

Per das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

2341 0172

1. Gesetz: ZVG § 57 b

Rechtssatz: Als Baukostenzuschuss geleistete Mietvorauszahlungen muss der Zwangsverwalter gegen sich gelten lassen (Bestätigung von BGHZ 6, 202).

2. Gesetz: BGB §§ 133, 157

Rechtssatz: Auch wenn die in einem Aufbauvertrag vereinbarte Leistung eines Baukostenzuschusses als "Darlehen" bezeichnet worden ist, kann sich aus dem Zusammenhang der getroffenen Vereinbarungen ergeben, dass die Leistung als eine Mietvorauszahlung anzusehen ist.

Aktenzeichen: VI ZR 223/52

Urteil des BGH vom 3. Juni 1953 OLG München

Verkündet am
3. Juni 1953
Malessa, ap. Justizassistent
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts Ralph L. [REDACTED] in M. [REDACTED],
hier handelnd als Zwangsverwalter des Anwesens A. [REDACTED]
[REDACTED] strasse [REDACTED] in M. [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Angestellten Joachim S. [REDACTED] in M. [REDACTED],
A. [REDACTED] strasse [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten -

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 30. Mai 1953 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar,
Dr. Bode, Dr. Hauß und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das den Par-
teien anstelle der Verkündung am 22. Dezember 1951
zugestellte Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlan-
desgerichts in München wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision hat der Kläger zu
tragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Beklagte beteiligte sich gegen Zusicherung einer Wohnung gemäss Vertrag vom 22. März 1950 mit einem Betrag von 3000 DM am Wiederaufbau des Grundstücks M., A. strasse Nr. . Dieser Betrag durfte nach § 2 des Vertrages ausschliesslich für den Wiederaufbau im Rahmen des festgelegten Finanzierungsplanes verwendet werden. Ein Teilbetrag von 1000 DM sollte als verlorener Baukostenzuschuss gelten. Hinsichtlich des nicht verlorenen Teiles des Baukostenzuschusses enthält der Vertrag folgende Bestimmungen:

§ 4. Unverzinsliches Darlehen.

Der nach Abzug des verlorenen Baukostenzuschusses verbleibende Restbetrag des Baukostenzuschusses in Höhe von DM 2000.- wird dem Vermieter als unverzinsliches Darlehen gewährt, das an den Mieter in regelmässigen Raten von monatlich DM 16,76 zurückbezahlt wird. Diese Raten werden auf die monatlich jeweils fällige Miete angerechnet. Die letzte Rate wird verrechnet mit der am fälligen Miete.

§ 5. Rückzahlung durch den Vermieter.

Dem Vermieter wird hiermit ausdrücklich das Recht eingeräumt, dass er das unverzinsliche Darlehen an den Mieter jederzeit ganz oder teilweise zurückzahlen kann.

Ein Anspruch auf einen Zwischenzins besteht in diesem Falle nicht. In diesem Falle beginnt die Mietzahlung in voller Höhe vom Zeitpunkt der Rückzahlung des Darlehens.

Die 3000 DM sind von dem Beklagten gezahlt worden.

Nach dem Wiederaufbau des Hauses schloss der Beklagte am 4. November 1950 mit dem Grundstückseigentümer einen Mietvertrag ab, durch den er mit Wirkung vom 1. November



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

1950 ab auf 10 Jahre eine Erdgeschosswohnung des Hauses zum jährlichen Mietzins von 1065,60 (monatlich 88,80) DM mietete. In diesem Mietvertrag wurde der am 22. März 1950 abgeschlossene Aufbaupertrag zum wesentlichen Bestandteil erklärt.

Durch Beschluss des Amtsgerichts in München vom 4. April 1951 wurde die Zwangsverwaltung für das Grundstück angeordnet und der Kläger zum Zwangsverwalter bestellt. Er forderte mit Schreiben vom 9. Mai 1951 den Beklagten auf, rückwirkend ab 1. Mai 1951 für die Dauer der Zwangsverwaltung die volle Miete abzüglich der Ablösungsraten von monatlich je 20 DM für eine Badeeinrichtung zu bezahlen. Der Beklagte ist dieser Forderung nicht nachgekommen.

Der Kläger hat darauf Klage erhoben und die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von je 16,67 DM für Mai und Juni 1951 sowie die Feststellung begehrt, dass der Beklagte für die Dauer der Zwangsverwaltung die volle Miete - abzüglich der Monatsraten von 20 DM für die Badeeinrichtung - in Höhe von 68,80 DM monatlich zu entrichten habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, die Berufung des Klägers blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter, während der Beklagte um Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht legt die Vereinbarung zwischen den Parteien dahin aus, dass der vom Beklagten geleistete ^{nicht} verlorene Baukostenzuschuss entgegen dem Wortlaut des § 4 des Vertrages vom 22. März 1950 kein echtes Mieterdarlehen, sondern eine Mietvorauszahlung gewesen sei, und vertritt in seinem in MDR 1952, 105 = NJW 1952, 307 Nr 13 abgedruckten Urteil die Rechtsansicht, dass der klagende Zwangsverwalter diese als Baukostenvorschuss gegebene Mietvorauszahlung gegen sich gelten lassen müsse. Wenn auch die Revision an erster Stelle die Vertragsauslegung des Berufungsgerichts angreift, so wendet sie sich doch unter Hinweis auf die sich aus ihr für die Realkreditinstitute ergebenden erheblichen wirtschaftlichen Nachteile auch gegen seine Rechtsansicht, die im Einklang mit dem Urteil des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 6. Juni 1952 - V ZR 79/51 - (BGHZ, 6, 202 = NJW 1953, 867 Nr 6) steht. Würde die Revision mit ihren Angriffen gegen die vom Berufungsgericht vertretene Rechtsmeinung durchdringen, so müsste die Klage ohne Rücksicht darauf Erfolg haben, welche Auslegung den Vertragsbestimmungen zu geben ist, die zwischen dem Beklagten und dem Grundstückseigentümer vereinbart worden sind. Es erscheint daher zweckmässig, zunächst die Rechtsfrage zu prüfen, ob Baukostenzuschüsse, die sich rechtlich als Mietvorauszahlungen mit Abwohnklauseln darstellen, nach der Beschlagnahme des Grundstücks im Wege der Zwangsverwaltung dem Zwangsverwalter gegenüber wirksam sind.

Der erkennende Senat sieht trotz der von der Revision erhobenen Bedenken keinen Anlass, von dem erwähnten Urteil des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs abzuweichen. Das Reichsgericht hat in ständiger Rechtsprechung angenommen (RGZ 94, 279 [281]; 127, 116 [117]; 136, 407 [413 ff]; 144, 195 [196]), dass eine Vorausverfügung über Mietzinsen, die dem Zwangsverwalter gegenüber unwirksam wäre, dann nicht vorliegt, wenn nach dem Mietvertrag der Mietzins vorauszuzahlen war und vorausgezahlt worden ist, da sich derartige aus dem Mietvertrage selbst hervorgehende Vorauserhebungen der Sache nach als Abreden über die Bestimmung des Mietzinses darstellen. Es kann aber in dem hier zur Entscheidung stehenden Falle - ebenso wie in der vom V. Zivilsenat entschiedenen Sache - auf sich beruhen bleiben, ob in einem Mietvertrag vereinbarte und geleistete Mietvorauszahlungen unter allen Umständen Wirksamkeit gegenüber dem Zwangsverwalter haben. Jedenfalls muss dies für eine vom Mieter in Form eines Baukostenzuschusses geleistete Mietvorauszahlung gelten, wie in dem erwähnten Urteil des V. Zivilsenats mit überzeugender Begründung dargelegt ist.

Allerdings ist das Urteil des V. Zivilsenats, dem Pergande (BB 1952, 651) ausdrücklich zustimmt, im Schrifttum nicht ohne Widerspruch geblieben.

a) Oehmig (Sparkasse 1953, 89) meint, durch dieses Urteil sei für den gesamten organisierten Realkredit eine völlig unhaltbare Lage eingetreten, da zur Zeit kein Institut dafür eintreten könne, dass die von ihm vorgenommene Beleihungen bestimmungsgemäss seien. Diese Ausführungen übersehen, dass das erwähnte Urteil des Bundesgerichtshofs auf einer gefestigten Rechtsprechung des Reichsgerichts aufbaut, der sich in der Nachkriegszeit mit Ausnahme des Oberlandesgerichts in Bremen, dessen

Urteil durch das erwähnte Urteil des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs aufgehoben worden ist, die Instanzgerichte nahezu einhellig angeschlossen haben (vgl. aus neuester Zeit: OLG Nürnberg NJW 1953, 385 Nr 8 und LG Kassel MDR 1953, 295 Nr 200). Die Realkreditinstitute können daher nicht dadurch überrascht worden sein, dass sich auch der Bundesgerichtshof zu der von ihnen bekämpften Rechtsansicht bekannt hat. Sie hätten sich vielmehr angesichts der Entwicklung der Rechtsprechung darauf einstellen müssen und können, dass der Bundesgerichtshof die von der Rechtsprechung, insbesondere des Reichsgerichts, eingeschlagene Linie weiterverfolgen würde, und wären in der Lage gewesen, ihre wirtschaftlichen Maßnahmen von vornherein dieser naheliegenden Möglichkeit anzupassen. Dieser Gesichtspunkt kann daher bei der Entscheidung nicht ins Gewicht fallen.

b) Mit ausführlicher Begründung versucht Vahlbruch (BB 1953, 189), an die Ausführungen von Müller (Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen 1952, 55) anknüpfend, dem Urteil des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs entgegenzutreten. Indessen vermögen auch seine Darlegungen nicht zu überzeugen.

Vahlbruch ist zuzugeben, dass der Wille des Gesetzgebers sicherlich dahin gegangen ist, Vorausverfügungen über Mietzinsen weitgehend einzuschränken. Diese Erwägung kann aber bei der Lösung der Frage, ob ein Baukostenzuschuss mit Abwohnklausel eine Vorausverfügung über den Mietzins darstellt, nicht weiter helfen. Dasselbe gilt auch für seine Ausführungen, dass der Mieter durch die Gewährung eines Baukostenzuschusses kein dingliches Recht an dem Grundstück erhalte und ihm im Zwangsversteigerungsverfahren daher nicht die Stellung eines dinglichen Gläubigers zukomme.

Die das Urteil des V. Zivilsenats tragenden Gedankengänge werden auch durch die weiteren Ausführungen von Vahlbruch nicht erschüttert. Soweit er sich auf die einem Baukostenzuschuss leistenden Mieter gegenüber wesentlich ungünstigere Stellung der Bauhandwerker beruft, ist darauf hinzuweisen, dass - wie in dem Urteil des V. Zivilsenats mit Recht hervorgehoben worden ist - der Mieter, der den Baukostenzuschuss deshalb aufgebracht hat, um eine Wohnung und damit seinen Lebensmittelpunkt in dem aufgebauten Hause zu erhalten, in weit näherer Beziehung zu dem Grundstück steht als irgendein Baulieferant oder Bauhandwerker. Wenn Vahlbruch aus dem Hinweis des V. Zivilsenats auf die nahe Verbundenheit des den Baukostenzuschuss leistenden Mieters zu der Mietsache den Schluss ziehen will, die wirtschaftliche Lage des Mieters nähere sich der Stellung des das Risiko für den gesamten Bau tragenden Eigentümers, der seine Aufwendungen nicht vorrangig geltend machen könne, so kann dem ebenfalls nicht gefolgt werden. Die Stellung des Mieters, der einen Baukostenzuschuss zu der Finanzierung des Neubaus oder Wiederaufbaus leistet, ist nicht vergleichbar mit der Stellung des Eigentümers, der einen Bau auf seinem Grundstück ausführen lässt. Der Mieter hat im allgemeinen keinen Einfluss auf die Durchführung des Bauvorhabens und die zweckmässige Verwendung der zur Verfügung stehenden Mittel, und es ist kein innerer Grund ersichtlich, der es rechtfertigen könnte, dem Mieter ein Risiko in Bezug auf die Durchführung des Baues aufzubürden und ihn den Verlust mittragen zu lassen, den der Eigentümer erleidet, wenn sich das Bauvorhaben als unrentabel erweist. Zwar ist die Hingabe des Baukostenzuschusses für den Mieter nicht ohne Risiko, dieses Risiko ist aber ein anderes als das eines Bauherrn. Zu Lasten des Mieters, der den Baukostenzuschuss geleistet hat, geht es, wenn das Haus aus Mangel an Mitteln überhaupt nicht fertiggestellt wird und der Mieter den Zuschuss da-

her nicht abwohnen kann, oder wenn der Mieter die Wohnung nicht beziehen kann oder sie vorzeitig wieder aufgeben muß und keinen Interessenten findet, der an seiner Stelle in den Vertrag eintritt. Die von Vahlbruch angestellten Erwägungen rechtfertigen es nicht, den Mieter mit einem darüber hinausgehenden Risiko zu belasten.

Der Umstand, dass die Realkreditinstitute, wie Vahlbruch meint, infolge der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gezwungen sein könnten, ihre Beleihungsgrundsätze zu ändern, kann es ebenfalls nicht rechtfertigen, zu Ungunsten des Klägers von einer langjährigen und gefestigten Rechtsprechung abzugehen, die sich auch bei nochmaliger Nachprüfung als mit Sinn und Wortlaut der in Frage kommenden gesetzlichen Bestimmungen vereinbar erwiesen hat. Ob soziale Erwägungen von annähernd gleichem Gewicht, wie sie für den den Baukostenzuschuss leistenden Mieter geltend gemacht werden, auch für die Realkreditinstitute sprechen, kann auf sich beruhen bleiben, da höchstens dann eine Änderung der Rechtsprechung sich als erforderlich erweisen könnte, wenn soziale Erwägungen eindeutig eine Entscheidung zu Ungunsten der Mieter geboten erscheinen lassen würden.

c) Andere rechtliche Gesichtspunkte, die nicht bereits in dem erwähnten Urteil des V. Zivilsenats erörtert worden sind, sind weder geltend gemacht, noch ersichtlich. Die Angriffe der Revision vermögen den Senat daher nicht zu einem Abgehen von den in dem erwähnten Urteil des V. Zivilsenats niedergelegten Grundsätzen zu veranlassen.

2. Da der Baukostenzuschuss von 3 000 DM von dem Beklagten bereits vor dem Wiederaufbau des Hauses bezahlt und das Haus sodann wieder aufgebaut worden ist, ist zugunsten des Beklagten die Verwendung zum Wiederaufbau zu unter-

stellen. Die Behauptung, dass gerade in dem hier zur Entscheidung stehenden Fall die von den Mietern geleisteten Baukostenzuschüsse von dem Bauherrn nicht ausschließlich zu Bauzwecken verwendet worden seien, hat der Kläger in den Tatsacheninstanzen nicht vorgebracht, sondern erstmals in der Revisionsbegründung aufgestellt, so dass sie schon aus diesem Grunde keine Berücksichtigung mehr finden kann. Es braucht daher, ebenso wie in dem vom V. Zivilsenat entschiedenen Falle, auch hier keine Stellung dazu genommen zu werden, wie die Rechtslage wäre, wenn der Betrag für andere Zwecke als die Wiedererrichtung des Hauses verbraucht worden sein sollte (vgl. das bereits erwähnte Urteil des V. Zivilsenats, insoweit nicht in BGHZ 6, 202, jedoch in NJW 1957, 867 Nr 6 abgedruckt).

3. Bei seiner Annahme, die zwischen dem Beklagten und dem Eigentümer getroffenen Vereinbarungen seien dahin auszulegen, dass der Baukostenzuschuss in Wahrheit nicht als Darlehen, sondern als Mietvorauszahlung mit Abwohnklauseln hingegeben worden sei, hat sich das Berufungsgericht von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Der Wortlaut des Aufbauvertrages vom 22. März 1950 spreche für ein Darlehen, da der nichtverlorene Baukostenzuschuss von 2000 DM als "Darlehen" gegeben sein sollte, das in regelmässigen monatlichen Raten zurückbezahlt und mit der jeweils fälligen Miete verrechnet werden sollte. Dem Vermieter sei sogar das Recht eingeräumt worden, das "Darlehen" jederzeit ganz oder teilweise zurückzuzahlen.

Gegen die Annahme, dass ein Darlehen gewollt sei, sprächen aber folgende Umstände: Ein Darlehen setze voraus, dass der Empfänger das Empfangene in Sachen gleicher Art,

Güte und Menge zurückzuerstatten habe. Eine solche Verpflichtung habe jedoch der Vermieter nicht übernommen. Es sei ihm nur das Recht zu einer Rückzahlung des nichtverlorenen Baukostenzuschusses eingeräumt worden. Es fehlten auch die Merkmale, die für einen Darlehensvertrag typisch seien, so beispielsweise die Ausbedingung eines Kündigungsrechts für den Mieter oder die Eintragung einer Hypothek. Der Mieter habe keinerlei Sicherung für sein "Darlehen", der Vertrag enthalte weiterhin keine Regelung über die Rückzahlung des Darlehens in dem Falle einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses, mit welcher die Parteien offensichtlich gar nicht gerechnet hätten. Das "Darlehen" sei ausserdem unverzinslich. Auch bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens bestehe kein Anspruch auf Zwischenzins. Wäre aber der nichtverlorene Baukostenzuschuss als unverzinsliches Darlehen gegeben worden, so würde er ohne Gegenleistung des Vermieters den Charakter einer Schenkung haben. Ein Schenkungswille habe aber offensichtlich nicht vorgelegen. Die Gegenleistung des Vermieters habe vielmehr in der Einräumung eines Wohnrechts bestanden. Die Zahlung des nichtverlorenen Baukostenzuschusses sei daher für den Beklagten eine Mietleistung gewesen, und zwar eine einmalige grosse Vorauszahlung. Dies gelte umso mehr, als der Beklagte auch einen verlorenen Baukostenzuschuss geleistet habe. Zu bedenken sei auch, dass sich der Beklagte als "Mieter" an den Hauseigentümer als "Vermieter" zur Zahlung eines Zuschusses verpflichtet habe. Dies beweise, dass die Verpflichtung des Beklagten zur Zahlung eines Zuschusses nicht eine von dem Mietvertrag losgelöste, sondern gerade eine im Rahmen des Mietvertrages liegende und mit dem Wiederaufbauzweck verknüpfte Verpflichtung gewesen sei. Der Beklagte habe erkennbar dem Vermieter kein Darlehen gewähren wollen, sondern er habe für sein Geld eine sachliche Gegenleistung des Vermieters, nämlich

ein Mietrecht zu einem ermässigten Mietzins, erhalten wollen. Er habe also erkennbar erreichen wollen, dass er den nichtverlorenen Baukostenzuschuss abwohnen durfte. Diesem Begehren habe sich der Vermieter nicht verschlossen. Diese Auslegung des Vertrages vom 22. März 1950 decke sich ausserdem mit der eigenen Auffassung des Klägers, der in der Klage selbst den Ausdruck "Mietvorauszahlung" gebraucht habe.

Das dem Vermieter eingeräumte Recht zur jederzeitigen Rückzahlung des nichtverlorenen Baukostenzuschusses stehe dieser Auslegung des Vertrages nicht entgegen und spreche nicht zwingend für ein echtes Darlehen. Der Mieter habe vielmehr nach dem Willen der Vertragschliessenden das Recht haben sollen, den Baukostenzuschuss abzuwohnen, solange der Zuschuss nicht zurückgezahlt wurde. Durch diese Klausel sei die Mietvorauszahlung des Beklagten nur auflösend bedingt worden.

Die Revision ist der Ansicht, der Inhalt des Vertrages vom 22. März 1950 lasse die ihm von dem Berufungsgericht gegebene Auslegung nicht zu, und erhebt im einzelnen folgende Rügen:

a) Das Berufungsgericht habe dem Wortlaut des Vertrages vor anderen Gesichtspunkten Bedeutung beimessen müssen, zumal es sich hier um geläufige, auch einem nicht rechtskundigen Laien vertraute Begriffe gehandelt habe. Dieser Angriff geht fehl. Das Berufungsgericht hat nicht übersehen, dass der Wortlaut des Vertrages gegen die von ihm gegebene Auslegung spricht. Es hat diesen Wortlaut jedoch deshalb nicht für entscheidend gehalten, weil der wirtschaftliche Zweck des Vertrages und die Um-

stände, die zu seinem Abschluss geführt haben, eine Auslegung entgegen seinem Wortlaut geboten erscheinen liessen. Das Berufungsgericht ist mithin bei der von ihm vorgenommenen Auslegung von den in §§ 133, 157 BGB gegebenen Auslegungsregeln ausgegangen (vgl BGB RGRK 10. Aufl § 133 Anm 1 Abs 2).

b) Das Berufungsgericht habe übersehen, dass eine Auslegung einer Urkunde dann nicht in Betracht komme, wenn der Inhalt einer Auslegung nicht bedürfe, also insbesondere weder missverständlich noch mehrdeutig sei. Wenn aber die Hingabe eines "Darlehens" versprochen werde, so sei das weder missverständlich noch mehrdeutig. Das sei auch dann nicht der Fall, wenn der Vertrag gleichzeitig Bestimmungen über den Zweck der Darlehenshingabe enthalte und die Möglichkeit bestanden hätte, den gleichen Zweck auf ähnliche Weise in anderen Rechtsformen zu erreichen. Wollte man in einem solchen Falle im Wege der Auslegung einen anderen als den erklärten Willen ermitteln, so hiesse das, anstelle des erklärten Willens wiederum einen anderen Willen zu setzen. Das sei unzulässig. Auch diese Rüge kann keinen Erfolg haben. Das Berufungsgericht ist durch Auslegung des gesamten Inhalts des Vertrages und Heranziehung von ihm erwähnter besonderer Umstände des Falles zu dem Ergebnis gelangt, dass die Vertragsschliessenden in Wahrheit die Leistung einer Mietvorauszahlung und nicht die Gewährung eines Darlehens durch den Beklagten an den Eigentümer vereinbart haben. Darin liegt die Feststellung, dass der in dem Vertrag verwandte Ausdruck "Darlehen" irrtümlich gebraucht und der Wille der Parteien nicht auf Gewährung eines Darlehens, sondern auf Gewährung einer Mietvorauszahlung gegangen ist. Das Berufungsgericht hat also unter Heranziehung der anderen Bestimmungen des Vertrages und der beglei-

tenden Umstände die von der Revision in den Vordergrund gestellte Bestimmung des § 4 des Vertrages als missverständlich gefasst angesehen. Bei dieser Sachlage war es entgegen der Ansicht der Revision zu einer Auslegung des Vertrages berechtigt (BGB RGRK § 133 Anm 1 Abs 1).

c) Die von der Revision angestellte Überlegung, was rechtens gewesen wäre, wenn der Beklagte aus in seiner Person liegenden Gründen die Wohnung nicht hätte beziehen können oder wenn er selbst nach Abschluss des Mietvertrages diesen ordnungsgemäss gekündigt hätte, steht der vom Berufungsgericht gegebenen Auslegung des Vertrages nicht entgegen. Entgegen der Ansicht der Revision würde der Eigentümer auch dann, wenn der Auslegung des Berufungsgerichts gefolgt wird, nicht "rechtslos" gestellt sein. Die Rechtsbeziehungen zwischen dem Eigentümer und dem Beklagten waren durch den Vertrag geregelt, der, soweit er Unklarheiten oder Lücken enthält, ausgelegt werden muss. Sie sind nicht davon abhängig, ob die von dem Beklagten dem Vermieter gewährte Leistung sich rechtlich als ein Darlehen oder als eine Mietvorauszahlung darstellt.

d) Darauf, ob die Erwägungen des Berufungsgerichts, mit denen es die von ihm gegebene Vertragsauslegung rechtfertigt, überzeugend sind, was die Revision in Abrede stellt, kommt es rechtlich nicht an. Die Auslegung von Rechtsgeschäften durch den Tatrichter kann - von den sog. typischen Verträgen abgesehen - von dem Revisionsgericht nur dahin nachgeprüft werden, ob die Auslegung einen Rechtsfehler enthält, insbesondere gegen anerkannte Auslegungsregeln verstösst, denkgesetzlich nicht möglich ist oder wesentliches Auslegungsmaterial

ausser Betracht gelassen hat (BGH LM § 133 (B) Nr 1). Ein derartiger Rechtsfehler ist hier jedoch nicht ersichtlich.

aa) Die Revision hält die Ausführungen des Berufungsgerichts, der Vermieter sei nicht zur Rückerstattung des Empfangenen in Sachen gleicher Art, Güte und Menge verpflichtet gewesen, deswegen für offenbar irrig, weil in § 4 des Vertrages vereinbart worden sei, dass das Darlehen an den Mieter in regelmässigen Raten von monatlich 16,67 DM zurückbezahlt werden solle. Das Berufungsgericht hat mit seinen Ausführungen aber nichts anderes sagen wollen, als dass der Vermieter nicht zur Rückzahlung des vom Beklagten ihm gegebenen Geldbetrages in bar verpflichtet gewesen sei, sondern dass in Wirklichkeit dieser Betrag nur durch Einbehaltung eines Teiles der Miete abgedeckt werden sollte, und hat hieraus den Schluss gezogen, dass in Wahrheit ein Teil der Miete vorweg beglichen war mit der Folge, dass der Mietzins für die Zeit bis zur vollständigen Verrechnung des vom Beklagten geleisteten nichtverlorenen Baukostenzuschusses nach dem Willen der Parteien von vornherein ermässigt sein sollte. Diese Auslegung ist rechtlich möglich und lässt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Der Umstand, dass auch eine andere Auslegung denkbar gewesen wäre, kann die Revision nicht begründen.

bb) Weiter beanstandet die Revision, dass das Berufungsgericht die Unverzinslichkeit, die mangelnde dingliche Sicherung und das Fehlen einer Regelung für den Fall vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses als Anhaltspunkte für die von ihm gegebene Auslegung des Vertrages verwertet hat. Auch dieser Rüge ist der Erfolg zu versagen, denn die von dem Berufungsgericht hervorgehobenen Gesichtspunkte lassen entgegen der Ansicht

der Revision den von dem Berufungsgericht gezogenen Schluss denkgesetzlich zu.

cc) Die Revision gibt zu, dass die Interessenlage und der wirtschaftliche Zweck des Vertrages bei der Vertragsauslegung von Gewicht sein können, sie meint jedoch, es sei erforderlich, diese Gesichtspunkte nicht nur mit Bezug auf die zufällige konkrete Sachlage, sondern allgemein auch bei anderen Sachverhalten, wie etwa dem des Nichtzustandekommens des Mietvertrages, anzuwenden. Diese Rüge geht ebenfalls fehl. Sicherlich kann ein Vertrag nur einheitlich ausgelegt werden, und es wäre verfehlt, in dem von dem Beklagten geleisteten Betrag zu seinen Gunsten in Bezug auf die in dem vorliegenden Rechtsstreit in Frage stehenden Rechtsbeziehungen zwischen dem klagenden Zwangsverwalter und dem Beklagten eine Mietvorauszahlung zu erblicken, dagegen den Vertrag hinsichtlich der Rechtsbeziehungen zwischen dem Eigentümer und dem Beklagten dahin auszulegen, dass es sich bei dem Baukostenzuschuss um ein Darlehen handle. Dass das Berufungsgericht einem solchen Rechtsfehler zum Opfer gefallen sein könnte, ist jedoch aus den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils nicht zu entnehmen.

dd) Schliesslich wendet sich die Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, dass dann, wenn der nichtverlorene Baukostenzuschuss als unverzinsliches Darlehen gegeben wäre, ihm ohne Gegenleistung des Vermieters der Charakter einer Schenkung zukäme, und führt aus: Darlehensgewährung und Einräumung des Mietrechts seien hier unstreitig wechselseitig miteinander verbun-

den gewesen. Die Revision übersieht hierbei, dass das Berufungsgericht mit seinem von der Revision angegriffenen Hinweis offenbar nur den auch von der Revision anerkannten Zusammenhang zwischen der Leistung des Baukostenzuschusses durch den Beklagten und der Einräumung des Mietrechts hat verdeutlichen wollen, was aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist. Aus dem Zweck der Leistung hat das Berufungsgericht zutreffend den Schluss gezogen, dass es sich in Wahrheit nicht um ein Darlehen, sondern um eine Mietvorauszahlung mit Abwohnklausel gehandelt habe. Dass das Berufungsgericht insoweit einem Rechtsirrtum unterlegen ist, kann der Revision nicht zugegeben werden.

Auch ein sonstiger Rechtsfehler des Berufungsgerichts ist bei der auf die erhobene Sachrüge vorgenommenen Überprüfung des angefochtenen Urteils nicht hervorgetreten, so dass die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen war.

Dr. Kleinewefers

Dr. Hauß

Dr. Gelhaar

Dr. Kaul

Dr. Bode