

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 290/81

URTEIL

Verkündet am
25. Februar 1983
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Firma R G und V-gesellschaft
mbH & Co. Betriebs-Kommanditgesellschaft, vertreten durch
ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die Firma R GmbH,
diese vertreten durch ihre Geschäftsführer Udo K.,
Dr. Günther P. und Hans-Gerd R., W-straße ,
Essen,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. und
Dr. -

g e g e n

Walter-Ulrich B., K-straße , M.,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Februar 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 4. November 1981 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger (Käufer) schloß am ■■■■ 1980 mit der Beklagten, diese vertreten durch die Bürovorsteherin des beurkundenden Notars als Vertreterin ohne Vertretungsmacht, einen notariellen Vertrag über den Kauf eines Grundstücks in Oberhausen zum Preis von 54 750 DM. Gleichzeitig wurde die Auflassung erklärt.

Am 13. März 1980 unterschrieben die für die Beklagte zeichnungsberechtigten Prokuristen Kl■■■ und v■■■ d■■■ Be■■■ beim Notar eine Erklärung, in der sie alle von der Büro-

- 3 -

vorsteherin in der Urkunde vom 1. 1980 abgegebenen Erklärungen genehmigten und den Notar ermächtigten, den übrigen Beteiligten diese Genehmigung mitzuteilen. Der Notar übersandte "beglaubigte Kopie des Kaufvertrages nebst Genehmigung" zusammen mit einem Begleitschreiben vom 15. März 1980 an den Vater des Klägers, der diesen schon bei den Vertragsverhandlungen vertreten hatte. In dem Schreiben heißt es u.a.:

"Es wurde mir folgende Auflage gemacht:
Ich darf von der Urkunde zur Eigentums-
umschreibung nur Gebrauch machen, wenn
auf dem erworbenen Grundbesitz zugunsten
des Nachbargrundstücks (Flurstück 1)
ein Wegerecht eingetragen wird."

Der Kläger weigerte sich, ein solches Wegerecht zu bestellen. Er ist der Ansicht, die Beklagte habe den Kaufvertrag ohne Einschränkung wirksam genehmigt. Er klagt auf Verurteilung der Beklagten zur Anweisung an den Notar, die Eigentumsumschreibung des gekauften Grundstücks zu beantragen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat der um den Antrag auf Feststellung der Wirksamkeit des Kaufvertrages erweiterten Klage voll stattgegeben. Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils; der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.



Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht meint, der Vertrag vom 9. 1980 sei durch die vom Notar (als Boten) übersandte Genehmigungserklärung an den bevollmächtigten Vater des Klägers wirksam geworden. Die von der Beklagten behauptete Weisung an den Notar, von der Genehmigung erst nach Bestellung eines Wege-rechts Gebrauch zu machen, und das möglicherweise weisungs-widrige Vorgehen des Notars berühre die Wirksamkeit der unein-geschränkt erklärten Genehmigung nicht.

II.

Das Berufungsgericht legt den Kaufvertrag der Parteien unangefochten dahin aus, daß ein Zugang der Genehmigung beim Notar nicht genügen sollte. Rechtsfehlerhaft geht es jedoch davon aus, mit Übersendung einer beglaubigten Kopie der Urkunde vom 9. 1980 an den Vater des Klägers sei der Kaufvertrag vom 9. 1980 von der Beklagten genehmigt worden. Empfangsbedürftige, schriftliche Willenserklärungen sind nicht schon mit der Niederschrift, sondern erst dann abgegeben, wenn sie mit dem Willen des Erklärenden ziel-gerichtet auf einen bestimmten Erklärungsempfänger in den Verkehr gelangen (vgl. Senatsurteile BGHZ 65, 13 und vom 11. Mai 1979, V ZR 177/77, NJW 1979, 2032, 2033; BGB-RGRK 12. Aufl. § 130 Rdn. 8; Erman/Brox, BGB 7. Aufl. § 130 Rdn. 4; MünchKomm/Förschler, BGB § 130 Rdn. 10; Palandt/Heinrichs, BGB 42. Aufl. § 130 Anm. 1; Soergel/Hefermehl,

BGB 11. Aufl. § 130 Rdn. 5 und 6; Staudinger/Dilcher, BGB 12. Aufl. § 130 Rdn. 4). An der Endgültigkeit des geäußerten Willens darf kein Zweifel möglich sein (BGB-RGRK aaO § 130 Rdn. 8; Palandt/Heinrichs aaO § 130 Anm. 2; Staudinger/Dilcher aaO § 130 Rdn. 2). Es muß dabei darauf abgestellt werden, wie sich die Lage einem objektiven Erklärungsempfänger unter den gegebenen Umständen nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte darstellt (vgl. auch BGHZ 21, 102, 106, 107).

Von dieser rechtlichen Grundlage aus hat das Berufungsgericht - unabhängig davon, ob man den Notar für die Genehmigungserklärung als Boten der Beklagten oder als deren Stellvertreter ansieht - zu Unrecht allein auf die Übersendung der Genehmigungsurkunde und deren Inhalt abgestellt, es aber unterlassen, sich tatrichterlich mit dem gesamten Inhalt des Begleitschreibens vom 15. März 1980 auseinanderzusetzen. Im Eingang dieses Schreibens teilt der Notar zwar mit, daß er Kopie des Kaufvertrages nebst Genehmigung "überreiche", stellt im folgenden aber auch klar, daß er "von der Urkunde zur Eigentumsumschreibung" nur unter einer bestimmten Voraussetzung (Wegerechtsbestellung) "Gebrauch machen" dürfe und er deshalb den Kläger bitte, das Wegerecht in einer besonderen Urkunde zu bestellen. Die Genehmigungserklärung war ausschlaggebend für die Wirksamkeit des Vertrages vom 7. März 1980, der erst damit die Grundlage zur Eigentumsumschreibung abgeben konnte (§ 177 Abs. 1 BGB). Das mußte auch dem Vater des Klägers klar sein. Es liegt deshalb nicht fern, unter "Urkunde" im Sinne des erwähnten Schreibens primär die Genehmigungsurkunde zu verstehen und dann aus der mit-

geteilten Auflage über deren "Gebrauch", verbunden mit der Bitte um Wegerechtsbestellung, zu folgern, daß der Notar dem Vater des Klägers zwar das Vorliegen einer Genehmigungsurkunde anzeigte, die Genehmigung als eine in Richtung auf einen bestimmten Erklärungsempfänger abzugebende Willenserklärung aber weder als Vertreter der Beklagten abgeben wolle noch als Bote der Beklagten übermitteln solle. Die vom Notar erwähnte "Auflage" nur auf den Vorgang der "Eigentumsumschreibung" zu beziehen, hätte kaum der auch dem Kläger erkennbaren Interessenlage der Beklagten entsprochen. Es wäre wenig sinnvoll gewesen, Kaufvertrag und Auflassung uneingeschränkt zu genehmigen, um dann hinsichtlich der gewünschten Wegerechtsbestellung auf das Wohlwollen des Vertragsgegners angewiesen zu sein.

Für die Auslegung des Begleitschreibens aus der Sicht des Klägers könnte weiter eine Rolle spielen, daß die Beklagte vorgetragen hatte, der Kläger habe ursprünglich auch das Nachbargrundstück (Flur Nr. 1) erwerben wollen und sei dann ausdrücklich damit einverstanden gewesen, daß das Kaufgrundstück nur unter Bestellung eines Wegerechts zugunsten des Nachbargrundstücks verkauft werde, wobei lediglich beim Notar übersehen worden sei, das Wegerecht gleich mitzuregeln.

Nach allem bedarf es weiterer tatrichterlicher Aufklärung. Sollte das Berufungsgericht dabei erneut zu der Auffassung gelangen, daß eine Genehmigungserklärung abgegeben wurde, wird es sich näher mit der Frage befassen

müssen, ob der Notar insoweit nur als Erklärungsbote oder als Vertreter der Beklagten gehandelt hat. Auch insoweit wird eine Auslegung des Begleitschreibens erforderlich sein.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Räfle

Hagen