

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 144/91

URTEIL

Verkündet am:
9. Juli 1993

,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juli 1993 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 26. März 1991 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es der Klage stattgegeben hat.

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Stade vom 24. Juli 1989 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es der Klage stattgegeben hat.

Die Klage wird insgesamt abgewiesen.

Von den Kosten des ersten und zweiten Rechtszuges hat die Klägerin 7/10, der Beklagte 3/10 zu tragen. Die Kosten des Revisionsrechtszuges fallen zu 9/10 der Klägerin, zu 1/10 dem Beklagten zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin, die dem Beklagten einen Architektenauftrag erteilt hatte, verkaufte ihm mit notariellem Vertrag vom 2. August 1984 - Urkunden-Nr. des Notars W.

in B. - eine Eigentumswohnung in einem denkmalgeschützten Altbau, die bis 31. Dezember 1984 "laut beigefügter Baubeschreibung" vom Käufer grundlegend renoviert und restauriert werden sollte. Die Verkäuferin garantierte die Durchführung der Renovierungsarbeiten innerhalb der genannten Frist. Zur Urkunden-Nr. leistete der Beklagte und beglaubigte der beurkundende Notar, im unmittelbaren Anschluß an die Vertragsbeurkundung, die Unterschrift des Beklagten unter einem Treuhandauftrag; darin wurde ein Treuhänder mit der Renovierung des Hauses, in dem sich die gekaufte Eigentumswohnung befindet, beauftragt und hierzu bevollmächtigt. Der Beklagte zahlte vereinbarungsgemäß einen Teil des Kaufpreises; zu seinen Gunsten wurde eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen.

Mit der Klage fordert die Klägerin vom Beklagten Zahlung des Restkaufpreises in Höhe von 47.167,43 DM nebst Zinsen sowie Ersatz außergerichtlicher Mahnkosten von 1.098,78 DM. Der Beklagte hat widerklagend 21.701,90 DM Architektenhonorar gefordert. Das Landgericht hat der Kaufpreisklage stattgegeben, im übrigen die Klage und die Widerklage abgewiesen. Die Berufung des Beklagten ist im wesentlichen ohne Erfolg geblieben. Seine Revision, mit der er seinen Klageabweisungsantrag und die Widerklage zum Betrage von 11.747,87 DM weiterverfolgt, hat der Senat nur insoweit angenommen, als der Anspruch auf Zahlung des Restkaufpreises



von 47.167,43 DM für begründet erachtet wurde. Der Beklagte beantragt nunmehr, das Urteil des Berufungsgerichts im Umfange der Annahme aufzuheben, insoweit die Klage abzuweisen. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat, soweit sie der Senat angenommen hat, Erfolg.

Die Klage auf Zahlung eines Restkaufpreises ist nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht hält den Vortrag des Beklagten, der Kaufvertrag vom 2. August 1984 sei wegen Formmangels nichtig, weil der zwischen ihm und dem Treuhänder am selben Tag abgeschlossene Treuhandvertrag nicht notariell beurkundet worden sei, für unerheblich. Der Beklagte habe nicht nachvollziehbar dargelegt, daß der Kaufvertrag vom 2. August 1984 und der am gleichen Tage abgeschlossene Treuhandvertrag eine rechtliche Einheit gebildet hätten, so daß auch der Treuhandvertrag notarieller Beurkundung bedurft hätte.

2. Das Berufungsgericht hat damit, wie die Revision zu Recht rügt, den Streitstoff nicht ausgeschöpft. Aus den vorgelegten Vertragsurkunden sowie dem unstreitigen Sachverhalt ergeben sich im Gegenteil genügend Anhaltspunkte dafür, daß der Treuhandvertrag nach dem Willen der Parteien mit dem Grundstückskaufvertrag eine rechtliche Einheit bilden soll. Beide Verträge sind am selben Tag vor dem Notar nacheinander

geschlossen worden; der Notar hat den Kaufvertrag unter der Nr. beurkundet und die Unterschriften unter dem Treuhandvertrag unter der Nr. der Urkundenrolle beglaubigt. Der Kaufvertrag setzt zudem den Abschluß des Treuhandvertrages inhaltlich voraus und nimmt auf ihn Bezug. In dem Kaufvertrag garantiert nämlich die Klägerin, daß die geplanten Renovierungsarbeiten gemäß beigefügter Baubeschreibung spätestens bis zum 31. Dezember 1984 ausgeführt werden. Da diese Arbeiten nach dem Vertrag aber von dem Beklagten als Käufer durchgeführt werden sollen, setzt die Garantie voraus, daß die dem Beklagten obliegenden Arbeiten nach den Plänen der Klägerin durchgeführt werden. Dies ist aber nur möglich, wenn der Beklagte den Treuhandvertrag abschließt, der sicherstellt, daß die Durchführung der Renovierungsarbeiten wie geplant dem von der Klägerin ausgesuchten Treuhänder übertragen wird. Daß wenigstens die Klägerin einen Verknüpfungswillen erkennen ließ und der Beklagte dies zumindest hingenommen hat (BGHZ 76, 43, 48 f; 78, 346, 349; 101, 393, 396; 112, 376, 378), ergibt sich zusätzlich aus der zum notariellen Protokoll genommenen Anlage des Kaufvertrages über die Kosten, Finanzierung und Wirtschaftlichkeit der Renovierung. In dieser Anlage ist nämlich mehrfach von einem "Treuhänder" und einer "Treuhandgebühr" sowie einem "Bauherrengemeinschaftskonto" die Rede. Damit ergibt sich schon aus der Formulierung des Vertragstextes, daß der Abschluß des Treuhandvertrages nicht in das Belieben des Beklagten gestellt war, sondern der Abschluß des Kaufvertrages nur im Zusammenhang mit dem Treuhandvertrag in Betracht kam. Dies reicht aus, um die aus der urkundlichen Trennung der beiden Verträge hergeleitete gegenteilige Vermutung (vgl. Senatsurt. v. 30. Oktober 1987, V ZR 144/86, WM 1988, 48, 52) zu entkräf-

ten. Die Geschäftseinheit wird dabei nicht dadurch ausgeschlossen, daß an den Rechtsgeschäften verschiedene Personen beteiligt gewesen sind (Senatsurt. v. 30. Oktober 1987, V ZR 144/86, WM 1988, 48, 52).

Die Entscheidung, ob ein beurkundungsbedürftiges einheitliches Rechtsgeschäft vorliegt, obliegt zwar grundsätzlich dem Tatrichter (Senatsurt. v. 30. April 1976, V ZR 129/74, DNotZ 1976, 683, 684 m.N.). Da die hier maßgebenden Gesichtspunkte sich jedoch allein aus den vorgelegten Vertragswerken erschließen und weitere tatsächliche Umstände ersichtlich nicht in Betracht kommen, kann der Senat die Prüfung und Entscheidung selbst vornehmen (BGHZ 76, 43, 49).

Waren danach beide Verträge so voneinander abhängig, daß sie "miteinander stehen und fallen" sollten, bedurften sie beide notarieller Beurkundung (BGH aaO). Die (Form-)Unwirksamkeit des einen Vertrages hat damit die Unwirksamkeit des anderen Vertrages zur Folge (§ 139 BGB), so daß die Klägerin Kaufpreisansprüche daraus nicht herleiten kann.

Die Klage ist danach insgesamt abzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 Satz 1
ZPO.

Hagen

RiBGH Dr. Vogt ist be-
urlaubt und kann daher
nicht unterschreiben.
Hagen

Lambert-Lang

Wenzel

Tropf