

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 167 Abs. 2, 313

Zur Frage des Umfangs des Beurkundungszwangs bei
einer unwiderruflichen, Bestandteil eines umfassenden
Gesamtvertrages bildenden Vollmacht zur Veräußerung
eines Grundstücks.

BGH, Urt. v. 18. September 1970 - V ZR 183/67 OLG Zweibrücken
LG Kaiserslautern

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 183/67

URTEIL

Verkündet am

18. September 1970

H i r t h ,
Justizsekretär

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Albert P [REDACTED] in K [REDACTED]
[REDACTED]/Saar, Gut W [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Kaufmann Walter H [REDACTED] in E [REDACTED],
H [REDACTED]straße [REDACTED],

2. den Architekten Helmut B [REDACTED] in K [REDACTED],
P [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. September 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 27. Oktober 1967 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem "Darlehensvertrag und Vollmacht" vom 18. September 1963 verpflichteten sich die Beklagten, dem Kläger bis 15. Oktober 1963 zum Erwerb einer - innerhalb des von den Gemeinden K [REDACTED] und B [REDACTED] vorgesehenen Bebauungsplanes gelegenen - Grundstücksfläche (W [REDACTED]) ein Darlehen von 8 Millionen DM. zu gewähren. Für seine Rückzahlungs- und Zinsverpflichtung sollte der Kläger nicht mit seinem persönlichen Vermögen, sondern nur mit einem Teil, jedoch mindestens 910000 qm des von dem Wirtschaftsprüfer A [REDACTED] zu erwerbenden Grundbesitzes haften. Die Parteien beauftragten den beurkundenden Notar, den

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](#)

der Haftung unterliegenden Grundbesitz nach einer vorliegenden Karte in einem Nachtrag festzustellen. Die Beklagten sollten diesen Grundbesitz "frühest und bestmöglichst" als Bauland erschließen und verwerten, wobei der Verkaufserlös von den Beklagten auf ihre Ansprüche aus dem Darlehen verrechnet werden und ein Mehrerlös ihnen verbleiben sollte.

Der Kläger verpflichtete sich, den Beklagten an den haftenden Grundstücken zwei gleichrangige Grundschulden in Höhe von je 8 Millionen DM zu bestellen. In § 8 des Vertrages erteilte der Kläger den Rechtsanwälten S. [REDACTED] und H. [REDACTED] (dieser Vertreter des A. [REDACTED]), Dr. I. [REDACTED] (Vertreter des Klägers) und Dr. K. [REDACTED] (Vertreter der Beklagten) unwiderrufliche und von dem Verbot des Selbstkontrahierens befreite Vollmacht, einzeln oder zusammen über den der Haftung unterliegenden Grundbesitz in beliebiger Weise zu verfügen. Schließlich bestellte der Kläger den Beklagten an dem haftenden Grundbesitz ein Vorkaufsrecht für alle Fälle der ersten entgeltlichen Veräußerung.

Gleichzeitig mit dem notariellen Vertrag schlossen die Parteien am 18. September 1963 zwei privatschriftliche Verträge, in denen sie Absprachen über die Verteilung der durch den Vollzug des Vertrages anfallenden Steuern und über ein Rücktrittsrecht des Darlehensnehmers trafen und vereinbarten, daß den Beklagten ein Teilbetrag des Darlehens in Höhe von 2 Millionen DM sofort nach Erhalt wieder zur Verfügung gestellt wird, zum

Zwecke der "Bestreitung der Zinslast für das Restdarlehen, bis diese Zinslast aus den Veräußerungserlösen der belasteten Grundstücke bestritten werden kann".

Die Beklagten zahlten den Darlehensbetrag nicht bis zum 15. Oktober 1963. Darauf setzte ihnen der Kläger unter Androhung, die Annahme der Leistung nach Ablauf der Frist zu verweigern, Frist bis 10. März 1964 und forderte nach Ablauf dieser Frist Schadensersatz.

Mit seiner Klage hat der Kläger von den Beklagten als Gesamtschuldnern den auf ihn entfallenden Teil der Notarkosten in Höhe von 14 206,92 DM nebst Prozessen zinsen begehrt.

Die Beklagten haben Klagabweisung beantragt und geltend gemacht, daß 14,6 ha des innerhalb des Bebauungsplans liegenden Geländes nicht dem Wirtschaftsprüfer A [REDACTED] - nicht zum W [REDACTED] - gehören und sonach, - entgegen seinem Versprechen, nicht vom Kläger beschafft werden könnten. Zudem habe es das zuständige Saarländische Ministerium abgelehnt, den Bebauungsplan zu genehmigen. Damit sei die Geschäftsgrundlage des notariellen Vertrages vom 18. September 1963 entfallen.

Außerdem haben die Beklagten den Vertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten.

Das Landgericht wies die Klage wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage ab. Die Berufung des Klägers blieb

ohne Erfolg. Mit seiner Revision verfolgt dieser seinen Klagantrag weiter; die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen.

Entscheidungsgründe

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Kläger mit dem "Darlehen" der Beklagten den W [REDACTED] erst von dem Wirtschaftsprüfer A [REDACTED] erwerben und mindestens 91 ha des Geländes den Beklagten zur Erschließung und Verwertung als Bauland zur Verfügung stellen sollen. Die vom Kläger erteilte Vollmacht sei Teil eines einheitlichen zwischen den Parteien zustandekommenen und teils im notariellen Vertrag teils in den beiden Zusatzverträgen vom gleichen Tag niedergelegten Abkommens gewesen. Die Vollmachtserteilung stelle nur das äußere Gewand einer Verpflichtung zur Eigentumsübertragung dar und komme deshalb einer bindenden Verpflichtung des Klägers zur Veräußerung des Grundbesitzes gleich. Daraus folgert das Berufungsgericht, daß das gesamte Vertragswerk einschließlich der Zusatzverträge vom 18. September 1963 zu seiner Wirksamkeit der Form des § 313 BGB bedurft hätte. Der notarielle Vertrag enthalte hinsichtlich der Gegenleistung der Beklagten für die Vollmacht - Darlehen -

nicht den wirklichen Willen der Parteien und sei deshalb als Scheingeschäft nichtig (§ 117 BGB); die Zusatzverträge seien wegen Formverstoßes nach § 125 BGB nichtig. Auf einen nichtigen Vertrag könne der Kläger keinen Schadensersatzanspruch stützen.

Die Revision wendet sich gegen die Annahme eines Scheingeschäfts durch das Berufungsgericht und gegen seine Auffassung, die Vollmacht sei formbedürftig und die Gegenleistung für die Darlehensgewährung gewesen. Die Angriffe der Revision sind nicht begründet.

1. Weder das Landgericht noch das Oberlandesgericht setzen sich mit der Frage auseinander, ob die Objekte der Vollmachtserteilung und Vorkaufsrechtsbestellung, das den Verpflichtungsgegenstand bildende Gelände, hinreichend genau bestimmt sind. In der Regel ist erforderlich - aber auch genügend - die Angabe der einschlägigen Grundbuchstelle (vgl. Senatsurteil vom 8. November 1968, V ZR 58/65, NJW 1969, 131 = MDR 1969, 126 = WM 1968, 1394). Diese Bezeichnung enthält der notarielle Vertrag der Parteien vom 18. September 1963 zwar nicht. Dem Erfordernis der Beurkundungsbestimmtheit wird indes auch dadurch genügt, daß der Vertrag die Bestimmbarkeit des Grundstücks durch Dritte ermöglicht (Soergel/Siebert/Schmidt, BGB 10. Aufl. § 313 Anm. 17 und das genannte Senatsurteil vom 8. November 1968). Ob der notarielle Vertrag vom 18. September 1963 diesen Anforderungen entspricht, kann dahin stehen,

denn seine Nichtigkeit ergibt sich, wie noch auszuführen sein wird, jedenfalls aus anderen Gründen.

2. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Vereinbarungen der Parteien vom 18. September 1963 der Form des § 313 BGB bedurften, ist frei von Rechtsirrtum.

a) Zwar ist für eine Vollmachtserteilung grundsätzlich nicht die Form erforderlich, welche für das Rechtsgeschäft bestimmt ist, auf das sich die Vollmacht bezieht (§ 167 Abs. 2 BGB). Nach ständiger Rechtsprechung (vgl. die Senatsurteile vom 21. Mai 1965, V ZR 156/64, WM 1965, 1007 und 22. April 1966, V ZR 164/63, WM 1966, 761) unterliegt aber die Vollmacht zur Veräußerung eines Grundstücks dann dem Formzwang des § 313 Satz 1 BGB, wenn ihre Erteilung sich nur als das äußere Gewand darstellt, in das die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung eingekleidet worden ist. Formbedürftigkeit einer Vollmacht zur Grundstücksveräußerung wird ferner angenommen, wenn die Vollmacht unwiderruflich ist (Senatsurteil vom 16. Februar 1968, V ZR 211/64, S. 7).

Unwiderruflichkeit ist in der notariellen Urkunde vom 18. September 1963 ausdrücklich enthalten.

b) Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die verschiedenen im notariellen Vertrag vom 18. September 1963 enthaltenen Vereinbarungen der Parteien (unwiderrufliche Vollmacht, Vorkaufsrecht, Darlehensgewährung, Grundschuldbestellung etc.) zusammen mit den beiden

privatschriftlichen Verträgen vom selben Tag ein einheitliches Vertragswerk bilden, begegnet keinen rechtlichen Bedenken und wird auch von der Revision nicht angegriffen. Das Berufungsgericht hat auch nicht verkannt, daß die Parteien die Vollmacht zur notariellen Urkunde erklärt haben; dieser Form ermangeln aber die beiden Zusatzabreden der Parteien vom selben Tag.

c) Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt sonach davon ab, ob der Formmangel der beiden Zusatzverträge das gesamte Vertragswerk der Parteien nach § 125 BGB nichtig macht.

Daß bei Grundstückskaufverträgen der gesamte zur Veräußerung verpflichtende Vertrag nebst allen Nebenabreden dem Beurkundungszwang unterliegt, ist ständige Rechtsprechung (Senatsurteil vom 29. März 1966, V ZR 145/63, WM 1966, 656 = Betrieb 1966, 978 = BB 1966, 720); dies gilt sowohl für Verpflichtungen des Verkäufers als auch für solche auf Käuferseite (Senatsurteil vom 1. Februar 1966, V ZR 120/63, WM 1966, 251, 252 = BB 1966, 266). Der Beurkundung bedürfen auch solche Vertragsteile, die Verpflichtungen anderen Inhalts begründen. (Staudinger, aaO § 313 Anm. 47).

All das muß auch bei einer unwiderruflichen Vollmacht zur Veräußerung eines Grundstücks jedenfalls dann gelten, wenn die Vollmacht Bestandteil einer Vereinbarung ist, mit der die Parteien nach tatrichterlicher Feststellung die Vertragseinzelheiten (Leistung und Gegenleistung) wie bei

einem Grundstückskaufvertrag verbindlich festlegen wollten (vgl. RG LZ 1919, 243; JW 1930, 3474 mit Anmerkung von Sternberg). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Falle nach den Feststellungen des Oberlandesgerichts gegeben. Danach ist die Gegenleistung der Beklagten von vornherein verbindlich festgelegt, aber in der notariellen Urkunde nicht so niedergelegt worden, wie sie von den Parteien vereinbart worden war. Deshalb ist das gesamte Vertragswerk mangels Einhaltung der vorgeschriebenen Form nichtig (§§ 513, 125 BGB).

3. Bei diesem Ergebnis kommt es auf die Richtigkeit der von der Revision bekämpften Auffassung des Berufungsgerichts, es habe sich auch um ein Scheingeschäft gehandelt, nicht mehr an.

In der Revisionsverhandlung hat der Kläger noch eingewendet, es liege ein nicht formbedürftiger Geschäftsbesorgungsvertrag (Auftrag) vor. Für eine solche rechtliche Würdigung fehlt es aber bereits an dem entsprechenden Tatsachenvortrag in den Vorinstanzen.

Da die Voraussetzungen, unter denen ein Vertragsteil Rechte aus einem nichtigen Vertrag gegen den anderen Teil herleiten kann, nicht gegeben sind, ist die Klage zu Recht abgewiesen worden, so daß auch der Revision der Erfolg versagt bleiben muß. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger

Dr. Grell