

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2321-054

BGB § 555; ZVG §§ 57, 57 b

Der Ersteher eines Grundstücks ist zur Rückgewähr an den Vollstreckungsschuldner als Vermieter bewirkter Vorauszahlungen auf den Mietzins, die in Form von Baukostenzuschüssen geleistet worden sind, nur dann verpflichtet, wenn der gezahlte Betrag, sei es auch nur mittelbar, tatsächlich zum Aufbau verwendet worden ist, was der Mieter zu beweisen hat (Ergänzung zu BGHZ 16, 31).

BGH, Urt. v. 25. November 1958 - VIII ZR 151/57 - OLG Hamburg

VIII ZR 151/57

Verkündet am 25. November 1958
Klett, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Maurermeisters Kurt B [REDACTED] in W [REDACTED]
[REDACTED], v. S [REDACTED]straße [REDACTED],
2. der Witwe Marie M [REDACTED] geb. R [REDACTED] in B [REDACTED]
[REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisions-
kläger;

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. den Legationssekretär Dr. Hans Ludwig W [REDACTED] .
2. Frau Edeltraut W [REDACTED] geb. B [REDACTED]
in "H [REDACTED]", W [REDACTED] Park, B [REDACTED], Co. D [REDACTED] Irland,
Kläger, Berufungskläger und Revisions-
beklagte,

-- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 25. November 1958 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundes-
richter Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Dorschel und Dr. Mess-
ner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des
3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts
zu Hamburg vom 18. Juli 1957 aufgehoben, soweit es
zum Nachteil der Beklagten erkannt hat.

Die Sache wird in diesem Umfang zur anderweiten Ver-
handlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zu-
rückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Ko-
sten der Revision übertragen wird.

Vom Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Durch schriftlichen Mietvertrag vom 15. September 1950 mieteten die Kläger von Konrad Ludwig A. eine Neubauwohnung auf dem Grundstück H. F. Chaussee, das damals A. und seiner Ehefrau gehörte, zu einem Mietzins von 137,50 DM monatlich für die Zeit vom 1. Oktober 1950 bis 31. Dezember 1959. In einem Zusatzvertrage vom 16. September 1950 vereinbarten die Kläger und A., daß der Kläger bis spätestens 25. September 1950 einen Baukostenzuschuß von 7.250 DM für die Wohnung zu zahlen habe, der nicht verzinst, jedoch in voller Höhe mit der Miete verrechnet werden sollte und zwar in der Weise, daß die Mieter jeweils nur die Hälfte der vereinbarten Miete zahlten und die andere Hälfte zur Ausgleichung des Baukostenzuschusses verwandt wurde. Bei Abschluß dieser Vereinbarung waren sich die Kläger und A. darüber einig, daß diese Verpflichtung des Klägers bereits durch die Überweisung eines Betrages von 7.500 DM auf ein Konto des Auer bei der D. B. erfüllt war, die der Notar de C. im Auftrage der Mutter der Klägerin am 1. Juni 1950 vorgenommen hatte.

Die Eheleute A. konnten ihren Verpflichtungen, die sie für den Neubau übernommen hatten, nicht nachkommen und gerieten in Vermögensverfall. Durch Beschluß vom 14. September 1951 wurde die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet. Durch Zuschlagsbeschluß vom 15. August 1952 erwarben der Erstbeklagte, für den eine Bauhandwerkerpfandsicherungshypothek auf dem Grundstück eingetragen war, und der inzwischen verstorbene Ehemann der Zweitbeklagten, dessen alleinige Erbin diese ist, das Grundstück.

Mit Schreiben vom 5. September 1952 kündigten die Ersteher den Klägern vorsorglich das Mietverhältnis. Sie verlangten von den Klägern, daß sie die in dem Vertrage



vorgesehene Miete ohne Abzug zahlen sollten, was diese ablehnten. Darauf hielten die Ersterer die Kündigung ausdrücklich aufrecht und forderten die Kläger zur Räumung auf. Die Kläger haben die Wohnung im Januar 1955 geräumt. Bis dahin haben sie jeweils lediglich 68,75 DM monatlich als Miete gezahlt.

Die Kläger sind der Auffassung, daß sie von den Beklagten den bis zu ihrem Auszuge nicht getilgten Baukostenzuschuß, den sie auf 3.675 DM errechnet haben, zu beanspruchen hätten, und haben mit der Klage Zahlung dieses Betrages nebst 6 % Zinsen seit dem 15. Januar 1955 von den Beklagten verlangt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. das Berufungsgericht hat dagegen die Beklagten zur Zahlung von 3.675 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 19. März 1955 verurteilt. Im übrigen hat es die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision, die das Berufungsgericht zugelassen hat, begehren die Beklagten Zurückweisung der Berufung der Kläger in vollem Umfange, während diese die Zurückweisung der Revision erstreben.

Entscheidungsgründe:

1. Die Annahme des Berufungsgerichts, der von dem Mit-eigentümer Konrad Ludwig A. mit den Klägern abgeschlossene Mietvertrag sei von dessen Ehefrau als Mit-eigentümerin durch ihr nachträgliches Verhalten genehmigt worden, läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Sie ist von der Revision auch nicht angegriffen worden.

2. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizustimmen, daß die Kläger ihren Anspruch nicht auf die angebliche Verletzung von Buchstabe 1 der Zusatzvereinbarung vom 16. September 1950 durch die Beklagten stützen können. Nach dieser Bestimmung hatten die Kläger, wenn sie vor dem 31. Dezember 1959 ausziehen wünschten, "das Recht, den restverbliebenen Baukostenzuschuß in ganzer Höhe von dem Nachfolgemieter einzufordern". Die Kläger sind der Auffassung, die Beklagten hätten durch Verfügung über die Wohnung der Kläger vertragswidrig deren Recht zur Einforderung des nicht abgewohnten Teiles des Baukostenzuschusses vom Mietnachfolger vereitelt und seien deshalb schadensersatzpflichtig. Die anderweite Vermietung ihrer Wohnung gibt indes den Klägern nicht das Recht, Schadensersatz zu fordern. Zwar sind die Beklagten mit dem Zuschlag bezüglich des Mietverhältnisses anstelle des Vermieters A. in die sich während der Dauer ihres Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eingetreten (§ 57 ZVG; § 571 Abs. 1 BGB). Sie hatten aber nach § 57 a ZVG das Recht, das Vertragsverhältnis zu kündigen und dieses dadurch zur Auflösung zu bringen. Aus der Ausübung dieses ihnen vom Gesetz verliehenen Rechts und der Vermietung der Wohnung nach dem Auszug der Kläger an einen neuen Mieter kann deshalb gegen die Beklagten als Ersteher ein Schadensersatzanspruch nicht hergeleitet werden. Nur gegen den Vollstreckungsschuldner A. als Vermieter würde ein derartiger Anspruch gegeben sein (Reinhard/Müller/Daßler/Schiffhauer ZVG 9. Aufl. § 57 a Anm. 5; RGZ 63, 66; RG Gruchot 60, 853).

3. Das Berufungsgericht hält dagegen unter Hinweis auf das Urteil BGHZ 16, 31 den geltend gemachten Anspruch auf Rückzahlung des nicht abgewohnten Teiles des Baukostenzuschusses deshalb für begründet, weil die Beklagten, die das Grundstück in der Zwangsversteigerung erstanden u

und das Mietverhältnis gekündigt haben, in entsprechender Anwendung des § 555 BGB verpflichtet seien, den Mietern den noch nicht abgewohnten Teil der zum Bau verwendeten Mietvorauszahlung zurückzuerstatten. Allerdings sei, so führt es aus, der Nachweis, daß der von den Klägern geleistete Baukostenzuschuß tatsächlich seiner Bestimmung gemäß zum Aufbau des Grundstücks verwendet worden sei, nicht erbracht; hierauf komme es aber, so meint das Berufungsgericht, für den Anspruch der Mieter auf Erstattung des Baukostenzuschusses nicht an.

4. Soweit die Revision sich grundsätzlich gegen die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs über die Wirksamkeit von Baukostenzuschüssen gegenüber dem Ersteher eines Grundstücks in der Zwangsversteigerung wendet, sind von ihr keine neuen Gesichtspunkte vorgetragen worden, die den erkennenden Senat dazu veranlassen könnten, von dieser Rechtsprechung abzugehen. Er hält vielmehr nach nochmaliger Prüfung an der bisherigen Ansicht fest. Trotzdem kann jedoch dem Gedankengang des Berufungsgerichts nicht gefolgt werden. Ein Rückzahlungsanspruch der Mieter gegen die Ersteher nach Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 57 a ZVG, der in BGHZ 16, 31 grundsätzlich zugebilligt worden ist, setzt vielmehr voraus, daß der Baukostenzuschuß, sei es auch nur mittelbar, tatsächlich dazu verwandt worden ist, um den Aufbau des Gebäudes durchzuführen, in dem sich die Mietwohnung befindet.

a) Das bürgerliche Recht und das Konkursrecht enthalten verschiedene, dem § 57 b ZVG entsprechende, im wesentlichen gleichlautende Bestimmungen, welche die Wirksamkeit von Verfügungen über Mietzinsen für ein Grundstück für die Zeit nach einem Rechtsübergang einschränken (§§ 573, 574, 1123 bis 1125 BGB; § 21 Abs. 2

KO). Die sogenannten Vorausverfügungen werden den neuen Berechtigten gegenüber für unwirksam erklärt. Das Reichsgericht hat indes - ursprünglich ausgehend von der Mietvorauszahlung für ein Grundstück, das später verkauft wurde - den Begriff der Vorausverfügung eng ausgelegt und in ständiger Rechtsprechung entschieden, daß der Erwerber eines Grundstückes, der Beschlagnahmegläubiger und der Zwangsverwalter eine Vorauszahlung von Mietzinsen gegen sich gelten lassen müssen, die im Mietvertrag vereinbart und vor Eintritt des Erwerbers oder Verwalters in das Mietverhältnis dem Vertrag gemäß vorgenommen worden ist (RGZ 94, 279; 136, 407, 413; Seuff. Arch 79 Nr. 23 - vgl. auch Staudinger BGE, 11. Aufl. § 513 Nr. 11).

Der Bundesgerichtshof ist über diese Rechtsprechung zu Gunsten der Mieter noch hinausgegangen. Er hat in BGHZ 15, 296, 303, 304 (vgl. auch BGHZ 6, 202, 206 und Roquette, Mietrecht, 4. Aufl. S. 198 Anm. 126 und S. 200) ausgeführt, daß diese Auffassung des Reichsgerichts von rein formalen Voraussetzungen ausgeht, und insoweit im Gegensatz zu der Rechtsprechung des Reichsgerichts Gewicht darauf gelegt, daß der Grund für die Ausnahme von den gesetzlichen Einschränkungen der Wirksamkeit der Vorauszahlung von Mietzinsen zu Gunsten der Grundpfandgläubiger, des Zwangs- und Konkursverwalters und des Erstehers in der Zwangsversteigerung im Falle des Baukostenzuschusses ein sachlicher ist, der darin besteht, daß erst durch die Zuschußleistungen des Mieters ein tatsächlicher Wert geschaffen worden ist, der eine mindestens in Zukunft sich auswirkende Besserstellung der späteren Eigentümer und der Gläubiger herbeiführt. Die Wirksamkeit der Vorauszahlungsklausel, so fährt das Urteil fort, muß also danach beurteilt werden, ob diese sachlichen Voraussetzungen gegeben sind. Diese Recht-

sprechung, der sich der erkennende Senat anschließt und auf der auch BGHZ 16,31 aufbaut, knüpft an den in RGZ 136,407,414 ausgesprochenen Gedanken an, daß eine unwirksame Vorausverfügung über den Pachtzins dann nicht angenommen werden könne, "wenn der Pächter durch die von ihm selbst vorgenommenen Arbeiten erst in die Lage versetzt werden sollte, die zur Zahlung der Pacht notwendigen Einnahmen zu erzielen, wenn nämlich die dem Pächter nach dem Vertrage zufallende Nutzung zu einem erheblichen Teil nicht aus dem Vermögen des Verpächters, sondern aus dem eigenen des Pächters genommen werden sollte". Dies sei, so hat das Reichsgericht weiter dargelegt, ein Umstand, dem nach dem Grundgedanken des Mietrechts entscheidende Bedeutung für die Bemessung des Mietzinses zukomme. Der enge Zusammenhang der Abrede mit dem Wert der Vertragsleistung des Vermieters kennzeichne die Abmachung der Vorauszahlung des Pachtzinses als eine wesentlich zur Bemessung desselben, nicht zu seiner Begleichung (Verrechnung) gehörende Abrede. Nur diese Auffassung beseitige auch den Mißstand, daß eine vertragsgemäß zur Erhaltung und Erhöhung des Verkehrswertes des Grundstücks gemachte und damit der Verbesserung der Realsicherheit dienende Leistung von dem an den Vertrag gebundenen Verwalter außer Betracht gelassen werden dürfe, und vermeide das Ergebnis, daß der Mieter praktisch die von ihm selbst an Stelle des Vermieters gemachte Leistung nochmals entgelten solle.

b) Allerdings liegt bisher keine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu der Frage vor, ob der Ersteher eines Grundstücks Vorauszahlungen auf den Mietzins, die in Form von Baukostenzuschüssen geleistet worden sind, auch dann gegen sich gelten lassen muß, wenn der Vermieter das empfangene Geld den getroffenen Vereinbarungen zuwider nicht zum Aufbau des Grundstückes verwendet hat.

Sie ist im Urteil vom 6. Juni 1952 - V ZR 79/51 - (NJW 1952, 867, 869; nicht mit abgedruckt in BGHZ 6, 202) und ebenso im Urteil vom 3. Juni 1953 - VI ZR 223/52 - (insoweit in LM ZVG § 57 b Nr. 1 und ZMR 1953, 246 nicht abgedruckt) offen geblieben. Auch aus der Bemerkung in BGHZ 15, 296, 304, die Wirksamkeit der Vorauszahlungsklausel sei danach zu beurteilen, ob die sachlichen Voraussetzungen gegeben seien, läßt sich nicht mit Sicherheit entnehmen, ob die sich hier stellende Frage hat beantwortet werden sollen.

Die oben dargelegten Grundsätze lassen indes das Ergebnis unabweisbar erscheinen, daß eine den Realgläubigern gegenüber wirksame Vorausverfügung über den Mietzins im Falle der Hingabe von Baukostenzuschüssen mit Abwohnklausel nur dann angenommen werden kann, wenn der Baukostenzuschuß entsprechend der getroffenen Vereinbarung tatsächlich für den Aufbau des Grundstücks Verwendung gefunden hat. Das Berufungsgericht geht mit Recht davon aus, daß sich die gegenteilige Ansicht nicht mit den Beweisschwierigkeiten des Mieters und dem Umstand, daß er vielfach nach Hingabe des Zuschusses auf dessen Verwendung keinen Einfluß habe (vgl. OLG Stuttgart WDR 1954, 621), begründen läßt. Diesen Schwierigkeiten kann der Mieter bei der Hingabe des Baukostenzuschusses durch entsprechende Maßnahmen vorbeugen, was das Oberlandesgericht Stuttgart zu Unrecht für unmöglich hält.

Das Berufungsgericht führt zur Rechtfertigung seines Standpunkts aus, die Rechtsprechung sei bei der Anerkennung des abwohnbaren Baukostenzuschusses als wirksame Vorausverfügung über den Mietzins sozialen Erwägungen gefolgt, die den Schutz des Mieters bezweckten. Diese Schutzwürdigkeit des Mieters bleibe auch bei einer zweckfremden Verwendung des von ihm aufgebrauchten Geldes bestehen.

Indes ist nicht einzusehen, weshalb ein derart weitgehender Schutz des Mieters, der einen abwohnbaren Baukostenzuschuß leistet, geboten sein soll. In Rechtsprechung und Schrifttum ist mit Recht darauf hingewiesen worden, daß die Anerkennung von abwohnbaren Baukostenzuschüssen als den Realgläubigern gegenüber wirksame Vorausverfügungen über den Mietzins einen Einbruch in die Systematik unserer dinglichen Rechtsordnung bedeutet. Im Hinblick auf die dadurch entstehende Gefahr für die Realgläubiger wurde und wird in Rechtsprechung und Schrifttum vielfach eine strengere Auffassung vertreten (OLG Bremen ZMR 1955,75; OLG Nürnberg Bay JMBL 1955,93; Jäckel/Güthe ZVG 7.Aufl. §§ 57-57b Nr.8; Korintenberg/Wenz ZVG 6.Aufl. §§ 57-57b Anm.4 b und Fußn.4; Vahlbruch BB 1953,189; Müller, ZKredW 1952,55; Oehmig, Sparkasse 1953,89). Wenn auch der Bundesgerichtshof diesen Gedankengängen in seinen bereits angeführten Urteilen aus den in ihnen dargelegten Gründen nicht gefolgt ist und, wie bereits bemerkt ist, auch der erkennende Senat dieser Rechtsprechung beitrifft, so ist doch jedenfalls aus den von der Gegenmeinung dargelegten Gründen eine weitere Ausdehnung dieser Rechtsprechung zu Gunsten der Mieter im Interesse des Realkredits unangebracht. Bei sorgsamer Abwägung der Interessen des einen abwohnbaren Baukostenzuschuß leistenden Mieters und derjenigen der Realgläubiger erscheint ein Schutz des Mieters gegen den Verlust der von ihm hingegebenen Beträge jedenfalls nur insoweit gerechtfertigt, als dieses Geld dem Aufbau des Grundstücks tatsächlich zugeflossen ist, sei es auch nur mittelbar (vgl. BGH Urt. v. 19. November 1957 - VIII ZR 409/56 - unter 4, insoweit nicht in BGHZ 26,78, jedoch auszugsweise in NJW 1958,303,305 abgedruckt), denn nur in diesem Falle ist mit Mitteln des Mieters der Sachwert geschaffen worden, der dem späteren Eigentümer und den Grundstücksgläubigern zugute kommt. Gerade dieser Um-

stand ist aber der entscheidende Grund für die Bevorzugung des Mieters. wie die angeführten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs ergeben. Sind die vom Mieter als Baukostenzuschuß geleisteten Beträge also nicht zum Wiederaufbau verwendet worden, so entfällt der Anlaß für seine Besserstellung, und er kann daher im Falle der Kündigung des Erwerbers, die ihn zur Räumung veranlaßt, den Baukostenzuschuß, der in Wirklichkeit nicht zum Aufbau verwendet worden ist, von dem Erwerber nicht zurückgezahlt verlangen. Letzten Endes entspringt der Gedanke, den Mieter, der einen abwohnbaren Baukostenzuschuß geleistet hat, vor den Realgläubigern zum Zuge kommen zu lassen, dem das ganze Rechtsleben beherrschenden Grundsatz von Treu und Glauben. Dieser Grundsatz verlangt indes auch eine Berücksichtigung der Belange des Realkredits, und er läßt es deshalb nicht geboten erscheinen, den Mieter dann zu schützen, wenn sein Geld nicht zum Aufbau verwandt worden ist und deshalb nicht dazu beigetragen hat, Sachwerte zu schaffen, die auch den Grundstücksgläubigern und dem Ersteher zugute kommen (vgl. Jaeger KO 8. Aufl. § 21 Nr.7). Dieses Ergebnis kann auch nicht als unbillig angesehen werden, denn der Mieter steht in dem Falle, in dem die von ihm hingegebenen Beträge nicht bestimmungsgemäß verwendet worden sind, nicht schlechter als in den Fällen, in denen es trotz Hingabe des Baukostenzuschusses mangels vollständiger Fertigstellung des Hauses zur Überlassung der Wohnung an ihn überhaupt nicht kommt. Diese Erwägungen müssen auch gegenüber dem Ersteher in der Zwangsversteigerung Platz greifen.

c) Gegenteiliges kann auch nicht den durch Art.3 Nr.14 des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiet der Zwangsvollstreckung vom 20. August 1953 (BGBl I 952) eingefügten §§ 57 c und d ZVG entnommen werden. Abgesehen davon, daß diese am 1. Oktober 1953 in Kraft getretenen Bestimmungen auf das im Jahre 1952 durchgeführ-

te Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung finden. Ist durch sie nur das Kündigungsrecht des Erstehers bei der Hingabe von Baukostenzuschüssen geregelt worden. Die Frage der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit der Leistung eines Baukostenzuschusses gegenüber dem Ersterer wird dagegen durch sie nicht berührt. Sie ist vielmehr bewußt offen gelassen worden (Bericht des Ausschusses für Rechtswesen und Verfassungsrecht BT Drucks. 1. Wahlperiode Nr. 4452 S. 6 unter II; vgl. auch BGHZ 16. 31, 35). Aus diesen Gründen kommt es auch nicht darauf an, ob § 57 c ZVG auch dann zu Gunsten des Mieters eingreift, wenn der von ihm geleistete Beitrag nicht zweckentsprechend verwendet ist, wie Reinhard/Müller/Daßler/Schiffbauer ZVG 9. Aufl. § 57 c Anm. 2 und 3 und Jonas/Pohle, Zwangsvollstreckungsnotrecht 16. Aufl. §§ 57 ff Anm. 2 c annehmen. Die Auslegung des § 57 c ZVG als einer die Zulässigkeit der Kündigung des Erstehers regelnden Sondervorschrift gibt für die Beantwortung der hier zur Entscheidung stehenden Frage keinen Anhalt.

Ein Rückzahlungsanspruch des Mieters hinsichtlich des nicht abgewohnten Teiles des von ihm geleisteten abwohnbaren Baukostenzuschusses gegenüber dem Ersterer entsprechend BGHZ 16, 31 kann vielmehr, wie dargelegt, nur anerkannt werden, wenn der Baukostenzuschuß zum Aufbau des Grundstücks tatsächlich Verwendung gefunden hat.

5. Das angefochtene Urteil enthält mithin eine Gesetzesverletzung, auf der es beruht, denn es kommt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts darauf an, ob der von den Klägern geleistete Baukostenzuschuß tatsächlich für den Aufbau des Gebäudes, in dem die Kläger ihre Wohnung erhielten, verwandt worden ist. Das Urteil muß deshalb aufgehoben werden. Eine Entscheidung in der Sache selbst ist dem erkennenden Senat nicht möglich. Aller-

dings hat das Berufungsgericht festgestellt, den Klägern sei der ihnen obliegende Nachweis, daß der Baukostenzuschuß bestimmungsgemäß zum Aufbau des Grundstücks verwendet worden sei, nicht gelungen. Indes ist nicht auszuschließen, daß das Berufungsgericht bei der von ihm vorgenommenen Beweiswürdigung zu strenge Anforderungen gestellt hat, wofür seine Bemerkung spricht, die bestimmungsgemäße Verwendung des Geldes sei nicht mit letzter Sicherheit nachgewiesen. "Letzte Sicherheit" wird sich selten erlangen lassen. Würde sie gefordert, so würde kaum jemals ein Beweis als gelungen angesehen werden können. Es ist deshalb allgemein anerkannt, daß der Richter sich mit einem so hohen Grade von Wahrscheinlichkeit begnügen muß, wie er bei möglichst erschöpfender und gewissenhafter Anwendung der vorhandenen Erkenntnismittel entsteht (RGZ 102,316,321; BGHZ 7,116,120). Hier sprechen immerhin die Vorgänge bei der Zahlung der 7.500 DM an Auer dafür, daß dieser das Geld gar nicht anders verwenden konnte, als es zur Deckung von Kosten für den Aufbau des Miethauses zu benutzen. Den Betrag hat nämlich der damit beauftragte Notar de C [REDACTED] auf ein Konto des Auer bei der D [REDACTED] B [REDACTED] [REDACTED] überwiesen, wobei außerdem noch zwei Drittel des Geldes gesperrt worden waren. Wenn auch die B [REDACTED] [REDACTED] mit Rücksicht auf das Bankgeheimnis es abgelehnt hat, Auskunft über die Verwendung der auf dem Konto des Auer eingezahlten Beträge zu geben, so wird sie jedenfalls zu allgemeinen Auskünften darüber bereit sein, in welcher Weise von ihr zu Bauzwecken bestimmte Gelder verwaltet worden sind. Aus einer solchen Auskunft werden sich möglicherweise wichtige Schlüsse auch für den hier zu beurteilenden Sachverhalt ziehen lassen. In diesem Zusammenhange gewinnt insbesondere die Behauptung der Kläger Bedeutung, seitens der D [REDACTED] B [REDACTED] [REDACTED] seien Zahlungen stets nur auf Grund des nachgewiesenen Baufortschritts an die beteiligten Hand-

werker unmittelbar geleistet worden. Sie haben dazu das Schreiben des Architekten Carl Sch[REDACTED], der die Bank beriet, vom 8. Juni 1950 vorgelegt, in welchem dieser dem Notar de C[REDACTED] einen Aktenvermerk über die von von ihm vorgenommene Besichtigung des Baues übersandt und die Bemerkung hinzugefügt hat, er glaube wohl, daß man es verantworten könne, den gesperrten Betrag von 5.000 DM freizugeben, da die Handwerker auf prompte Bezahlung angewiesen seien. Für diesen gesamten Vorgang haben die Kläger in ihrem Schriftsatz vom 12. April 1956 den Architekten Sch[REDACTED] als Zeugen benannt, der bisher noch nicht vernommen worden ist.

Das Berufungsgericht meint selbst, das genannte Schreiben vom 8. Juni 1950 spreche für die Verwendung des Geldes zum Bau. Unter diesen Umständen erscheint es nicht ausgeschlossen, daß die Vernehmung dieses Zeugen eine weitere Aufklärung des Sachverhalts erbringt und ein hinreichender Beweis der Verwendung des Baukostenzuschusses, wie er von den Klägern behauptet wird, möglich ist. Dabei wird das Berufungsgericht auch zu berücksichtigen haben, daß die Wohnung der Kläger tatsächlich bereits 1950 fertiggestellt und von ihnen bewohnt worden ist. Dieser Umstand kann ebenfalls dafür sprechen, daß der Baukostenzuschuß des Klägers bestimmungsgemäß verwendet worden ist.

Zu folgen ist allerdings dem Berufungsgericht darin, daß die Kläger für die Verwendung des Baukostenzuschusses zum Bau des Wohnhauses beweispflichtig sind, denn sie wollen aus dieser Tatsache ihnen günstige Rechtsfolgen herleiten. Der Ansicht von Jaeger (aaO), die Nichtverwendung zum Aufbau sei von dem Teil zu beweisen, der daraus rechtliche Folgen ableiten wolle, vermag der erkennende Senat nicht beizutreten. Die Beweislast muß vielmehr auch für den hier zu beurteilenden Sachverhalt der allgemeinen bereits erwähnten Regel entnommen werden, daß die Partei alle Tatsachen beweisen muß, aus de-

nen sich Rechte für sie ergeben sollen. Bei seiner Beweiswürdigung wird indes, was nochmals hervorgehoben sei, das Berufungsgericht zu berücksichtigen haben, daß hier gewichtige Beweisanzeichen vorhanden sind, die jedenfalls dann, wenn der noch nicht erhobene Beweis durch Vernehmung des Architekten Sch[REDACTED] als Zeugen zu Gunsten der Kläger ausfallen sollte, es nahelegen könnten, den den Klägern obliegenden Beweis der Verwendung des Geldes zu Bauzwecken als erbracht anzusehen.

Das Urteil des Berufungsgerichts war deshalb aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision hängt von der Endentscheidung des Rechtsstreits ab und ist daher dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr.Großmann Dr.Gelhaar Dr.Spieler Dr.Dorschel Dr.Messner