

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_164/63

URTEIL

Verkündet am
22. April 1966
Hirth, Justiz-
angestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Wirtschaftstreuhanders Karl M [REDACTED]
in N [REDACTED], H [REDACTED]markt [REDACTED],
2. des Geschäftsführers Artur S [REDACTED] in
K [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und Revisionskläger,

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

gegen

1. den Schlosser Alois R [REDACTED] in N [REDACTED]
Nr. [REDACTED], Gemeinde B [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Ottilie R [REDACTED] geb. H [REDACTED]
in N [REDACTED] Nr. [REDACTED], Gemeinde B [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. April 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Offterdinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 12. Juli 1963 wird zurückgewiesen.

Von den Kosten der Revision hat der Beklagte zu 1 $\frac{3}{5}$ und der Beklagte zu 2 $\frac{2}{5}$ zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind Eigentümer eines im Grundbuch von B Band 6 Blatt 165 eingetragenen landwirtschaftlichen Anwesens, das mit zwei Darlehenshypotheken in Höhe von 15 000 DM und 1 000 DM belastet ist.

Nachdem die Kläger die von ihnen betriebene Landwirtschaft aufgegeben hatten und darauf die ihnen gewährten Darlehen zurückgefordert worden waren, traten sie zwecks teilweiser Veräußerung ihres Grundbesitzes mit dem Beklagten zu 1 in Verbindung, mit dem sie am 13. November 1959 eine privatschriftliche Vereinbarung folgenden Inhalts schlossen:

"Wir, die Eheleute Alois und Ottilie R. [REDACTED]
N. [REDACTED], Gemeinde B. [REDACTED] Mfr., haben heute

Herrn Karl M. [REDACTED]
Wirtschaftstreuhänder
N. [REDACTED]

zu gesonderter Urkunde einen Vermögensverwaltungs-
auftrag und eine entsprechende Vollmacht erteilt.

Herr Karl M. [REDACTED] verpflichtet sich bei Par-
zellierung unserer Grundstücke in N. [REDACTED] und
nach Baureifmachung derselben diese nicht unter
dem Mindestpreis von DM 4,- (m.W.: Vier Deutsche
Mark) pro qm Grundfläche zu verkaufen. Soweit ein
höherer Kaufpreis für diese Grundstücke in N. [REDACTED]
[REDACTED] erlöst wird, steht dieser über DM 4,- pro
qm hinausgehende Kaufpreis Herrn Karl M. [REDACTED]
als zusätzliches Honorar zu.

Herr Karl M. [REDACTED] ist verpflichtet, die ein-
gehenden, uns zustehenden Verkaufserlöse auf ein
Treuhandkonto zu unseren Gunsten anzulegen.

Sollten die Bemühungen des Herrn Karl M. [REDACTED]
um Baureifmachung unseres Grundbesitzes in N. [REDACTED]
[REDACTED] innerhalb der vorgesehenen Fünfjahresfrist
erfolglos bleiben, so steht Herrn Karl M. [REDACTED]
[REDACTED] die übliche Vergütung nach der ALLGO zu.

Sollten wir unseren Grundbesitz in N. [REDACTED] im
Fall der Unmöglichkeit der Baureifmachung gegen
Bauland vertauschen, und ein Teil dieses einge-
tauschten Baulandes für unseren eigenen Wohnbe-
darf nicht benötigt werden, so erstreckt sich
die obenstehende Verkaufsvollmacht für Herrn Karl
M. [REDACTED] auch auf dieses (für unseren eigenen
Wohnbedarf nicht benötigtes Bauland, welches zur
Veräußerung kommen soll). Über den Verkaufspreis
dieses zur Veräußerung kommenden Baulandes und
über einen Baubetreuungsauftrag an Herrn Karl
M. [REDACTED] werden wir mit ihm sodann neue Ver-
einbarungen treffen.

Wir verpflichten uns, alle anfallenden Kosten, wie
für Baureifmachung, Planung und Parzellierung
unserer Grundstücke, sowie des Notars und Grund-
buchamtes etc. zu tragen."

Ebenfalls am 13. November 1959 unterzeichneten die
Kläger folgende, als "Auftrag und Vollmacht" bezeichnete
Urkunde:



"Wir, die Eheleute Alois und Ottilie R [REDACTED]
in N [REDACTED] Gemeinde B [REDACTED] beauftragen hiermit

Herrn Karl M [REDACTED]
Wirtschaftstreuhänder
N [REDACTED]

mit der Verwaltung unseres Vermögens.
Zur Erfüllung dieses Auftrages erteilen wir

Herrn Karl M [REDACTED]
Vollmacht,

uns in allen Vermögensangelegenheiten zu vertreten, soweit eine Vertretung gesetzlich überhaupt zulässig ist.

Diese Vollmacht ist bis 31. Dezember 1964 unwiderruflich.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, er ist berechtigt, sie ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen.

Die Vollmacht soll durch den Tod eines von uns nicht erlöschen.

Wir beschränken diese Vollmacht auf alle Rechtshandlungen, welche unseren Grundbesitz in N [REDACTED] Fl.Nr. 256, 251/3, 258/3, 63, 252/3, 255, 258/2 und 248/1 der Gemarkung B [REDACTED] mit einer Gesamtfläche von 7,68 ha betreffen.

Als Erfüllungsort ist N [REDACTED] vereinbart."

Schließlich räumten die Kläger in einer weiteren Urkunde vom 13. November 1959 dem Beklagten zu 1 ein Vorkaufsrecht an ihrem Grundbesitz ein.

Die Unterschriften der Kläger unter diesen drei Urkunden und die Unterschrift des Beklagten zu 1 unter der Vereinbarung wurden am 13. November 1959 von dem Notar F [REDACTED] in N [REDACTED] beglaubigt.

Am 14. April 1961 schlossen die Kläger und der Beklagte zu 1 einen "Nachtrag zur Vereinbarung vom 13. November 1959", in dem der Mindestverkaufspreis

pro Quadratmeter auf 3 DM herabgesetzt und das Wohnhaus mit der dazugehörenden Grundstücksfläche von dem Verkauf ausgenommen wurde. Der Nachtrag wurde von den Beteiligten unterschrieben. Eine notarielle Beglaubigung der Unterschriften erfolgte jedoch nicht.

Am 22. Mai 1962 ließ der Beklagte zu 1 von dem Notar F. in N. unter Bezugnahme auf die Vollmacht vom 13. November 1959 ein Angebot der Kläger an den Beklagten zu 2 zum Abschluß eines Kaufvertrags über den gesamten Grundbesitz der Kläger, einschließlich des Wohnhauses nebst zugehörigem Hofraum und Garten, beurkunden. Die Kläger sollten an dieses Angebot bis zum 31. Dezember 1964 gebunden sein. Außerdem bewilligte der Beklagte zu 1 die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Beklagten zu 2.

Das am 13. November 1959 für den Beklagten zu 1 bewilligte Vorkaufsrecht und die Auflassungsvormerkung sind im Grundbuch eingetragen worden.

Als die Kläger von dem Verkaufsangebot Kenntnis erhielten, kam es zu Streitigkeiten zwischen den Beteiligten. Mit Schreiben vom 24. Mai 1962 an den Beklagten zu 1 kündigten die Kläger "das bestehende Vertragsverhältnis mit fristloser Wirkung". Mit Schreiben vom 6. Juni 1962 forderten sie den Beklagten zu 2 auf zu erklären, daß entsprechend der Nachtragsvereinbarung vom 14. April 1961 das Wohnhaus nebst dazugehöriger Grundstücksfläche von dem Kaufangebot ausgenommen sei. In seinem Antwortschreiben vom 8. Juni 1962 berief sich der Beklagte zu 2 auf die Unwiderruflichkeit der dem Beklagten zu 1 erteilten Vollmacht und bezüglich des Wohnhauses darauf, daß die Vollmacht gegenständlich nicht eingeschränkt worden sei.

Auf Grund einer von den Klägern gegen ihn erwirkten einstweiligen Verfügung hat der Beklagte zu 1 die in seinen Händen befindliche Ausfertigung der Vollmacht vom 13. November 1959 an den Gerichtsvollzieher herausgegeben, der sie bei dem Amtsgericht Nürnberg hinterlegt hat.

Die Kläger haben vorgetragen: Die dem Beklagten zu 1 am 13. November 1959 erteilte Vollmacht sei nichtig, da sie entgegen der Vorschrift des § 313 BGB nicht notariell beurkundet worden sei. Damit seien alle getroffenen Vereinbarungen und die Bestellung des Vorkaufsrechts ebenfalls nichtig, weil die Abmachungen trotz der Niederlegung in verschiedenen Urkunden als einheitliches Geschäft gewollt gewesen seien. Die Abmachungen seien auch wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig, weil der Beklagte die ihm bekannte Notlage der Kläger ausgenutzt habe. Der Beklagte zu 2 habe durch das Kaufangebot keine Rechte erworben, weil er mit dem Beklagten zu 1 zusammengewirkt habe. Im übrigen sei er auch deshalb bösgläubig, weil sich die Nichtigkeit der Vollmacht aus der Vollmachtsurkunde ergebe.

Die Kläger haben deshalb folgende Anträge gestellt:

1. Der Beklagte zu 1 hat zuzustimmen in die Löschung des zu seinen Gunsten eingetragenen Vorkaufsrechts.
2. Der Beklagte zu 2 hat zuzustimmen in die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung.
3. Der Beklagte zu 1 hat zuzustimmen in die Herausgabe der durch den Gerichtsvollzieher bei dem Amtsgericht Nürnberg hinterlegten Aus-

fertigung der Vollmacht vom 13. November 1959.

4. Der Beklagte zu 1 ist schuldig, sämtliche im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Auftrag vom 13. November 1959 und 14. April 1961 in seinen Händen befindlichen Unterlagen, Schriftstücke und ähnl., bestehend in der gesamten Korrespondenz, Bauplänen und Urkunden jeglicher Art an die Kläger herauszugeben.

Die Beklagten haben beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie sind dem Vortrag der Kläger entgegengetreten.

Das Landgericht hat den Klageanträgen zu 1 bis 3 in vollem Umfang und dem Klageantrag zu 4 unter Abweisung der Klage im übrigen dahin stattgegeben, daß der Beklagte zu 1 die in Zusammenhang mit dem Auftrag vom 13. November 1959 und 14. April 1961 in seinen Händen befindliche Korrespondenz und Baupläne an die Kläger herauszugeben hat.

Das Oberlandesgericht hat nach Vernehmung des Notars F. die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Verurteilung des Beklagten zu 1 zur Herausgabe der Korrespondenz und der Baupläne entfällt.

Mit ihrer hiergegen eingelegten Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Kläger beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht kommt zu dem Ergebnis, daß die sämtlichen am 13. November 1959 getroffenen Ab-

machungen eine einheitliche Vereinbarung darstellten, durch welche die Kläger ihren Grundbesitz auf Jahre hinaus unwiderruflich dem Beklagten zu 1 zum Verkauf an Hand geben sollten, daß die in der Vereinbarung enthaltene unwiderrufliche Verkaufsvollmacht nach § 313 BGB der notariellen Beurkundung bedurft hätte und daß die daraus sich ergebende Nichtigkeit der Vollmachtserteilung auch die Nichtigkeit der Bestellung des Vorkaufsrechts zur Folge gehabt habe, da nach den Umständen kein Anhaltspunkt dafür bestehe, daß das Vorkaufsrecht auch ohne die Vollmachtserteilung bestellt werden sollte. Das Berufungsgericht hält deshalb die Kläger für berechtigt, von dem Beklagten zu 1 die Zustimmung zur Herausgabe der Vollmachtsurkunde und zur Löschung des Vorkaufsrechts zu fordern. Aus der Nichtigkeit der Vollmachtserteilung folgert das Berufungsgericht weiterhin, daß der Beklagte zu 2 zur Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung verpflichtet sei, weil sich die Nichtigkeit der Vollmachtserteilung aus der Vollmachtsurkunde ergebe und der Beklagte zu 2 sich deshalb nicht auf die Gültigkeit der Vollmacht berufen könne. Soweit der Beklagte zu 1 durch das Landgericht verurteilt wurde, die Korrespondenz und die Baupläne herauszugeben, hat das Berufungsgericht von einer Entscheidung abgesehen, weil sich die Parteien einig gewesen seien, daß darüber nicht mehr zu entscheiden sei.

Im einzelnen führt das Berufungsgericht u.a. aus:

a) Der Vortrag des Beklagten zu 1, die Abmachungen vom 13. November 1959 seien als Auftrag zur Vermögensverwaltung gewollt gewesen, dem nur aus formalen Gründen eine Vollmacht beigelegt worden sei, und die Vertragsparteien seien sich darüber einig gewesen, daß er von der Befugnis zum Selbstkontrahieren keinen Gebrauch machen und daß er die Vollmacht nicht zum selbständigen

Verkauf der Grundstücke benutzen werde, sei durch den Inhalt der Urkunden und auf Grund der Zeugenaussage des Notars F. ■■■ widerlegt. Die Kläger hätten außer ihrem Grundbesitz kein "zu verwaltendes" Vermögen gehabt. Die "Verwaltung" habe nur den Zweck haben sollen, die Grundstücke der Kläger, die ein landwirtschaftliches Anwesen dargestellt hätten und als Bauplätze nicht ohne weiteres geeignet gewesen seien, baureif zu machen und sie sodann zu veräußern.

Aus der Vollmachtsurkunde selbst ergebe sich, daß die Vollmacht sich auf die Grundstücke erstrecken sollte, ja sogar auf den Grundbesitz beschränkt worden sei, und bis zum 31. Dezember 1964 unwiderruflich sein sollte. Nach der Aussage des Notars habe dieser den Beklagten zu 1 auch darauf hingewiesen, daß die Vollmacht nach § 313 BGB formbedürftig sei, wenn sie unwiderruflich erteilt werde.

Die weitere Darstellung des Beklagten zu 1, es sei eine Bindung der Kläger in der Richtung, daß sie über ihren Grundbesitz nicht ohne ihn verfügen sollten, von ihm nicht gewollt gewesen, und ein Vorkaufsrecht wäre nicht notwendig gewesen, wenn die Kläger in ihrer Verfügungsgewalt hätten beschränkt werden sollen, sei augenscheinlich unrichtig. Die Bestellung des Vorkaufsrechts sei gerade deshalb erfolgt, um dem Beklagten zu 1 die ausschließliche Verfügungsberechtigung an dem gesamten Grundbesitz der Kläger zu sichern. Das ergebe sich eindeutig aus der Aussage des Notars F. ■■■. Daß eine bis ins Letzte gehende Bindung der Kläger gewollt gewesen sei, ergebe sich schließlich auch aus dem späteren Verkaufsangebot des Beklagten zu 1 an den ihm bekannten Beklagten zu 2. Dieses Verkaufsangebot, dessen Annahme

damals in weiter Ferne gelegen und das der Beklagte zu 2 auch heute noch nicht anzunehmen gewillt sei, habe das Grundbuch für jeden eigenmächtigen Verkauf der Kläger sperren sollen. Denn mit der Eintragung der Auflassungsvormerkung sei es praktisch unmöglich geworden, den Grundbesitz anderweit zu verwerten.

b) Hinsichtlich der von dem Beklagten zu 2 begehrten Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung könne offen bleiben, ob der Beklagte zu 2 als der erfahrene Beauftragte einer großen Bausparkasse an die Rechtsgültigkeit der Vollmacht geglaubt habe oder ob er dem Beklagten zu 1 bei der weiteren Bindung der Kläger zur Hand gegangen sei. Denn auch dann, wenn er an die Rechtsgültigkeit der Vollmacht geglaubt haben sollte, etwa deshalb, weil auch das Grundbuchamt die Vollmacht nicht beanstandet habe, habe er keine Rechte aus dem Kaufangebot des Beklagten zu 1 erworben. Denn ein guter Glaube an die Wirksamkeit der Vollmacht, deren Nichtigkeit sich aus der Urkunde ergebe, werde nicht geschützt.

c) Soweit der Beklagte zu 1 verurteilt worden sei, die im Zusammenhang mit dem Auftrag vom 13. November 1959 und 14. April 1961 in seinen Händen befindliche Korrespondenz und Baupläne an die Kläger herauszugeben, hätten die Kläger die Erledigung in der Hauptsache angezeigt. Der Beklagte zu 1 habe dieser Erledigungserklärung insoweit zugestimmt, als die Herausgabeverpflichtung einen von ihm zwischenzeitlich herausgegebenen Bauplan betreffe. Im übrigen habe der Beklagte zu 1 in der Erledigungserklärung der Kläger zu Recht eine Klagerücknahme gesehen, der er zugestimmt habe.

2. Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) Es ist zunächst die Auffassung des Berufungsgerichts frei von Rechtsirrtum, die von den Klägern am 13. November 1959 erteilte Vollmacht habe der notariellen Beurkundung bedurft, weil durch sie der Beklagte zu 1 auf Jahre hinaus unwiderruflich und sogar noch unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unter praktischem Ausschluß der eigenen Verfügungsgewalt der Grundstückseigentümer zum Verkauf von Grundstücken ermächtigt worden sei.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Senats unterliegt die Vollmacht zur Veräußerung eines Grundstücks dann dem Formzwang, wenn ihre Erteilung sich nur als das äußere Gewand darstellt, in das die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung eingekleidet wird, und wenn der Vollmachtgeber damit schon alles getan hat, was von seiner Seite zum Abschluß des Grundstücksveräußerungsvertrags erforderlich war; das gilt insbesondere, falls durch die Vollmacht im Verhältnis zwischen dem Vollmachtgeber und dem Bevollmächtigten bereits die gleiche rechtliche oder tatsächliche Bindung eintreten soll und eintritt, die Vollmacht also den Grundstücksveräußerungsvertrag lediglich verdeckt. Diese Voraussetzungen sind jedenfalls dann gegeben, wenn es sich, wie hier, um eine unwiderrufliche Vollmacht zur Veräußerung von Grundstücken handelt (Urteile vom 11. Juli 1952, V ZR 80/52, DNotZ 1952, 477 = NJW 1952, 1210 mit zustimmender Anmerkung von Grußendorf; vom 13. November 1964, V ZR 179/62, WM 1965, 107; vom 25. November 1964, V ZR 159/62, WM 1965, 253 und vom 21. Mai 1965, V ZR 156/64, WM 1965, 1006; RGZ 108, 125, 126; 110, 319, 320). Damit bedurfte

die von den Klägern den Beklagten zu 1 erteilte Vollmacht schon wegen ihrer vom Berufungsgericht festgestellten Unwiderruflichkeit der Form des § 313 BGB, so daß es nicht mehr darauf ankommt, daß der Bevollmächtigte auch noch von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und nach den weiteren Feststellungen des Berufungsgerichts die eigene Verfügungsgewalt der Grundstückseigentümer praktisch ausgeschlossen war.

Die von der Revision erbetene Nachprüfung der aufgeführten Rechtsprechung gibt dem Senat zu einer anderen rechtlichen Beurteilung ebensowenig Anlaß wie die von der Revision zitierte Rechtsprechung des Reichsgerichts.

Auf RGZ 76, 182, 183 kann sich die Revision schon deshalb nicht mit Erfolg berufen, weil der den Gegenstand dieser Entscheidung bildenden Vollmacht kein sonstiges Rechtsgeschäft zu Grunde lag und es sich somit um eine abstrakte Vollmacht handelte. Eine solche stellte jedoch die Vollmacht der Kläger nicht dar, weil sie sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auf die Grundstücke der Kläger erstreckte und deren Verkauf durch den Beklagten zu 1 bezweckte. Im übrigen wird in der Entscheidung in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats ausgeführt, daß eine Vollmacht dann formbedürftig sei, wenn in Wirklichkeit schon die Bevollmächtigung demselben Zweck dienen solle und tatsächlich auch diene wie der Abschluß des Hauptgeschäfts. Soweit die Revision meint, dies könne hier nicht angenommen werden, wendet sie sich in unzulässiger Weise gegen die gegenteiligen Feststellungen des Berufungsgerichts.

In RGZ 81, 49, 51 heißt es, daß die Vollmacht zwar formfrei sei, daß sie aber, auch wenn sie in einer

besonderen Urkunde erteilt sei, dann der Form des § 313 BGB bedürfe, wenn sie ein integrierender, unausscheidbarer Teil des (formbedürftigen) kausalen Dienstvertrags sei. Damit spricht aber die Entscheidung nicht gegen, sondern, wie in der Revisionserwiderung mit Recht hervorgehoben wird, für die Auffassung des Berufungsgerichts.

Schließlich ergibt sich aus RGZ 104, 236, 237 nichts zugunsten der Revision. In dieser Entscheidung wird wiederum in Übereinstimmung mit der in Frage stehenden Rechtsprechung des Senats ausgeführt, daß die Vollmacht in den Fällen der Form des § 313 BGB bedürfe, in denen sie sich als das äußere Gewand darstelle, in Wirklichkeit aber als Teil eines einheitlichen, der Form des § 313 BGB unterliegenden Rechtsgeschäfts erscheine. Die Revision meint allerdings, die in diesen Fällen gegebene Bindung des Vollmachtgebers an die Veräußerung des Grundstücks fehle hier, weil die Grundstücke der Kläger noch nicht aufgeschlossen gewesen seien und die Kläger selbst noch die Grundstücke hätten veräußern können. Damit kann die Revision jedoch keinen Erfolg haben. Für die Frage der Formbedürftigkeit der Vollmacht ist nicht der dem Beklagten zu 1 erteilte Auftrag zur Baureifmachung der Grundstücke des Klägers, sondern nur die Bevollmächtigung des Beklagten zu 1 zur Veräußerung der Grundstücke von Bedeutung. Auch der Umstand, daß die Kläger ihre Grundstücke noch selbst hätten veräußern können, ist in diesem Sinne ohne Bedeutung. Solange sie nämlich eine Veräußerung unterließen, war die Möglichkeit nicht beseitigt, daß der Beklagte zu 1 auf Grund seiner unwiderruflichen Vollmacht die Grundstücke für die Kläger veräußerte und aufließ (vgl. RGZ 108, 125, 127).

Der Revision ist zwar darin beizutreten, daß die Tatsache allein, daß der Bevollmächtigte von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist, noch nicht die Formbedürftigkeit der Vollmacht nach § 313 BGB rechtfertigt (Urteil des Senats vom 21. Mai 1965, V ZR 156/64, WM 1965, 1006). Auf die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB kommt es jedoch, wie bereits ausgeführt, hier nicht an, weil bereits die Unwiderruflichkeit der Vollmacht die Form des § 313 BGB erforderte.

Die Revision stellt sodann auf die Zeugenaussage des Notars F. (Niederschrift S. 8) ab, daß es sich bei der Vollmacht vom 13. November 1959 nicht um eine Spezialvollmacht für Grundstücke, sondern um eine allgemeine Vollmacht gehandelt habe. Sie meint, das ergebe sich, was das Berufungsgericht verkannt habe, schon aus dem Wortlaut der Vollmachtsurkunde. Dem wird von der Revisionserwiderung mit Recht entgegengehalten, daß für die Auslegung einer Urkunde durch das Gericht nicht die Auffassung des beurkundenden Notars, sondern in erster Linie der Wortlaut der Urkunde maßgebend ist. Aus diesem hat aber das Berufungsgericht, ohne daß dies rechtlich zu beanstanden wäre, entnommen, daß die Vollmacht sich auf den Grundbesitz der Kläger erstreckt hat (BU S. 15). Im übrigen hat der Notar an einer anderen Stelle seiner Aussage (Niederschrift S. 4) ausdrücklich erklärt, daß die Vollmacht auf einen Vermögensteil beschränkt gewesen sei. Bei der gegebenen Sachlage und aus dem Zusammenhang der gesamten Aussage des Notars kann damit aber, wie der Revisionserwiderung zuzugeben ist, nur der Grundbesitz der Kläger gemeint gewesen sein. Bezog sich aber die Vollmacht hierauf und damit, wie aus dem Gesamtinhalt aller Abmachungen vom 13. November 1959 zu entnehmen ist, auch auf den Verkauf dieses Grundbesitzes, dann

kann von einer allgemeinen, der Formvorschrift des § 313 BGB nicht unterliegenden Vollmacht nicht gesprochen werden (vgl. RGZ 110, 319, 320).

Soweit die Revision darauf abstellt, daß die Vollmacht auf fünf Jahre begrenzt gewesen sei, wird ihr von der Revisionserwiderung mit Recht entgegengehalten, daß nach dem Inhalt der Vollmachtsurkunde nicht die Vollmacht, sondern ihre Unwiderruflichkeit bis zum 31. Dezember 1964 begrenzt worden war. Was sich aber hieraus zugunsten der Revision ergeben soll, ist nicht ersichtlich.

Das Berufungsgericht hat entgegen der Meinung der Revision auch nicht gegen den Grundsatz verstoßen, daß bei der Auslegung einer Willenserklärung die gesamten Umstände heranzuziehen sind und das Gesamtbild der Vertragsbeziehungen zu berücksichtigen ist. Alle in dieser Richtung erhobenen Rügen der Verletzung des § 286 ZPO sind unbegründet.

Soweit die Revision meint, aus der Vereinbarung vom 13. November 1959 ergebe sich als Zweck der Vollmachtserteilung, daß der Beklagte zu 1 in erster Linie den Grundbesitz der Kläger baureif machen sollte, übersieht sie, daß es nicht hierauf, sondern auf den dem Beklagten zu 1 übertragenen Verkauf des Grundbesitzes ankommt.

Die Revision stellt sodann darauf ab, daß nach der Zeugenaussage des Notars der Beklagte zu 1 diesem u.a. erklärt habe, daß er die Grundstücke der Kläger weder erwerben noch sie selbst verkaufen wolle und daß er die Vollmacht nur zum Verkehr mit den Behörden und den Kauf-

interessenten benötige. Diese Erklärung hat jedoch das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß dahin gewürdigt, daß sie augenscheinlich nur dazu habe dienen sollen, die Bedenken des Notars (dahin, daß die Vollmacht formbedürftig sei) zu zerstreuen und die Kläger zu beruhigen.

Die Revision kann sich auch nicht mit Erfolg auf die bei seiner Vernehmung geäußerte Ansicht des Notars berufen, er habe die Vollmachtsurkunde als einen unwiderruflichen Auftrag und eine widerrufliche Vollmacht angesehen (Niederschrift S. 4). Diese Ansicht des Notars hat in der Vollmachtsurkunde, auf die sich das Berufungsgericht mit Recht in erster Linie gestützt hat, keinen Niederschlag gefunden. Sie steht auch mit der vorausgehenden Aussage des Notars (Niederschrift S. 2) in Widerspruch, er habe dem Beklagten zu 1 mit Rücksicht auf die Unwiderruflichkeit der Vollmacht angeraten, die Beurkundung in Form einer notariellen Beurkundung vornehmen zu lassen.

Inwieweit für die Frage der Gültigkeit der Vollmacht der Vortrag der Beklagten in der Berufungsbegründung von Bedeutung sein soll, für die aufzuschließenden Grundstücke seien weder Kanalisation noch Wasser-, Gas- und Elektrizitätsanschluß vorhanden gewesen, der Beklagte zu 1 habe eine umfangreiche Tätigkeit für die Kläger ausgeübt und die Vollmacht sei nachträglich auch noch über ihren Wortlaut hinaus erweitert worden (Kreditbeschaffung und Befreiung von Verbindlichkeiten), ist nicht ersichtlich und wird von der Revision auch nicht näher angegeben.

Die Revision rügt sodann, das Berufungsgericht habe zur Auslegung der Vollmachtserklärung vom 13. November 1959

das Verkaufsangebot des Beklagten zu 1 vom 22. Mai 1962 an den Beklagten zu 2 herangezogen. Sie meint, das sei nicht möglich, weil einerseits die Vollmacht eine Erklärung der Kläger und nicht des Beklagten zu 1 gewesen sei und andererseits aus dessen Willenserklärungen vom 22. Mai 1962 nicht auf den Willen der Beteiligten am 13. November 1959 geschlossen werden könne. Auch damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Das Berufungsgericht hat, wie sich aus dem Zusammenhang seiner Urteilsgründe ergibt (BU S. 15 - 17), in dem Vertragsangebot vom 22. Mai 1962 lediglich eine Bestätigung seiner bereits auf den Wortlaut der Vollmachtsurkunde und die Aussage des Notars F. gestützten Auffassung gesehen. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Die Revision greift weiter die Auffassung des Berufungsgerichts an, die Bestellung des Vorkaufsrechts an den Beklagten zu 1 sei gerade deshalb erfolgt, um diesem die ausschließlich Verfügungsberechtigung über den gesamten Grundbesitz der Kläger zu sichern. Sie meint, das sei logisch unmöglich, weil ein Vorkaufsrecht nicht die ausschließliche Verfügungsberechtigung gebe; es gebe vielmehr nur dem Berechtigten die Möglichkeit, in den mit einem anderen geschlossenen Vertrag einzutreten. Damit werden jedoch von der Revision die angegriffenen Ausführungen des Berufungsgerichts mißverstanden. Sie gehen nämlich offensichtlich dahin, daß den Klägern zwar trotz der von ihnen erteilten unwiderruflichen Vollmacht die Möglichkeit zur Verfügung über ihren Grundbesitz verblieben sei, der Beklagte zu 1 aber diese Verfügungsmöglichkeit dadurch gegenstandslos machen konnte, daß er von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machte und damit die von den Klägern selbst veräußerten Grundstücke jedenfalls praktisch seiner Verfügungsgewalt unterstellte. Von einer

Verletzung der Vorschrift des § 505 Abs. 2 BGB, wie sie von der Revision dem Berufungsgericht vorgeworfen wird, kann bei dieser Sachlage keine Rede sein.

Was die von dem Berufungsgericht festgestellte rechtliche Einheit aller Abmachungen vom 13. November 1959 anbetrifft, so ist der Revision zwar darin beizutreten, daß bei äußerlich getrennten Vereinbarungen eine tatsächliche Vermutung dafür spricht, daß sie auch nach Ansicht der Beteiligten nicht als eine einheitliche Vereinbarung, sondern als verschiedene Geschäfte gewollt sind und dies gerade durch die Trennung zum Ausdruck gebracht werden sollte (Urteil des Senats vom 13. November 1953, V ZR 173/52, LM § 313 BGB Nr. 3 unter Bezugnahme auf RGZ 103, 295, 297). Auf diese Vermutung kommt es jedoch nicht mehr an, nachdem das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gekommen ist, daß alle Abmachungen vom 13. November 1959, obwohl sie in verschiedenen Urkunden niedergelegt sind, eine einheitliche Vereinbarung dargestellt hätten. Soweit die Revision demgegenüber meint, das Entscheidende für die an den Abmachungen vom 13. November 1959 Beteiligten sei nicht die Erteilung der Vollmacht, sondern die Aufschließung der Grundstücke und deren Veräußerung gewesen, und dieses Ziel hätte auch ohne die Vollmacht erreicht werden können, übersieht sie die Feststellung des Berufungsgerichts, daß durch die von diesem angenommene einheitliche Vereinbarung die Kläger ihren Grundbesitz auf Jahre hinaus unwiderruflich dem Beklagten zu 1 zum Verkauf an Hand gaben. Die Revision macht dem Berufungsgericht in diesem Zusammenhang weiter zum Vorwurf, es habe unter Verletzung des § 286 ZPO die Aussage des Notars F. nicht gewürdigt, der Beklagte habe vor der Erteilung der Vollmacht erklärt, er wolle die Vollmacht nicht selbst ausnutzen und die Verkäufe sollten nur durch die Kläger erfolgen.

Wie bereits ausgeführt, hat das Berufungsgericht dieser Erklärung jedoch ohne Rechtsverstoß mit der Begründung keine Bedeutung beigemessen, sie habe nur dazu dienen sollen, die Bedenken des Notars hinsichtlich der Formbedürftigkeit der Vollmacht zu zerstreuen und die Kläger zu beruhigen. Damit ist das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum zu dem Ergebnis gekommen, daß nach § 139 BGB auch die Bestellung des Vorkaufsrechts nichtig ist.

Die Revision meint schließlich, die Kläger handelten treuwidrig, wenn sie sich jetzt auf die Nichtigkeit der Vollmacht beriefen; der Beklagte zu 1 habe nämlich auf Grund der vertraglichen Beziehungen zu den Klägern für diese eine umfangreiche Tätigkeit entfaltet und für sie auch weitere Grundstücksgeschäfte (Bewilligung der Eintragung einer Eigentümergrundschild und Verkauf eines Waldgrundstücks) vorgenommen; diese gesamte Tätigkeit des Beklagten zu 1 hätten sich die Kläger jahrelang gefallen lassen, ohne daß sie die geringsten Bedenken gegen die Gültigkeit der Vollmacht gehabt hätten; mit Rücksicht auf dieses frühere Verhalten der Kläger verstoße somit ihr gegenwärtiges Verhalten gegen Treu und Glauben. Die Revisionserwiderung hält dem mit Recht entgegen, daß die Berufung auf den Mangel der Form nicht schon dann unzulässig ist, wenn beide Parteien das Geschäft jahrelang als gültig behandelt haben (RGZ 153, 59, 61; OGHZ 1, 217, 220) und daß außergewöhnliche Umstände, die nach § 242 BGB das Verhalten des Klägers als treuwidrig erscheinen lassen könnten, nicht vorliegen.

b) Die Auffassung des Berufungsgerichts, der Beklagte zu 2 sei zur Löschung der Auflassungsvormerkung verpflichtet, weil sich die Nichtigkeit der Vollmachtserteilung aus der Vollmachtsurkunde ergebe und er sich deshalb

nicht auf die Gültigkeit der Vollmacht berufen könne, wird von der Revision nicht angegriffen. Sie enthält auch keinen Rechtsirrtum, da sie der Rechtsprechung des Reichsgerichts entspricht (RGZ 108, 125, 128), von der abzuweichen der Senat keinen Anlaß hat.

c) Die Revision wendet sich jedoch noch gegen die Kostenentscheidung des Berufungsgerichts dahin, daß die Kläger, soweit in ihrer Erledigungserklärung eine Klagerücknahme zu erblicken sei, zwar an sich die Kosten zu tragen hätten, daß diese aber nach § 92 Abs. 2 BGB auch insoweit dem Beklagten zu 1 auferlegt würden. Sie macht dem Berufungsgericht zum Vorwurf, es habe nicht festgestellt, daß durch die Zuvielforderung der Kläger keine besonderen Kosten entstanden seien; es könne auch von einer verhältnismäßigen Geringfügigkeit der Zuvielforderung der Klägerin nicht gesprochen werden. Auch diese Rüge ist unbegründet. Das Oberlandesgericht hat in seinem Streitwertbeschuß vom 9. September 1963 die Klageanträge zu 1 bis 3 mit insgesamt 200 000 DM und den Klageantrag zu 4, soweit ihm das Landgericht stattgegeben hat, mit 1 000 DM bewertet. Von diesem letzteren Betrag hat es je 500 DM auf die Erledigung der Hauptsache (Herausgabe eines Bauplans) und die Klagerücknahme entfallen lassen. Da das Berufungsgericht weiterhin hinsichtlich der Erledigung der Hauptsache dem Beklagten zu 1 nach § 91 a ZPO die Kosten auferlegt hat, sind die Beklagten somit hinsichtlich eines Streitwerts von 200 500 DM unterlegen, während die Kläger infolge der Klagerücknahme nur hinsichtlich eines Streitwertes von 500 DM die Kosten zu tragen hätten. Insoweit sind aber keine besonderen Kosten im Sinne des § 92 Abs. 2 ZPO entstanden, weil sowohl der Betrag von 200 500 DM, als auch der um 500 DM erhöhte Betrag von 201 000 DM in dieselbe Gebührenstufe fallen (vgl. Anlagen zu § 10 GKG und § 11 BRAGEbO).

Daß bei dem gegebenen Wertverhältnis die Zuvielforderung der Kläger auch verhältnismäßig geringfügig im Sinne des § 92 Abs. 2 ZPO war, bedarf keiner weiteren Begründung.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten enthalten, war deren Revision daher mit der Kostenfolge der §§ 97, 100 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin	Dr. Piepenbrock	Dr. Freitag
Offterdinger	Dr. Grell	