

Verkündet am 16. Mai 1956
Hoffmeister, Justizange-
stellter als Urkundsbeam-
ter der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Installationsmeisters Robert J [REDACTED] in
M [REDACTED], D [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Widerklägers, Berufungs-
klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Witwe Rosa H [REDACTED] in M [REDACTED],
D [REDACTED]straße [REDACTED].

Klägerin, Widerbeklagte, Berufungs-
beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 12. Mai 1956 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Piepen-
brock, Dr. Spieler und Dr. Rothe

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom
2. März 1955 wird auf Kosten des Beklagten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks D-straße in M. Das Haus, das früher auf dem Grundstück stand, war durch Kriegseinwirkungen zerstört worden. Am 21. November 1947 schlossen die Parteien einen notariellen Vertrag, nach dem der Beklagte das Haus auf eigene Rechnung wieder aufbauen sollte. Weiter war im wesentlichen bestimmt: Der Beklagte solle das Grundstück spätestens mit dem Zeitpunkt des Todes der Klägerin zu Eigentum erwerben. Dieser Anspruch sollte durch eine Vormerkung gesichert werden. Als Kaufpreis wurden 10 000 RM bestimmt, die etwa dem im Finanzamtsbescheid vom 12. November 1947 festgestellten Wert entsprachen. Die Klägerin räumte dem Beklagten das Vorkaufsrecht ein und verpflichtete sich, die Aufbaukosten zu vergüten und dafür eine Höchstbetragshypothek von 30 000 RM einzuräumen und sie nach Vorlage der anerkannten Schlußrechnung in eine Sicherungshypothek für Darlehen umzuwandeln. Diese Forderung sollte mit 3 % jährlich verzinst und die Zinsen bis zum Tode der Klägerin gestundet werden. Schließlich verpflichtete sie sich in § 4 des Vertrages, dem Beklagten "in dem wiederaufgebauten Haus die Wohnung im Erdgeschoß Vorderhaus einzuräumen und ferner im Hinterhaus die Werkstatt zu überlassen."

Der Beklagte hat die Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad und Keller inne. Weiter benutzt er ein Büro im ersten Stock, eine Werkstatt im Seitenbau, einen Lagerraum im Hinterhaus und zwei Keller.

Schon vor dem Bezug der Wohnungen durch die Parteien gab es zwischen ihnen Zwistigkeiten. Dabei spielte auch die Frage eine Rolle, ob der Beklagte für die von ihm zu beziehenden Räume Miete zu zahlen habe. Dazu erklärte er in einem Schreiben vom 30. Januar 1949 an den Haus- und

- 3 -

Grundbesitzerverein e.V. M [REDACTED]: "Gegen eine Mietvergütung in entgegengkommender Höhe wird nichts eingewendet, jedoch soll diese mit den jährlich von H [REDACTED] zu zahlenden Zinsen verrechnet werden." Eine Einigung kam nicht zustande.

Im Juli 1949 hat die Klägerin bei dem Amtsgericht Mannheim Klage erhoben und für die Zeit von April bis Juli 1949 monatlich 140 - 560 DM Miete verlangt. Durch Grundurteil vom 14. November 1950 erklärte das Amtsgericht Mannheim den Anspruch der Klägerin dem Grunde nach für gerechtfertigt. Das Landgericht Mannheim wies durch Urteil vom 11. Juni 1951 die Berufung des Beklagten zurück. Im Betragsverfahren wurde die Sache an das Landgericht verwiesen, und dieses verurteilte den Beklagten durch Urteil der 3. Zivilkammer vom 2. Juli 1952 unter Abweisung der Klage im übrigen zur Zahlung von 3187,50 DM. Dieser Betrag ergab sich für die Zeit von April 1949 bis Mai 1951 aus einem monatlichen Mietzins von 127,50 DM, wie er von der Preisbehörde mit Beschluß vom 6. Februar 1951 festgesetzt worden war. Die Berufung des Beklagten wurde durch Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart, Nebensitz Karlsruhe, vom 18. März 1953 zurückgewiesen.

Mit der jetzigen Klage macht die Klägerin die Mietzinsen für die Zeit vom 1. Juni 1951 bis 31. Mai 1953 mit je 127,50 DM monatlich geltend. Sie ist der Auffassung, daß die Zahlungspflicht des Beklagten in den früheren Urteilen rechtskräftig festgestellt sei.

Sie hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 3060 DM zu verurteilen.



Der Beklagte hat die Abweisung der Klage beantragt und Widerklage erhoben mit dem Antrag, festzustellen, daß er auf Grund des Vertrags vom 21. November 1947 nicht verpflichtet sei, an die Klägerin für die Benutzung seiner Wohnung und Werkstätte im Hause D. Straße in M. eine Miete zu zahlen.

Das Landgericht hat den Beklagten gemäß dem Klagantrag verurteilt und die Widerklage abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klagabweisung und seinen Widerklageantrag weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht stellt zunächst ohne Rechtsirrtum fest, daß das frühere Urteil nur hinsichtlich der damals eingeklagten Forderung Rechtskraft geschaffen habe.

Es fährt dann fort, bei Vertragsschluß sei nichts darüber gesprochen worden, ob der Beklagte Miete zu zahlen habe oder nicht. Das ergebe sich aus den Aussagen des damaligen Beraters des Beklagten, Rechtsanwalt Dr. G., und des Notars Dr. M. § 4 des Vertrags sei daher gemäß § 157 BGB auszulegen. Die Fassung dieses § 4 sei völlig neutral. Es könne daher wegen des Wortlauts nicht ohne weiteres von der Unentgeltlichkeit der Raumüberlassung ausgegangen werden. Diese Vertragsbestimmung habe nur sicherstellen wollen, daß der Beklagte auch wirklich in den Genuß der Räume komme. Die Frage des Mietzinses habe nur eine untergeordnete Rolle gespielt.

Die Revision zieht aus dem an sich richtigen Grundsatz, daß eine Urkunde die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich habe, den Schluß, daß der, der eine Lücke im Vertrag behauptete, diese beweisen müsse, und meint, der § 4 des Vertrags müsse dahin ausgelegt werden, daß die Klägerin verpflichtet sei, dem Beklagten eine Wohnung im Vorderhaus ohne Bezahlung einer Vergütung zu überlassen, und zwar nicht "unentgeltlich", sondern als Gegenleistung dafür, daß der Beklagte das Haus errichtet und die Wiederaufbaukosten stundete und dafür nur einen niederen Zins erhalte, der zudem ebenfalls bis zum Tode der Klägerin gestundet werde. Das Berufungsgericht habe § 133 BGB verletzt.

Diese Einwendung kann keinen Erfolg haben. Der Grundsatz, daß eine Urkunde die Vermutung der Vollständigkeit für sich habe, bedeutet nur, daß davon auszugehen ist, daß Verabredungen außerhalb der Urkunde nicht bestehen, nicht aber, daß man in eine unvollständige Vereinbarung etwas hineinlegen müsse, was in ihr nicht enthalten ist. Es ist auch nicht davon auszugehen, daß bei der Möglichkeit verschiedener Auslegung der Auslegung der Urkunde der Vorzug zu geben ist, bei der der Vertrag keine Lücke enthält. Die Auslegung des Vertrags durch die Revision, die Einräumung des Rechts, einen Teil der neugeschaffenen Räume ohne Zahlung eines besonderen Entgelts benutzen zu dürfen, stelle eine weitere Gegenleistung der Klägerin für den Aufbau des Hauses dar, ist an sich möglich, aber nicht zwingend; ebenso ist die Auslegung des Berufungsgerichts möglich, es sei lediglich vereinbart, daß der Beklagte die Räume bekommen solle, und es sei die Frage, ob dafür ein besonderes Entgelt gezahlt werden solle oder nicht, vollständig offengeblieben. Da es sich um die Auslegung eines Einzelvertrags handelt, ist

das Revisionsgericht an die Auslegung des Berufungsgerichts gebunden, da kein Verstoß gegen Auslegungsgrundsätze ersichtlich ist. Wenn aber in dem Vertrag jede Vereinbarung über die Entgeltlichkeit der Überlassung der Räume fehlt, so besteht eine wirkliche Lücke, die vom Gericht auszufüllen ist.

Eine solche Ausfüllung hat das Berufungsgericht vorgenommen, indem es weiter ausführt: Bei der Untersuchung, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Mietzinsfrage hätten regeln wollen, sei von dem Sinn und Zweck des Vertrags auszugehen. Die Klägerin habe das Trümmergrundstück, ihr einziges Vermögen neben einer bescheidenen Rente, sich bis an ihr Lebensende nutzbringend erhalten wollen. Der Notar habe den Eindruck gehabt, die Parteien seien davon ausgegangen, daß die Mieteinnahmen der Klägerin ungeschmälert zufließen sollten. Der Beklagte habe sich durch den Aufbau des Trümmergrundstücks eine Wohnung verschafft, sein Geld wertbeständig angelegt und sich den künftigen Erwerb des Grundstücks gesichert, im Zeitpunkt des Vertragsschlusses drei außerordentliche Vorteile, während der geringe Zinsfuß von 3 % für seine Aufwendungen und die Stundung dieser Zinsen bis zum Tod der Klägerin nicht besonders ins Gewicht gefallen seien. Mit diesen Vereinbarungen habe der Beklagte kein besonderes Entgegenkommen gezeigt oder Opfer gebracht. Der beiderseitige Aufwand der Parteien stehe nicht in einem solchen Mißverhältnis, daß zu dessen Vermeidung auf eine unentgeltliche Überlassung der Räume geschlossen werden müßte. Wenn bedacht werde, daß der Beklagte unter Umständen sehr rasch Eigentümer des Grundstücks hätte werden können, müsse gefolgert werden, daß er den Vertrag auch geschlossen hätte, wenn die Klägerin die Mietzahlung auch ausdrücklich hätte festgestellt wissen wollen.

Der Beklagte habe eingewendet, die Klägerin habe von Anfang an überhaupt nicht die Absicht gehabt, Miete zu verlangen. Dies sei aber, meint das Berufungsgericht, bei Abschluß des Vertrags nicht in Erscheinung getreten. Die Zeugin J. [REDACTED] habe bekundet, daß die Klägerin wiederholt darauf hingewiesen habe, der Beklagte brauche keine Miete zu zahlen. Das sei aber vor Abschluß des Vertrags gewesen und habe in diesem keinen Niederschlag gefunden. Da der Beklagte diese bedeutende Vergünstigung nicht in den Vertrag habe aufnehmen lassen, müsse davon ausgegangen werden, daß der Beklagte damals selbst nicht an eine unentgeltliche Miete geglaubt habe. Auch mehrere andere Zeugen hätten bekundet, daß die Klägerin wiederholt gesagt habe, der Beklagte brauche ja keine Miete zu zahlen. Das sei meist auf der Baustelle geschehen und bei Gelegenheiten, wo sie auf Fertigstellung des Hauses habe drängen wollen. Es sei aber nicht von der Hand zu weisen, daß sie lediglich zum Ausdruck habe bringen wollen, der Beklagte brauche später keine Miete zu zahlen, was möglicherweise dahin zu verstehen sei, wenn er einmal Eigentümer sein werde. Soweit die Klägerin dies Dritten gegenüber geäußert habe, habe es überhaupt keine verpflichtende Wirkung gehabt.

Der Beklagte habe in seinem Brief vom 30. Januar 1949 seine Verpflichtung zur Mietzahlung grundsätzlich eingeräumt und nur eine Ermäßigung der Höhe nach und die Erlaubnis zur Aufrechnung gegen die vertraglich gestundeten Zinsen erreichen wollen.

Die Einwendungen der Revision gegen diese Ausführungen sind nicht stichhaltig. Es ist nicht richtig, daß das Berufungsgericht sich mit den Aussagen der in diesem Verfahren vernommenen Zeugen nicht auseinandergesetzt hätte, auch wenn es diese Zeugen nicht alle einzeln namentlich aufge-

führt hat, und das Berufungsgericht hat gerade die Aussage der Zeugin J. hervorgehoben. Es wertet sie besonders, da Frau J. die Besprechungen schildert, die nach dieser Aussage vor dem Gang zum Rechtsanwalt und Notar stattgefunden haben, und entnimmt daraus, daß bei dem Wert, den die Eheleute J. danach der unentgeltlichen Raumüberlassung zugemessen hätten, der Beklagte allen Anlaß gehabt hätte, eine solche Vereinbarung in den Vertrag aufzunehmen. Die Revision meint, der Beklagte habe dazu keine Veranlassung gehabt, nachdem die Klägerin bei den Vorverhandlungen keine Miete verlangt habe. Das Berufungsgericht sieht aber einen Anlaß zu einer ausdrücklichen Regelung des Problems schon darin, daß diese Frage überhaupt Gegenstand der Besprechungen gewesen sei.

Das Berufungsgericht hat auch nicht verkannt, daß die Äußerungen der Klägerin auch in Anwesenheit und gegenüber dem Beklagten gemacht worden sind, es hebt nur nebenbei hervor, daß Äußerungen, die nur Dritten gegenüber gemacht wurden, keine verpflichtende Wirkung hätten.

Der Revision ist zwar zuzugeben, daß es eine "unentgeltliche Miete" nicht gibt, aber es ist auch klar, daß es sich hier nur um ein Vergreifen im Ausdruck handelt und daß hier unentgeltliche Raumüberlassung gemeint ist. Die Einwendungen der Revision stellen nur Angriffe gegen die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts dar, an die das Revisionsgericht gebunden ist und gegen die der Beklagte in der Revisionsinstanz daher nicht mit Erfolg ankämpfen kann. Richtig ist, daß aus dem Brief des Beklagten vom 30. Januar 1949 für die Auslegung des Vertrags vom 21. November 1947 nichts Wesentliches entnommen werden kann. Dieser Brief ist aber vom Berufungsgericht nur beiläufig zur Stützung seiner Überzeugung herangezogen worden. Es spricht

nichts dafür, daß diese Erwägung etwa die Entscheidung tragen sollte.

Ein Rechtsverstoß ist daher nicht zu erkennen, wenn das Berufungsgericht zu dem Ergebnis kommt, die Klägerin habe nachgewiesen, daß der Beklagte nicht unentgeltlich wohnen dürfe.

Das Berufungsgericht hat dann weiter ausgeführt: Beim Fehlen einer Vereinbarung über die Höhe sei der angemessene Mietzins zu entrichten. Er betrage nach der Ermittlung der Feststellungsbehörde 127,50 DM monatlich, für die strittige Zeit insgesamt 3060 DM. Für eine Mietminderung fehlten alle Voraussetzungen. Der Beklagte habe nicht einmal angedeutet, auf welchen Sachverhalt er eine Minderung stützen möchte. Das angebotene Sachverständigengutachten sei daher als unzulässiger Ausforschungsbe-
weis nicht zu erheben.

Dagegen hat die Revision Einwendungen nicht erhoben. Ein Rechtsverstoß ist insoweit nicht zu erkennen.

Die Revision ist daher unbegründet und war auf
Kosten des Beklagten zurückzuweisen.

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock

Dr. Spieler

Rothe