

049
4
V ZR 9/55

Verkündet am 11. Januar 1956
Hoffmeister, Justizangestell-
ter als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Fritz S [REDACTED] in H [REDACTED],
P [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Hausmakler Karl Heinz R [REDACTED] in H [REDACTED] T [REDACTED]
[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 20. Dezember 1955 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Hückinghaus, Dr. Oechßler, Dr. Großmann und Dr. Spieler
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das
Urteil des 2. Zivilsenats des Hanseatischen
Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 2. Novem-
ber 1954 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhand-
lung und Entscheidung an das Berufungsgericht
zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung
über die Kosten der Revisionsinstanz übertra-
gen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte hat das von ihm im Jahre 1949 zum Preis von 9 500 DM käuflich erworbene Trümmergrundstück H [REDACTED] H [REDACTED]-Straße [REDACTED] in H [REDACTED] demnächst durch den Bauunternehmer E [REDACTED] wieder aufgebaut. Das Haus war im Juli 1950 bezugsfertig; seitdem wird es von Mietern bewohnt, die als Baukostenzuschüsse insgesamt 18 700 DM aufgebracht haben. Am 30. Juli 1950 hat das Hamburgische Bauordnungsamt es besichtigt und in dem Gebrauchsschein vom selben Tage zum Ausdruck gebracht, daß der Wiederaufbau zu Beanstandungen keinen Anlaß gegeben habe, daß aber der Beklagte noch sieben im einzelnen beschriebene, offensichtlich insbesondere kostenmäßig unwesentliche Auflagen zu erfüll~~en~~en habe; das ist bis zum 20. Oktober 1951 geschehen.

Der Kläger wollte im Herbst des Jahres 1950 unter Ausnutzung der durch § 7 c des Einkommensteuergesetzes vom 10. August 1949 (WiGBI S 266) i.d.F. des Gesetzes vom 29. April 1950 (BGBl S 95) zwecks Förderung des Wohnungsbaues eröffneten Möglichkeit Geld als Darlehen steuerbegünstigt anlegen. Deshalb kam es damals mit Bezug auf das bezeichnete Grundstück zu Verhandlungen zwischen den Parteien. Sie führten zu einer schriftlichen Vereinbarung vom 12. Oktober 1950. Danach verpflichtete sich der Kläger, dem Beklagten am 14. Oktober 1950 als Baudarlehen 15 000 DM zu zahlen und einen Zwischenkredit abzudecken, den die A [REDACTED] Volksbank dem Beklagten zur Verfügung gestellt hatte und der sich an diesem Tage auf 42 380,94 DM belief. Der Beklagte verpflichtete sich, auf dem Grundstück für den Kläger eine Sicherungshypothek in Höhe von 15 000 DM, eine Auflassungsvormerkung und ein Vorkaufsrecht eintragen zu lassen. Beide Parteien erklärten, daß der Kläger am 1. April 1951 das Grundstück erwerben solle. Sie haben die von ihnen übernommenen Verpflichtungen erfüllt.

- 3 -

Am 14. März 1951 schlossen die Parteien einen notariell beurkundeten Kaufvertrag. Danach verkaufte der Beklagte dem Kläger das Grundstück für 10 000 DM, die bereits erhalten zu haben der Beklagte bestätigte. Ferner wurde zum Ausdruck gebracht, daß das Grundstück sich im Wiederaufbau befinde und daß der Kläger diesen Wiederaufbau finanziere, und vereinbart, daß ihm das Grundstück frei von Lasten in Abteilung II und III des Grundbuchs zu liefern sei. Demgemäß beantragten die Parteien u.a. die Löschung der Sicherungshypothek über 15 000 DM. Als Stichtag für den Übergang der Nutzungen und Lasten wurde der 1. April 1951 bestimmt, aber ausbedungen, daß der Vertrag ab 1. Juli 1950 Wirkung haben solle und daß die Übergabe des Grundstücks als an diesem Tage erfolgt gelte. In demselben notariellen Vertrag erklärten die Parteien die Auflassung des Grundstücks, als dessen Eigentümer der Kläger demnächst ins Grundbuch eingetragen wurde.

Der Kläger behauptet, der Beklagte habe ihm bei den Verhandlungen erklärt, das Haus sei noch nicht fertiggestellt, er könne sein Geld daher für dessen Wiederaufbau noch steuerbegünstigt anlegen. Der Beklagte sei in wirtschaftlichen Schwierigkeiten und deshalb gezwungen gewesen, das Grundstück schleunigst zu veräußern. So sei es zu dem Abschluß des Kaufvertrages gekommen, durch den der Beklagte bei einem Preis von 10 000 DM für den Grund und Boden im Vergleich zu dem Betrag, den er selbst dafür bezahlt habe, einen Gewinn von 500 DM erzielt habe. Die Parteien seien darüber einig gewesen, daß der Wiederaufbau des Hauses als vom Beklagten treuhänderisch für den Kläger ausgeführt behandelt werde. Demgemäß habe der Kläger außer dem Kaufpreis für das Grundstück noch die Kosten des Wieder-



4

aufbaues, u n d n u r s i e übernommen. Diese Kosten
beliefen sich nach der Abrechnung des E [REDACTED] vom 5. Sep-
tember 1950 auf 35 071,10 DM

dazu komme noch der Kaufpreis für den
Grund und Boden mit 10 000,-- "

zusammen also: 45 071,10 DM.

Diesen Betrag habe der Beklagte zu beanspruchen gehabt.

Demgegenüber habe er (Kläger) geleistet:

bar 15 000,-- DM

durch Abdeckung des Zwischenkredits
der Bank 42 380,94 "

durch Übernahme der Baukostenzuschüsse
18 700,-- "

zusammen: 76 080,94 DM.

Demnach habe er 31 009,24 DM zuviel bezahlt.

Die Klage ist auf Verurteilung des Beklagten zur Zah-
lung dieses Betrages nebst 9,7 % Zinsen seit dem 1. November
1951 gerichtet.

Der Beklagte, der um Klagabweisung gebeten hat, behaup-
tet, entgegen der im notariell beurkundeten Vertrag aufge-
führten Bemessung des Kaufpreises von nur 10 000 DM und der
Übernahme der Finanzierung des Wiederaufbaues habe zwischen
den Parteien am 14. März 1951 Einverständnis darüber bestan-
den, daß der Kaufpreis 15 000 DM + 42 380,94 DM betrage und
daß die Amortisationsbeträge auf die Baukostenzuschüsse der
Mieter im Verhältnis zwischen den Parteien dem Kläger zur
Last fallen sollten. Überdies sei ja das Haus am 14. März
1951, wie übrigens schon am 12. Oktober 1950, längst wieder
aufgebaut gewesen. Der damit nicht in Einklang stehende In-
halt des notariellen Vertrages habe dem Kläger nur ermögli-

chen sollen, die im § 7 c des Einkommensteuergesetzes vorgesehenen Vergünstigungen auszunutzen. Die Finanzierung des Wiederaufbaus sei auch ohne Zutun des Klägers gesichert gewesen; deshalb habe er keine Veranlassung gehabt, das Grundstück an den Kläger mit einem Gewinn von nur 500 DM zu verkaufen und so auf jeden Nutzen für seine erheblichen persönlichen Bemühungen zu verzichten, die er für den langwierigen Wiederaufbau aufgewendet habe.

Nach Vernehmung von Zeugen hat das Landgericht durch Teilurteil den Beklagten zur Zahlung von 31 009,24 DM - 18 700 DM - 12 309,24 DM nebst 9,7 % Zinsen seit dem 1. November 1951 an den Kläger verurteilt, weil damals noch nicht entscheidungsreif war, ob und in welchem Umfang sich der Kläger hinsichtlich der Baukostenzuschüsse an den Beklagten halten kann.

Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht antragsgemäß das Teilurteil des Landgerichts abgeändert und die Klage in Höhe des dem Kläger zugesprochenen Betrages abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger die Wiederherstellung des Teilurteils des Landgerichts. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß die (auch von den Parteien nicht bezweifelte) Wirksamkeit der Verträge vom 12. Oktober 1950 und vom 14. März 1951 nicht etwa aus Rechtsgründen zu verneinen ist. Es kommt daher - wie das Berufungsgericht richtig ausführt - für die Ent-

scheidung des Rechtsstreits, soweit er in die Berufungs- und in die Revisionsinstanz gelangt ist, weiter darauf an, ob der Beklagte mit den Zahlungen des Klägers von 15 000 DM + 42 380,94 DM = 57 380,94 DM gegenüber dem, was er zu leisten verpflichtet war, 12 309,24 DM zuviel erhalten hat. Das wiederum hängt davon ab, ob nach den Vereinbarungen der Parteien der Kläger - wie dieser es darstellt - als Kaufpreis den im Vertrag vom 14. März 1951 für den Grund und Boden angeführten Betrag (10 000 DM) und die für den Wiederaufbau des Hauses nachgewiesenen Kosten oder - wie der Beklagte angibt - als Kaufpreis für das fertige Hausgrundstück das zahlen sollte, was die Parteien im Vertrag vom 12. Oktober 1950 als Leistungen des Klägers ausbedungen hatten. Falls die Darstellung des Klägers zutrifft, würde der Beklagte um die Mehrleistung des Klägers ungerechtfertigt bereichert und ihm nach § 812 BGB insoweit zur Herausgabe verpflichtet sein.

Das Berufungsgericht hat auf Grund des Vortrages der Parteien und des Ergebnisses der Beweisaufnahme nicht als erwiesen erachtet, daß die Darlegung des Klägers richtig ist. Es hat den Kläger als beweisfällig angesehen und deshalb dem Berufungsantrag des Beklagten entsprochen.

Die Revision meint, das Berufungsgericht habe die Beweislast verkannt. Dabei geht sie zutreffend davon aus, daß die über ein Rechtsgeschäft aufgenommene Urkunde, wenn sie eindeutig ist, die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich hat, und meint, daß dies bei dem Vertrag vom 14. März 1951 der Fall sei. Daraus folgert sie, daß die Unsicherheit des Beweisergebnisses zu Lasten des Beklagten gehe.

Die Rüge der Revision ist berechtigt. Entgegen der Ansicht des Beklagten ergibt die Urkunde vom 14. März 1951 zweifelsfrei, was die Parteien als Inhalt des Kaufvertrages erklärt haben. Das gilt insbesondere von der Erklärung des Klägers, daß er den Wiederaufbau finanziere. Denn das Ausmaß der sich daraus für den Kläger ergebenden Verpflichtung war aus der die Kosten des Wiederaufbaus mit 35 071,10 DM ausweisenden Abrechnung des E [REDACTED] vom 5. September 1950 zu entnehmen. Dazu konnten allenfalls nur noch die leicht zu belegenden Kosten kommen, die durch die sieben dem Beklagten am 30. Juli 1950 gemachten Auflagen bereits entstanden waren oder noch entstehen würden. - Daß über die materiell rechtliche Grundlage des formalen Antrags der Parteien auf Löschung der Sicherheitshypothek über 15 000 DM in dem Vertrag nichts bemerkt ist, ist ohne Belang. Es genügte der übereinstimmende Löschantrag des Klägers als desjenigen, dessen Gläubigerrecht durch die beantragte Löschung betroffen wurde, und des Beklagten als Grundstückseigentümers. Der Antrag entsprach dem Umstand, daß der Beklagte es nach dem Vertrag übernommen hatte, das Grundstück lastenfrei zu liefern.

Sache des Beklagten ist es, den Nachweis zu erbringen, daß entgegen dem für den Kläger streitenden Wortlaut der Urkunde vom 14. März 1951 an diesem Tage nach dem übereinstimmend zum Ausdruck gekommenen Willen der Parteien als Kaufpreis die vom Kläger am 12. Oktober 1950 übernommenen Leistungen gelten sollten. Dazu bedarf es in tatsächlicher Beziehung der vom Berufungsgericht unter dem Gesichtspunkt der Beweislast des Beklagten bisher unterlassenen Prüfung des Vorbringens der Parteien und des Ergebnisses der Beweisaufnahme. Deshalb muß - ohne daß es auf die von der Revision

vorsorglich erhobenen Rügen einer mehrfachen Verletzung des § 286 ZPO für diesen Rechtszug noch ankäme - das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Denn es hat sich bisher darauf beschränkt auszusprechen, daß jedenfalls der Kläger den Beweis für seine Darstellung nicht erbracht habe. Es hat aber offen gelassen und durfte es - von seiner Auffassung aus betrachtet - offen lassen, ob etwa dem Beklagten der (wie das Berufungsgericht die Beweislast beurteilte) G e g e nbeweis gelungen sei. In den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils ist aber mehrfach, so in Abschnitt 4 a im letzten Satz sowie in Abschnitt 4 c im 5. und im letzten Absatz als Meinung des Berufungsgerichts zum Ausdruck gebracht, daß gewisse Umstände "durchaus für die Behauptung des Beklagten" und "ziemlich eindeutig für die Behauptung des Beklagten" sprächen, und schließlich zusammenfassend, daß die Darstellung des Beklagten, der Kaufpreis setze sich aus den von den Parteien am 12. Oktober 1950 vereinbarten Leistungen des Klägers (15 000 DM bar und ferner Abdeckung des Bankkredits in Höhe von 42 380,94 DM) zusammen, "mindestens ebenso viel Wahrscheinlichkeit für sich" habe, wie die Angaben des Klägers. Das Berufungsgericht wird also zu erörtern haben, ob etwa der Sachverhalt, für dessen weitere Klärung u.a. auch die vom Kläger mehrfach, zuletzt in seiner Berufungsbeantwortung auf S 14 unter Beweisantritt aufgestellte Behauptung über den vom Beklagten gelegentlich der außergerichtlichen Vergleichsverhandlungen der Parteien eingenommenen Standpunkt von Bedeutung sein wird, eine Beurteilung im Sinne des Beklagten rechtfertigt. Dabei wird es auch zu prüfen haben, ob es nach Lage der Sache angebracht ist, von der durch § 448 ZPO eröffneten Möglichkeit zur Ermittlung der Wahrheit Gebrauch zu machen.

Sollte das Berufungsgericht zu dem Ergebnis kommen, daß die Darstellung des Beklagten richtig ist, daß also am 14. März 1951 Einverständnis zwischen den Parteien dahin bestand, Kaufpreis seien die Beträge, die der Kläger auf Grund des Vertrages vom 12. Oktober 1950 an den Beklagten oder für den Beklagten bezahlt hatte, obwohl diese Leistungen damals als Kaufpreis gar nicht bezeichnet worden waren, so würde sich das Berufungsgericht noch, der nach den gesamten Umständen naheliegenden Prüfung der Frage zu unterziehen haben, ob die Parteien am 14. März 1951 in Täuschungsabsicht ein geringeres als das vereinbarte Entgelt haben beurkunden lassen. Bejahendenfalls würde nämlich nach § 4 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) das beurkundete Entgelt als vereinbart gelten und deshalb der Klageanspruch, soweit das Landgericht darüber befunden hat, nach § 5 aaO unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung begründet sein.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Oechsler

Dr. Großmann

Dr. Spieler