

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 114/97

URTEIL

Verkündet am:
24. Juli 1998
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Juli 1998 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 des Beklagten werden das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 27. Februar 1997 aufgehoben und das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Stendal vom 27. November 1995 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Rat der Gemeinde G. war Rechtsträger eines im Volkseigentum stehenden Grundstücks (Flurstück 401/63). Hinsichtlich eines Teils dieses Grundstücks und hinsichtlich eines angrenzenden Grundstücks hatte die Mutter des Beklagten Rückübertragungsansprüche geltend gemacht. Wegen geplanter Investitionen auf diesem angrenzenden Grundstück übertrug die klagende Gemeinde (im folgenden: Klägerin) mit notariellem Vertrag vom 7. Januar 1992 das Flurstück 401/63 auf die Mutter des Beklag-

ten, die im Gegenzug auf etwaige Rückübertragungsansprüche hinsichtlich des angrenzenden Grundstücks verzichtete. Sie wurde am 3. Dezember 1992 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Für die Klägerin trat bei Vertragsschluß deren stellvertretende Bürgermeisterin mit Vollmacht des damaligen Bürgermeisters auf.

Mit notariellem Vertrag vom 21. Dezember 1993 übertrug die Mutter des Beklagten das Flurstück 401/63 "im Wege der vorweggenommenen Erbfolge" auf den Beklagten, der auf weitere Erb- oder Pflichtteilsansprüche verzichtete. Am 20. Dezember 1993 wurde er als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück wurde später neu parzelliert. Vier der entstandenen Parzellen veräußerte der Beklagte für 11.190 DM an Dritte.

Die Klägerin ist der Ansicht, der Beklagte habe das Flurstück 401/63 nicht zu Eigentum erworben. Sie hat daher zuletzt Grundbuchberichtigung hinsichtlich der dem Beklagten verbliebenen und Herausgabe des Erlöses hinsichtlich der veräußerten Parzellen verlangt.

Die Klage ist in den Tatsacheninstanzen erfolgreich gewesen. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.



Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, die Klägerin sei bei Abschluß des Vertrages mit der Mutter des Beklagten nicht wirksam vertreten gewesen, da es an dem für das Geschäft nach § 21 Abs. 3 k des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR vom 17. Mai 1990 (GBl I S. 255; KommVerf) erforderlichen Gemeinderatsbeschluß gefehlt habe. Das Eigentum sei daher nicht übergegangen. Ein gutgläubiger Erwerb des Beklagten scheide aus, weil § 892 BGB für ein Rechtsgeschäft, das im Wege vorweggenommener Erbfolge abgeschlossen werde, nicht gelte.

II.

Die Revision hat Erfolg.

Soweit die Klägerin Grundbuchberichtigung verlangt, ist Voraussetzung, daß sie, nicht der Beklagte, Eigentümer der betreffenden Grundstücksparzellen ist (§ 894 BGB). Soweit sie den Verkaufserlös beansprucht, muß der Beklagte als Nichtberechtigter, aber mit Wirksamkeit für die Klägerin, über die verkauften Parzellen verfügt haben (§ 816 Abs. 1 Satz 1 BGB). Beide Ansprüche scheitern daran, daß der Beklagte das Eigentum von seiner Mutter aufgrund Vertrages vom 21. Dezember 1993 erworben hat. Ohne Bedeutung ist dabei, ob ein gutgläubiger Erwerb bei Rechtsgeschäften möglich ist, die eine spätere Erbfolgeregelung vorwegnehmen. Der Beklagte hat nämlich vom Berechtigten erwor-

ben (§§ 873, 925 BGB). Seine Mutter hatte das Grundstück zuvor wirksam von der Klägerin übertragen erhalten.

1. Nach den getroffenen Feststellungen hat die Gemeindevertretung der Klägerin der Veräußerung des Grundstücks an den Beklagten weder durch förmlichen Beschluß noch durch eine tatsächliche Billigung zugestimmt. Einer solchen Zustimmung hätte es nach § 21 Abs. 3 k KommVerf bedurft. Das führt aber entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht zur Unwirksamkeit des Grundstücksübertragungsvertrages vom 7. Januar 1992. Wie der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes, allerdings nach Erlaß des Berufungsurteils, entschieden hat, waren nach der in Sachsen-Anhalt als Landesrecht fortgeltenden Kommunalverfassung der DDR 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 widersprechen. § 21 Abs. 3 KommVerf stellt einen Fall der internen Aufgabenverteilung dar, der auf das Außenverhältnis ohne Einfluß bleibt (BGH, Urt. v. 17. April 1997, III ZR 98/96, ZOV 1997, 411; ebenso BGH, Urt. v. 18. Dezember 1997, VII ZR 155/96, WM 1998, 1097). Dem schließt sich der erkennende Senat, der diese Auffassung zuvor schon für das baden-württembergische Kommunalrecht vertreten hat, an (Urt. v. 20. April 1966, V ZR 50/65, MDR 1966, 669).

2. Ohne Erfolg macht die Revisionserwiderung demgegenüber geltend, der Vertrag wirke deswegen nicht für und gegen die Klägerin, weil die handelnde stellvertretende Bürgermeisterin keine Vertretungsmacht gehabt habe.

Sie ist nicht aufgrund ihrer Organstellung für die Klägerin tätig geworden, sondern aufgrund rechtsgeschäftlicher Vollmacht. Auf die Frage, ob ein Vertretungsfall wegen Verhinderung des Bürgermeisters vorgelegen hat, kommt es daher nicht an. Die Vollmacht war wirksam. Wenn der Bürgermeister die Rechtsmacht besaß, den Vertrag für die Klägerin zu schließen, so konnte er dazu auch einen Dritten wirksam bevollmächtigen. Einer Ermächtigungsnorm bedurfte es dazu nicht. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der von der Revisionserwiderung zitierten Rechtsprechung und Literatur. Daraus folgt lediglich, daß Vorschriften in den Gemeindeordnungen, die Besonderheiten und Förmlichkeiten der Vertretung der Gemeinde regeln (z.B. Schrifterfordernisse; Gesamtvertretungsregelungen), regelmäßig keine Formvorschriften sind, sondern als Normen anzusehen sind, die die Vertretung inhaltlich beschränken oder modifizieren (vgl. BGH, Urt. v. 16. November 1978, III ZR 81/77, NJW 1980, 117, 118; BGHZ 92, 164, 172 ff; Urt. v. 20. Januar 1994, VII ZR 174/92, NJW 1994, 1528; Waechter, Kommunalrecht, 2. Aufl., Rdn. 383 ff; Habermehl, DÖV 1987, 1987, 144, 145 ff). Darum geht es hier aber nicht. Die Kommunalverfassung der DDR enthielt keine die Vertretungsmacht des Bürgermeisters generell begrenzenden Vorschriften, etwa über die Wahrung bestimmter Förmlichkeiten bei Verpflichtungserklärungen der Gemeinden (vgl. BGH, Urt. v. 17. April 1997, III ZR 98/96, ZOV 1997, 411, 412). Damit unter

lag die Bevollmächtigung der stellvertretenden Bürgermeisterin
keinen Einschränkungen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein