate April 1950 bis März 1951 monatlich 65 DM an die Fa. Sch[REDACTED] und für die Monate April, Mai und Juni 1951 monatlich 65 DM an die Klägerin. Für die folgenden Monate Juli, August und September 1951 ist er im jetzigen Verfahren durch Teilurteil rechtskräftig verurteilt worden, an die Klägerin die volle Miete zu zahlen. Seit 1. Oktober 1951 zahlt der Beklagte an die Klägerin monatlich 32,50 DM. Diese hat mit der Klage außer dem durch Teilurteil erledigten Betrag für die Monate Oktober 1951 bis März 1952 von dem Beklagten die andere Hälfte der Miete, insgesamt 195 DM, verlangt. Der Beklagte hat im Verlauf des Rechtsstreits den geforderten Betrag zugunsten der Klägerin und der Fa. Sch[REDACTED] beim Amtsgericht Braunschweig unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegt. Er hinterlegt seitdem die zweite Hälfte des Mietzinses in gleicher Weise.

Die Klägerin ist der Ansicht, sie könne die vereinbarte Monatsmiete von 65 DM in voller Höhe beanspruchen. Die in § 4 des Mietvertrages und in den Verträgen zwischen H. und Sch. getroffenen Vereinbarungen über die Zahlung des Mietzinses seien ihr gegenüber unwirksam. Es handele sich dabei um eine Vorausverfügung über den Mietzins, die sie als Ersteherin des Grundstücks nach § 57 ZVG in Verbindung mit §§ 573, 574 BGB nicht binde, weil sie in die Darlehensschuld ihrer Voreigentümer nicht eingetreten sei.

Neben ihrem Zahlungsbegehren (195 DM) hat die Klägerin beantragt,

festzustellen, daß die zwischen dem Beklagten und den Eheleuten H. im Mietvertrag vom 1. April 1950 vereinbarte Verrechnung des von der Firma Sch. AG. gewährten Baudarlehens in Höhe von 4.400,- DM auf den von dem Beklagten geschuldeten Mietzins der Klägerin gegenüber unwirksam sei.

Der Beklagte hat geltend gemacht, die Klägerin habe kein Rechtsschutzinteresse an der begehrten Feststellung, da sie sich mit der Fa. Sch. darüber auseinandersetzen müsse, wem die hinterlegten Beträge zuständen. Gegen ihn könne die Klägerin allenfalls auf Zahlung klagen.

Ferner hat der Beklagte im ersten Rechtszug gegenüber dem Zahlungsverlangen Minderungsansprüche geltend gemacht und die Ansicht vertreten, bei den von Sch. geleisteten Zahlungen habe es sich nicht um ein Darlehen, sondern um eine Mietvorauszahlung gehandelt, die die Klägerin nach § 57 ZVG, 571 BGB gegen sich gelten lassen müsse, weil sie in den bestehenden Mietvertrag eingetreten sei.

Eigentlich sei die Fa. Sch[REDACTED] Mieterin der Betriebswohnung; sie übe ihre Rechte nur durch den Beklagten aus. Die Klägerin habe, so hat der Beklagte weiter vorgetragen, die von den Voreigentümern abgeschlossenen Aufbauverträge gekannt und habe sie daher bei ihrem Gebot in der Zwangsversteigerung berücksichtigen können.

Der Beklagte hat der Fa. Sch[REDACTED] den Streit verkündet. Diese ist dem Beklagten beigetreten und hat sich auf den Standpunkt gestellt, die streitige Hälfte der Monatsmieten stehe ihr zu. Ein Antrag des Beklagten, ihn mit Rücksicht auf den Beitritt der Fa. Sch[REDACTED] aus dem Rechtsstreit zu entlassen, ist zurückgewiesen worden.

Das Landgericht hat durch Teilurteil die von der Klägerin erstrebte Feststellung getroffen. Im Berufungsrechtszug hat der Beklagte vorgebracht, er vertrete nicht mehr die Ansicht, daß der Anspruch auf die streitige Hälfte des Mietzinses der Fa. Sch[REDACTED] zustehe; er wolle zu der Frage, wer Anspruch darauf habe, keine Stellung nehmen und halte abweichendes Vorbringen aus dem ersten Rechtszug nicht aufrecht. Er habe bereits vor der Verlesung des Feststellungsantrages vom 27. Mai 1952 durch die Hinterlegung zum Ausdruck gebracht, daß er der Klägerin den Anspruch auf die zweite Hälfte des Mietzinses nicht streitig mache. Daher habe es von Anfang an für den Feststellungsantrag an einem rechtlichen Interesse gefehlt.

Die Berufung des Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Gegen dieses Urteil des Oberlandesgerichts richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten, mit der er Abweisung der Feststellungsklage erstrebt. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

I. Zu Unrecht bezweifelt die Revision die Zulässigkeit der Feststellungsklage.

Die Klägerin hat ursprünglich nur den fälligen Mietzins eingeklagt und den Antrag, festzustellen, daß die zwischen dem Beklagten und den Eheleuten H. vereinbarte Verrechnung des von der Fa. Sch. gegebenen Bau- darlehens auf den vom Beklagten geschuldeten Mietzins ihr gegenüber unwirksam sei, erst in der mündlichen Verhandlung vom 27. Mai 1952 gestellt, nachdem der Beklagte sich zu seiner Rechtsverteidigung nicht mehr allein auf sein Recht zur Minderung des Mietzinses wegen Fehler der Mietsache berufen, sondern im Verlauf des Rechtsstreits weiterhin vorgebracht hatte, der von der Fa. Sch. gezahlte Baukostenzuschuß sei eine Mietvorauszahlung gewesen und die Klageforderung daher getilgt. Hiernach war der Feststellungsantrag schon nach § 280 ZPO zulässig, denn die Entscheidung des Rechtsstreits und auch der Bestand der künftig fällig werdenden Mietzinsraten hing nunmehr von der Klärung des im Feststellungsbegehren erwähnten Rechtsverhältnisses ab.

Daß der Beklagte im Mai 1952 den eingeklagten Betrag zugunsten der Klägerin und der Fa. Sch. unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegt und erklärt hat, er werde auch weiterhin bei Fälligkeit den halben Mietzins an die Klägerin zahlen und die andere Hälfte hinterlegen, hat auf die Zulässigkeit der Feststellungsklage keinen Einfluß, denn die Hinterlegung hatte entgegen der Ansicht der Revision keine schuldtilgende Wirkung, weil es an

den für eine wirksame Hinterlegung notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen fehlte (§§ 372, 378 BGB). Der Beklagte hat seine Befugnis zur Hinterlegung damit begründet, daß er infolge einer nicht auf Fahrlässigkeit beruhenden Ungewissheit über die Person des Gläubigers seine Verbindlichkeit nicht oder nicht mit Sicherheit habe erfüllen können. Diese Voraussetzung war aber bei dem festgestellten Sachverhalt nicht gegeben. Der Beklagte hielt es für zweifelhaft, ob er die streitigen Beträge der Klägerin als Mietzins oder der Fa. Sch. [REDACTED] aus Darlehen schuldet. Das ist aber kein Hinterlegungsgrund. Nach § 372 BGB ist der Schuldner hinterlegungsberechtigt, wenn er infolge einer nicht auf Fahrlässigkeit beruhenden Ungewissheit über die Person des Gläubigers seine Verbindlichkeit nicht oder nicht mit Sicherheit erfüllen kann. Dabei wird vorausgesetzt, daß eine bestimmte Verbindlichkeit in Streit ist und nur Zweifel darüber besteht, wer der Gläubiger dieser bestimmten Verbindlichkeit ist. Stehen wie hier mehrere Verbindlichkeiten in Frage, deren Erfüllung mehrere Gläubiger aus verschiedenen Rechtsgründen von dem Schuldner verlangen, so berechtigt ein unverschuldeter Zweifel des Schuldners darüber, welche von diesen Verbindlichkeiten begründet ist, nicht zur Hinterlegung. Die Klägerin verlangt von dem Beklagten Zahlung des Mietzinses. Die Fa. Sch. [REDACTED] verlangt nach der Darstellung des Beklagten von ihm die Rückzahlung des Darlehens. Es handele sich also um zwei nach Grund und Gegenstand verschiedene Ansprüche der als Gläubiger auftretenden Personen und dementsprechend um zwei ebenso verschiedene Verbindlichkeiten des Beklagten. Hinsichtlich der Mietzinsforderung der Klägerin kann nur zweifelhaft sein, ob sie durch eine Mietvorauszahlung teilweise getilgt ist. Dieser Zweifel am Bestehen der Verbindlichkeit berechtigt aber nicht zur

Hinterlegung, denn die Person des Gläubigers der eingeklagten Mietzinsforderung ist nicht ungewiß.

Die Auffassung des erkennenden Senats steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts, das in RGZ 103, 285 in einem ähnlichen Fall in diesem Sinne entschieden hat. Der erkennende Senat hat kein Bedenken, sich der Ansicht des Reichsgerichts anzuschließen. Bei der weittragenden Wirkung, die § 378 BGB einer unter Verzicht auf die Rücknahme erfolgten Hinterlegung zuschreibt, ist es nicht gerechtfertigt, §§ 372, 378 BGB über ihren Wortlaut hinaus auch auf Fälle auszudehnen, in denen mehrere Verbindlichkeiten in Betracht kommen. Das würde zur Folge haben, daß der Schuldner sich nach Hinterlegung des geschuldeten Betrages gegenüber mehreren nach Grund und Gegenstand verschiedenen Ansprüchen auf die nach § 378 BGB eintretende Schuldbefreiung berufen könnte. Daß dies vom Gesetzgeber beabsichtigt war, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen.

Eine Ungewißheit über die Person des Gläubigers der eingeklagten Mietzinsforderung würde allerdings bestehen, wenn der Beklagte die Aktivlegitimation der Klägerin bestritten und geltend gemacht hätte, die Klägerin habe ihre Mietzinsforderungen zur Hälfte an die Fa. Sch[redler] abgetreten. Aus diesem Grunde könnte der Beklagte aber keine Befugnis zur Hinterlegung herleiten, denn § 372 BGB erfordert weiterhin, daß die Ungewißheit über die Person des Gläubigers nicht auf Fahrlässigkeit beruht. Von einer schuldlosen Ungewißheit könnte in diesem Falle keine Rede sein, weil sich einwandfrei aus dem Gesetz (§§ 573 Satz 1 BGB, 57 ZVG) ergibt, daß eine Abtretung künftiger Mietzinsforderungen gegenüber dem Ersteher in der Zwangsversteigerung unwirksam ist. Der Be-

klagte hat auch gar nicht versucht, seine Hinterlegung mit dem Hinweis auf eine Abtretung der Mietzinsforderung zu rechtfertigen. Das ist verständlich, denn damit wäre angesichts der §§ 573 Satz 1 BGB, 57 ZVG seine Verteidigung gegenüber der Klageforderung nicht mehr schlüssig gewesen.

Hatte hiernach die Hinterlegung durch den Beklagten keine schuldtilgende Wirkung, so hat sie weder den Bestand des Zahlungsanspruchs noch die Zulässigkeit der Feststellungsklage beeinträchtigt.

Schließlich hat auch die im Berufungsrechtszug abgegebene Erklärung des Beklagten, er wolle zu der Frage, wer Anspruch auf den von ihm geschuldeten Betrag habe, keine Stellung mehr nehmen, für die Frage der Zulässigkeit der Feststellungsklage keine Bedeutung. Da die hier vorliegende Zwischenfeststellungsklage des § 280 ZPO im Gegensatz zur Feststellungsklage nach § 256 ZPO über das stets zu fordernde Rechtsschutzbedürfnis hinaus nicht erfordert, daß der Kläger ein besonderes rechtliches Interesse an der Feststellung des streitigen Rechtsverhältnisses hat, kam es schon aus diesem Grunde nicht darauf an, ob der Beklagte in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht das Recht der Klägerin noch bestritten hat.

Nach alledem hat das Berufungsgericht mit Recht die Zulässigkeit der Feststellungsklage bejaht.

II. 1. In der Sache selbst ist das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, daß die Klägerin als Ersterherin des Grundstücks nach § 57 ZVG in Verbindung mit § 571 BGB an Stelle der Voreigentümer H. in die

Rechte und Verpflichtungen aus dem Mietvertrag eingetreten ist, den die Eheleute H. über die vom Beklagten benutzte Wohnung abgeschlossen haben. Es hat in Übereinstimmung mit dem Landgericht angenommen, daß nicht die Fa. Sch., sondern der Beklagte Mieter dieser Wohnung ist. Zu dieser Annahme ist das Berufungsgericht auf Grund einer Auslegung der zwischen H. und Sch. sowie zwischen H. und dem Beklagten abgeschlossenen Verträge gelangt. Diese Auslegung läßt keinen Rechtsirrtum erkennen und bindet daher den erkennenden Senat. Sie wird auch von der Revision nicht angegriffen.

Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt, die in § 4 des Mietvertrages in Bezug genommenen Verträge mit der Fa. Sch. vom 13. Januar 1950 und 24. März 1950 seien zwar auch Inhalt des Mietvertrages geworden. Damit sei aber nicht gesagt, daß die Klägerin in die mit Sch. abgeschlossenen Verträge im ganzen, insbesondere in die Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens eingetreten sei. § 571 BGB schreibe den Eintritt in die Rechte und Pflichten des Vermieters aus dem Mietverhältnis vor, Das seien aber nur solche Rechte und Pflichten, die mit dem Rechtsinstitut der Miete, also mit dem Gebrauch der Mietsache, ihrer Rückgabe und der Gegenleistung zusammenhängen. Die mit der Fa. Sch. geschlossenen Verträge bezögen sich dagegen auf die Hingabe einer Geldsumme und ihre Rückgewährung. Das habe mit dem Begriff der Miete nichts zu tun. Zwar ständen diese Vereinbarungen in einem engen wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Vermietung der wiederherzustellenden Wohnung; auch seien sie mit Rücksicht auf die spätere Vermietung dieser Wohnung getroffen worden. Diese wirtschaftliche Verbindung allein mache diese Vereinbarungen jedoch noch nicht zum Bestandteil des Mietvertrages.

Das Berufungsgericht hat in der Verrechnung des Mietzinses mit dem von der Fa. Sch[REDACTED] gegebenen Baudarlehen eine Verfügung über den Mietzins gesehen, die für die hier in Betracht kommende Zeit nach der Beschlagnahme des Grundstücks nach §§ 573 Satz 1 BGB in Verbindung mit §§ 57, 57 b ZVG der Klägerin gegenüber unwirksam sei.

Es hat eine Mietvorauszahlung, eine Mietminderungsabrede oder eine Aufrechnungsvereinbarung nicht für vorliegend erachtet und angenommen, die hierzu ergangenen Entscheidungen könnten auch keine Berücksichtigung finden, weil es sich dort um den Interessengegensatz zwischen Ersteher und Mieter und um die Frage handele, ob der Mieter den vertragsgemäß vorausentrichteten Mietzins noch einmal entrichten müsse. Hier stehe dagegen der Widerstreit zwischen Ersteher und einem Dritten im Mittelpunkt. Es handele sich nicht um eine Vereinbarung, die mit Rücksicht auf vom Mieter gegebene Baugelder über die Bemessung oder die Fälligkeit des Mietzinses getroffen worden sei, sondern um den Hinweis auf die Zahlungsweise des Mietzinses in Anpassung an eine außerhalb des Mietvertrages mit einem Dritten getroffene Verfügung, durch die weder die Höhe noch die Fälligkeit des Mietzinses beeinträchtigt werde.

Daher ist das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Landgericht zu der im Urteil ausgesprochenen Feststellung gelangt, daß die zwischen den Eheleuten H[REDACTED] und der Fa. Sch[REDACTED] vereinbarte Verrechnung des Mietzinses auf das von der Fa. Sch[REDACTED] gegebene Baudarlehen der Klägerin gegenüber unwirksam sei.

2. Entgegen der Ansicht der Revision sind die Ausführungen des Berufungsgerichts, jedenfalls im Ergebnis, rechtlich nicht zu beanstanden.

Die Revision verweist auf die Rechtsprechung des V. und VI. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs, die entschieden haben, daß der Konkursverwalter und der Zwangsverwalter Mietvorauszahlungen, die als Baukostenzuschuß geleistet werden, gegen sich gelten lassen müssen (BGHZ 6, 202 und Urteil vom 3. Juni 1953 - VI ZR 223/52 - MDR 1953, 473 = Betriebsberater 1953, 515 = Der Betrieb 1953, 551 und Leitsatz in NJW 1953, 1183). Sie meint, es könne keinen Unterschied machen, ob der Baukostenzuschuß von dem Mieter selbst oder wie hier von einem Dritten gegeben werde. Da in beiden Fällen der Wert des Grundstücks durch die mit Hilfe des Baukostenzuschusses geleisteten Arbeiten erhöht und die Sicherung des Hypothekengläubigers daher nicht vermindert werde, müsse es auch in diesem Falle zulässig sein, daß die Miete mit bindender Wirkung für den Ersteher mit dem Baukostenzuschuß verrechnet werde.

Der Revision ist zuzugeben, daß die Klägerin als Ersteherin des Grundstücks an eine von dem Voreigentümer getroffene Vereinbarung gebunden wäre, die zum Inhalt gehabt hätte, daß der Baukostenvorschuß eine Mietvorauszahlung sei, durch die für eine bestimmte Zeit die Miete ganz oder teilweise getilgt wird. Das gleiche müßte gelten, wenn die Miete von vornherein durch eine Aufrechnungsvereinbarung getilgt worden wäre (BGHZ 6, 202 [204]). In beiden Fällen würde es auch, wie die Revision zutreffend hervorhebt, keinen Unterschied machen, ob die als Baukostenzuschuß geleisteten Beträge aus dem vorhandenen Vermögen des Mieters selbst stammen oder ihm von einem Dritten zur Verfügung gestellt worden sind. Eine solche

Vereinbarung liegt aber nach der Feststellung des Berufungsgerichts nicht vor.

Das Berufungsgericht hat seine Annahme, eine Mietvorauszahlung, eine Mietminderungsabrede oder eine Aufrechnungsvereinbarung sei nicht gegeben, zwar im einzelnen nicht näher begründet. Es hat sich in dieser Frage aber ersichtlich die Erwägungen des Landgerichts zu eigen gemacht, das hierzu folgendes ausgeführt hat: Aus den Verträgen vom 13. Januar und 24. März 1950 ergebe sich die Verpflichtung des Franz H., die von der Fa. Sch. zur Verfügung gestellten 4.400 DM zurückzuzahlen. Dabei handele es sich unzweifelhaft um ein Darlehen, da diese Summe nach § 3 des ersten und § 2 des zweiten Vertrages an den Darlehensgeber zurückzuzahlen sei. An keiner Stelle sei davon die Rede, daß der Betrag abwohnbar oder eine Vorauszahlung auf den Mietzins sei.

Soweit die Revision sich gegen diese Auslegung der Verträge wendet, können ihre Rügen keinen Erfolg haben.

Gewiß kann sich, wie die Revision zutreffend hervorhebt, auch dann, wenn der Baukostenzuschuß als Darlehen bezeichnet worden ist, aus dem Zusammenhang der getroffenen Vereinbarungen ergeben, daß die Leistung als eine Mietvorauszahlung anzusehen ist (vgl. das schon erwähnte Urteil des erkennenden Senats vom 3. Juni 1953). War das, was die Parteien erstrebten, darauf gerichtet, den Mieter die Baukosten abwohnen zu lassen oder ihm bis zur Abtragung der Baukosten einen ermäßigten Mietzins zu gewähren, so wird sogar, wenn nicht im Einzelfall besondere Umstände eine andere Beurteilung erfordern, meist eine Mietvorauszahlung angenommen werden können, denn in einem solchen Falle geht der Parteiwille in der Regel dahin,

daß der Mieter kein in Geld zurückzahlbares Darlehen gewähren wollte, sondern daß er für seine Leistung für eine bestimmte oder bestimmbare Zeit ein Mietrecht zu einem ermäßigten Mietzins erhalten sollte (Urteil des erkennenden Senats vom 10. Februar 1954 - VI ZR 236/52 - NJW 1954, 673 = MDR 1954, 283). Die Anwendung dieser Auslegungsregel könnte auch hier in Betracht kommen, wenn feststände, daß die Fa. Sch. den Baukostenzuschuß in der Weise für den Beklagten gezahlt hätte, daß dieser und nicht der damalige Hauseigentümer H. verpflichtet gewesen wäre, ihn an die Fa. Sch. zurückzuzahlen. In den Verträgen hat aber nur H. die Verpflichtung zur Rückzahlung übernommen. Zudem hat er, wie unstreitig ist, auch zur Sicherung seiner Forderung eine Hypothek auf dem Grundstück erhalten. Mit der Annahme der Vorinstanzen, daß es sich um ein von der Fa. Sch. an H. gegebenes Darlehen gehandelt hat, steht auch in Einklang, daß H. seine Mietzinsforderung für die ersten dreizehn Monate voll an die Fa. Sch. abgetreten hat (§ 3 des Vertrages vom 24. März 1950) und Sch. anschließend berechtigt sein sollte, monatlich 32,50 DM von dem Beklagten einzuziehen (§ 3 des Vertrages vom 13. Januar 1950). Dieser Vereinbarung hätte es nicht bedurft, wenn es sich bei der Bezahlung des Baukostenzuschusses durch die Fa. Sch. um ein dem Beklagten gegebenes Darlehen gehandelt hätte, denn in diesem Falle wäre dieser schon aus dem Darlehensvertrag zur Rückgewähr an Sch. verpflichtet gewesen.

Bei dieser Sach- und Rechtslage kann entgegen der Ansicht der Revision nicht gesagt werden, es ergebe sich zwingend aus dem Sinn und Zweck der Verträge, insbesondere aus dem Zusammenhang mit dem Mietvertrag, daß der Baukostenzuschuß als Mietvorauszahlung für den Beklagten behandelt werden sollte. Vielmehr ist die Auslegung des

Berufungsgerichts, daß keine Mietvorauszahlung und keine Aufrechnungsvereinbarung vorliege, rechtlich möglich und, da sie keinen Rechtsfehler erkennen läßt, für den Senat bindend.

Schließlich hat das Berufungsgericht auch ohne Rechtsirrtum angenommen, daß die Klägerin trotz der im Mietvertrag ausgesprochenen Bezugnahme auf die Verträge vom 13. Januar und 24. März 1950 nach §§ 57 ZVG, 571 BGB nicht in die von H. eingegangene Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens, sondern nur in die aus dem Mietverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten des Vermieters eingetreten ist, weil die zwischen beiden Geschäften bestehende wirtschaftliche Verbindung allein die Verpflichtungen aus dem Darlehensgeschäft noch nicht zum Bestandteil des Mietverhältnisses macht. Diese Auffassung steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RG in HRR 1939 Nr 139) und wird auch von der Revision nicht bekämpft.

Somit ist das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum zu der Annahme gelangt, daß die Verfügung über den Mietzins durch den Voreigentümer hinsichtlich der Zeit, für die sie die Miete für sich in Anspruch nimmt, ihr gegenüber keine Wirkung hat (§§ 573 Satz 1 BGB, 57, 57 b ZVG).

Daher war die Revision des Beklagten mit der Kostenfolge
des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Kleinewefers Dr.K.E.Meyer Hanebeck

Dr. Bode Dr. Hauß