

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Oktober 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 34. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 13. März 1998 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, vertreten durch ihren Bevollmächtigten B. , und der Beklagte zu 1, handelnd für die Firma CBG C. -P. -B. GmbH i.G., deren Gründungsgesellschafter die Beklagten zu 1 bis 6 waren, schlossen am 3. März 1995 einen notariellen Grundstückskaufvertrag. Der Notar wies die Vertragsschließenden darauf hin, daß zur Wirksamkeit des Vertrages die Genehmigung der vertretenen Gründungsgesellschafter erforderlich sei. In § 4 des Vertrages heißt es u.a.:

"Der Kaufpreis beträgt 1.500.000 DM (in Worten: Einemillion-fünfhunderttausend Deutsche Mark). Er ist innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluß, spätestens am 30. April 1995 fällig und zahlbar, jedoch nicht vor Eintragung der in § 11 bewilligten Auflassungsvormerkung in das Grundbuch. ...

Weitere Fälligkeitsvoraussetzung ist der Abschluß von 10 notariellen Erwerbverträgen, spätestens 30.6.1995. Unabhängig von der Fälligkeit zahlt der Erwerber ab dem 30.4.1995 auf den fälligen (Rest)-Kaufpreis 12 % Zinsen p.a.."

Mit notariellem Änderungsvertrag vom 6. März 1995, den wiederum für die Klägerin ihr Bevollmächtigter B. und für die Firma CBG der Beklagte zu 1 abschlossen, verpflichtete sich der Beklagte zu 1 zur Vorlage der Genehmigungen der Gründungsgesellschafter bis zum 15. März 1995. Zur Kaufpreisfälligkeit wurde § 4 Abs. 2 des Vertrages vom 3. März 1995 wie folgt abgeändert:

"Die Fälligkeit des Kaufpreises nach Absatz 1 tritt ein, sobald aus dem Kaufobjekt für 10 Wohnungseinheiten notarielle Erwerbverträge abgeschlossen sind, unabhängig davon jedoch spätestens am 30.6.1995. Unabhängig von der Fälligkeit zahlt der Erwerber ab dem 30.4.1995 auf den (Rest-)Kaufpreis 12 % Zinsen p.a.."

Die Frist zur Vorlage der Genehmigungen der Gründungsgesellschafter wurde in weiteren notariellen Verträgen vom 24. März 1995 (Beurkundung am Nachmittag) bis zum 31. März 1995 und 10. April 1995 - unter teilweiser Änderung des Kaufvertrages - bis zum 13. April 1995 verlängert. Dabei handelten jeweils für die Klägerin ihr Bevollmächtigter B. und für die Firma CBG der Beklagte zu 1.

- 4 -

Mit notarieller Urkunde vom 24. März 1995 (Beurkundung am Vormittag) genehmigten die Beklagten zu 1 bis 6 die vom Beklagten zu 1 am 3. März 1995 abgegebenen Erklärungen, jedoch mit Änderungen und Ergänzungen; u.a. verlangten sie die Änderung der Fälligkeitsregelung für die Bezahlung des Kaufpreises. Die Urkunde ging dem Bevollmächtigten der Klägerin noch am Vormittag des 24. März 1995 per Telefax zu.

Die Beklagten zu 2 und 6 bevollmächtigten den Beklagten zu 5 mit notariellen Urkunden vom 7. April 1995 und 11. April 1995, sie bei der Abgabe der zum Abschluß des Vertragswerks notwendigen Erklärungen zu vertreten. Mit notarieller Urkunde vom 13. April 1995 genehmigten die Beklagten sämtliche Erklärungen des Beklagten zu 1, die er in den Urkunden vom 6. März 1995, 24. März 1995 und 10. April 1995 für sie abgegeben hat.

Die am 29. Mai 1995 gegründete CBG C. -P. -B. GmbH wurde nicht in das Handelsregister eingetragen. Das Grundbuchamt lehnte deshalb die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der GmbH ab.

Nach vorheriger Mahnung forderte die Klägerin die Beklagten mit anwaltlichem Schreiben vom 11. Juli 1995 unter Fristsetzung zum 25. Juli 1996 auf, ihren vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen. Die Klägerin hat die Bezahlung von Zinsen für die Zeit vom 30. April 1995 bis zum 25. Juli 1996 sowie die Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz zukünftiger Schäden verlangt. Die Klage ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klageziel weiter. Die Beklagten zu 2, 5 und 6 beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels. Die Beklagten zu 1, 3 und 4 stellen keinen Antrag.



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



Entscheidungsgründe:

I.

Die Beklagten zu 1, 3 und 4 waren trotz ordnungsgemäßer Ladung im Verhandlungstermin nicht vertreten. Deshalb ist insoweit über die Revision durch Versäumnisurteil zu entscheiden; inhaltlich beruht das Urteil allerdings nicht auf einer Säumnisfolge, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. Senat BGHZ 37, 79, 81 ff; Senatsurt. v. 6. Juni 1986, V ZR 96/85, NJW 1986, 3085, 3086; BGH, Urt. v. 4. Oktober 1995, IV ZR 73/94, NJW-RR 1996, 113).

II.

Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, die Beklagten hätten mit der Urkunde vom 24. März 1995 die Genehmigung des Kaufvertrages vom 3. März 1995 verweigert; dies lasse den Vertrag endgültig als nichtig erscheinen. Die am 13. April 1995 erklärte Genehmigung sei daher ins Leere gegangen. Eine Bestätigung oder Neuvernahme des Kaufvertrages durch die weiteren notariellen Erklärungen vom 24. März 1995 und 10. April 1995 sei nicht erfolgt. Abgesehen von der mangelnden Klarheit und Eindeutigkeit des von den Parteien mit den genannten Erklärungen Gewollten fehle es am übereinstimmenden und eindeutigen Bestätigungswillen der Parteien.

III.

Dies hält einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

1. Rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht allerdings an, daß mit der Verweigerung der Genehmigung des notariellen Kaufvertrages vom 3./6. März 1995 seitens der Beklagten durch ihre Erklärungen vom Vormittag des 24. März 1995 das bis dahin schwebend unwirksame Rechtsgeschäft endgültig unwirksam wurde. Dies entspricht der höchstrichterlichen Rechtsprechung (RGZ 139, 118, 123 ff; 168, 346, 351 f; BGHZ 13, 179, 187; Senatsurt. v. 15. Mai 1963, V ZR 141/61, NJW 1963, 1613, 1615; Senatsurt. v. 11. Februar 1972, V ZR 186/70, JZ 1972, 368; BGH, Urt. v. 30. März 1994, XII ZR 30/92, NJW 1994, 1785, 1786) und der überwiegenden Auffassung in der Literatur (Soergel/Leptien, BGB 12. Aufl., § 177 Rdn. 31; vor § 182 Rdn. 15; § 182 Rdn. 5; § 184 Rdn. 2; BGB-RGRK/Steffen, 12. Aufl., § 177 Rdn. 12; Staudinger/Schilken, BGB, 1995, § 177 Rdn. 12; MünchKommBGB/Schramm, 3. Aufl., § 177 Rdn. 20; K. Schmidt, AcP 189 (1989), 1, 10, 18). Soweit die Revision unter Berufung auf Stimmen in der Literatur (Münzel, NJW 1959, 601, 602; Clasen, BfGBWR 1964, 180 für die behördliche Genehmigung; Palm, Die nachträgliche Erteilung der verweigerten Genehmigung, 1964, S. 47 ff; Kieckebusch, VerwA 1966, 162, 163 für die öffentlich-rechtliche Genehmigung) eine nachträgliche Erteilung der zunächst verweigerten Genehmigung für zulässig halten möchte, folgt der Senat dem nicht.

Die Verweigerung der Genehmigung ist mangels einer gesetzlichen Ausnahmebestimmung ein unwiderrufliches Rechtsgeschäft (grundlegend RGZ 139, 118, 123 ff; BGHZ 13, 179, 187). Die Rechtssicherheit gebietet es, die Genehmigungsverweigerung mit der Folge der Unwirksamkeit des genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfts als endgültig anzusehen. Anderenfalls hätte es der Genehmigungsberechtigte in der Hand, durch einen bloßen Widerruf

der Genehmigungsverweigerung einseitig die schwebende Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts wieder herzustellen oder es durch spätere Erteilung der Genehmigung wieder wirksam werden zu lassen. Daran haben die an dem Rechtsgeschäft Beteiligten dann kein Interesse, wenn - wie hier - der Genehmigungsberechtigte kein Dritter, sondern selbst Vertragspartner ist. Für eine eventuell gewollte Neuvernahme des Rechtsgeschäfts steht ihnen die Möglichkeit der Bestätigung (§ 141 Abs. 1 BGB) offen.

2. Nicht zu folgen ist der Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Klägerin und der Beklagte zu 1 das endgültig unwirksame Rechtsgeschäft nicht mit den notariell beurkundeten Erklärungen vom 24. März 1995 und 10. April 1995 bestätigt hätten. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist fehlerhaft.

a) Die Auslegung einzelvertraglicher Regelungen durch das Berufungsgericht kann vom Revisionsgericht insoweit nachgeprüft werden, als gesetzliche Auslegungsregeln, anerkannte Auslegungsgrundsätze, Denkgesetze, Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt worden sind (st. Rspr., s. nur BGH, Urt. v. 31. Januar 1995, XI ZR 96/94, NJW 1995, 1212, 1213 m.w.N.). Zu den anerkannten Auslegungsgrundsätzen gehört die Berücksichtigung der Interessenlage der Vertragspartner (BGH, Urt. v. 15. November 1997, XII ZR 72/94, BGHR BGB § 157 Auslegungsregeln 1). Dagegen hat das Berufungsgericht verstoßen. Seine Auslegung läuft darauf hinaus, daß die genannten Erklärungen sich als sinnlos erweisen. Denn eine Genehmigung des Vertrages vom 3./6. März 1995 war wegen Fristablaufs nicht mehr möglich. Nach der allgemeinen Lebenserfahrung ist aber anzunehmen, daß eine vertragliche Bestimmung nach dem Willen der Parteien einen bestimmten rechtserheblichen Inhalt haben soll; deshalb ist bei mehreren an sich möglichen

Auslegungen derjenigen der Vorzug zu geben, bei welcher der Vertragsnorm eine tatsächliche Bedeutung zukommt, wenn sich diese Regelung ansonsten als (teilweise) sinnlos erweisen würde (BGH, Urt. v. 18. Mai 1998, II ZR 19/97, WM 1998, 1535). Möglich ist hier auch die Auslegung, daß die Klägerin und der Beklagte zu 1 den Kaufvertrag vom 3./6. März 1995 im Sinne von § 141 Abs. 1 BGB bestätigen wollten. Diese Vorschrift findet zwar keine unmittelbare Anwendung; denn der Kaufvertrag war nicht nichtig, sondern infolge der Genehmigungsverweigerung endgültig unwirksam. Es bestehen aber keine Bedenken gegen eine entsprechende Anwendung des § 141 Abs. 1 BGB auf solche unwirksamen Rechtsgeschäfte. Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung gebieten es nicht, die Bestätigung eines nichtigen Rechtsgeschäfts zuzulassen, nicht aber die Bestätigung eines endgültig unwirksamen Rechtsgeschäfts. Die Parteien können ein Interesse am Vollzug eines solchen Rechtsgeschäfts haben, wenn die Gründe, die zur Unwirksamkeit geführt haben, weggefallen sind.

b) Die Auslegung des Berufungsgerichts hat deshalb keinen Bestand. Weitere tatsächliche Feststellungen kommen nicht mehr in Betracht. Das Revisionsgericht ist damit zu eigener Auslegung befugt (Senatsurt. v. 24. April 1992, V ZR 13/91, NJW 1992, 2625).

aa) Die am Nachmittag des 24. März 1995 und am 10. April 1995 beurkundeten Erklärungen des Bevollmächtigten der Klägerin und des Beklagten zu 1 sind als Bestätigung des Kaufvertrages vom 3./6. März 1995 anzusehen. Beiden Beteiligten war bei den Beurkundungen bekannt, daß die Beklagten in der am Vormittag des 24. März 1995 errichteten Urkunde die Genehmigung des Kaufvertrages verweigert und angenommen hatten, daß ein neuer Vertrag

nur mit Annahme des von ihnen unterbreiteten Angebotes durch die Klägerin zustandekommen könnte. Gleichwohl haben der Bevollmächtigte der Klägerin und der Beklagte zu 1 zweimal einen neuen Zeitpunkt für die Beibringung der Genehmigungen sowie eine weitere Änderung des Kaufvertrages vereinbart. Dazu bestand für sie kein vernünftiger Grund, wenn sie nicht den übereinstimmenden Willen gehabt hätten, an dem Kaufvertrag festzuhalten und den Beklagten die Gelegenheit einzuräumen, ihn doch noch zu genehmigen. Dies reicht für das Vorhandensein eines - erforderlichen - Bestätigungswillens. Daß alle Beklagten den Kaufvertrag bestätigen wollten, ergibt sich aus der am 13. April 1995 erteilten Genehmigung.

bb) Die Bestätigung ist auch formwirksam. Die Vereinbarungen vom 24. März 1995 und 10. April 1995 wurden gemäß dem bestehenden Erfordernis (vgl. BGH, Urt. v. 6. Mai 1985, VIII ZR 119/84, NJW 1985, 2579, 2580) beurkundet. Die in den Urkunden in Bezug genommenen vorherigen Verträge brauchten nicht mit in die Niederschriften einbezogen zu werden.

Die Bestätigung nach § 141 BGB erfordert zwar eine neue Einigung der Vertragsparteien. Sie bezieht sich aber nur darauf, daß das bisher fehlerhafte Rechtsgeschäft als gültig anerkannt wird. Es braucht nicht über alle einzelnen Abmachungen des ursprünglichen Rechtsgeschäfts erneut eine Willensübereinstimmung hergestellt und erklärt zu werden; es genügt vielmehr, daß sich die Parteien in Kenntnis der Abreden "auf den Boden des Vertrages stellen" (BGH, Urt. v. 6. Mai 1982, III ZR 11/81, NJW 1982, 1981). Mit der Bestätigung kann eine Vertragsänderung oder -ergänzung verbunden werden (BGH, Urt. v. 6. Mai 1982, aaO). Eine völlig neue Vornahme des Rechtsgeschäfts in dem Sinne, als ob das alte Geschäft überhaupt nicht beachtet werden dürfe, ist

nicht erforderlich (RG, Gruchot 71, 387, 389). Denn die Bestätigung erfordert nicht die erneute Vornahme des Rechtsgeschäfts, sondern gilt nur als solche im Hinblick auf die Folgen (Staudinger/Roth, BGB, 1996, § 141 Rdn. 1). Deshalb gehört der zu bestätigende Vertrag zumindest dann nicht zum Regelungsinhalt der Bestätigung, wenn er - wie hier - formgerecht abgeschlossen war. In diesem Fall reicht es vielmehr aus, daß die die Bestätigung beinhalten-
de Urkunde auf die Urkunde, die das zu bestätigende Rechtsgeschäft enthält, hinweist (vgl. RG, aaO; Staudinger/Roth, aaO, Rdn. 15).

Soweit in der Literatur (Staudinger/Wufka, BGB, 1995, § 313 Rdn. 308) die Bestätigung als Neubegründung eines Rechtsverhältnisses angesehen wird, folgt der Senat dem nicht. § 141 BGB eröffnet den Parteien die Möglichkeit, dem nichtigen Rechtsgeschäft unter erleichterten Voraussetzungen vom Zeitpunkt der Bestätigung an Wirksamkeit zu verschaffen. Dieser Zweck der Vorschrift würde außer acht gelassen, wenn man den Neuabschluß des zu bestätigenden Rechtsgeschäfts verlangte. Für die damit einhergehende Erschwerung der Bestätigung bietet das Gesetz keinen Anhalt (vgl. RG, aaO, 390).

c) Der in der Revisionserwiderung des Beklagten zu 6 vertretenen Auffassung, einer Bestätigung des notariellen Kaufvertrages stünden die am Vormittag des 24. März 1995 beurkundeten Erklärungen der Beklagten entgegen, kann nicht gefolgt werden. Die später errichteten Urkunden enthalten keinen Hinweis auf die genannten Erklärungen. Die Beklagten wollten an ihnen offensichtlich nicht mehr festhalten. Dies war ihnen unbenommen, weil ihr Angebot auf Abschluß eines geänderten Kaufvertrages von der Klägerin am Nachmittag des 24. März 1994 konkludent abgelehnt worden und damit nach § 146 BGB erloschen war.

d) Die notarielle Bestätigung des Kaufvertrages ist nach § 141 Abs. 1 BGB als erneute Vornahme zu beurteilen. Weil der Beklagte zu 1 seine Erklärungen in den Urkunden vom 24. März 1995 und 10. April 1995 wiederum als vollmachtloser Vertreter abgegeben hatte, war das Rechtsgeschäft schwebend unwirksam. Mit der von den Beklagten am 13. April 1995 erteilten Genehmigung - bei der die Beklagten zu 2 und 6 wirksam vom Beklagten zu 5 vertreten worden waren - der vom Beklagten zu 1 am 3. März 1995, 6. März 1995, 24. März 1995 und 10. April 1995 für sie abgegebenen Erklärungen wurde der Kaufvertrag mit den vorgenommenen Änderungen wirksam. Vertragspartner der Klägerin wurde eine aus den Beklagten bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder, wenn sie bereits ein Handelsgeschäft betrieben haben, eine offene Handelsgesellschaft, für deren Verbindlichkeiten die Beklagten unbeschränkt persönlich haften (vgl. BGHZ 91, 148, 151).

IV.

Nach alledem hat das Berufungsurteil mit der gegebenen Begründung keinen Bestand. Die Sache ist vielmehr an das Berufungsgericht zurückzuweisen, damit dieses die Voraussetzungen eines Anspruchs nach § 326 BGB prüfen und die erforderlichen Feststellungen treffen kann. Dabei wird es auch

zu prüfen haben, wie die Zinsklausel auszulegen ist. Handelt es sich um die Vereinbarung einer Erhöhung des Kaufpreises, so wäre dieser Erfüllungsanspruch mit einem fruchtlosen Ablauf der Frist gemäß § 326 BGB erloschen.

Wenzel

Lambert-Lang

Krüger

Klein

Lemke