

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 141/82

URTEIL

Verkündet am

28. Oktober 1983

Conzatti

Justizangestellte

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

31.

32.

33.

34.

35.

36.

37.

38.

39.

40.

41.

42.

43.

44.

45.

46.

47

- 3 -

- 48.
- 49.
- 50.
- 51.
- 52.
- 53.
- 54.
- 55.
- 56.
- 57.
- 58.
- 59.
- 60.
- 61.
- 62.
- 63.
- 64.
- 65.
- 66.
- 67.
- 68.
- 69.
- 70.
- 71.
- 72.
- 73.
- 74.
- 75.
- 76.
- 77.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

+

- 4 -

78.

79.

80.

81.

82.

83.

84.

85.

86.

87.

88.

89.

90.

91.

92.

93.

94.

95.

96.

97.

98.

99.

100.

101.

102.

103. E
F

104. I

105. I

106. C

107. I

108. I

109. I
I

110. :

111. :

112. :

113. :

114. :

115.

116.

117.

118.

119.

120.

121.

122.

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Firma WSN-B[REDACTED] GmbH & Co. KG, vertreten durch die WSN B[REDACTED] GmbH, diese vertreten durch Werner St[REDACTED], sämtlich Sch[REDACTED], R[REDACTED]-D[REDACTED], jetzt F[REDACTED]straße [REDACTED], M[REDACTED],
2. Werner St[REDACTED], Sch[REDACTED], R[REDACTED]-D[REDACTED], jetzt F[REDACTED]straße [REDACTED], M[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Oktober 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 22. März 1982 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger waren Mitglieder der Bauherrengemeinschaft Internationaler Studentenwohnpark in M- -N-. Die Gemeinschaft errichtete das Objekt M- -N-, L- -K- -Straße - -, bestehend aus 270 Appartements, Gemeinschaftsräumen, einer Tiefgarage und einer Hausmeisterwohnung.

Dem Grundstückserwerb der Kläger lag das notarielle Angebot der Beklagten vom . 1973 zugrunde, in dem die Beklagte zu 1 eine Fläche von "etwa 6 490 qm" und der Beklagte zu 2 von "ca. 1 600 qm" zum Kauf anbot. Dieses

Angebot wurde am 30. März 1974 namens der Bauherrengemeinschaft durch die Firma ME [REDACTED], B [REDACTED] - und B [REDACTED] Gesellschaft mbH & Co. KG (jetzt: ME [REDACTED] B [REDACTED] M [REDACTED] AG & Co. KG) angenommen. Der Firma ME [REDACTED] waren von den Bauherren Vollmachten erteilt worden (oder wurden später erteilt), in denen es u.a. heißt, die ME [REDACTED] sei befugt, das Angebot auf Grundstückserwerb aus der notariellen Urkunde vom [REDACTED]. [REDACTED] 1973 anzunehmen; die ME [REDACTED] sei ferner befugt, die nach dem Gesellschaftsvertrag der Bauherrengemeinschaft "erforderlichen Maßnahmen" durchzuführen und dabei die bei Gericht, Behörden und Banken notwendigen Erklärungen abzugeben.

Im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens wurde die Bezeichnung der im Angebot vom [REDACTED]. [REDACTED] 1973 angegebenen Grundstücke geändert. In den notariellen Urkunden vom [REDACTED]. [REDACTED] 1975 und [REDACTED]. [REDACTED] 1979 wurde sodann zwecks Vollziehung des Grundstückskaufvertrages die Auflassung von Grundstücken auf die Bauherrengemeinschaft erklärt. Für die Bauherrengemeinschaft gab die Firma ME [REDACTED], gestützt auf die ihr erteilten Vollmachten, die Erklärung ab. Die Bauherrengemeinschaft wurde im Grundbuch als Eigentümer der aufgelassenen Grundstücke eingetragen.

Die Auflassungserklärung umfaßt auch Grundstücke, die nicht zu dem im Angebot vom [REDACTED]. [REDACTED] 1973 aufgeführten Grundbesitz gehören, und zwar handelt es sich insoweit um eine Fläche von insgesamt 541,08 qm aus dem Grundbesitz der Beklagten zu 1 und von 617 qm aus dem Grundbesitz des Beklagten zu 2.

Die Kläger verlangen von den Beklagten den für diesen Grundbesitz gezahlten Kaufpreis von 210 DM je Quadratmeter (hilfsweise Zug um Zug gegen Rückübertragung der Grundstücke auf die Beklagten) zurück. Sie sind der Ansicht, die der Firma ME [REDACTED] erteilte Vollmacht habe die über den Kaufvertrag hinausgehenden Auflassungserklärungen nicht gedeckt, da die betreffenden Grundstücke für die Durchführung des Bauvorhabens nicht erforderlich gewesen seien.

Das Landgericht hat die Klage als unzulässig, das Oberlandesgericht hat sie als unbegründet abgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Kläger die in der Berufungsinstanz zuletzt gestellten Zahlungsanträge weiter. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, die auf die Vorschriften über ungerechtfertigte Bereicherung gestützte Klage sei unbegründet, da die von der ME [REDACTED] erklärte Auflassung von den ihr erteilten Vollmachten der Bauherren gedeckt gewesen sei. Zwar finde sich in den Vollmachten zunächst dem Wortlaut nach nur die Berechtigung, das Angebot vom [REDACTED] 1973 anzunehmen; die weiter eingeräumte Befugnis, die nach dem Gesellschaftsvertrag der Bauherrengemeinschaft für die Gesellschaft erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, decke jedoch auch die abgegebene Auflassungserklärung.

II.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

1. Die Klage auf teilweise Rückzahlung des Kaufpreises wäre nach § 812 BGB nur begründet, wenn über die in der Auflassungserklärung enthaltenen, im Angebot vom ■. ■■■■■ 1973 aber nicht aufgeführten Grundflächen ein Kaufvertrag nicht zustande gekommen ist. Fehlt es an einem Kaufvertrag, so wäre der Kaufpreis auch dann zurückzuzahlen, wenn die Auflassung wirksam erfolgt wäre. In diesem Falle könnte Zahlung nur Zug um Zug gegen Rückübertragung verlangt werden. Wäre auch die Auflassung unwirksam, so müßte Grundbuchberichtigung erfolgen. Ob ein Kaufvertrag über die fraglichen Grundstücke geschlossen worden ist oder ob eine wirksame Auflassung vorliegt, hängt u.a. davon ab, ob die ME■■■ zum Vertragsschluß und zur Abgabe der Auflassungserklärung bevollmächtigt war.

2. Nicht zu beanstanden ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, die ME■■■ sei bevollmächtigt gewesen, die zur Erreichung des Vertragszieles - nämlich der Errichtung der geplanten Gesamtbaumaßnahme - erforderlichen Erklärungen (einschließlich eines etwa notwendig werdenden Zuerwerbs von Grundflächen über die im Vertragsangebot vom ■. ■■■■■ 1973 enthaltenen Grundstücke hinaus) abzugeben. Das wird auch von der Revision nicht verkannt. Das Berufungsgericht hat jedoch bei der Prüfung der Frage, ob die Auflassungserklärungen betreffend die im Angebot vom ■. ■■■■■ 1973 nicht enthaltenen Grundstücke zur Erreichung des Vertragszieles erforderlich waren, bedeutsamen Parteivortrag nicht berücksichtigt.

Die Kläger hatten bereits in der ersten Instanz unter Beweisantritt vorgetragen, der Erwerb der hier fraglichen Grundstücksflächen sei für die Durchführung des Bauvorhabens ohne Bedeutung gewesen. Das Objekt hätte auf dem im Angebot vom ■. ■■■■■ 1973 enthaltenen Grundbesitz verwirklicht werden können (vgl. Schriftsatz vom 11. März 1981, GA 128 ff; hier Bl 139 f). In der Berufungsinstanz haben die Kläger diesen Vortrag mit den Beweisanträgen wiederholt. Im Schriftsatz vom 15. September 1981 (GA 242 ff; hier GA 251/252) heißt es ausdrücklich, die zusätzlichen Parzellen seien zur Durchführung des Bauvorhabens und zur Erreichung der Baugenehmigung nicht nötig gewesen.

Falls dieser von den Beklagten in Abrede gestellte Sachvortrag der Kläger zutreffen sollte, hätte die ME■■■■■ Erklärungen abgegeben, die bezüglich des im Angebot vom ■. ■■■■■ 1973 nicht enthaltenen Grundbesitzes zur Erreichung des Vertragszieles nicht erforderlich gewesen wären.

Da das Berufungsgericht die notwendige Sachaufklärung unterlassen hat, ist das Berufungsurteil aufzuheben; die Sache ist zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an die

Vorinstanz zurückzuverweisen. Das Berufungsgericht wird dabei seine Prüfung auch darauf zu erstrecken haben, ob ein wirksamer Kaufvertrag über die fraglichen Grundflächen zustande gekommen ist.

Dr. Thumm

Räfle

Dr. Eckstein

Dr. Lambert-Lang

Linden