

9

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 193/85

URTEIL

Verkündet am: 16. Mai 1986
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Wilhelm B [REDACTED],
2. Frieda B [REDACTED] geb. G [REDACTED],
beide wohnhaft Am B [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED] -

g e g e n

1. Theodor T [REDACTED],
2. Elisabeth T [REDACTED] geb. H [REDACTED],
beide wohnhaft S [REDACTED]weg [REDACTED], W [REDACTED]-A [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Mai 1986 durch die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 18. Juli 1985 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger verlangen von den Beklagten die Erhöhung des monatlichen Entgelts für ein Wohnungsrecht.

Der Kläger zu 1 hatte 1953 unter Vermittlung des Beklagten zu 1 ein Anwesen in B [REDACTED], Am B [REDACTED] [REDACTED], erworben. 1965 waren die Beklagten in dieses Anwesen als Mieter in eine im ersten Obergeschoß rechts liegende Wohnung (mit Kammer im Dachgeschoß) eingezogen. Der Mietzins betrug monatlich 199,93 DM.

Als der Kläger 1968 das Anwesen unter Vorbehalt des Nießbrauchs für sich und die Klägerin zu 2 auf seine Tochter übertrug, legten die Beklagten Wert auf eine dingliche Sicherheit. Aufgrund Eintragungsbewilligung des Klägers vom 19. Januar 1968 wurde zugunsten der Beklagten ein lebenslängliches Wohnungsrecht unter Ausschluß des Eigentümers an der im ersten Obergeschoß des Wohnhauses rechts gelegenen Wohnung, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad und Nebengelaß (zwei Kellerräume und eine Bodenkammer) eingetragen. Die Beklagten zahlten weiter monatlich 199,93 DM.

Die Kläger verlangten in einem vorangegangenen Rechtsstreit von den Beklagten Zahlung eines zusätzlichen Nutzungsentgelts von monatlich 200 DM ab Mai 1979. Die Beklagten verpflichteten sich am 10. Juli 1980 in einem gerichtlichen Vergleich, vom 1. Januar 1979 bis 30. April 1980 monatlich insgesamt 300 DM und ab 1. Mai 1980 monatlich insgesamt 350 DM zu bezahlen, wobei für die Dauer von vier Jahren ab 1. Mai 1980 eine Erhöhung, gleich aus welchem Rechtsgrund, ausgeschlossen wurde. Die beiderseitigen Rechtsstandpunkte sollten durch den Vergleich nicht berührt werden.

Mit Schreiben vom 28. Februar 1984 verlangten die Kläger ohne Erfolg eine Erhöhung der Vergütung ab 1. Mai 1984 auf 770 DM monatlich, daneben eine Vergütung von 80 DM für ein Zimmer im Dachgeschoß.

Die Kläger haben beantragt, die Beklagten zur Zahlung von 2 000 DM (Nachzahlung für die Monate Mai, Juni, Juli, August 1984) nebst Zinsen sowie von weiteren 500 DM monatlich ab 1. September 1984 zu verurteilen. Das Landgericht hat die Beklagten unter Abweisung der weitergehenden Klage zur Zahlung von 840 DM und von weiteren 210 DM monatlich ab 1. September 1984 verurteilt. Auf die Berufung beider



Parteien hat das Oberlandesgericht die Beklagten zur Zahlung von 1 688,40 DM nebst Zinsen und von weiteren 420 DM monatlich ab 1. September 1984 bis zum Erlöschen des Wohnrechts verurteilt.

Mit der zugelassenen Revision erstreben die Beklagten die völlige Abweisung der Klage; die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Nach Auffassung des Berufungsgerichts haben die Parteien mit der vertraglichen Vereinbarung des Wohnrechts den ursprünglichen Mietvertrag stillschweigend aufgehoben. Der schuldrechtliche Vertrag über die Bestellung des Wohnrechts sei nach Treu und Glauben gemäß § 157 BGB dahin auszulegen, daß als "Kaufpreiskrate" das geschuldet werde, was im Falle eines Fortbestehens des Mietverhältnisses als Miete zu zahlen wäre. Es finde allerdings keine automatische Anpassung statt, vielmehr hätten die Kläger im Rahmen üblicher und zulässiger Mieterhöhungen ein Bestimmungsrecht nach §§ 315 ff BGB.

Diese Vertragsauslegung des Berufungsgerichts hält den Revisionsangriffen nicht stand.

1. Mit Recht rügt die Revision, für die Auslegung des Berufungsgerichts fehle eine Grundlage im Parteivortrag (Verletzung des Beibringungsgrundsatzes).

Das Berufungsgericht hat den der Bestellung des Wohnrechts zugrundeliegenden schuldrechtlichen Vertrag, dessen Vorliegen auch die Revision nicht in Zweifel zieht, ausge-

legt und insoweit festgestellt, daß ausdrückliche Vereinbarungen zu einem Entgelt und dessen Höhe fehlten. Darüber sei anlässlich der Wohnrechtsbestellung nicht gesprochen worden. Es hat deshalb vor dem Hintergrund des damals bestehenden (und dann aufgehobenen) Mietverhältnisses aus den Umständen unter Berücksichtigung des Zwecks der Bestellung eines lebenslänglichen Wohnrechts und der Interessenlage eine stillschweigende Abrede zum geschuldeten Entgelt angenommen und diese im oben wiedergegebenen Sinn ausgelegt. Das ist im Ansatz rechtlich bedenkenfrei. Das Entgelt für ein Wohnrecht kann auch in regelmäßig wiederkehrenden Zahlungen in einer mietzinsähnlichen Form bestehen (vgl. Senatsurteile v. 5. März 1965, V ZR 195/62, WM 1965, 649, 651; v. 13. Juli 1966, V ZR 21/64, WM 1966, 1088 und v. 10. Mai 1968, V ZR 221/64, BB 1968, 767 = LM BGB § 398 Nr. 20; BGB-RGRK 12. Aufl. § 1093 Rdn. 4; MünchKomm/Joost, BGB § 1093 Rdn. 6; Staudinger/Ring, BGB 12. Aufl. § 1093 Rdn. 4). Eine solche Abrede kann auch stillschweigend getroffen werden und ist dann ebenso wie eine ausdrückliche Vereinbarung auslegungsfähig (vgl. BGB-RGRK 12. Aufl. § 133 Rdn. 27). Dabei legt das Gericht auf der Grundlage des festgestellten Sachverhalts von Amts wegen aus (RGZ 131, 343, 350), was mit Behauptungs- und Beweislast nichts zu tun hat (BGHZ 20, 109, 111). Hinsichtlich der auslegungsrelevanten Tatsachen darf ein Gericht aber nur den Sachverhalt verwerten, der von den Parteien behauptet ist (vgl. BGHZ 20, 109, 111 und BGH Urteile v. 19. Januar 1977, VIII ZR 42/75, LM BGB § 1006 Nr. 16 = MDR 1977, 661 und v. 11. November 1977, V ZR 105/75, LM ZPO § 138 Nr. 15 = MDR 1978, 567). Gegen diesen Grundsatz verstößt das Berufungsurteil, wie die Revision zu Recht rügt. Denn die Kläger hatten ausdrücklich vorgetragen, eine Abrede über künftige Änderungen der von den Beklagten zu

zahlenden Nutzungsentschädigung sei bei Einräumung des Wohnungsrechts nicht getroffen worden, als einzige Anspruchsgrundlage komme mithin § 242 BGB in Betracht (Schriftsatz vom 29. April 1985 S. 2). Dieser Vortrag ist nicht nur eine rechtliche Würdigung, sondern hat einen Tatsachenkern, der die vorgenommene tatrichterliche Auslegung (konkludente Einigung über ein anpassungsfähiges Entgelt mit Bestimmungsrecht der Kläger) ausschloß.

2. Mit Recht rügt die Revision auch, daß das Berufungsgericht bei seiner Vertragsauslegung einen wesentlichen Umstand außer Betracht gelassen hat. Es hält die Kläger ohne Rücksicht auf die frühere Höhe der monatlichen Zahlungen für berechtigt, das monatliche Nutzungsentgelt nunmehr voll auf die untere Grenze des am 1. Mai 1984 geltenden Mietniveaus nach der Braunschweiger Vergleichsmietentabelle für vergleichbare Wohnungen (5,50 DM/qm = 770 DM für 140 qm) anzuheben. Die Beklagten hatten jedoch vorgebracht, daß ihnen aus verschiedenen Gründen eine besonders günstige Nutzungsentschädigung eingeräumt worden war. Die Kläger hatten dazu in erster Instanz auch zugestanden (§ 288 Abs. 1 ZPO), daß "das ursprünglich von den Beklagten entrichtete Entgelt von monatlich 200 DM unter dem (1965) üblichen Mietzinsniveau lag" (Protokoll vom 24. Oktober 1984 GA Bl. 50). Sie haben diesen monatlichen Betrag bei Bestellung des Wohnungsrechts akzeptiert und auch über zehn Jahre lang hingenommen. Dieser Sachverhalt kann erheblich sein. Waren die Kläger schon bei der Wohnungsrechtsbestellung mit einem monatlichen Nutzungsentgelt einverstanden, das unter dem üblichen Mietzinsniveau lag, so liegt es nahe, anzunehmen, daß den Beklagten im Rahmen der üblichen und zulässigen Mietzinshöhe der einmal vorhandene Vorteil erhalten bleiben sollte. Das hätte zur Folge, daß

die Kläger nur zu einer Anhebung des Entgelts in dem Ausmaß berechtigt sein würden, wie es dem Verhältnis der ursprünglichen Miete zum damals üblichen Mietniveau entspräche. Feststellungen dazu hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Dieser Fehler läßt sich auch nicht über seine in anderem Zusammenhang getroffene Feststellung ausräumen, die Beklagten hätten im Jahr 1967 mit knapp 200 DM monatlich die höchste Miete von allen Mietern gezahlt (BU 10). Auch wenn dies zutrifft, kann das bei Bestellung des Wohnrechts gültige Mietniveau für die Wohnung der Beklagten über der tatsächlich gezahlten Miete von rund 200 DM gelegen haben.

3. Das Berufungsurteil ist deshalb aufzuheben. Da weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Für die erneute Verhandlung und Entscheidung wird auf der Grundlage der bisherigen tatrichterlichen Würdigung (Anpassung des Entgelts im Rahmen üblicher und zulässiger Mieterhöhungen) darauf hingewiesen, daß das Erhöhungsverlangen der Kläger auch nach dem Gesetz zur Regelung der

Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGB I S. 3603, 3604),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1982
(BGB I S. 1912) eingeschränkt sein könnte.

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt

Lambert-Lang