

B

2186 039

19

V ZR 179/62

Verkündet am 13. November 1964
Becker, Justizangestellter als
Urkundsbeamt der Geschäfts-
stelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Stadt F [REDACTED], vertreten durch den Magistrat,

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Guntram Graf von L [REDACTED] in G [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 4. November 1964 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter
Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Mattern und Offterdinger
für Recht erkannt:

Auf die Revision wird das Urteil des 1. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main)
vom 3. Mai 1962 aufgehoben. Die Berufung des Klä-
gers gegen das Urteil der 2. Ferienzivilkammer des
Landgerichts Frankfurt (Main) vom 10. August 1961
wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat auch die Kosten des Berufungs-
und Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger und seine Schwester Felicitas R. geb. Kontesse von I. sind Erben der Aloysia Gräfin von I.

Die Erblasserin war im Jahre 1952 als Eigentümerin des im Grundbuch von F., Bezirk B., Band Blatt 8453 Flur 5 Flurstück 75 verzeichneten 5780 qm umfassenden Grundstücks eingetragen. Im Oktober 1952 fragte die Beklagte bei der Erblasserin an, ob sie bereit sei, das Grundstück zu einem Preis von 1 DM pro Quadratmeter zu verkaufen. Die Erblasserin übersandte die Anfrage an ihren inzwischen verstorbenen Schwiegersohn und Schwager des Klägers, Kurt R., der sich mit der Beklagten in Verbindung setzte und sich nach einigem Schriftwechsel schließlich unter dem 30. Januar 1953 mit dem ihm übersandten Vertragsentwurf einverstanden erklärte. Auf Vorschlag der Beklagten erteilte die Erblasserin am 6. März 1953 folgende von der Beklagten entworfene Vollmacht:

"Ich bevollmächtige hiermit die Beamten bei dem Liegenschaftsamt zu F.,

Herrn Verwaltungsoberinspektor Wilhelm R.,
Herrn Verwaltungsinspektor Helmut M.,
Herrn Verwaltungsinspektor Richard R.,

und zwar jeden für sich, in meinem Namen einen Kaufvertrag mit der Stadt F. über das Grundstück

Gemeinde B. Flur S. Nr. 75 hält 5780 qm
Grundbuch von F. Bezirk B.
Band Blatt 8453

abzuschließen, die Auflassung zu erklären und alle sonst zur Durchführung des Kaufvertrags, sowie zur lastenfreien grundbuchlichen Überschreibung des Grundstücks auf die Stadt F. erforderlichen Erklärungen vor Gericht oder einem Notar abzugeben und Anträge zu stellen.

- 3 -

Die Beschränkung im § 181 BGB wird aufgehoben. Der Kaufpreis soll an den Grundstücksverwalter Kurt R. in K. überwiesen werden."

Die Vollmacht wurde von der Erblasserin eigenhändig unterschrieben. Die Unterschrift wurde durch den Notar Dr. Ri. in E. beglaubigt. Der Schwiegersohn der Erblasserin sandte die Vollmacht an die Beklagte. Am 21. März 1953 wurde vor dem nach Art. 12 § 2 des PrAG zum BGB für die Beurkundung von Verträgen bestimmten Beamten der Beklagten ein Kaufvertrag über das genannte Grundstück abgeschlossen. Für die Erblasserin als Verkäuferin und die Beklagte als Käuferin trat der Verwaltungsinspektor Rü. auf. Am 21. April 1953 erklärte der Verwaltungsoberinspektor Ra., handelnd für die Erblasserin und die Beklagte, vor dem Grundbuchamt die Auflassung bezüglich des genannten Grundstücks. In der Folgezeit wurde die Beklagte als Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Das Grundbuchamt teilte der Erblasserin die Umschreibung des Eigentums auf die Beklagte mit. Die Beklagte überwies den Kaufpreis Anfang Mai 1953 an den Schwiegersohn der Erblasserin.

Der Kläger hat die Auffassung vertreten, Kaufvertrag und Auflassung seien unwirksam, weil die Vollmacht nicht beurkundet, sondern lediglich beglaubigt worden sei. Die Erblasserin sei daher Eigentümerin des Grundstücks geblieben. Die Beklagte sei um die Buchstellung als Eigentümerin ungerechtfertigt bereichert.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, Zug um Zug gegen Rückerstattung des Kaufpreises dem Kläger und Frau Felicitas R. in ungeteilter Erbengemeinschaft hinsichtlich des Grundstücks die Eintragung als Eigentümer in Grundbuch zu verschaffen.



Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt. Sie hält die Vollmacht für formgerecht erteilt. Auf jeden Fall verstoße die Berufung des Klägers auf einen etwa doch bestehenden Formmangel gegen Treu und Glauben.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht ihr stattgegeben. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Nach Auffassung des Berufungsgerichts hätte die von der verstorbenen Gräfin von I. (Erblasserin) an die Beamten der Beklagten erteilte Vollmacht der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung bedurft. Für den Fall der Nichtigkeit leitet das Berufungsgericht zutreffend daraus die Unwirksamkeit des Kaufvertrags und die Auflassung ab, da diese Rechtsgeschäfte dann von einem Vertreter ohne Vertretungsmacht abgeschlossen seien. Es verneint eine nachträgliche Genehmigung des Kaufvertrages (§ 177 BGB), desgleichen, daß die Erblasserin oder ihre Erben nach Treu und Glauben die an sich unwirksamen Rechtsgeschäfte gelten lassen müßten.

2. Gemäß § 313 Satz 1 BGB bedarf ein Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung. § 167 Abs. 2 BGB bestimmt, daß die Erklärung, durch die eine Vollmacht erteilt wird, nicht der Form bedarf, welche für das Rechtsgeschäft vorgeschrieben ist. Wie der Senat in seinem Urteil vom 11. Juli 1952 - V ZR 80/52 (LM BGB § 313 Nr. 2 = NJW 1952, 1210 mit Anmerkung von Grussendorf) ausgeführt hat, wurde die Vollmacht zur Veräußerung eines Grundstücks durch

die Rechtsprechung dann dem Formzwang der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung aus § 313 BGB unterworfen, wenn die Vollmacht eine Grundstücksveräußerung nur verdeckte und die Vollmacht bereits eine rechtliche oder tatsächliche Bindung des Vollmachtgebers zur Veräußerung enthielt. Dabei besteht Einigkeit darüber, daß bei unwiderruflicher Vollmacht diese Bindung zu bejahen ist.

Die Revisionserwiderung hat bereits die Unwiderruflichkeit der erteilten Vollmacht bejaht, eine Frage, auf die das Berufungsgericht nicht eingeht, während die Revision darauf hinweist, daß die Vollmachtsurkunde keinen Verzicht auf Widerruflichkeit enthalte.

Nach § 168 BGB bestimmt sich das Erlöschen der Vollmacht nach dem ihrer Erteilung zugrundeliegenden Rechtsverhältnis. Sie ist nach dieser Vorschrift auch bei Fortbestehen des Rechtsverhältnisses widerrufenlich, sofern nicht aus diesem etwas anderes sich ergibt. Eine ausdrückliche Bestimmung über die Unwiderruflichkeit der Vollmacht ist zwischen der Erblasserin und der Beklagten oder ihrem Beamten nicht getroffen worden. Eine stillschweigende Vereinbarung nach dieser Richtung ist zwar möglich, aber nicht festzustellen. Die Unwiderruflichkeit kann sich zwar daraus ergeben, daß die Vollmacht auch im Interesse des Vollmachtempfängers errichtet ist (RG JW 1927, 1139, 1140; HRR 1934 Nr. 2), und dem steht die Erteilung an einen Bediensteten desjenigen gleich, zu dessen Gunsten das abzuschließende Rechtsgeschäft sich auswirkt, wenn die Bediensteten lediglich sein Interesse zu wahren haben (RGZ 76, 182). Nun bot im vorliegenden Fall die Vollmacht in der Tat Vorteile für die Beklagte, die nach ihrer Aushändigung, ohne noch auf irgendwelche Handlungen der Erblasserin warten zu müssen, den Erwerb des von ihr begehrten Grundstücks durchführen konnte.

Allein, wie die Revision mit Recht hervorhebt, ist der Gedanke, die Stadt habe sich durch die Erteilung der Vollmacht an einen ihrer Beamten gegen einen Sinneswandel der Erblasserin hinsichtlich des Verkaufs ihres Grundstücks sichern wollen, dem Gang der Verhandlungen, wie er nach dem unstreitigen Briefwechsel sich ergibt, nicht zu entnehmen. Die Stadt hatte mit Schreiben vom 19. Januar 1959 dem Grundstücksverwalter zunächst den Kaufvertragsentwurf zugesandt und ihn gebeten, einen Termin anzugeben, der ihm für die Beurkundung genehm sei. Erst als R. mit Schreiben vom 30. Januar 1959 erklärte, es sei ihm nicht möglich, von seinem Aufenthaltsort K. zur Beurkundung nach F. zu kommen und die notarielle Beurkundung seiner Annahmeerklärung in K. vorschlug, machte die Stadt den Gegenvorschlag der Ausstellung einer Vollmacht auf einen Beamten der Stadt, und zwar "der Einfachheit halber" durch die Erblasserin selbst. Bei einer Durchführung der Beurkundung in der von der Stadt ursprünglich vorgeschlagenen Weise hätte R. als Bevollmächtigter noch bis zur Beurkundung den Kauf verhindern können und es besteht keinerlei Anhalt dafür, daß die Beklagte mit dem Vorschlag, den Vertrag durch einen ihrer Beamten als Vertreter beider Vertragsparteien abzuschließen, einen Schutz gegen einen Sinneswandel der Erblasserin, für den nichts sprach, hätte erreichen wollen, geschweige denn, daß sie dies den anderen Vertragsteil hätte erkennen lassen. Die Änderung der Art und Weise des Vertragsschlusses hatte nur rechtstechnische Bedeutung. War dem so, so konnte die Beklagte nicht erwarten, daß die Erblasserin durch Unwiderufflichkeit der erteilten Vollmacht sich schlechter stellen würde, als sie bei einem Abschluß in eigener Person oder etwa durch R. gestanden hätte. Es läßt sich daher ein (stillschweigender) Ausschluß des Widerrufsrechts im Wege der Vereinbarung oder, wenn dies für ausreichend erachtet werden sollte, durch stillschweigenden einseitigen Verzicht

nicht feststellen, umso weniger, als das Gesetz in § 168 BGI die Widerruflichkeit eher begünstigt.

3. Das Berufungsgericht führt das oben erwähnte Urteil des erkennenden Senats vom 11. Juli 1952 an und hält die dort für das Erfordernis der notariellen oder gerichtlichen Beurkundung aufgestellte Voraussetzung, daß sich der Vollmachtgeber (Verkäufer) durch die Aushändigung der Urkunde bereits rechtlich binden wollte, für gegeben. Es führt aus, der Kaufvertrag sei, was zutrifft, bei Vollmachterteilung bereits formuliert gewesen. Die bevollmächtigten Beidiensteten der Beklagten hätten der Natur der Sache nach nur zugunsten der Beklagten als Käuferin des Grundstücks handeln, irgendwelche Belange der Verkäuferin aber nicht wahrnehmen können. Es sei daher mit der Bevollmächtigung praktisch die Verfügungsgewalt über das Grundstück schon auf die Beklagte als Verkäuferin übergegangen.

Diesen Ausführungen des Oberlandesgerichts kann nicht zugestimmt werden. Da die Vollmacht nach dem oben zu 2 Ausgeführten widerrufen werden konnte, war eine rechtliche Bindung der Verkäuferin im eigentlichen Sinn, nämlich in gleicher Art, als hätte sie selbst den Kaufvertrag in notarieller Form geschlossen, nicht gegeben. Die Erblasserin war nicht gebunden, wenn sie kraft ihres Rechts zum jederzeitigen Widerruf der Vollmacht, dessen Übermittlung an die Beklagte oder die bei der Stadt tätigen Bevollmächtigten übrigens keine Schwierigkeiten bereiten konnte, die Veräußerung bis zur Beurkundung noch verhindern konnte (RG IHR 1934 Nr. 2). Nun hat die Rechtsprechung zu der Frage, wann eine Vollmacht zur Grundstücksveräußerung der Form des § 313 bedarf, allordings, wie auch im Urteil des erkennenden Senats vom 11. Juli 1952 erwähnt ist, unter gewissen Voraussetzungen eine bloße tatsächliche Bindung des Voll-

3 machtgebers berücksichtigt. Darauf hebt das Berufungsgericht ab, wenn es davon spricht, daß mit der Vollmacht praktisch die Verfügungsgewalt über das Grundstück schon auf die Beklagte als Käuferin übergegangen sei; denn die Freiheit des Käufers, das Grundstück zu erwerben, ist das Spiegelbild einer Bindung des Verkäufers. Die Berücksichtigung einer trotz Widerruflichkeit der mit dem Recht zum Selbstabschluß verbundenen Vollmacht bestehenden tatsächlichen Gebundenheit könnte sich aus der Erwägung rechtfertigen, daß es bei Widerruflichkeit der Vollmacht einer besonderen Handlung des Vollmachtgebers, eben des Widerrufs bedarf, die schwieriger zu bewerkstelligen ist, als die bloße Unterlassung des Abschlusses eines öffentlich beurkundeten Vertrags. Es kommt dabei jedoch entscheidend auf den mit der Vollmachterteilung verfolgten Zweck an (RG DNotZ 1933, 642, 644), ob dem Erwerber durch die Vollmacht ein trotz der Widerruflichkeit so hohes Maß an Sicherheit dafür geboten werden sollte, daß sie der rechtlichen Bindung des Veräußerers gleichgestellt werden konnte. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch, wie die Revision mit Recht anhand der Korrespondenz ausführt, nur um die Vereinfachung des Abschlusses, der Abschlußformalitäten, insbesondere wegen der Verhinderung des Verwalters R. an einer Reise nach F., und die Ersparung von Kosten, gerade weil die Parteien über den Inhalt des abzuschließenden Vertrags bereits einig waren. Die Vollmacht kann daher hier nicht als Mittel, den Erwerb durch die Beklagte gegen ein Abspringen der Erblasserin zu sichern, gewertet werden. Die Erblasserin war also auch nicht tatsächlich gebunden.

4. Unter den hiernach gegebenen Umständen steht auch bei Berücksichtigung des Zwecks des § 313 BGB (WarnRspr 1913

Nr. 396 = Gruchot 50, 176) der Wirksamkeit des von dem beiderseitig bevollmächtigten Inspektors Rü [REDACTED] in öffentlicher Form abgeschlossenen Kaufvertrags nicht die Tatsache entgegen, daß Rü [REDACTED] als sog. Vertreter mit gebundener Marschroute (Staudinger/Cping, BGB 11. Aufl. Vorbem. vor § 164 Randn. 27) dabei entsprechend dem vereinbarten Kaufvertragsentwurf gehandelt hat (RGZ 104, 236).

5. Nach alledem ist der Kaufvertrag zwischen der Erblasserin und der Beklagten rechtswirksam zustandegekommen, so daß der mit der Klage geltend gemachte Bereicherungsanspruch nicht gegeben ist. Die Klage ist deshalb vom Landgericht jedenfalls im Ergebnis zu Recht abgewiesen worden. Demgemäß war die Berufung unter Aufhebung des Berufungsurteils zurückzuweisen.

14

- 10 -

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91, 97 ZPO.

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Dr. Mattern

Offterdinger