

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 98/96

Verkündet am:
17. April 1997
T h i e s i e s
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

DDR: KomVerfG §§ 20, 21, 27

Nach der DDR-Kommunalverfassung waren rechtsgeschäftliche Erklärungen, die der Bürgermeister als Vertreter der Gemeinde abgab, regelmäßig auch dann für die Gemeinde verbindlich, wenn sie der internen gesetzlichen Aufgabenverteilung zwischen Gemeindevertretung und Bürgermeister oder der innergemeindlichen Willensbildung widersprachen.

BGH, Urt. v. 17. April 1997 - III ZR 98/96 - OLG Brandenburg

LG Frankfurt (Oder)

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. April 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne, die Richter Dr. Werp, Streck, Dörr und die Richterin Ambrosius

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 20. Februar 1996 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Die beklagte Gemeinde plante im Jahre 1990 als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme die "Siedlungserweiterung H.". Mit der Vorbereitung und Durchführung war die Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH (im folgenden: LEG) als Entwicklungsträger beauftragt. Zum Entwicklungsbereich gehörten u.a. zwei Grundstücke, deren Rückübertragung nach den Vorschriften des Vermögensgesetzes M. beanspruchte. Dieser erteilte der klagenden Maklerfirma am 2. März 1992 für die beabsichtigte Veräußerung der Grundstücke einen Alleinauftrag.

Am 27. März 1992 bat der damalige Bürgermeister der Beklagten, Dr. S., den Geschäftsführer der Klägerin um Übersendung eines schriftlichen Maklerangebots, nachdem dieser auf die Maklereigenschaft der Klägerin und auf die Provisionspflichtigkeit hingewiesen hatte. Die Klägerin richtete am 31. März 1992 ein bis zum 30. April 1992 befristetes Angebot an die Beklagte. Danach sollte der Kaufpreis 9,8 Mio DM zuzüglich vom Erwerber zu zahlender Maklerprovision betragen. Dr. S. antwortete mit Schreiben vom 10. April 1992, er habe das Angebot mit Interesse zur Kenntnis genommen und werde die Weiterleitung an die LEG veranlassen, die sich wegen weiterer Absprachen mit der Klägerin in Verbindung setzen werde.

Nachdem das Eigentum an den beiden Grundstücken auf M. zurückübertragen worden war, erwarb die LEG die Grundstücke für insgesamt 2,25 Mio DM.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Mit der Klage hat die Klägerin die Beklagte auf Zahlung ihrer Provision in Höhe von insgesamt 128.250 DM nebst Zinsen in Anspruch genommen. Die Klage hatte in beiden Vorinstanzen Erfolg. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

1. Das Berufungsgericht nimmt an, daß die Parteien übereinstimmende, auf den Abschluß eines Maklervertrages gerichtete Willenserklärungen abgegeben haben und daß der von der Beklagten gewünschte und der tatsächlich zustande gekommene Kaufvertrag über die Grundstücke im Rechtssinne identisch seien. Diese Erwägungen lassen Rechtsfehler nicht erkennen; sie werden auch von der Revision hingenommen.

2. Der Senat teilt die Auffassung des Berufungsgerichts, daß Bürgermeister Dr. S. die Beklagte beim Abschluß des Maklervertrages wirksam vertreten hat.

a) Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat bereits mit Urteil vom 20. April 1966 (V ZR 50/65 - MDR 1966, 669) zum baden-württembergischen Gemeinderecht entschieden, daß die dem Bürgermeister übertragene Verfügungsmacht allumfassend und unbeschränkt sei und daß die Gemeinde auch durch

solche Rechtshandlungen berechtigt und verpflichtet werde, die der Bürgermeister ohne die erforderliche Beschlußfassung des Gemeinderats vorgenommen habe; insoweit handele es sich lediglich um eine interne Bindung des Bürgermeisters gegenüber der Gemeinde. Dem haben sich der erkennende Senat für die Beurteilung der Vertretungsmacht des Bürgermeisters nach der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung von 1964 (Urteil vom 16. November 1978 - III ZR 81/77 - NJW 1980, 117, 118) und das Bundesarbeitsgericht für diejenige eines Landrats nach baden-württembergischem Kommunalrecht (NJW 1986, 2271, 2272) angeschlossen. An diesem Rechtsstandpunkt, der sich an der im Kommunalrecht anerkannten strikten Unterscheidung zwischen interner Willensbildung und externer Vertretungsbefugnis orientiert (Schmidt-Aßmann in: Badura u.a., BesVerwR, 10. Aufl. Rn. 78 m.w.N.), hält der Senat auch für den Anwendungsbereich des hier maßgebenden - inzwischen außer Kraft getretenen - Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise der DDR (Kommunalverfassung) vom 17. Mai 1990 (GBl. DDR Teil I S. 255) fest. Die Regelungen dieses Gesetzes, dessen Geltungsbereich sich auf sämtliche neuen Bundesländer erstreckte und das deshalb revisibel war (§ 549 Abs. 1 ZPO), wiesen keine Besonderheiten auf, die Anlaß zu einer abweichenden rechtlichen Würdigung geben könnten.

b) Nach der Kommunalverfassung der DDR waren Selbstverwaltungsorgane der Gemeinde die Gemeindevertretung und der Bürgermeister (§ 20). Beiden waren jeweils eigene Aufgaben zugeordnet, die sie teils in ausschließlicher Zuständigkeit, teils mit Bezug auf das jeweils andere Organ wahrzunehmen hatten. So oblag der Gemeindevertretung als oberstem Willens-

und Beschlußorgan der Gemeinde (§ 21 Abs. 1 Satz 1) grundsätzlich die interne Willensbildung, soweit nicht dem Bürgermeister durch Gesetz oder Beschluß der Gemeindevertretung bestimmte Angelegenheiten übertragen waren (§ 21 Abs. 2 Satz 1). Dabei war die Gemeindevertretung für die im Katalog des § 21 Abs. 3 genannten Aufgaben - von den unter Buchst. k erwähnten einfachen Geschäften der laufenden Verwaltung abgesehen - ausschließlich zuständig. Auf der anderen Seite beschränkte sich der Aufgabenkreis des Bürgermeisters nicht darauf, in eigener Zuständigkeit alle Angelegenheiten zu entscheiden, die nicht von der Gemeindevertretung wahrgenommen wurden (§ 27 Abs. 3 Satz 3); ihm waren vielmehr auch positiv definierte Aufgaben ausdrücklich zugewiesen: die Vorbereitung und Durchführung der Beschlüsse der Gemeindevertretung (§ 27 Abs. 3 Satz 1), die Leitung der Gemeindeverwaltung (§ 27 Abs. 1 Satz 1, Abs. 4) und - ohne ausdrückliche Beschränkung - die Vertretung der Gemeinde (§ 27 Abs. 1 Satz 2).

Dieser gesetzlichen Aufgabenverteilung lag der das Recht der Stellvertretung beherrschende Abstraktionsgrundsatz zugrunde, der für den Bereich der organschaftlichen Vertretung besagt, daß der Umfang der Vertretungsmacht unabhängig davon ist, ob und inwieweit das Vertretungsorgan intern an die Willensbildung eines anderen Organs gebunden ist (Reuter, DtZ 1997, 15, 16). Das bedeutet, daß rechtsgeschäftliche Erklärungen des Bürgermeisters als Vertreter der Gemeinde regelmäßig auch dann für die Gemeinde verbindlich waren, wenn sie der internen gesetzlichen Aufgabenverteilung zwischen Gemeindevertretung und Bürgermeister oder der innergemeindlichen Willensbildung widersprachen (Schmidt-Aßmann aaO). In Fällen

des Mißbrauchs der Vertretungsmacht konnte die Gemeinde sich gegen Nachteile durch Berufung auf § 242 BGB schützen (vgl. BGHZ 113, 315, 320 m.w.N.).

Diese Würdigung, die mit der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte Rostock (OLG-NL 1995, 145 m. Anm. Hirte/Hasselbach, OLG-NL 1995, 217; DtZ 1996, 323), Brandenburg (DtZ 1996, 323) und Dresden (OLG-NL 1996, 267) übereinstimmt (in diesem Sinne auch das kommunalrechtliche Schrifttum, vgl. nur Waechter, Kommunalrecht, 2. Aufl. Rn. 384 und Gern, Kommunalrecht, 5. Aufl. Rn. 310; anders dagegen OLG Naumburg OLG-NL 1994, 154; DtZ 1996, 320 m. Anm. Hirte/Hasselbach, OLG-NL 1996, 122; DtZ 1997, 34; Thür. OLG DtZ 1996, 318; 1997, 130; ferner - unter Hinweis auf bayerische Besonderheiten - BayObLG NJW-RR 1986, 1080), entspricht auch dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit und angemessenem Verkehrsschutz. Es besteht keine Veranlassung, in Fällen wie dem vorliegenden die Schutzwürdigkeit der Gemeinde bei Zuständigkeitsüberschreitungen des Bürgermeisters grundsätzlich höher zu bewerten als diejenige eines Dritten, der auf die Vertretungsmacht des Bürgermeisters vertraute. Der Bürger, der mit der Gemeinde in rechtsgeschäftlichen Kontakt trat, vermochte nicht zu durchschauen, wie im konkreten Fall der Aufgabenbereich des Bürgermeisters im Innenverhältnis zur Gemeindevertretung abgegrenzt war. Ihn traf insoweit im allgemeinen auch keine Prüfungs- und Erkundigungspflicht (vgl. BGH, Urteil vom 19. April 1994 - XI ZR 18/93 - NJW 1994, 2082, 2083). Der Gesichtspunkt, daß im Beitrittsgebiet in den ersten Jahren nach der deutschen Einigung die Unerfahrenheit einzelner Bürgermeister in Rechts- und Verwaltungsangelegenheiten zu für die

Gemeinden nachteiligen Geschäftsabschlüssen geführt haben, rechtfertigte es nicht, die gesetzliche Vertretungsmacht der Bürgermeister zu Lasten der Sicherheit des Rechtsverkehrs generell zu begrenzen. Auch das Fehlen einer gesetzlichen Vorschrift über die Wahrung bestimmter Förmlichkeiten bei Verpflichtungserklärungen der Gemeinden (vgl. Senatsurteil vom 16. November 1978 aaO zu § 56 Abs. 1 RhPfGO 1964), die geeignet gewesen wäre, die mit der unbeschränkten Vertretungsmacht des Bürgermeisters verbundenen Risiken zu mindern, kann nicht zu einer entsprechenden Gesetzesauslegung führen. Sieht der Gesetzgeber von einer derartigen Regelung, wie sie dem Kommunalrecht seit langem bekannt ist, ab, so ist es nicht Sache der Gerichte, die daraus für die Gemeinden entstehenden Risiken durch restriktive Interpretation der Vertretungsvorschriften auszugleichen.

Hiernach kann unentschieden bleiben, ob - was zweifelhaft erscheint - in dem Abschluß des Maklervertrages eine "Verfügung über Gemeindevermögen" im Sinne des § 21 Abs. 3 Buchst. k DDR-KomVerfG lag und ob der Vertragsschluß ein "einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung" (dazu Senatsurteil vom 6. Juli 1995 - III ZR 176/94 - WM 1995, 1856, 1859) darstellte, was zu verneinen sein dürfte.

c) Anhaltspunkte dafür, daß Bürgermeister Dr. S. seine Vertretungsmacht mißbraucht haben könnte und daß dies sich der Klägerin hätte aufdrängen müssen, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Die Revision erhebt insoweit auch keine Rüge.

3. Zu Unrecht meint die Revision, die Maklertätigkeit der Klägerin sei für den zustande gekommenen Kaufvertrag nicht im Rechtssinne ursächlich gewesen, weil die Beklagte die Grundstücke auch durch Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrecht oder im Enteignungswege hätte erwerben können (§§ 24 Abs. 1 Nr. 3, 169 Abs. 3, 246 a BauGB). Sie läßt dabei unberücksichtigt, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts den Abschluß eines Kaufvertrages voraussetzte, und daß die Enteignung eines aufwendigen, gegebenenfalls durch langwierige Rechtsstreitigkeiten verzögerten Verfahrens bedurft hätte. Die Inanspruchnahme eines Maklers konnte geeignet sein, derartigen Schwierigkeiten entgegenzuwirken. Die Abwägung, ob dies unter Berücksichtigung aller Umstände wirtschaftlich vernünftig war, mußte die Beklagte in eigener Verantwortung vornehmen.

4. Entgegen der Auffassung der Revision steht dem Provisionsverlangen der Klägerin die Befristung ihres Angebots vom 31. März 1992 nicht entgegen. Daß die Klägerin damit die Beklagte in rechtlich zu mißbilligender Weise unter Druck gesetzt haben könnte, ist schon deshalb auszuschließen, weil der Beklagten mit Vorkaufsrecht und Enteignung eigene "Druckmittel" zur Verfügung standen, die ihr der Klägerin gegenüber eine günstige Verhandlungsposition verschafften.

5. Die Verfahrensrüge hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet; von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

Rinne

Richter am Bundesgerichtshof
Dr. Werp ist erkrankt und kann
daher nicht unterschreiben.

Streck

Rinne

Richter am Bundesgerichtshof
Dörr hat Urlaub und kann da-
her nicht unterschreiben.

Rinne

Ambrosius