

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 276 Fa

Zur Frage der Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs gegen eine Gemeinde wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen, wenn ein nicht zum Vertragsabschluß bevollmächtigter Gemeindeangestellter es hinnimmt, daß er in einem notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag als "mündlich bevollmächtigt, schriftliche Vollmacht nachzureichen versprechend" aufgeführt wird, und die Gemeinde dann die Genehmigung versagt.

BGH, Urt. v. 17. März 1978 - V ZR 226/75 - OLG Hamm
LG Siegen

22

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 226/75

URTEIL

Verkündet am
17. März 1978
F r i e d e r i c h ,
Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Frau Luise S [REDACTED] , Am H [REDACTED] ,
B [REDACTED] ,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

Stadt F [REDACTED] , vertreten durch den
Stadtdirektor der Stadt F [REDACTED] , B [REDACTED] strasse [REDACTED] ,
F [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

dd

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. März 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 3. Juli 1975 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist die Mutter des persönlich haftenden Gesellschafters der Firma A[REDACTED] KG. Diese Firma beabsichtigte 1972, von der beklagten Gemeinde ein Grundstück in deren Industriegelände zum Betrieb eines Großhandelsgeschäfts zu erwerben. Die Beklagte erschloß seinerzeit dieses Gelände, wobei der Kreis S[REDACTED] die Vorfinanzierung leistete. Nach entsprechenden Vorverhandlungen beschloß der Gemeinderat der Beklagten am 5. Oktober 1972, der Firma A[REDACTED] KG das Grundstück anzubieten, und übersandte ihr einen Vertragsentwurf. Zum notariellen Beurkundungstermin am 20. Oktober 1972 erschien auf Käuferseite der von der Klägerin bevollmächtigte Prokurist H[REDACTED] und erklärte, daß aus steuerlichen Gründen die Klägerin als Käuferin auftrete. Für die Beklagte erschien der Angestell-

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](#)

te G[REDACTED], der schon mehrfach bei Grundstücksverkäufen als vollmachtloser Vertreter für die Beklagte aufgetreten war. Entsprechend hatte der Notar im Vertragsentwurf Göbel als vollmachtlosen Vertreter der Beklagten aufgeführt. Der Vertreter der Klägerin beanstandete, daß für die Beklagte ein vollmachtloser Vertreter auftreten wolle; er bestand auf dem Abschluß eines auch für die Beklagte verbindlichen Kaufvertrages, da er sich für den Vertragsschluß eigens von Berlin ins Siegerland bemüht habe und entsprechend der vorvertraglichen Abrede einen Teil des Kaufpreises sofort nach Vertragsschluß zahlen wolle. Daraufhin wurde der Vertragsentwurf dahin geändert, daß G[REDACTED] aufgeführt wurde "als mündlich Bevollmächtigter, schriftliche Vollmacht nachzureichen versprechend". Nach Verhandlungen über den Vertragsinhalt wurde der Vertragsentwurf in verschiedenen Punkten abgeändert und der Vertrag alsdann mit der Klägerin abgeschlossen.

In der Folgezeit entrichtete die Klägerin alle Kaufpreiszahlungen vereinbarungsgemäß an den Kreis S[REDACTED]. Am 23. Oktober 1972 holte der Notar entsprechend der im Vertrag enthaltenen Ermächtigung die Genehmigung des Kreises S[REDACTED] ein. Am 24. November 1972 bat die Beklagte die Firma A[REDACTED] KG schriftlich um Aufklärung über ihr Verkaufsprogramm, da Voraussetzung des Grundstückskaufvertrages Nichtidentität des Programms mit dem einer anderen, bereits angesiedelten Firma gewesen sei. Mit Schreiben vom 6. Dezember 1972 teilte die Beklagte der Klägerin mit, daß sie den Grundstückskaufvertrag vom 20. Oktober 1972 nicht genehmige.

Die Klägerin macht den durch die Nichterfüllung entstandenen Schaden geltend (576 588,62 DM nebst Zinsen) und Verzugszinsen wegen verspäteter Rückzahlung des Kaufpreises. Weiter begehrt sie die Feststellung, daß die Beklagte ihr allen weiteren wegen Nichterfüllung entstandenen Schaden ersetzen müsse, hilfsweise allen weiteren Schaden, der ihr daraus entstanden sei und noch entstehe, daß sie auf das Zustandekommen des Vertrages vertraut habe.

Landgericht und Berufungsgericht haben entsprechend dem Antrag der Beklagten die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Einen Schadensersatzanspruch aus Vertrag lehnt das Berufungsgericht mit der Begründung ab, daß der am 20. Oktober 1972 notariell beurkundete Kaufvertrag mangels einer Bevollmächtigung des Angestellten G. für den Abschluß eines Vertrags nicht wirksam zwischen den Parteien zustandegekommen sei, und die Beklagte diesen sonach schwebend unwirksamen Vertrag auch nicht genehmigt habe.

a) Da G. für den Abschluß eines Kaufvertrags nach den rechtsirrtumsfrei getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht bevollmächtigt war, stellt sich entgegen dem Ausgangspunkt der Revision nicht die Frage, ob im Fall einer mündlichen Bevollmächtigung die Beklagte sich nach Treu und Glauben nicht darauf berufen dürfte, daß der Vertrag mangels der in § 56 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen - NRWGO - vorgeschriebenen Schriftform

gleichwohl nicht zustandegekommen wäre (dazu BGHZ 6, 330; 21, 59, 66; 32, 375, 381; BGH WM 1959, 672, 673). Allerdings könnte der Vertrag mit der beklagten Gemeinde kraft einer Duldungs- oder Anscheinsvollmacht wirksam zustandegekommen sein (BGH LM BGB § 167 Nr. 7; BGHZ 40, 197, 203 f; BGB-RGRK 12. Aufl., § 167 Rdn. 18). Dazu prüft das Berufungsgericht, ob die Beklagte bis zum 20. Oktober 1972 das Auftreten Göbels als ihres Abschlußbevollmächtigten duldete oder den Rechtsschein aufkommen ließ, er sei zum Abschluß von Grundstücksgeschäften bevollmächtigt. Bei dieser Prüfung kommt das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß zu dem Ergebnis, die Beklagte habe nicht geduldet, daß G. als Abschlußvertreter aufgetreten sei; in dem angefochtenen Urteil wird im Gegenteil als unstreitig ausgeführt, daß G. stets als vollmachtloser Vertreter Grundstücksverhandlungen geführt habe (BU S. 3 u. 12). Der Geschehensablauf nach Vertragsabschluß kann eine Duldungs- oder Anscheinsvollmacht entgegen dem Vortrag der Revision nicht begründet haben (BGH LM BGB § 167 Nr. 8).

b) Es bedarf nicht der Erörterung, ob die Genehmigung des schwebend unwirksamen Vertrags der Form bedarf, die die Vollmacht für ihre Wirksamkeit erfordert, also hier der in § 56 NRWGO vorgeschriebenen Form, da keine Genehmigung vorliegt. Die Beklagte hat nach dem unstreitigen Sachverhalt im Schreiben vom 6. Dezember 1972 mitgeteilt, daß sie den Vertrag nicht genehmige. Das Berufungsgericht hat das weitere Verhalten der Beklagten auch unter dem Gesichtspunkt der stillschweigenden Genehmigung der Vertretung ohne Vertretungsmacht durch schlüssiges Verhalten geprüft. Es ist zu dem Ergebnis gelangt, daß insbesondere auch die Einholung der Genehmigung des Landkreises durch den Notar und

die Entgegennahme des Kaufpreises nicht auf den Willen der Beklagten schließen lasse, den Kaufvertrag als endgültig anzusehen, d.h. durch Genehmigung den Zustand der schwebenden Unwirksamkeit zu beheben. Dies ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

2. Unter dem rechtlichen Gesichtspunkt einer Haftung wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen, unter dem die Beklagte auch für ein Verschulden G■■■■s als Verhandlungsbevollmächtigter eintreten müßte (§ 278 BGB), würdigt das Berufungsgericht das Verhalten G■■■■s bei der notariellen Verhandlung am 20. Oktober 1972 und der Organe der Beklagten vor und nach diesem Tag. Es prüft dabei insbesondere, ob durch dieses Verhalten das Vertrauen der Klägerin schuldhaft in der Richtung geweckt oder genährt worden ist, der Kaufvertrag sei schon durch den notariell beurkundeten Vertrag wirksam abgeschlossen oder die Beklagte werde den zunächst noch schwebend unwirksamen Vertrag genehmigen.

a) Das Berufungsgericht hält die Klägerin hinsichtlich ihrer Behauptung, G■■■■ habe bei den Vertragsverhandlungen erklärt, er sei zum Verkauf des Grundstücks bevollmächtigt, für beweisfällig. Es liege nicht fern, führt es dazu aus, daß G■■■■ auf die Frage nach seiner Vollmacht wahrheitsgemäß erklärt habe, er sei zur Beurkundung des Vertrags entsandt worden, und daß die Zeugen H■■■■ und Moser diesen Worten zu Unrecht eine Erklärung G■■■■s entnommen hätten, er sei auch zum bindenden Abschluß des Vertrags bevollmächtigt. Diese Würdigung ist entgegen dem Vorbringen der Revision weder erfahrungs- noch denkgesetz-

widrig. Insbesondere konnte G■■■■, wie dies nach den weiteren tatrichterlichen Feststellungen von der Beklagten auch sonst gehandhabt worden ist, zwar zu Verhandlungen in dem notariellen Beurkundungstermin, nicht aber zum Abschluß bevollmächtigt und insofern "vollmachtslos" sein.

Damit erledigen sich die Rügen, die die Revision gegen die Erwägungen des Berufungsgerichts für den Fall angestellt hat, daß G■■■■ geäußert haben sollte, er sei zum Grundstücksverkauf bevollmächtigt. Auf diesen Erwägungen beruht das Urteil nicht; denn das Berufungsgericht hat festgestellt, daß diese Bemerkung nicht erwiesen ist.

b) aa) Eine Aufklärungspflicht G■■■■s verneint das Berufungsgericht, obwohl er bei der Verhandlung hätte erkennen müssen, daß H■■■■ den Vertrag mit der Beurkundung für wirksam angesehen habe: G■■■■ habe in dieser Frage dem Notar nicht zu widersprechen brauchen, sondern habe von dessen richtiger Belehrung ausgehen dürfen. Dieser Würdigung kann nicht beigespflichtet werden. Wenn G■■■■ daraus, daß der Zeuge H■■■■ sich mit der Umformulierung der Angaben der Vertretungsverhältnisse im Eingang des notariellen Vertrags zufrieden gab, erkennen mußte, daß dieser Zeuge den Vertrag schon mit der Beurkundung "für endgültig wirksam ansah", durfte er die Neuformulierung ("mündlich Bevollmächtigter, schriftliche Vollmacht nachzureichen versprechend") nicht hinnehmen. Er mußte vielmehr trotz der Erklärung des Notars, die schriftliche Vollmacht sei nur eine Formsache, ausdrücklich darauf hinweisen, daß er, wie es sich aus der vorbereiteten Urkunde und der seitherigen Handhabung ergab, auch nicht mündlich zum Abschluß eines

Kaufvertrags bevollmächtigt sei, die Neuformulierung also nicht den wahren Verhältnissen entspreche.

Gleichwohl läßt sich aus dieser Verletzung einer vorvertraglichen Pflicht des Verhandlungsbevollmächtigten der Beklagten ein Anspruch auf Ersatz des Schadens, den die Klägerin nach ihrem Vortrag dadurch erlitten hat, daß sie darauf vertraute, der Vertrag sei auch ohne die nachzureichende schriftliche Vollmacht wirksam, nur ableiten, wenn das Vertrauen unter Berücksichtigung der gesamten Umstände, insbesondere des Anlasses der Änderung des vorbereiteten Protokolls, der Begründung des Vertrauens und der im Beurkundungstermin vorgenommenen Änderungen des Vertragsinhalts gerechtfertigt erscheint. Dies ist nicht der Fall. Der von der Beklagten zur notariellen Beurkundung des Vertrags entsandte Angestellte G. sollte und wollte, wie im Entwurf des Vertrags niedergelegt, für den Abschluß des Vertrags als "vollmachtloser Vertreter" handeln. Der Vertreter der Klägerin beanstandete, daß für die beklagte Gemeinde der Angestellte G. entsprechend den gegebenen Verhältnissen als vollmachtloser Vertreter auftreten wollte. Er veranlaßte die Abänderung der Angaben in der Urkunde durch den Notar in dem Bestreben, auf diese Weise mit der notariellen Beurkundung über die noch zu treffenden Vereinbarungen eine Bindung der beklagten Gemeinde herbeizuführen. Nach den tatrichterlichen Feststellungen sah H. den Vertrag allerdings mit der Beurkundung für endgültig wirksam an, nach den weiteren Feststellungen konnte jedoch das Vertrauen des Zeugen auf die Wirksamkeit des Vertrags mangels einer schriftlichen Vollmacht und einer weiteren Erklärung G.'s allenfalls die unrichtige Erklärung des Notars, die schriftliche Vollmacht

sei nur eine Formsache, geweckt haben. Schon dieser Hergang erweckt Zweifel daran, daß das Vertrauen des Vertreters der Klägerin, der Vertrag werde mit der Beurkundung "endgültig wirksam", gerechtfertigt war, zumal dem Vertreter als Prokurist einer Bank die Bedeutung der Form für eine Vollmacht nicht fremd sein konnte. Unter diesem Gesichtspunkt kommt noch hinzu, daß der alsdann beurkundete Vertrag in wesentlichen Punkten von dem am 6. Juli 1972 seitens der Beklagten übersandten Entwurf und auch von den Bedingungen, welche die Parteien in den Vorverhandlungen festgelegt hatten, abgewichen ist. Anstelle der Firma A. KG sollte die Klägerin das Grundstück kaufen, der Gewährleistungsausschluß sollte entfallen und die Vormerkung zur Sicherung eines Rückkauflassungsanspruchs sollte im Rang hinter alle späteren Grundpfandrechte zurücktreten soweit sie der Sicherung von Forderungen dienten, die zum Zweck der Baufinanzierung entstehen würden. Dazu kommt schließlich der ausdrückliche Hinweis im zweitletzten Absatz des Vertrags, daß zur Umschreibung des Eigentums noch eine Genehmigung der Beklagten zu den Erklärungen ihres Vertreters erforderlich sei. Ein Vertrauen darauf, daß der Vertrag schon mit der Beurkundung endgültig wirksam sei, ist bei zusammenfassender Würdigung des gesamten Hergangs nicht gerechtfertigt und unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben nicht schutzwürdig. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, daß G. zu einer bestimmten Sachfrage eine telefonische Auskunft der Gemeindeverwaltung eingeholt hat

bb) Zur Frage, ob vertretungsberechtigte Organe der Beklagten nach dem 20. Oktober 1972 schuldhaft Pflichten aus dem gesetzlichen Schuldverhältnis der Vertragsverhandlungen verletzt haben, prüft das Berufungsgericht insbesondere, ob dies dadurch geschehen ist, daß die Beklagte die Klägerin nicht alsbald darauf hingewiesen habe, der Vertrag sei noch nicht bindend, oder die Klägerin in der Vorstellung gelassen habe, der Vertrag werde genehmigt, oder nicht alsbald nach dem 20. Oktober 1972 die Genehmigung verweigert habe. Das Berufungsgericht erblickt in dem Verhalten der Beklagten keine Pflichtverletzungen.

Es kann offen bleiben, ob die Beklagte nicht schon allein aufgrund der Tatsache, daß in dem Vertrag G. ent- gegen den wahren Verhältnissen als "mündlich Bevollmäch- tigt" aufgeführt ist, verpflichtet war, diese Angaben der Klägerin gegenüber richtig zu stellen und nicht bis zum 24. November 1972 ganz zu schweigen, dies jedenfalls nachdem der Notar die am 27. Oktober 1972 erteilte Genehmi- gung des Landkreises eingeholt und der Landkreis entspre- chend den vertraglichen Vereinbarungen Kaufpreiszahlungen entgegengenommen hat. Denn jedenfalls aufgrund des geschilderten Hergangs bei der notariellen Beurkundung konnte auch das weitere Verhalten der Beklagten nach der Beurkundung kein schutzwürdiges Vertrauen auf die Wirksamkeit des schwe- bend unwirksamen Vertrags schaffen. Insbesondere nach den wesentlichen Abänderungen des Vertragsinhalts hatte die Klä- gerin trotz der Angaben über eine mündliche Bevollmächtigung wegen des Versprechens, schriftliche Vollmacht nachzureichen, Veranlassung, vor irgendeiner dringlichen aufwendigen Maß- nahme in ihrem Interesse auf die Erteilung der vorgesehenen

und notwendigen schriftlichen Vollmacht zu dringen oder sich Klarheit über die Genehmigung des Vertrages mit diesem neuen Inhalt zu verschaffen. Der Revision kann insbesondere nicht darin gefolgt werden, schon dadurch, daß der Vertreter der Klägerin den Vertrag mit der Beurkundung "für endgültig wirksam ansah", sei auch ein Tatbestand geschaffen, der das Vertrauen der Klägerin auf das Zustandekommen des Geschäfts gerechtfertigt habe.

3. Die Kosten der Revision fallen der Klägerin gemäß § 97 ZPO zur Last.

Hill

Offterdinger

von der Mühlen

Dr. Eckstein

Hagen