

10

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 164, 313, 925;
BeurkG § 9; FGG §§ 168, 176

- a) Ein Kaufvertrag über ein staatlich verwaltetes Grundstück braucht nicht deshalb unwirksam zu sein, weil er keinen Hinweis darauf enthält, daß der vor dem Liegenschaftsdienst erschienene Bürgermeister für den zum Verwalter bestellten Rat der Gemeinde gehandelt hat; es genügt, wenn sich dies andeutungsweise aus dem Urkundsinhalt ergibt.
- b) Zur urkundsrechtlichen Unwirksamkeit und zur sachlichrechtlichen Formnichtigkeit eines Geschäfts.

BGH, Urt. vom 14. Februar 1997 - V ZR 114/95 - OLG Dresden
LG Chemnitz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 114/95

URTEIL

Verkündet am:
14. Februar 1997
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Johanna A [REDACTED],
 2. Jürgen A [REDACTED],
- beide wohnhaft Am E [REDACTED], G [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte zu 1: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -
- Prozeßbevollmächtigter zu 2: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Lia-Vera P [REDACTED], O [REDACTED]straße [REDACTED], F [REDACTED] (CH),
2. Wolfgang K [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

10

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Februar 1997 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 9. März 1995 aufgehoben und das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Chemnitz vom 17. Juni 1994 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

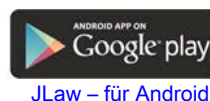
Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger waren im Grundbuch von G [REDACTED] in ungeteilter Erbengemeinschaft als Eigentümer eines Hausgrundstücks eingetragen. Seit 1962 stand das Grundstück unter



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



staatlicher Verwaltung. Verwalter war der Rat der Gemeinde G[REDACTED]. Sein Vorsitzender verkaufte zur Urkunde des Liegenschaftsdienstes des Rates des Bezirks vom 22. Oktober 1971, in der er als "Bürgermeister Wolfgang Dietmar N[REDACTED]" bezeichnet ist, das Grundstück "als staatlicher Verwalter" an die weiteren Urkundsbeteiligten, nämlich die Beklagten und deren inzwischen verstorbenen Ehemann. Die Käufer wurden am 4. April 1972 in ehelicher Vermögensgemeinschaft in das Grundbuch eingetragen. Mit notariellem Vertrag vom 12. Dezember 1975 wiesen die Beklagte, ihr Sohn, der Beklagte, sowie die weiteren Miterben des Ehemannes das Grundstück den Beklagten zu je halbem Miteigentum zu. Als Miteigentümer sind sie seit 6. April 1976 im Grundbuch eingetragen.

Die Kläger sind der Auffassung, Bürgermeister N[REDACTED] habe bei dem Kaufvertrag vom 22. Oktober 1971 nicht als Vertreter des Rates der Gemeinde, sondern in eigener Person gehandelt, mithin nicht wirksam über das Grundstück verfügt. Jedenfalls sei die Kaufvertragsurkunde nichtig, denn das Notariatsverfahrensgesetz der DDR vom 16. November 1956 (GBl I S. 1288) habe für den Fall, daß ein Beteiligter als Vertreter auftrat, vorgeschrieben, daß die Urkunde die volle Anschrift der vertretenen Person, bei juristischen Personen deren nicht abgekürzte Bezeichnung, enthielt. Für den Fall, daß diese Form nicht gewahrt wurde, habe es die Nichtigkeit der Urkunde angeordnet.

Die Kläger haben beantragt, die Beklagten zur Bewilligung der Grundbuchberichtigung sowie zur Herausgabe des Grundstücks zu verurteilen. Die Klage hat in den Tatsachen-

instanzen Erfolg gehabt. Mit der Revision verfolgen die Beklagten den Antrag auf Klageabweisung fort.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht meint, auf die Beurkundung durch den Liegenschaftsdienst sei das Gesetz über die Angelegenheit der freiwilligen Gerichtsbarkeit (§§ 167-184 FGG) anzuwenden gewesen. Auch danach habe die vertretene Person in der Urkunde angegeben werden müssen. Aus dem Kaufvertrag ergebe sich nicht zweifelsfrei, ob Bürgermeister Nestler als Vertreter des Rates oder als zum Verwalter bestimmte Einzelperson gehandelt habe. Es sei daher von der Nichtigkeit der Urkunde auszugehen. Ein gutgläubiger Erwerb der Beklagten aufgrund des Vertrages vom 12. Dezember 1975 sei wegen der Identität der Veräußerer mit den Erwerbern nicht möglich gewesen.

Dies bekämpft die Revision mit Erfolg.

II.

Nach der Rechtsprechung des Senats kann die Klage auf Bewilligung der Grundbuchberichtigung und Herausgabe des Grundstücks darauf gestützt werden, daß bei der zwangsweisen Veräußerung (§ 1 Abs. 3 VermG) ein Beurkundungsfehler unterlaufen ist (BGHZ 120, 198; Urt. v. 13. Dezember 1996, V ZR 134/95 und v. 24. Januar 1997, V ZR 220/95, jew. zur Veröffentlichung bestimmt). Nichts anderes gilt, wenn der Beurkundungsfehler bei der Veräußerung durch den staatlichen Verwalter eingetreten ist und zwischen ihm und dem Unrechtstatbestand des § 1 Abs. 1 Buchst. c VermG kein innerer Zusammenhang bestand; fehlte dieser Zusammenhang, können Ansprüche aus dem Eigentum auch darauf gestützt werden, daß die Urkunde zwar wirksam errichtet worden ist, inhaltlich aber einem Formgebot des sachlichen Rechts nicht genügte. Das Berufungsurteil erörtert das Verhältnis der geltend gemachten Ansprüche zum Vermögensgesetz nicht. Gegen einen Zusammenhang mit dem Vermögensunrecht spricht, daß der von ihm angeführte Mustervertrag für Verwalterveräußerungen (abgedruckt in: "Kalte Enteignungen" von Grundstücken nach der ZwangsverkaufsVO 68, S. 295, Herausg. Tatzkow u.a., 1994) die Vertretungsverhältnisse (Auftreten des örtlichen Rats als staatlicher Verwalter und dessen Vertretung durch den Urkundsbeteiligten) offenlegt. Die vom Berufungsgericht beanstandete Unklarheit war damit jedenfalls nicht für den Verkauf durch den Verwalter typisch (BGHZ 130, 231, 237). Die Frage nach dem Unrechtszusammenhang braucht indessen nicht abschließend beantwortet zu werden, denn der Beurkundung des Liegenschaftsdienstes haftete, wie sich aus

dem folgenden ergibt, kein Fehler an, der zur Nichtigkeit der Veräußerung geführt hätte.

III.

Verfahrensrechtliche Bedenken gegen die Wirksamkeit der Beurkundung bestehen nicht.

Für die Annahme des Berufungsgerichts, auf die Beurkundung des Liegenschaftsdienstes des Bezirks vom 22. Oktober 1971 (zu dessen Zuständigkeit vgl. Senatsurt. v. 10. November 1995, V ZR 170/94, WM 1996, 265/266) seien die §§ 168 ff FGG heranzuziehen gewesen, spricht der Umstand, daß die Notariatsverfahrensordnung diese Vorschriften nicht ausdrücklich aufgehoben sondern lediglich angeordnet hatte, daß sie auf die Beurkundung durch das Staatliche Notariat oder den freiberuflichen Notar nicht anzuwenden waren (§ 91 Abs. 4). Seine Meinung, die von ihm beanstandete Unklarheit habe auch nach §§ 168, 176 FGG zur Unwirksamkeit der Urkunde geführt, ist dagegen unzutreffend. Wie es das geltende Recht in § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BeurkG vorsieht, hatte auch nach § 176 Abs. 1 Nr. 2 FGG die über die Beurkundung geführte Niederschrift ("Protokoll") die Bezeichnung der Beteiligten zu enthalten. Eine unrichtige Bezeichnung konnte zur Nichtigkeit der Urkunde führen (Keidel, Freiwillige Gerichtsbarkeit, 9. Aufl., 1967, § 176 FGG Rdn. 12). Beteiligter im urkundsrechtlichen Sinne war nach § 168 Satz 2 FGG (wie jetzt nach § 6 Abs. 2 BeurkG) im Vertretungsfalle aber nicht der Vertretene, sondern der vor der Urkundsperson erschienene Vertreter. Dieser war in der Urkunde vom

22. Oktober 1971 zutreffend mit "Bürgermeister ... Nestler" bezeichnet. Zwar mußten bei der Beurkundung der Erklärungen der Beteiligten (§ 176 Abs. 1 Nr. 3 FGG; vgl. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BeurkG) das Auftreten eines Erschienenen als Vertreter und, wenn die Person des Vertretenen bereits feststand, auch diese bezeichnet werden. Eine unrichtige Bezeichnung des Erklärten führte aber schon damals nach einer verbreiteten Meinung (Keidel aaO, § 176 FGG Rdn. 14 m.w.N.) nicht zur Unwirksamkeit des Beurkundeten (zum geltenden Recht: Keidel/Kuntze/Winkler, Freiwillige Gerichtsbarkeit, Teil B, § 9 BeurkG, Rdn. 14; Jansen, FGG, 2. Aufl., § 9 BeurkG Rdn. 10). Auf keinen Fall konnte eine bloße Unvollständigkeit, um die es im Streitfall allenfalls ging, diese Wirkung herbeiführen.

IV.

Es kann sich somit rechtlich nur die Frage stellen, ob der Inhalt der Kaufvertragsurkunde vom 22. Oktober 1971 den Formanforderungen des sachlichen Rechts genügte. Zwar bedurfte nach dem bis 31. Dezember 1975 in der DDR geltenden Bürgerlichen Gesetzbuch nur der schuldrechtliche Teil des Geschäfts der Beurkundung (§ 313 Satz 1 BGB), der Auflassung konnte durch Erklärung vor dem Liegenschaftsdienst (§ 925 BGB; § 7 der Verordnung über die Übertragung der Angelegenheiten der Freiwilligen Gerichtsbarkeit vom 15. Oktober 1952, GBl S. 1057) erfolgen. Da indessen Verkauf und Auflassung zu einer Urkunde erfolgt waren, würde sich die Unklarheit, für wen Bürgermeister N. seine Erklärungen abgegeben hatte, sowohl auf das Verpflichtungsgeschäft wie

auf dessen dinglichen Vollzug auswirken. In diesem Punkte ist dem Berufungsurteil beizutreten. Es überspannt jedoch die Anforderungen, die an die Offenlegung der Vertretererklärung (§ 164 BGB) und in der Folge an die Beurkundung des Vertreterhandelns (§ 313 Satz 1 BGB) zu stellen sind:

Das Recht der Stellvertretung wird nach § 164 BGB vom Offenheitsgrundsatz geprägt. Das Handeln in fremdem Namen muß Inhalt der rechtsgeschäftlichen Erklärung des Vertreters sein, andernfalls kommt der Mangel des Willens, im eigenen Namen zu handeln, nicht in Betracht (§ 164 Abs. 2 BGB). Das Handeln in fremdem Namen muß aber nicht ausdrücklich geschehen. Es genügt, wenn es sich aus den Umständen ergibt (§ 164 Abs. 1 Satz 2 BGB). Ist das Rechtsgeschäft beurkundungsbedürftig, folgt aus der sachlich-rechtlichen Formvorschrift, daß das Handeln in fremdem Namen aus der Urkunde ersichtlich sein muß. Hierzu genügt es indessen, wenn das Auftreten eines Beteiligten als Vertreter, die vertretene Person und das Vertretungsverhältnis in dem Schriftstück einen andeutungsweisen, wenn auch unvollkommenen Niederschlag gefunden haben (BGH, Urt. v. 12. Juli 1996, V ZR 202/95, NJW 1996, 2792). Dem genügt die Kaufvertragsurkunde.

Das Berufungsurteil läßt zunächst unbeachtet, daß sowohl der vor dem Liegenschaftsdienst aufgetretene Vertreter (Nestler) als auch die Vertretenen (Kläger) im Urkundstext genannt sind. Aus der Bezeichnung der Beteiligten in Verbindung mit den von diesem abgegebenen Erklärungen geht hervor, daß "Bürgermeister ... N[REDACTED] ... als staatlicher Verwalter ... das im Grundbuch von G[REDACTED] Blatt [REDACTED] für

Wolfgang K[REDACTED] u. Lia-Vera P[REDACTED] (scil. Kläger) eingetragene Grundstück" an die Beklagten verkaufte.

Lediglich die Mehrstufigkeit des Vertretungsverhältnisses, das Auftreten N[REDACTED] als gesetzlicher Vertreter (§ 28 Abs. 5 des Gesetzes über die örtlichen Organe der Staatsmacht vom 18. Januar 1957, GBl I S. 65) des Rates der Gemeinde, der wiederum als staatlicher Verwalter für die Kläger tätig wurde, kommt in der Urkunde nicht unmittelbar zum Ausdruck. Bei mehrstufigen Vertretungsverhältnissen besteht für die Bezeichnung der auf den verschiedenen Stufen handelnden Vertretungspersonen von vornherein kein Bedarf, wenn, wie dies bei der Untervertretung der Fall sein kann (vgl. MünchKomm-BGB/Schramm, 3. Aufl., § 167 Rdn. 71 m.w.N.), das letzte Glied der Vertreterkette unmittelbar im Namen des Vertretenen handelt. Von einer solchen Sachlage kann allerdings bei der Verwalterveräußerung nicht ausgegangen werden, denn der Vorsitzende des Rates, der zum staatlichen Verwalter bestellt war, handelte nicht als dessen "Unterverwalter". An die Offenlegung des mehrstufigen Vertreterverhältnisses bei Verwalterhandlungen in der ehemaligen DDR dürfen indessen keine strengen Anforderungen gestellt werden. § 164 BGB trägt dem im freien Wirtschaftsverkehr typischerweise vorhandenen Interesse einer Vertragspartei Rechnung, zu wissen, mit wem sie das Geschäft eingeht. Hierzu kann auch der Einblick in ein mehrstufiges Vertretungsverhältnis geboten sein. Beim Kauf vom staatlichen Verwalter in der DDR war diese Typizität durchbrochen. Für den Käufer, der staatlich verwaltetes Vermögen erwerben wollte, kam es darauf an, zu wissen, daß der Eigentümer des Grundstücks von der Verfügung ausgeschlossen war und die

Person, die ihm im Urkundstermin gegenüber trat, die Verwaltungsbefugnisse ausüben konnte. War dies gewährleistet, konnte er das staatliche Unrecht nutzen. Die Offenlegung der Interna der staatlichen Verwaltung war in diesem Nutzungsverhältnis für den Käufer allenfalls von nachrangiger Bedeutung.

Mit Blick auf diese Eigenart des Geschäftes genügte das am 22. Oktober 1971 Beurkundete sowohl den an die Offenlegung der Fremdbestimmung (§ 164 BGB) als auch an deren Beurkundung (§ 313 Satz 1 BGB) zu stellenden Anforderungen. Immerhin war "Bürgermeister" die gesetzliche Bezeichnung, unter der in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden der Vorsitzende des Rates im Rechtsverkehr auftrat (§ 29 Abs. 3 des Gesetzes über die örtlichen Organe der Staatsmacht).

V.

Sollte, was der Senat offenlassen kann, am 22. Oktober 1971 die Notariatsverfahrensordnung als einheitliches Beurkundungsrecht auch für das Urkundsverfahren der Liegenschaftsämter Geltung beansprucht haben, stünde dies dem Erfolg der Revision nicht entgegen. § 31 Abs. 1 Satz 2 der Notariatsverfahrensordnung sah allerdings die Nichtigkeit der Urkunde vor, wenn die in Satz 1 vorgeschriebene Form, unter anderem die Angabe der vertretenen Person, wie von den Klägern vorgetragen, nicht gewahrt war (Buchst. c). Sollte die Urkunde vom 22. Oktober 1971 diesen Anforderungen nicht entsprochen haben und somit nichtig gewesen sein, war gleichwohl die Auflassung wirksam, da sie nicht der Be-

urkundung bedurfte (vgl. oben IV vor 1.). Zu ihrer Wirksamkeit genügte es, daß sie vor dem Liegenschaftsdienst abgegeben war und die Erklärung N[REDACTED] dessen Willen, als Vertreter des staatlichen Verwalters zu handeln, hinreichend zum Ausdruck brachte (oben IV 1 und 2). Mit der Eintragung der Beklagten und ihres Mannes als Eigentümer in das Grundbuch war damit zugleich der Beurkundungsmangel des Kaufvertrags geheilt (§ 313 Satz 2 BGB), so daß die Kläger Ansprüche auch nicht auf den fehlenden Rechtsgrund des Erwerbs stützen könnten.

VI.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein