

26

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 195/62

URTEIL

Verkündet am

5. März 1965

Fieser,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. der Witwe Agatha Melanie Z [REDACTED] geb. S [REDACTED],
 2. des Rolf Günter Z [REDACTED],
- beide wohnhaft in He [REDACTED], Mü [REDACTED]straße [REDACTED],
3. Hannelore Waltraud Be [REDACTED] geb. Z [REDACTED], St [REDACTED]-Süd,
- als Erben des Fabrikanten Gustav Z [REDACTED] in He [REDACTED],
Mü [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Bankdirektor Dr. Albin K [REDACTED] in
Fr [REDACTED] i. Br [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],
2. Frau Anna K [REDACTED] geb. B [REDACTED], ebenda,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Februar 1965 unter Mitwirkung der Bundesrichter Schuster, Dr. Rothe, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 4. Zivilsenats in Freiburg des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 2. August 1962 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage zum Antrag Buchst. a) in Höhe von 1120 DM nebst 4 % Zinsen aus je 160 DM ab 1. Dezember 1959 und ab 1. Januar 1960, und aus je 200 DM ab 1. Februar, 1. März, 1. April und 1. Mai 1960 abgewiesen worden ist. In diesem Umfang wird der Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger 19/20 zu tragen. Die Entscheidung über die restlichen Kosten der Revision wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der frühere Kläger Gustav Z. ist am 2. 1963 während der Revisionsinstanz gestorben. Der Rechtsstreit ist von seinen Erben aufgenommen worden. Im folgenden wird der frühere Kläger weiterhin als Kläger genannt.

Der Kläger hat auf Grund der notariell beurkundeten Kaufverträge und Auflassungen vom 16. Juli und 13. November 1959 mit der Eintragung vom 3. Mai 1960 das Eigentum am Hausgrundstück Mostraße in Fr. von dem Kaufmann Edmund H.

erworben. Nach § 3 des Vertrags vom 13. November 1959 erfolgte die Übergabe sofort; Nutzungen und Lasten gingen mit Wirkung vom 1. Dezember 1959 auf den Käufer über. Der Beklagte zu 1 hatte H. schon im Jahre 1950 einen Baukostenzuschuß zum Wiederaufbau des Grundstücks gewährt; H. hatte dagegen den Beklagten am zweiten Stock und an einem Zimmer des Dachgeschosses ein dingliches Wohnrecht bis zur Tilgung dieses Darlehens bestellt. Seit dem 1. April 1950 bewohnen die Beklagten die Wohnung. Nach Rückzahlung des Darlehens wurde für die Beklagten bei gleichzeitiger Löschung des Wohnungsrechts am 18. April 1957 auf Grund folgender Eintragungsbewilligung ein dingliches Wohnrecht im Grundbuch eingetragen:

"Bestellung eines Wohnungsrechts"

1. Herr Edmund H. sen., Kaufmann in Fr. i. Br., Ka.straße Nr. , ist der Eigentümer des Grundstückes Grundbuch Fr. Band Heft

Lgb. Nr. Ho. mit Gebäulichkeiten und Hausgarten 12,51 ar, M.straße.

Die Eheleute Dr. Albin K., Bankdirektor, und Anna geb. B. in Fr., M.straße Nr. , sind die Mieter der Dreizimmerwohnung im zweiten Stock (erstes Obergeschoß). Sie haben zu Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten eine Mietvorauszahlung von vorerst 7 000 DM zugesichert, wobei von der Vorauszahlung jeweils 40 DM im Monat auf die Miete verrechnet werden. Über die Mietvorauszahlung selbst und die Vornahme der Bauarbeiten ist eine besondere privatschriftliche Vereinbarung getroffen.

2. Herr Edmund H. sen. bewilligt und beantragt auf dem in Ziffer 1 beschriebenen Grundstück die Eintragung eines lebenslänglichen Wohnungsrechtes als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1093 BGB zugunsten der Ehegatten Dr. Albin K. und Anna geb. B. als Gesamtberechtigten folgenden Inhaltes:

Das Wohnungsrecht erstreckt sich auf die Wohnung im zweiten Stock (erstes Obergeschoß). Die Wohnung besteht aus drei Zimmern mit Küche, Bad, Keller- und Speicheranteil, einer geschlossenen Terrasse im zweiten Stock sowie der Mansarde außerhalb der Dachgeschoßwohnung. Die Instandsetzung



26

und die Instandhaltung obliegt dem Grundstückseigentümer, ausgenommen Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen von im Einzelfall bis zu 20 DM. Für die Wohnung ist die übliche angemessene Miete zu zahlen.

Herr Dr. K. ist 62, seine Ehefrau 61 Jahre alt. Die derzeitige Miete beträgt 140 DM im Monat, was im Hinblick auf die bisherigen finanziellen Leistungen der Wohnungsberechtigten als angemessene Miete anzusehen ist."

Die Unterschrift H. ist vom Zeugen Justizrat Dr. F. beglaubigt worden, der diese Urkunde auch aufgesetzt hatte. Die Eintragung im Grundbuch lautet:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in einem leibtäglichen Wohnungsrecht, für Dr. Albin K. und dessen Ehefrau Anna geb. B. als Gesamtberechtigte, nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 14. März 1957."

Der Kläger erachtet die Eintragung des Wohnungsrechts als wirkungslos, da am 14. März 1957 zwischen den Parteien in Wirklichkeit ein Mietvertrag von unbestimmter Dauer abgeschlossen worden sei und die Eintragung einen unzulässigen Versuch darstelle, das Mietrecht dinglich zu sichern. Er hält die Vereinbarung auch für nichtig nach § 138 Abs. 1 BGB. Nach Ansicht des Klägers ist für die von den Beklagten innegehabte Wohnung monatlich ein Mietzins von 300 DM angemessen. Unbestrittenermaßen haben die Beklagten für Dezember 1959 und Januar 1960 (an den damaligen Zwangsverwalter) je 140 DM und ab Februar 1960 an H. nur 100 DM bezahlt. Der Kläger meint, die Mietzinsforderungen hätten seit 1. Dezember 1959 ihm zugestanden und die Aufrechnung in Höhe von monatlich je 40 DM ab Februar 1960 sei ihm gegenüber unzulässig gewesen, so daß ihm nach seiner Zahlungsaufforderung im November 1959 für die Zeit vom Dezember 1959 bis Januar 1960 noch $2 \times 160 = 320$ und für die Zeit vom Februar bis Juni 1960 noch $5 \times 200 = 1\,000$, insgesamt 1 320 DM zustünden.

Er hat beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner

- a) zur Zahlung von 1 320 DM nebst Zinsen und
- b) zur Bewilligung der Löschung des im Grundbuch eingetragenen Wohnungsrechts zu verurteilen.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen. Das Landgericht hat der Klage unter gewisser Einschränkung der Zinsen stattgegeben.

Das Oberlandesgericht dagegen hat auf die Berufung der Beklagten unter Abweisung der Klage im übrigen die Beklagten nur zur Zahlung eines restlichen Entgelts von 160 DM für den Monat Juni des Jahres 1960 verurteilt (angemessener Mietzins in Höhe von 300 DM abzüglich der Zahlung in Höhe von 100 DM und des Aufrechnungsbetrages in Höhe von 40 DM). Zurückgewiesen hat das Oberlandesgericht auch die im Wege der Anschlußberufung eingeklagten weiteren $7 \times 40 = 280$ DM.

Mit der Revision verfolgt der Kläger die in der Berufungsinstanz gestellten Klaganträge weiter. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht entnimmt unter Berücksichtigung der vorausgegangenen Eintragungen von Wohnungsrechten aus der Überschrift und dem Aufbau der Urkunde vom 14. März 1957 sowie ihrem Wortlaut unter Nr. 2, daß der Wille der Vertragsparteien auf die Begründung eines dinglichen Wohnungsrechts im Sinne der §§ 1090, 1093 BGB und nicht auf den Abschluß eines Mietvertrags gerichtet gewesen ist. Diese Feststellung

sieht es durch die Aussagen des Zeugen Dr. F. bestätigt. Dieser Annahme stehe die Vereinbarung, die Beklagten sollten monatlich eine bestimmte Miete bezahlen, wie auch die verschiedentliche Verwendung der Wörter "Mieter", "Mietvorauszahlung" und "Miete" nicht entgegen, weil es rechtlich zulässig sei, neben der Belastung eines Grundstücks schuldrechtliche Nebenverpflichtungen zu begründen, ohne daß dadurch die Wirksamkeit der Bestellung des dinglichen Wohnungsrechts beeinflußt werde. Entscheidend für die Rechtswirksamkeit der Dienstbarkeit sei, daß der wirkliche und ernstliche Wille der Beteiligten auf die Einräumung eines dinglichen, das Grundstück selbst ergreifenden Rechts gerichtet gewesen sei.

Die Revision rügt, daß sich das Berufungsgericht allein um die Auslegung der vor der Abfassung der Urkunde vom 14. März 1957 abgegebenen Willenserklärungen bemüht habe, daß es bei diesem Bemühen Umstände (Zeugenaussagen, anderweitige Grundbucheintragungen) herangezogen habe, die nicht aus der Eintragung selbst ersichtlich gewesen seien und daher nicht hätten herangezogen werden dürfen, und daß es schließlich das dabei gewonnene Auslegungsergebnis als Inhalt der Eintragung angesehen habe. Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht aber weder das Erfordernis, Kausal- und Erfüllungsgeschäft einerseits und die Eintragung andererseits je für sich auszulegen, übersehen, noch hat es die Grundsätze über die Auslegung eines dinglichen Rechtsgeschäfts und einer Grundbucheintragung verkannt. Es hat auch nicht dadurch, daß es zur Auslegung des Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäfts Umstände außerhalb der Eintragung herangezogen hat, zum Ausdruck gebracht, die Eintragung sei auslegungsbedürftig.

Außer Zweifel und auch vom Berufungsgericht als selbstverständlich vorausgesetzt ist, daß der schuldrechtliche Anspruch des Mieters in Anbetracht der nach Zahl und Inhalt

gesetzlich festgelegten dinglichen Rechte nicht durch Eintragung eines solchen obligatorischen Rechts im Grundbuch verdinglicht werden kann. Im Streit ist im vorliegenden Fall, ob ein dingliches Wohnungsrecht zugunsten der Beklagten nach Maßgabe der §§ 873 Abs. 1, 1090 ff BGB zugunsten der Beklagten entstanden ist und ob es im Hinblick auf seinen Rechtsgrund Bestand hat. Auf Grund des Sachvortrags des Klägers bedurfte es zur Beantwortung dieser Frage der Prüfung, ob H. und die Beklagten am 14. März 1957 einen bestehenden Mietvertrag fortsetzen oder einen neuen Mietvertrag abschließen wollten und dabei den untauglichen Versuch unternommen haben, das Mietrecht durch Eintragung dinglich zu sichern, oder ob ein schuldrechtlicher Vertrag mit der Verpflichtung des Grundstückseigentümers H. unter gleichzeitiger dinglicher Erfüllung (Eini-gung über das dingliche Wohnungsrecht) vorliegt, gegen monatliche Zahlungen der üblichen angemessenen "Miete" ein dingliches Wohnungsrecht auf Lebenszeit zu bestellen. Ist diese Frage im letzteren Sinn, im Sinn der Beklagten, entschieden, ist außerdem zu prüfen, ob die Eintragung unter Heranziehung der bezogenen Eintragungsbewilligung den gesetzlichen Voraussetzungen genügt, insbesondere ob in ihr das dingliche Recht für jeden unbeteiligten Dritten hinreichend gekennzeichnet ist. In Betracht käme, daß die Eintragung etwa hinreichender Klarheit entbehrte oder gar ein nicht eintragungsfähiges Recht zum Inhalt hätte und aus diesem Grund unabhängig vom Willen der Vertragsparteien zu keiner wirksamen Belastung des Grundstücks geführt hätte. Dementsprechend hat das Berufungsgericht den Inhalt des rechtsgeschäftlichen Willens der Vertragsparteien geprüft (unter Nr. 1 BU), ohne daß ihm dabei ein Verstoß gegen Grundsätze über die Auslegung eines dinglichen Vertrags oder ein Verfahrensverstoß zur Last fiel. Es ist allerdings auf den Inhalt der Eintragung selbst nicht ausdrücklich eingegangen; aber nicht etwa, wie die Revision meint, in Verkennung ihrer Bedeutung für das Zustandekommen des dinglichen Rechts. Daß

sich das Berufungsgericht über die Bedeutung der Eintragung und die Erforderlichkeit, sie unter Umständen gesondert auszulegen, im klaren war, ergibt sich daraus, daß das Berufungsgericht deutlich zwischen der Vereinbarung und der Bestellung des dinglichen Wohnrechts unterscheidet (S. 11 unter 1 am Anfang und S. 11 unten/12 oben). Das Berufungsgericht hat den Inhalt der Eintragung selbst offensichtlich deshalb nicht mehr gesondert erwähnt, weil angesichts des Wortlauts und der eindeutigen Eintragung im Grundbuch für einen Dritten schon keine vernünftigen Zweifel an seinem Inhalt aufkommen konnten.

In dem Mittelpunkt der Ausführungen des Berufungsgerichts über die Auslegung des zwischen H. und den Beklagten zustandegekommenen Vertrags steht die Niederschrift vom 14. März 1957, die gleichzeitig als Eintragungsbewilligung beim Grundbuchamt eingereicht worden ist und damit einen Teil der Eintragung darstellt. Der Tatrichter entscheidet sich unter Auseinandersetzung mit der Vereinbarung, die "Mieter" sollten eine bestimmte "Miete" bezahlen und die "Mietvorauszahlung" sollte angerechnet werden, auf Grund der Überschrift, des Aufbaus und des Wortlauts der Urkunde unter Nr. 2 dafür, daß eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Sinn des § 1093 BGB bestellt werden sollte. Allerdings zieht es, was die Revision als unzulässig rügt, unter Hinweis auf frühere Wohnungsrechtsbestellungen die Entstehungsgeschichte und auch die Aussagen des Notars und der einen Vertragspartei, also Umstände heran, die unbeteiligten Dritten nicht ersichtlich sind. Diese Rüge ist jedoch schon deshalb unbegründet, weil die außerhalb der Urkunde liegenden Umstände nicht herangezogen sind, um den hier aus dem Wortlaut der Urkunde feststellbaren Willen der Vertragsparteien zu finden, sondern um den Sachvortrag des Klägers über bestimmte, mit dem Wortlaut in der Urkunde nicht übereinstimmende Vorstellungen der Vertragsparteien, die sich ebenfalls nicht aus der Urkunde selbst ergeben, aus-

zuräumen. Das Berufungsgericht hat diesen Sachvortrag des Klägers bei der Auslegung mit Recht erheblich befunden, da kein dingliches Recht entstanden wäre, wenn der wirkliche Wille beider Parteien entgegen dem Wortlaut der Urkunde nicht auf Schaffung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Sinn des § 1093 BGB, sondern auf die dingliche Sicherung des obligatorischen Mietrechts gerichtet gewesen wäre. Um über diesen angeblichen Willen, der auf einen andern als den im Wortlaut ausgewiesenen Rechtsinhalt gerichtet gewesen sein soll, Klarheit zu gewinnen, mußte der Tatrichter auch bei der Auslegung des dinglichen Vertrags die gesamten übrigen Umstände heranziehen. Daß gerade auch die vorausgegangenen Eintragungen zur Klärung der Frage dienten, ob H. entgegenseiner Erklärung in der Urkunde sich etwa des Wesens einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gar nicht bewußt gewesen sei, ergibt der wiederholte Hinweis auf diese Vorgänge bei der Würdigung der Aussagen des Zeugen H. (S. 12 Mitte BU). Es kann daher aus der Berücksichtigung der früheren Eintragungen auch nicht mit der Revision der Schluß gezogen werden, die Eintragung selbst hätte aus der Sicht des Tatrichters einer ergänzenden Auslegung durch außerhalb ihrer selbst liegende Umstände bedurft, um ihr einen zulässigen Inhalt geben zu können. Darauf, daß gerade im Zusammenhang mit der Frage, ob H. sich den Unterschied zwischen einem Mietvertrag und einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit klarmachen konnte, die vorausgegangenen Bestellungen von dinglichen Wohnungsrechten eine Rolle spielen konnten, brauchte das Berufungsgericht nicht besonders hinzuweisen, so daß die entsprechende Rüge der Revision, § 139 ZPO sei verletzt worden, ebenfalls unbegründet ist.

Unbegründet sind auch die Angriffe, die die Revision gegen die Auslegung der in der Urkunde vom 14. März 1957 niedergelegten Willenserklärungen richtet. Das Berufungsgericht hat alle Umstände gewürdigt, die die Revision gegen

26

seine Auslegung ins Feld führt, insbesondere auch den Zusammenhang der beiden Teile unter Nr. 1 und 2. Der Begriff eines lebenslänglichen Wohnungsrechts und derjenige einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sind nicht derart schwer zugängliche Rechtsbegriffe, daß sie ein Laie unter gewöhnlichen Umständen nicht verstehen könnte. Dabei kommt es, wie der Revision einzuräumen ist, für die Auslegung des Kausalgeschäfts und für die Auslegung der dinglichen Einigung auf die Vorstellung der Vertragsparteien an. Eben zu ihrer Feststellung hat das Berufungsgericht aber den gesamten Tatsachenvortrag, insbesondere auch alle Erklärungen in der Urkunde vom 14. März 1957 gewürdigt. Die vom Tatrichter getroffene Auslegung des Verpflichtungsgeschäfts und der dinglichen Einigung ist möglich und aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Wenn das Berufungsgericht das Schreiben des Erstbeklagten vom 13. Juni 1963 (II, 115 GA) nicht besonders erwähnt, so kann daraus nicht auf einen Verfahrensverstoß des Berufungsgerichts geschlossen werden. Es ist in diesem Schreiben zwar verkannt, daß das dingliche Wohnungsrecht mit dem Tod des Berechtigten erlischt, ein Verzicht der Erben demnach nach dem Tod des überlebenden Ehegatten nicht mehr in Frage kommt. Dieser Umstand kommt als Indiz für die Feststellung des wahren Willens der Parteien in Betracht, seine Würdigung bei der Feststellung des wahren Willens der Vertragsparteien war aber Aufgabe des Tatrichters. Dafür, daß es diesen Umstand bei seiner Würdigung überhaupt nicht gesehen hätte, liegen keine Anhaltspunkte vor.

Nicht zu beanstanden sind entgegen der Meinung der Revision die rechtlichen Ausführungen des Berufungsgerichts, selbst ein Zusammenhang zwischen der Bestellung eines Wohnungsrechts und einem Mietvertrag zwänge nicht zu der Annahme, daß mit der Bestellung der Dienstbarkeit eine dingliche Sicherung

der Ansprüche aus dem Mietvertrag beabsichtigt gewesen sei. Dies hat der erkennende Senat schon im Urteil vom 23. März 1962 (WM 1962, 746, 747) ausgesprochen und anerkannt, daß neben dem neubegründeten sachenrechtlichen Verhältnis die über den zulässigen Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit hinausgehenden, aus dem Mietvertrag sich ergebenden Verpflichtungen neben der Dienstbarkeit fortbestehen können (vgl. auch RG HRR 1929, 602). Wenn die Revision demgegenüber meint, daß das "Wohnungsrecht" bei objektiver Betrachtungsweise für den unbeteiligten Dritten sich in Wahrheit in der Gesamtheit der schuldrechtlichen "Nebenverpflichtungen" erschöpfe, dieses Wohnungsrecht also in Wahrheit eben der mietrechtliche, nicht zur dinglichen Sicherung geeignete Anspruch sei, so kann ihr darin nicht gefolgt werden, und zwar hinsichtlich des Kausalgeschäfts und der dinglichen Einigung in Anbetracht der tatrichterlichen Feststellung über den wirklichen Willen der Vertragsparteien, hinsichtlich der Eintragung, deren Auslegung vom Revisionsgericht zu überprüfen ist, angesichts der klaren Bezeichnung des dinglichen Rechts und seiner näheren Kennzeichnung nach seinem Inhalt, seiner Dauer und der Benennung der Berechtigten. Die Entgeltlichkeit dieses Rechts ist demgegenüber in einer schuldrechtlichen Vereinbarung niedergelegt (vgl. BGB-RGRK 11. Aufl. § 1093 Anm. 1). Sie kann allerdings nicht Gegenstand der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sein, und deshalb wäre eine etwaige Bezugnahme auf sie unzulässig (BGHZ 21, 34). Das würde aber die Wirksamkeit des eingetragenen Wohnungsrechts nicht berühren.

II.

Bei der Prüfung der Frage, ob der Vertrag zwischen H. und den Beklagten wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig ist (§ 138 Abs. 1 BGB), vermißt die Revision die

26

Berücksichtigung des Sachvortrags im Schriftsatz des Klägers vom 15. Mai 1962 S. 8 ff; jedoch zu Unrecht. Auch das Berufungsgericht geht davon aus, wie der Hinweis auf das Urteil des Landgerichts zeigt, daß der Vertrag dem Eigentümer H. ungünstig war; es verneint aber unter Darlegung der beiderseitigen Leistungen ein auffallendes Mißverhältnis, wie es § 138 Abs. 1 BGB voraussetzt. Aus der bedrängten wirtschaftlichen Lage H. können keine Schlüsse auf den objektiven Wert der beiderseitigen Leistungen gezogen werden. Dafür, daß das Oberlandesgericht in diesem Zusammenhang die allgemeine Übung, verlorene oder abzuwohnende Baukostenzuschüsse zu gewähren, übersehen hätte, liegen keine Anhaltspunkte vor.

III.

Die Klage auf Zahlung des Entgelts für die Dienstbarkeit in der Zeit vom 1. Dezember 1959 bis 31. Mai 1960 hat das Berufungsgericht mit dem Hinweis abgewiesen, daß der Kläger erst am 3. Mai 1960 Eigentümer des Grundstücks geworden sei. Nach dem Zusammenhang der Urteilsgründe scheint das Berufungsgericht davon auszugehen, daß der Kläger gemäß § 571 BGB in die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen dem Voreigentümer H. und den Beklagten eingetreten ist. Ein Mietvertrag ist jedoch vom Tatrichter nicht festgestellt; andererseits kann diese Vorschrift nicht ohne weiteres auf die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen dem Eigentümer und den dinglich Berechtigten angewendet werden. Die Revision rügt, daß der Tatrichter § 3 des Kaufvertrags und die Aufforderung des Klägers im Schreiben vom 30. November 1959 (II, 155 GA), an ihn als Käufer des Grundstücks einen erhöhten Mietzins zu bezahlen, nicht gewürdigt hat. Sie vertritt die Ansicht, der Voreigentümer H. habe dem Kläger schon im

Kaufvertrag das Recht eingeräumt, von den Beklagten eine angemessene Erhöhung des Mietzinses zu verlangen, mindestens aber dem Kläger die Befugnis verschafft, dieses Recht im eigenen Namen geltend zu machen und einzuklagen.

Diese Rüge ist begründet. Der Anspruch auf das Entgelt für das den Beklagten eingeräumte Wohnungsrecht ist ein schuldrechtlicher Anspruch; gegen seine Abtretbarkeit auch für die Zeit vor der Übertragung des Eigentums auf den Kläger bestehen keine Bedenken. Das Oberlandesgericht versteht die Vereinbarung vom Jahre 1957, es werde die "übliche angemessene Miete" geschuldet, dahin, daß der Hauseigentümer berechtigt sein sollte, ein Entgelt zu verlangen, wie es für Räume vergleichbarer Größe, Ausstattung und Lage üblicherweise in Freiburg bezahlt werde. Der Vortrag des Klägers ist dahin aufzufassen, daß ihm in § 3 des Kaufvertrages der dergestalt vereinbarte, wenn auch der Höhe nach noch nicht festgelegte Anspruch mit Wirkung vom 1. Dezember 1959 abgetreten worden ist. Es ist nicht ausgeschlossen, § 3 des Kaufvertrags in diesem Sinn auszulegen. In diesem Fall hätte der Kläger auch für die Monate Dezember 1959 und Januar bis Mai 1960 den Unterschiedsbetrag zwischen den geleisteten Zahlungen (im Dezember 1959 und Januar 1960 je 140 DM, in den Monaten Februar bis Mai 1960 je 100 DM) und dem monatlichen Anspruch in Höhe von 300 DM zu beanspruchen. Es kann dabei von dem Betrag von 300 DM monatlich als dem Nutzungswert der Wohnung für den Fall freier Bewertung entsprechend der im Revisionsrechtszug vom Kläger nicht mehr bekämpften Feststellung des Berufungsgerichts bei der Erörterung der für den Monat Juni 1960 geschuldeten Vergütung ausgegangen werden. Wie unten noch auszuführen sein wird, wären diese Ansprüche allerdings monatlich in Höhe von je 40 DM durch Aufrechnung erloschen. Diese weitere Feststellung über die durch Aufrechnung erfolgte Tilgung kann jedoch erst getroffen werden, wenn über die Entstehung dieser

db

Ansprüche in der Person des Klägers selbst entschieden ist. Die Entscheidung über den Zahlungsanspruch läßt sich sonach mit der gegebenen Begründung insoweit nicht aufrecht erhalten, als über je $(300 - 140 =) 160$ DM für Dezember 1959 und Januar 1960 und über je $(300 - 100 =) 200$ DM für Februar bis Mai 1960, insgesamt über $(320 + 800 =) 1\,120$ DM nebst den entsprechenden Zinsen entschieden ist. Das Urteil war daher insoweit aufzuheben. Da die Entscheidung über die Zahlungsklage insoweit von der Auslegung des § 3 des Vertrages und des Schreibens des Klägers vom 30. November 1959 abhängt, ist die Sache nach dem festgestellten Sachverhältnis nicht zur Endentscheidung reif und war gemäß § 565 ZPO an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Sollten die Ansprüche auf das Entgelt für das dingliche Wohnungsrecht mit Wirkung vom 1. Dezember 1959 an den Kläger abgetreten worden und die Aufforderung des Klägers, den angemessenen Mietzins zu bezahlen, hinreichend bestimmt gewesen sein, so wird zu prüfen sein, ob auf dieses für ein dingliches Dauerwohnrecht geschuldete Entgelt überhaupt Mietpreisrecht anzuwenden ist. Dies wäre nur der Fall, wenn es als ein dem Miet- oder Pachtverhältnis ähnliches entgeltliches Nutzungsverhältnis im Sinn des § 33 1. BMietG betrachtet werden könnte (vgl. dazu Roquette, Bundesmietengesetz 4. Aufl. § 33 Anm. 5 A mit Nachw. des Schrifttums und Maetzel, Mietpreisrecht in systematischer Übersicht, § 2, II S. 22). Sollte Mietpreisrecht anzuwenden sein, so wäre weiter zu prüfen, ob es sich bei der Anforderung des Klägers nur um die Anforderung des schon bestimmbar vereinbarten Entgelts handelte oder um eine Mietpreiserhöhung durch einseitige Erklärung des Mieters, die nach den bisherigen Feststellungen nur unter den Voraussetzungen des § 18 Abs. 1 1. BMietG wirksam gewesen wäre.

Ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts, daß sich auch der Kläger die Aufrechnung der Darlehensforderung der Beklagten in Höhe von monatlich 40 DM gefallen lassen muß, wie es das Berufungsgericht für den Anspruch für Juni 1960 ausgesprochen hat. Es ist allerdings in dem angefochtenen Urteil nichts darüber ausgeführt, auf welche Art und Weise der Kläger diese Darlehensschuld übernommen hat. Mangels eines Mietverhältnisses könnte ein Eintritt des Klägers in die bestehenden schuldrechtlichen Beziehungen zwischen Hail und den Beklagten jedenfalls nicht unmittelbar gemäß § 571 BGB angenommen werden. Über eine rechtsgeschäftliche Übernahme der Schuld fehlen Feststellungen. Hilfsweise hat das Berufungsgericht jedoch eine Haftung des Klägers nach § 419 BGB angenommen. Dagegen erhebt die Revision auch keine Einwendungen. Sie macht jedoch geltend, die Ablehnung der den Beklagten angebotenen Darlehenstilgung im November 1959 sei in Anbetracht des Anwartschaftsrechts des Klägers am Grundstück arglistig gewesen und stelle eine positive Vertragsverletzung dar. Dieser Ansicht könnte selbst dann nicht beigetreten werden, wenn der Kläger die Darlehensschuld schon im November 1959 übernommen hätte, da auch in diesem Fall die Ablehnung des Zahlungsangebots allenfalls zum Gläubigerverzug der Beklagten geführt hätte. Abgesehen davon ist das Zahlungsangebot nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht erwiesen und gegen diese Feststellungen keine Verfahrensrüge erhoben.

IV.

Da der Kläger hinsichtlich der Klage auf Bewilligung der Löschung und eines Teils der Zahlungsklage endgültig

unterlegen ist, waren ihm die Kosten des Rechtsstreits in entsprechender Höhe aufzuerlegen (§ 92 ZPO). Die Entscheidung über die Kosten der Revision hinsichtlich des noch anhängigen Restes der Zahlungsklage war dem Berufungsgericht zu übertragen.

Schuster

Rothe

Dr. Mattern

Offterdinger

Dr. Grell