

14

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 305/94

URTEIL

Verkündet am:
9. Februar 1996
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Rolf S[REDACTED], W[REDACTED]-Si[REDACTED]-Straße [REDACTED], G[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Karl M[REDACTED], L[REDACTED]platz [REDACTED], Z[REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Februar 1996 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Wenzel, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 10. November 1994 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 9. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 6. September 1990 erwarb der Beklagte das Wohngrundstück L. [REDACTED] platz [REDACTED] in Z. [REDACTED], welches er vorher bereits pachtweise gewerblich nutzte.

Am 2. Dezember 1990 schlossen die Parteien einen von zwei Zeugen mitunterzeichneten privatschriftlichen "Treuhandvertrag", in dem es u.a. heißt:

"Der Treugeber" (Kläger) "hat zusammen mit dem Treunehmer" (Beklagter) "aus den den Parteien bekannten,

- 3 -

hier aber nicht näher benannten Gründen, den in ...
Z[REDACTED], L[REDACTED]straße [REDACTED], belegenen Grundbesitz ...
unter der Maßgabe erworben, daß der Treunehmer als al-
leiniger Eigentümer im vorbenannten Grundbuch einge-
tragen ist, obwohl tatsächlich sowohl Treugeber und
Treunehmer den vorbenannten Grundbesitz je zur Hälfte
Eigentümer sind.

Der Treuhänder hält für den Treugeber treuhänderisch
dessen hälftigen Anteil an dem vorbenannten Grundbe-
sitz."

Es folgt eine Verpflichtung des Beklagten, über den
Grundbesitz nicht ohne Zustimmung des Klägers zu verfügen,
insbesondere ihn nicht mit Rechten Dritter zu belasten oder
zu veräußern. Beim Vorversterben des Beklagten sollen seine
Erben verpflichtet sein, in den Treuhandvertrag einzutreten
und diese Verfügung solle der Beklagte "bereits jetzt als
Teiltestament" treffen. Ein entsprechendes Testament ver-
faßte der Beklagte am gleichen Tag.

Das Gebäude wurde mit erheblichem Kostenaufwand reno-
viert; den dazu erforderlichen Kredit hatte der Kläger be-
schafft. Er tilgt ihn allein und haftet für dessen Rückzah-
lung als Bürge.

Der Beklagte wurde am 23. Dezember 1991 als Alleinei-
gentümer in das Grundbuch eingetragen. Einen für den
13. Mai 1992 vereinbarten Notartermin zur Auflassung eines
hälftigen Miteigentumsanteils an den Kläger sagte der Be-
klagte ab. Mit Schreiben vom 14. Dezember 1992 kündigte er
den Treuhandvertrag.



Der Kläger behauptet, schon vor dem notariellen Vertrag vom 6. September 1990 habe er mit dem Beklagten verabredet, daß der Kauf des Grundstücks eine gemeinsame Sache sein solle. Wegen der damaligen Rechtslage in der DDR habe man aber vereinbart, daß der Beklagte das Grundstück alleine erwerben und einen hälftigen Miteigentumsanteil treuhänderisch für den Kläger halten solle. Nach Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen habe der Kläger dann Miteigentümer werden sollen.

Er hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, das hälftige Miteigentum an dem genannten Grundstück an ihn aufzulassen und seine Eintragung im Grundbuch zu bewilligen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, die Berufung des Klägers ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden. Dagegen wendet sich der Kläger mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet und führt zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht. Dabei hat der Senat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Auflassungsanspruch des Klägers aus dem Vertrag vom 2. Dezember 1990,

weil sich nach dessen Wortlaut ein solcher Anspruch nicht ableiten lasse. Der Vertrag sei im übrigen formnichtig, weil es an der erforderlichen notariellen Beurkundung fehle (§ 313 BGB).

Der Vortrag des Klägers, schon vor dem 6. September 1990 habe eine mündliche Treuhandvereinbarung bestanden, sei in der Beweisaufnahme nicht bestätigt worden. Es könne deshalb offenbleiben, ob sie nach den damals geltenden Vorschriften der DDR nicht auch formunwirksam sei.

II.

Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Prüfung im entscheidenden Punkt nicht stand.

1. Rechtlich zutreffend hält das Berufungsgericht den Vertrag vom 2. Dezember 1990 dann für formbedürftig, wenn mit ihm erstmals eine Treuhandabrede getroffen und eine Übertragungspflicht des Beklagten hinsichtlich eines hälftigen Miteigentumsanteils am erworbenen Grundstück begründet werden sollte (§ 313 Satz 1 BGB). Die Formbedürftigkeit würde sich schon aus dem Gesichtspunkt dieser Übertragungspflicht des Beklagten ergeben, die nicht aus dem Gesetz (§ 667 BGB) folgen würde (vgl. dazu BGHZ 85, 245, 248 ff), weil kein Erwerbsauftrag vorgelegen hätte und das Grundstück auch nicht "aus der Geschäftsbesorgung erlangt" wäre. Es kommt deshalb nicht mehr darauf an, ob der Vertrag auch eine Erwerbspflicht des Klägers begründen sollte und der

Beklagte sich auf die Formbedürftigkeit unter diesem Aspekt berufen könnte (§ 242 BGB; vgl. BGHZ aaO S. 251 ff).

2. Verfahrensfehlerhaft hält das Berufungsgericht aber eine vom Kläger behauptete und schon vor dem 6. September 1990 abgeschlossene Treuhandabrede zum Erwerb des Grundstücks (d.h. des hälftigen Miteigentums hieran) nicht für bewiesen.

a) Eine solche Abrede richtet sich nach DDR-Recht (EGBGB Art. 232 § 1) und wäre danach formfrei möglich gewesen (vgl. Senatsurt. v. 6. Mai 1994, V ZR 30/93, BGHR DDR ZGB § 297 Abs. 1 Satz 2, Formfreiheit 1 = WM 1994, 1299).

b) Das Berufungsgericht führt aus, die Zeugen H■■■■, Sc■■■■ und J■■■■ hätten keine Kenntnisse von einer Treuhandabrede zwischen den Parteien vor dem 6. September 1990 gehabt, und hält den Kläger allein deshalb für beweisfällig. Mit Recht rügt die Revision diese Beweiswürdigung als unvollständig. Das Berufungsgericht läßt den Text des Vertrages vom 2. Dezember 1990 insoweit völlig außer Betracht. Dort wird festgehalten, daß der Treugeber (Kläger) zusammen mit dem Treuneher (Beklagter) den näher beschriebenen Grundbesitz erworben hat mit der Maßgabe, daß nur der Beklagte als alleiniger Eigentümer ins Grundbuch eingetragen ist, obwohl tatsächlich sowohl Treugeber und Treuneher je zur Hälfte Eigentümer sind. Das Berufungsgericht hat es rechtsfehlerhaft unterlassen diese Urkunde auszulegen, ob damit nicht - wie der Kläger geltend gemacht hat - eine vor dem notariellen Vertrag vom 6. September 1990 schon vorhandene Abrede zwischen den Parteien dokumentiert werden soll-

te. Schon der Wortlaut der Urkunde, der auf gewisse juristische Kenntnisse oder entsprechende Beratung schließen läßt, legt dies nahe, weil davon die Rede ist, daß der Treugeber, also der Kläger (!) das Grundstück zusammen mit dem Beklagten erworben habe und beide Parteien entgegen der Grundbuchlage je zur Hälfte Eigentümer seien. Dazu kommt, daß - wie auch der Beklagte anläßlich seiner Anhörung vor dem Landgericht eingeräumt hat - schon vor dem 6. September 1990 zwischen den Parteien verabredet war, das Anwesen gemeinsam zu renovieren und zu vermieten und daß trotz des Alleineigentums des Beklagten später nochmals über die Eigentumslage gesprochen werden sollte. Unstreitig ist zudem, daß der Kläger dann den gesamten Kredit für die Renovierung beschafft hat und ihn allein tilgt. Der Beklagte, der nach seinem Vortrag den Vertrag vom 2. Dezember 1990 nur als "Sicherheit" für den Kläger unterschrieben haben will, weil ihm ein Anwalt gesagt habe, er sei ohnehin formnichtig, hat nicht erklärt, worin auf dieser Grundlage die Sicherheit für den Kläger bestanden haben soll. Wäre der Vertrag vom 2. Dezember 1990 nur die Dokumentation einer schon vor dem 6. September 1990 bestehenden Abrede, dann wäre - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - die Erklärung des Klägers auch nachvollziehbar, die Treuhandregelung sei gewählt worden, weil im Zeitpunkt der Vereinbarung beide Parteien noch davon ausgingen, der Kläger könne als Bundesbürger kein Immobilieneigentum in der DDR erwerben, zumal auch der Beklagte vorträgt, er habe das Grundstück aufgrund des sog. "Modrow-Gesetzes" gekauft, das den Erwerb volkseigener Gebäude und Grundstücke nur durch "Bürger" der DDR zuließ (vgl. §§ 1 und 4 des Gesetzes v. 19. März 1990, GB I, 157).

Schon diese Überlegungen zwingen zur Aufhebung des Berufungsurteils. Es kommt deshalb nicht mehr auf die Rüge der Revision an, das Berufungsgericht habe auch den Antrag auf Vernehmung der Zeugin Ga[REDACTED] übergangen, die den Vertrag vom 2. Dezember 1990 als Zeugin mitunterzeichnet hat und die bekunden soll, die Parteien seien schon damals von einer bereits bestehenden Treuhandabrede ausgegangen. Zwar handelt es sich insoweit um eine sog. innere Tatsache, die Dritte betrifft. Für sie ist in der Regel anzugeben, wie ein Zeuge die unter Beweis gestellte Tatsache erfahren hat (vgl. BGH, Urt. v. 4. Mai 1983, VIII ZR 94/82, NJW 1983, 2034, 2035). Diese Angabe war im vorliegenden Fall jedoch nicht erforderlich, weil aus der Mitunterzeichnung der Urkunde als Zeugin nach der Lebenserfahrung nahelag, daß die Zeugin die unter Beweis gestellte Tatsache aus ihrer Teilnahme an den entsprechenden Verhandlungen erfahren hatte (vgl. auch BGH aaO). Der Kläger wird im Rahmen der erneuten Verhandlung Gelegenheit haben, auf dieses Beweisangebot zurückzukommen.

Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, weil weitere tatsächliche Feststellungen dazu erforderlich sind, ob eine Treuhandabrede der Parteien mit dem vom Klä-

ger behaupteten Inhalt vor oder am 6. September 1990 getroffen worden ist. Das Berufungsgericht wird ggf. auch eine Vernehmung des Klägers als Partei nach § 448 ZPO in Erwägung ziehen müssen.

Hagen

Vogt

Wenzel

Schneider

Klein