

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 23/68

URTEIL

Verkündet am

6. März 1970

Hirth,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Harri F [REDACTED], M [REDACTED],
G [REDACTED] Straße [REDACTED]

Klägers. Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Architekten Friedrich P [REDACTED], M [REDACTED]-W [REDACTED],
H [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. März 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 19. Dezember 1967 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hat in notarieller Urkunde vom 18. Juli 1962 sein Hausgrundstück G [REDACTED] Straße [REDACTED] in M [REDACTED] an den Beklagten verkauft und aufgelassen.

Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 131 298,91 DM beurkundet. Hiervon wurden 16 500 DM beim Notar zur Tilgung der das Grundstück betreffenden, aber nicht im Grundbuch eingetragenen Schulden des Klägers hinterlegt. In Anrechnung auf den Restkaufpreis von 114 798,91 DM übernahm der Beklagte dingliche Belastungen des Grundstücks, die sich auf insgesamt 128 385,10 DM beliefen.

Der Kläger hält den Kaufvertrag in erster Linie deshalb für nichtig, weil mündlich ein Kaufpreis von 165 000 DM vereinbart worden sei. Hinsichtlich des Differenzbetrages zwischen diesem und dem beurkundeten Kaufpreis hätten die Parteien, so hat der Kläger vorgetragen, mündlich folgendes vereinbart: Der Beklagte habe einen Betrag von 23 000 DM "schwarz" zu zahlen. Für den Verkauf einer Bauparzelle von dem Beklagten an den Kläger sei ein Betrag von 4 000 DM zu verrechnen, obwohl in dem ebenfalls am 18. Juli 1962 notariell beurkundeten Kaufvertrag ein Kaufpreis von nur 1 000 DM angegeben und als bezahlt bezeichnet worden sei; diesen Betrag habe der Kläger weder zu bezahlen brauchen noch bezahlt. Im Falle der Bebauung der verkauften Bauparzelle solle der Beklagte sämtliche Architektenleistungen erbringen und seinen Honoraranspruch auf den nicht beurkundeten Teil des Kaufpreises verrechnen.

Der Kläger hat (zuletzt) weiter vorgetragen, der Beklagte habe an ihn auch bereits einen Betrag von 13 030 DM "schwarz" bezahlt; über diesen Betrag habe er auf Bitten des Beklagten einen Wechsel akzeptiert, damit der Beklagte den Verbleib der Summe habe nachweisen können und dem Finanzamt gegenüber nicht in Schwierigkeiten gerate.

Mit Schriftsatz vom 26. November 1965 hat der Kläger unter Fristsetzung bis zum 4. Dezember 1965 den Beklagten aufgefordert, die (das Grundstück betreffenden) Ansprüche der Wohnungsbauförderungsan-



Unterlagen gewesen und der Kläger habe ihm entgegen der vertraglichen Regelung auch nicht sämtliche Nutzungen an dem Hausgrundstück eingeräumt.

Das Landgericht hat nach umfangreicher Beweisaufnahme, bei der auch beide Parteien vernommen wurden, die Klage abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger den Klageantrag weiter. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht ist in Würdigung des Ergebnisses der Beweisaufnahme zu der Auffassung gelangt, daß der Kläger den ihm obliegenden Beweis für die von ihm behauptete Vereinbarung eines von der notariellen Beurkundung abweichenden Kaufpreises nicht erbracht habe. Es hat auch den von dem Kläger weiter erklärten Rücktritt von dem Kaufvertrag vom 18. Juli 1962 nicht als begründet erachtet.

2. Die hiergegen gerichteten Rügen sind unbegründet.

a) Die Revision rügt zunächst, das Berufungsgericht habe bei seiner Auffassung, daß der Kläger die Vereinbarung eines über den beurkundeten Kaufpreis hinausgehenden Kaufpreises nicht erwiesen habe, die Beweislast verkannt. Sie geht dabei davon aus, daß der Beklagte die Beweislast dafür habe, daß sein Anspruch auf Übertragung des Grundstücks begründet sei, und daß die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit einer Urkunde eine tatsächliche Vermutung darstelle. Es gelte deshalb, so meint die Revision, dasselbe, was für den Anscheinsbeweis zu sagen sei, d.h. es brauche von dem, der die Vermutung entkräften wolle, nicht der volle Beweis geführt zu werden wie bei einer rechtlichen Vermutung, sondern es genüge, daß der Anscheinsbeweis durch andere Tatsachen entkräftet werde. Die Revision folgert hieraus, daß die "Stellungnahme" des Berufungsgerichts unrichtig sei, weil es eine Umkehr der Beweislast angenommen habe.

Die Rüge ist unbegründet. Der Kläger macht einen Anspruch aus § 812 BGB geltend. Es gilt deshalb der allgemeine Grundsatz, daß jede Partei die Tatsachen beweisen muß, aus denen sie Rechte herleiten will (Baumbach/Lauterbach ZPO 30. Aufl. Anhang zu § 282 Anm. 2). Damit kommt es auf die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit einer Urkunde nicht an. Bei dieser Sachlage kann entgegen der Meinung der Revision nicht davon gesprochen werden, daß das Berufungsgericht von einer Umkehrung der Beweislast ausgegangen sei. Der Revision kann weiter darin nicht gefolgt werden, daß das Berufungsgericht an den dem Kläger

auferlegten Beweis zu hohe Anforderungen gestellt habe. Das gilt auch nicht, wie die Revision meint, für die Ausführungen des Berufungsgerichts, es sei nicht hinreichend sicher erwiesen, daß der Kläger eine reale Chance gehabt habe, das Grundstück zu einem bedeutend höheren Preis an einen anderen Kaufinteressenten zu veräußern (BU S. 20), aus den Zahlungen, die der Beklagte im Sommer 1962 an den Kläger oder zu seinen Gunsten geleistet habe, folge nicht zwingend, daß der Beklagte solche Zahlungen in Erfüllung der von dem Kläger behaupteten Vereinbarung über den Schwarzpreis geleistet haben müsse (BU S. 24) und es sei dem Beklagten angesichts der früheren freundschaftlichen Beziehungen zwischen den Parteien nicht zu widerlegen, daß er lediglich aus Entgegenkommen gegenüber dem Kläger bereit gewesen sei, für ihn auf der neuervorbenen Bauparzelle Architektenleistungen kostenlos zu erbringen (BU S. 26).

b) Die Meinung der Revision, es sei unstreitig, daß der Beklagte sich im Zusammenhang mit dem hier in Betracht kommenden Geschäft, also im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hausgrundstücks, dazu verpflichtet habe, für den Kläger kostenlos Architektenleistungen zu erbringen, trifft nicht zu. Die Revision hat auch nicht angegeben, auf welche Stelle des angefochtenen Urteils oder des Akteninhalts sie ihre Meinung stützt.

c) Unbegründet ist auch die weitere Rüge, der Beklagte habe die Beweislast dafür gehabt, daß der

vorstehend aufgeführte Zusammenhang nicht gegeben sei. Die Zusage des Beklagten, kostenlos Architektenleistungen zu erbringen, traf die Bauparzelle. Diese ist zwar ebenfalls am 18. Juli 1962, aber in gesonderter notarieller Urkunde an den Kläger verkauft worden. Aus der Tatsache aber, daß äußerlich voneinander getrennte Verträge abgeschlossen sind, ergibt sich die tatsächliche Vermutung, daß sie auch nach der Absicht der Parteien nicht als einheitlicher Vertrag, sondern als verschiedene selbständige Geschäfte gewollt waren und dies gerade durch die Trennung zum Ausdruck gebracht werden sollte (Urteil des Senats vom 24. Februar 1967, V ZR 75/65, NJW 1967, 1272). Es wäre deshalb Sache des Klägers gewesen, diese Vermutung zu widerlegen und zu beweisen, daß der von ihm behauptete Zusammenhang besteht. Das ist jedoch nicht geschehen.

d) Da somit die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der hier in Frage stehende Zusammenhang nicht bestehe, rechtlich nicht zu beanstanden ist, kommt es entgegen der Meinung der Revision nicht darauf an, ob die Zusage kostenloser Architektenleistungen durch den Beklagten eine unentgeltliche Leistung dargestellt habe und deshalb als nicht formgerecht beurkundetes Schenkungsversprechen (§ 518 BGB) unwirksam gewesen wäre. Es entfällt deshalb schon aus diesem Grunde die von der Revision aus dieser Unwirksamkeit gezogene Folgerung, daß zumindest die Geschäftsgrundlage für den Kaufvertrag über das Hausgrundstück weggefallen sei.

e) Entgegen der Meinung der Revision hat das Berufungsgericht die Beweislast auch nicht durch seine Auffassung verkannt, es könne dem Beklagten ebenfalls nicht mit Sicherheit widerlegt werden, daß der in dem notariellen Kaufvertrag über die Bauparzelle beurkundete Kaufpreis in Höhe von 1 000 DM durch Verrechnung aus dem Geschäft mit der Kühltruhe auch gezahlt worden sei (BU S. 26). Da es hier um den Kaufvertrag über die Bauparzelle geht, wäre es, wie bereits unter c) ausgeführt, Sache des Klägers gewesen, den von ihm behaupteten Zusammenhang dieses Kaufvertrags mit dem Kaufvertrag über das Hausgrundstück zu beweisen.

f) Unbegründet ist weiter die Rüge, das Berufungsgericht habe mit seiner Auffassung, es sei auch der von dem Kläger erklärte Rücktritt von dem Kaufvertrag nicht gerechtfertigt, die Vorschrift des § 326 BGB verletzt. Das Berufungsgericht hat sich insoweit die Auffassung des Landgerichts zu eigen gemacht, wonach ein Rücktrittsrecht des Klägers wegen eigener Vertragsuntreue entfalle. Der Kläger könne sich, so führt das Landgericht aus, nicht auf der einen Seite auf die Nichtigkeit des Kaufvertrags berufen und auf der anderen Seite von dem Beklagten Vertragserfüllung verlangen; er habe dem Beklagten auch nicht alle Nutzungen eingeräumt. Das ist zum mindesten hinsichtlich der letzteren Gesichtspunkte frei von Rechtsirrtum, so daß es auf die zusätzliche Auffassung des Berufungsgerichts, der Kläger habe nicht hinreichend dargetan, daß der Beklagte mit sei-

nen Leistungen in Verzug, d.h. schuldhaft in Rückstand geraten sei, und die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision nicht mehr ankommt.

g) Die restlichen 30 Rügen betreffen in 28 Fällen Verletzung des § 286 ZPO und in 2 Fällen Verletzung des § 391 ZPO. Auch sie haben sich nach Prüfung als unbegründet erwiesen. Von einer Begründung wurde nach Artikel 1 Nr. 4 des Entlastungsgesetzes vom 15. August 1969 abgesehen.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthalten, war dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Hill

Offterdinger