

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 228/86

URTEIL

Verkündet am:
16. September 1988
B a r t h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Alfred U [REDACTED], H [REDACTED]straße 128, D [REDACTED], -

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] -

g e g e n

Eheleute Marie-Luise und Thomas B [REDACTED], F [REDACTED]straße 62,
M [REDACTED] [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. September 1988 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 8. August 1986 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte verkaufte den Klägern durch notariellen Vertrag vom 14. November 1979 zu je einem Hälfteanteil Wohnungseigentum mit zugehörigem Miteigentumsanteil zum Preis von 304.128 DM. Nach § 1 Abs. 1 des Vertrages sollten in dem 1910 erbauten Haus insgesamt sieben Eigentumswohnungen erstellt werden. Weiter ist vertraglich u.a. folgendes bestimmt:

- 3 -

§ 1 Abs. 2

"Das Bauvorhaben wird nach den Plänen des Verkäufers fertiggestellt vorbehaltlich Änderungen, die durch behördliche Auflagen oder sonstige Änderungen bei der Ausarbeitung der Werkpläne oder Detailausführungen und der Teilungserklärung sich ergeben. Die Baubeschreibung ist Bestandteil dieses Vertrages."

§ 1 Abs. 5

(Die Kläger) "bevollmächtigen" (den Beklagten), "die Erklärungen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB abzugeben, die für die Änderung der Teilungserklärung hinsichtlich der Tiefgarage und des Dachgeschosses und einen erforderlichen Rangrücktritt der Auflassungsvormerkung, welche für" (die Kläger) "eingetragen ist, abzugeben."

Der Besitz an der Wohnung wurde den Klägern am 31. Dezember 1979 übergeben. Durch Schreiben vom 6. August 1981 erklärte der Beklagte den Rücktritt vom Kaufvertrag mit der Begründung, die Kläger hätten vertragswidrig die ihm erteilte Vollmacht mit Schreiben an den Notar vom 30. Mai 1980 widerrufen.

Die Kläger haben beantragt, den Beklagten zur Auflassung des Wohnungseigentums und zur Eintragungsbewilligung, darüber hinaus zur Rechnungserteilung über Instandsetzungsarbeiten zu verurteilen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten durch Teilversäumnisurteil vom 21. Oktober 1983 insoweit zurückgewiesen, als er zur Auflassung und Eintragungsbewilligung verurteilt worden ist. Diese Entscheidung hat das Oberlandesgericht



- unter Abweisung des auf Rechnungserteilung gerichteten Klageantrages - durch Schlußurteil vom 23. Dezember 1983 aufrechterhalten. Der Senat hat dieses Urteil, soweit zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist, aufgehoben und insoweit die Sache zurückverwiesen (Urt. v. 8. Februar 1985, V ZR 32/84 = WM 1985, 646).

Nunmehr hat das Oberlandesgericht den Beklagten erneut zur Auflassung und Eintragungsbewilligung verurteilt.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte Abweisung dieser Klageansprüche. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Entsprechend dem ersten Revisionsurteil in dieser Sache ist das Berufungsgericht nunmehr der Frage nachgegangen, ob die dem Beklagten erteilte Vollmacht nach dem ihr zugrunde liegenden Rechtsverhältnis unwiderruflich war (§ 168 Satz 2 BGB). Dies hält der Tatrichter nicht für bewiesen. Nach seiner Ansicht rechtfertigt der Kaufvertrag vom 14. November 1979 nicht die Auslegung, daß dem Beklagten habe erlaubt sein sollen, sein am Dachgeschoß bestehendes Teileigentum in Sondereigentum für Wohnzwecke umzuwandeln. Die Vollmacht decke zwar nach ihrem in § 1 Abs. 5 des Vertrages enthaltenen Wortlaut jede das Teileigentum betreffende Änderung der Teilungserklärung (vom 24. Oktober 1979); der Vertrag lasse

jedoch nicht erkennen, zu welchen Änderungen im einzelnen der Beklagte befugt sein sollte.

II.

Dagegen wendet sich die Revision zu Recht.

1. Dem angefochtenen Urteil ist nicht eindeutig zu entnehmen, ob sich das Berufungsgericht im klaren gewesen ist, daß § 1 Abs. 2 Satz 1 des notariellen Kaufvertrages eine Rechtsgrundvereinbarung für die Erteilung der Vollmacht enthält. Verkannt ist aber jedenfalls, daß sich nicht nur aus einer Konkretisierung dieser Vereinbarung auf die Befugnis des Beklagten, sein Teileigentum am Dachgeschoß in Sondereigentum für Wohnzwecke umzuwandeln, ein Ausschluß des Rechts zum Widerruf der Vollmacht hätte ergeben können. Die abstrakte Vollmacht berechtigte zu jeder Änderung des Teileigentums am Dachgeschoß. Sie hätte daher gerade auch dann allein im Interesse des Beklagten gelegen, wenn sie durch die Kausalvereinbarung nicht auf einen im einzelnen bestimmten Änderungszweck begrenzt worden sein sollte. Denn in diesem Falle wären Außen- und Innenverhältnis deckungsgleich gewesen. Der Beklagte hätte somit von der Vollmacht uneingeschränkt Gebrauch machen dürfen, also auch im Bereich seines Teileigentums eine Wohnung errichten können.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist davon auszugehen, daß der in § 1 Abs. 2 Satz 1 des Kaufvertrages vereinbarte Änderungsvorbehalt als die hier in Betracht kommende Rechtsgrundabrede keine die Vollmacht einschränkende Grenze zieht. Dann aber spricht die Vermutung der Richtig-

keit und Vollständigkeit des beurkundeten Erklärungsinhalts dafür, daß im Innenverhältnis keine Beschränkung des Umfanges der Vollmacht gewollt war. Darauf verweist die Revision mit Recht. Es wäre folglich Sache der Kläger gewesen, diese Vermutung zu entkräften. Ausreichende Feststellungen dazu trifft das Berufungsurteil nicht.

Soweit das Berufungsgericht für möglich hält, der Beklagte könnte seine Absicht, eine weitere Eigentumswohnung zu erstellen, vor Vertragsabschluß aufgegeben haben, vermag eine solche Mutmaßung, die sich zudem - wie die Revision zutreffend rügt - auf keinen Parteivortrag stützen kann, die beurkundete Vereinbarung und die ihr zukommende Richtigkeitsvermutung nicht in Frage zu stellen. Dafür genügt auch nicht die in anderem Zusammenhang (BU 15) getroffene Unterstellung, die Vollmacht könnte womöglich nur bezweckt haben, im Dachgeschoß Abstellräume für die Wohnungseigentümer zu errichten. Denn das Berufungsgericht hat zu dieser, von ihm selbst als widersprüchlich angesehenen Behauptung der Kläger Tatsachen nicht festgestellt.

2. Haben die Parteien aber, wovon nach den bisherigen Feststellungen auszugehen ist, eine den Umfang der Vollmacht nicht einschränkende Befugnis des Beklagten zur Änderung der Teilungserklärung vereinbart, so wäre davon auch die von ihm beabsichtigte Umwandlung seines Teileigentums in Sonder Eigentum für Wohnzwecke erfaßt. Eine derartige Befugnis hätte nur seinem eigenen Interesse gedient, so daß hieraus konkludent ein Ausschluß des Rechts zum Widerruf der Vollmacht hergeleitet werden könnte. Der Standpunkt der Revisionserwiderung, einer Zustimmung der Kläger zur Änderung

der Teilungserklärung und mithin einer Absicherung durch unwiderrufliche Vollmacht habe es gar nicht bedurft, weil der Beklagte bis zur Umschreibung des Wohnungseigentums ohnehin zu Änderungen berechtigt gewesen wäre, trifft nicht zu. Da der Beklagte den Klägern eine Eigentumswohnung in einem Haus verkauft hat, in dem sich nur sieben Wohnungen befinden sollten, hätte er jedenfalls gegen diese schuldrechtliche Vereinbarung verstoßen, wenn er eigenmächtig eine achte Eigentumswohnung errichtet hätte. Es bedurfte deshalb schon aus diesem Grunde des Änderungsvorbehalts, den die Vollmacht sicherte.

3. Zu einer abschließenden Entscheidung ist die Sache noch nicht reif, da bisher ungeklärt ist, ob die Kläger einen wichtigen Grund zum Widerruf der Vollmacht hatten (vgl. das erste Revisionsurteil).

Entgegen der Ansicht der Revision ist die Klage nicht schon als unschlüssig deswegen abzuweisen, weil nach der anfänglichen - inhaltlich nicht einheitlichen - Behauptung der Kläger die Vollmacht nur zu dem vereinbarten, aber nicht beurkundeten Zweck erteilt worden sei, den Wohnungseigentümern Abstellräume im Dachgeschoß zuzuteilen. Denn die Kläger haben diesen Vortrag, aus dem sich die Nichtigkeit auch des beurkundeten Kaufvertrages hätte ergeben können (§ 139 BGB), später dahin berichtigt, der Beklagte habe über den Verwendungszweck der Vollmacht mündlich nur Absichtserklärungen gegeben, die nicht Gegenstand einer Vereinbarung geworden seien. Eine Geständniswirkung der weitergehenden früheren Behauptung der Kläger aber ist schon deshalb nicht eingetreten, weil sich der Beklagte diesen Vortrag vor dessen

Widerruf nicht zu eigen gemacht hat (BGH Urt. v. 23. November 1977, IV ZR 131/76, NJW 1978, 884, 885 unter III.). Auf die Ausführungen des Berufungsgerichts in diesem Punkt kommt es daher nicht an.

Demnach ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hagen

Vogt

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel