

18

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 313 Satz 2

Hat ein dem deutschen Recht unterworfener, privatschriftlich abgeschlossener und daher nach § 313 BGB formnichtiger Kaufvertrag über ein Grundstück in Spanien zur Übereignung des Grundstücks nach spanischem Recht (hier durch "Escritura") geführt, so tritt Heilung der Formnichtigkeit in entsprechender Anwendung des § 313 Satz 2 BGB unabhängig davon ein, ob der Eigentumsübergang in das "Registro de la Propiedad" eingetragen wird.

BGH, Urt. v. 9. März 1979 - V ZR 85/77 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 85/77

URTEIL

Verkündet am
9. März 1979
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

E-T-Club, C e.V. Sitz in K, H straße ,
H, vertreten durch seinen Vorstand Wilhelm B,
Dr. Karl P, Annelies D, Siegurd S und
Siegfried P,

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

1. den Dipl.Ing. Siegfried Z,
2. dessen Ehefrau Ulrike Z,
beide H straße 3, L,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt
Freiherr von -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 9. März 1979 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger,
Dr. Eckstein, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das
Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Köln vom 16. November 1976 auf-
gehoben.

Auf die Berufung des Beklagten wird das
Urteil der 28. Zivilkammer des Landgerichts
Köln vom 17. Dezember 1975 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits fallen den
Klägern zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch privatschriftlichen Vertrag vom 22. November 1971
verkaufte der Beklagte den Klägern eine noch zu errichtende,
im Lageplan mit einer Nummer bezeichnete Eigentumswohnung
aus einem Bauvorhaben in V [REDACTED] in S [REDACTED] (§ 1 Satz 1).
Hinsichtlich der Bauausführung und der zugehörigen techni-
schen und sportlichen Anlagen war auf die "Technischen In-



formationen über die geplante Tennisanlage in V [REDACTED] / S [REDACTED]", welche drei enggeschriebene Seiten umfassen, Bezug genommen (§ 1 Satz 2). Nach § 4 des Vertrages sollte die Übertragung des Eigentums an den Appartements in Form der "Escritura de compra venta" beim örtlichen Notar mit entsprechender Register-Eintragung "in das Grundbuchamt der Stadt V [REDACTED]" erfolgen. Gerichtsstand und Erfüllungsort sollte gemäß § 9 Köln sein.

In einer notariellen Urkunde vom 8. Februar 1974 erteilten die Kläger den Vorstandsmitgliedern des Beklagten B [REDACTED], Dr. P [REDACTED] und S [REDACTED] "Spezialvollmacht" für die Durchführung des Projektes in S [REDACTED]. Unter III. 7. der Urkunde verzichteten sie auf den Widerruf der erteilten Vollmacht bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens.

Am 13. Februar 1974 wurde vor demselben Notar ein Vertrag geschlossen, in dem die Kläger als Käufer und der Beklagte als Verkäuferin bezeichnet sind. Für den Beklagten traten die Vorstandsmitglieder B [REDACTED] und Dr. P [REDACTED], für die Kläger das Vorstandsmitglied S [REDACTED] auf. In dem Vertrag heißt es (I), der Beklagte sei Eigentümer von fünf Tagewerken Trockenland mit einem einschiffigen, ebenerdigen Häuschen sowie eines Stücks brachliegenden Trockenlandes. Da man übereingekommen sei, beide Güter zu veräußern, finde dies "gemäß folgender Klauseln" statt (II):

- "1.) Verkäuferin verkauft und überträgt das volle Eigentum an den oben beschriebenen Gütern vollkommen unbelastet an Käufer, zu folgenden unteilbaren Anteilen - 1/220 - jeder der beiden Käufer zur ideellen Hälfte."

In Nr. 2.) erklärt die Verkäuferin, vom Käufer die für die übereigneten Güter angegebenen Preise bereits erhalten zu haben. Unter III bevollmächtigen die Käufer den deutschen Kaufmann Herbert W. [REDACTED] "insoweit und so vollständig, wie es dem spanischen Gesetz entspricht, um während des Gebrauchs dieser Vollmacht die Escritura zu modifizieren und gegebenenfalls zu berichtigen inklusive zur Bewirkung der Eintragung in das Registro de Propiedad an dem Belegenheitsort des Grundstückes in Spanien". Unter IV Nr. 3.) erklären die Beteiligten, ihnen sei bekannt und sie vereinbarten, daß für diesen Vertrag das Recht des Belegenheitsortes der Grundstücke gelten solle.

Die Kläger haben im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben bisher insgesamt 34 950 DM an den Beklagten gezahlt. Mit der Klage verlangen sie diesen Betrag nebst Zinsen unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung zurück, und zwar Zug um Zug gegen Einwilligung in die Rückgängigmachung der Einigung über den Eigentumsübergang an dem in der notariellen Urkunde vom 13. Februar 1974 bezeichneten Grundstücksanteil. Sie meinen, ihre vertraglichen Beziehungen zu dem Beklagten seien nichtig, so daß sie daneben auch dessen Einwilligung in den Widerruf der "Spezialvollmacht" sowie deren Herausgabe verlangen könnten; weiter beantragen sie Herausgabe der in der notariellen Urkunde vom 13. Februar 1974 enthaltenen Bevollmächtigung des Kaufmanns W. [REDACTED].

Das Landgericht hat dem Zahlungsantrag nebst 4 % Zinsen ab Rechtshängigkeit stattgegeben und im übrigen die Klage abgewiesen. Auf die Anschlußberufung der Kläger hat das Oberlandesgericht unter Aufrechterhaltung der Abweisung des weitergehenden Zinsanspruchs den übrigen Klaganträgen stattgegeben.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte Klagabweisung in vollem Umfang. Die Kläger beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

1. Zutreffend führt das Berufungsgericht aus, der von den Klägern geltend gemachte Bereicherungsanspruch folge dem Vertragsstatut, d.h. der Rechtsordnung, welche das Verpflichtungsgeschäft beherrsche (BGHZ 35, 267, 269; Kegel, IPR 3. Aufl. 1971, S. 264). Insoweit erhebt auch die Revision keine Einwendungen.

2. Die Revision wendet sich ohne Erfolg dagegen, daß das Berufungsgericht auf das Verpflichtungsgeschäft deutsches Recht anwendet. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß nach ständiger Rechtsprechung das für den schuldrechtlichen Vertrag maßgebliche Recht in erster Linie durch den ausdrücklichen oder stillschweigenden Parteiwillen bestimmt wird (Senatsurteile BGHZ 52, 239, 241; 53, 189, 191; vom 22. Dezember 1971, V ZR 130/68, WM 1972, 238, 239), wobei hilfsweise der hypothetische Wille der Vertragsparteien und äußersten-

falls auch der Erfüllungsort heranzuziehen sind (BGHZ 52, 239, 241 m.w.N.). Das Berufungsgericht hat aus im einzelnen genannten Vertragsbestimmungen sowie aus einer Gesamtbetrachtung der Umstände eine stillschweigende Wahl des deutschen Rechts durch die Parteien entnommen. Diese Ausführungen lassen keinen Rechtsirrtum erkennen und werden von der Revision vergeblich angegriffen. Insbesondere ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht die "Technischen Informationen" nicht zum Anhaltspunkt für einen Willen der Parteien nimmt, auf den Kaufvertrag spanisches Recht anzuwenden. Zum einen hält das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang rechtlich bedenkenfrei für erheblich, daß die "Technischen Informationen" nicht schlechthin, sondern nur wegen "der Bauausführung und den zugehörigen technischen und sportlichen Anlagen" zum "Bestandteil des vorliegenden Vertrages" gemacht worden sind (§ 1 Satz 2 des Vertrages vom 22. November 1971). Schon deshalb wäre eine in den "Technischen Informationen" etwa enthaltene Wahl spanischen Kaufrechts nicht Bestandteil des Vertrages vom 22. November 1971 geworden. Zum anderen hat das Berufungsgericht die in den "Technischen Informationen" enthaltene Bemerkung zur Eigentumsübertragung mit rechtsfehlerfreien Erwägungen nicht dahin verstanden, daß sie mit der gebotenen Klarheit eine Vereinbarung spanischen Rechts auch für den Kaufvertrag ergebe. Diese tatrichterliche Auslegung eines Individualvertrages ist den Angriffen der Revision entzogen. Deshalb stellt sich auch nicht die Frage, ob die Parteien durch eine solche - hier nicht Vertrag gewordene - Bestimmung bei grundsätzlicher Unterwerfung ihrer Rechtsbeziehungen unter das deutsche Recht

die dort bestehenden Formvorschriften von ihrer Anwendung ausschließen wollten (BGHZ 52, 239, 243; Soergel/Siebert/Kegel, EGBGB 10. Aufl. vor Art. 7 Rdn. 229, Fußn. 20).

Die Vereinbarung deutschen Rechts durch die Parteien begegnet, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, auch nicht deshalb Bedenken, weil die Parteien auf diese Weise ein materielles Recht vereinbart hätten, dessen Formerfordernissen sie - unter Umständen bewußt - nicht genügt hätten (BGHZ 52, 239, 241; 53, 189, 191 f). Diese Vereinbarung bedurfte weder der Form, der der abgeschlossene Vertrag mit dem vereinbarten Vertrags- und Formstatut zu seiner Wirksamkeit genügen muß (BGHZ 53, 189, 191; 57, 337, 338/9), noch macht die etwaige Nichtigkeit des Vertrags (dazu unten 3 b) ihrerseits die Rechtswahl ungültig (BGH Urt. vom 29. November 1961, VIII ZR 146/60, JZ 1963, 167, 168; Lorenz, AcP 159 (1960/61), 193, 216; Samtleben, NJW 1970, 378).

3. Haben die Parteien mithin Anwendung des deutschen Rechts vereinbart, so unterstehen, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, ihre Vertragsbeziehungen über das im Ausland gelegene Grundstück der Formvorschrift des § 313 Satz 1 BGB i.V.m. § 4 Abs. 3 WEG (Senatsurteile BGHZ 52, 239, 241 m.w.N.; 53, 189, 195; 57, 337, 339; WM 1972, 238, 239; OLG München OLGZ 1974, 19, 20; Soergel/Siebert/Kegel, EGBGB Art. 11 Rdn. 12; Samtleben, NJW 1970, 378; a.A. Wengler, NJW 1969, 2237 (hiergegen bereits BGHZ 53, 189, 194)). Ist hiernach von der Anwendbarkeit deutschen Rechts auszugehen, so kann dem Kaufvertrag auch nicht auf dem Weg über eine Umdeutung zur Formwirksamkeit mit der Erwägung verholten werden, daß er bei Anwendung spanischen Rechts wirksam wäre.

a) Bei Anwendung des § 313 Satz 1 BGB i.V.m. § 4 Abs. 3 WEG entfällt die Beurkundungspflicht entgegen der Auffassung der Revision nicht schon deshalb, weil eine satzungsmäßige Verpflichtung des Beklagten zur Übereignung des Grundstücks an die Kläger bestanden hätte. Zwar ist für eine Anwendung des § 313 BGB kein Raum, wenn die Übereignungspflicht schon vor dem zu beurteilenden Vertragsschluß aus einem anderen selbständigen Rechtsgrund besteht (Senatsurteil vom 18. Mai 1973, V ZR 15/71, WM 1973, 1051, 1052 f). Diese Voraussetzung liegt aber schon deshalb nicht vor, weil die von der Revision herangezogene Satzungsbestimmung (§ 4), wonach den Vereinsmitgliedern das Recht eingeräumt wird, Einrichtungen des Vereins zu benutzen, bereits ihrem Inhalt nach keine Verpflichtung zur Eigentumsübertragung enthält.

b) Die Revision meint, die Parteien hätten durch den Vertrag vom 13. Februar 1974 die bei der Vereinbarung vom 22. November 1971 nicht gewährte Form nachgeholt.

Dieser Angriff geht fehl. Das Berufungsgericht versteht den Vertrag vom 13. Februar 1974 dahin, daß er nicht das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft und dessen formgültige Beurkundung, sondern das Erfüllungsgeschäft, nämlich die vertraglich vorgesehene und wiederholt angekündigte "Escritura", d.h. die Eigentumsübertragung nach spanischem Recht, darstelle, was das Berufungsgericht insbesondere aus III des Vertrags entnimmt. Diese Auslegung ist rechtlich möglich und läßt Verstöße gegen Erfahrungssätze und Denkgesetze nicht erkennen. Die Revision zeigt auch keinen Auslegungstoff auf, den das Berufungsgericht übersehen hätte. Es hat den Vertrag im

Zusammenhang der übrigen Abmachungen zwischen den Parteien vollständig gewürdigt und hierbei überdies auch erwogen, daß gegen die Wirksamkeit des Vertrages als eines deutschem Recht unterstehenden obligatorischen Vertrags auch deshalb Bedenken bestünden, weil der Kaufpreis nicht beurkundet ist. Seine Auslegung ist für das Revisionsgericht bindend. Die bindende Kraft wirkt auch, soweit das Berufungsgericht zur Begründung seiner Auffassung, es handele sich um das Erfüllungsgeschäft, spanisches Recht angewendet hat (§ 562 ZPO, vgl. näher unten c).

Die Ausführungen des Berufungsgerichts sind auch nicht zu beanstanden, soweit es der "Spezialvollmacht" vom 8. Februar 1974 keine Bevollmächtigung zum Abschluß eines Kaufvertrages mit Wirkung für und gegen die Kläger entnimmt. Die Revision weist in diesem Zusammenhang auf I der Vollmacht hin, wonach diese "zur Durchführung des Projekts des E-T e.V. in Gemeinschaftsregie aller Miteigentümer ... des Grundstücks" erteilt ist. Es bestehen jedoch keine rechtlichen Bedenken dagegen, daß das Berufungsgericht dieser allgemeinen Klausel nicht die erforderliche Bevollmächtigung entnommen hat. Auch der Hinweis der Revision auf III. 1. der Vollmacht geht fehl. Unter den dort genannten Einzelhandlungen ist der Abschluß eines Kaufvertrages gerade nicht aufgeführt. Diese Bestimmung steht der Auslegung des Berufungsgerichts jedenfalls nicht entgegen.

c) Unter Hinweis auf die Feststellungen des Berufungsgerichts, daß es bei der notariellen Urkunde vom 13. Februar 1974 um die Erfüllung des (formnichtigen) Kaufvertrags durch Übertragung des Eigentums, nämlich um die vertraglich vorgesehene und wiederholt angekündigte "Escritura" (Art. 1279, 1455; Art. 1462 Abs. 2 Código Civil), den Übereignungsvorgang, gegangen sei und die notarielle Urkunde nach ihrem Inhalt das urkundliche Stück des Übertragungsvorgangs darstelle, macht die Revision geltend, daß die etwaige Formnichtigkeit des Kaufvertrags entgegen der Meinung des Berufungsgerichts jedenfalls durch diesen notariellen Akt geheilt worden sei.

Unter diesem Gesichtspunkt hat die Revision Erfolg.

Das Berufungsgericht hat in diesem Zusammenhang zutreffend ausgeführt, daß für die Frage des Übergangs des Eigentums an einem Grundstück nach internationalem Sachenrecht die *lex rei sitae*, hier das spanische Liegenschaftsrecht, maßgeblich sei (Senatsurteile BGHZ 52, 239, 240; WM 1972, 238, 239; Raape, IPR 5. Aufl. S. 629; vgl. zum italienischen Recht OLG München OLGZ 1974, 19, 20). Es legt sodann im einzelnen dar, daß nach spanischem Recht die Grundstücke durch Übergabe aufgrund eines Kausalgeschäfts, z.B. eines Kaufvertrages, übereignet würden, ohne daß die Übergabe durch Einhändigung einer Urkunde (*traditio per cartam*) ersetzt werden könne. Diese Übergabe werde fingiert, sofern die Urkunde öffentlich errichtet sei. Der Käufer werde im Innenverhältnis der Parteien durch Kaufvertrag und Übergabe oder Übergabeersatz in Urkundsform zum Grundstückseigentümer, ohne daß weiteres

hinzukommen müsse. Insbesondere sei die Eintragung in das Eigentumsregister (Registro de la Propiedad) nicht "konstitutiv", sondern in das Belieben der Parteien gestellt. Sie sei jedoch erforderlich, damit die dingliche Rechtsänderung voll gegen Dritte wirke. Aus diesem Grund reiche die bloße "Escritura" für eine Heilung nach § 313 Satz 2 BGB nicht aus. Wer sich, wie nach spanischem Recht ohne Eintragung, gegenüber Dritten (noch) nicht durchsetzen könne, habe (noch) nicht die für eine Heilung nach § 313 Satz 2 BGB erforderliche Rechtsstellung eines Volleigentümers erlangt.

Während die Ermittlung und Auslegung des ausländischen Rechts durch das Berufungsgericht der Nachprüfung durch das Revisionsgericht entzogen ist (Senatsurteil BGHZ 40, 197, 200), bestimmt sich die Frage, ob ein nach ausländischem Recht eingetretener Eigentumserwerb die Heilung des formnichtigen Kaufvertrags nach § 313 Satz 2 BGB zur Folge hat, nach deutschem Recht und unterliegt deshalb revisionsrechtlicher Nachprüfung. Hierbei erweisen sich die Ausführungen des Berufungsgerichts zu § 313 Satz 2 BGB als nicht frei von Rechtsirrtum. Wenn die Formvorschrift des § 313 Satz 1 BGB beim Verkauf eines ausländischen Grundstücks anzuwenden ist, so stellt sich zunächst die - vom Berufungsgericht im Ergebnis bejahte - Frage, ob auch die Bestimmung des § 313 Satz 2 BGB Anwendung findet. Diese Vorschrift kann, worauf der Senat bereits in dem in BGHZ 52, 239, 243 abgedruckten Urteil hingewiesen hat, bei ausländischem Recht, das die in § 313 Satz 2 BGB genannten Rechtsinstitute der Auflassung und Eintragung in das Grundbuch nicht kennt, nur entsprechend angewendet werden. Die entsprechende Anwendung ist hier jedoch auch geboten. Wird nämlich deutsches Recht mit den

darin enthaltenen Formvorschriften angewendet, dann muß auch diejenige Vorschrift Anwendung finden, durch welche der Formmangel geheilt wird. Dies entspricht dem Gesetzeszweck, eine Ausnahme vom Grundsatz der Nichtigkeit dann zuzulassen, wenn der Kaufvertrag trotz des Formmangels vollzogen wird (vgl. Motive zum BGB Band 2 S. 190, 191). Zutreffend weist OLG München, OLGZ 1974, 19, 21 darauf hin, für die Frage der Heilung sei maßgeblich, daß, nicht, wie der Kaufvertrag vollzogen worden sei.

Dieser weite Anwendungsbereich des § 313 Satz 2 BGB findet, wie der Senat bereits im Urteil vom 17. März 1978, V ZR 217/75, WM 1978, 793 entschieden hat, in erster Linie in dem Ziel der Rechtssicherheit im Sinn der Aufrechterhaltung sachenrechtlich abgeschlossener Verhältnisse seine Rechtfertigung; denn die Beteiligten sollen nicht gegenseitigen Bereicherungsansprüchen bis zum Ablauf der Verjährungsfrist ausgesetzt sein, nachdem das Eigentum an dem Grundstück - der wichtigste Vertragsgegenstand - übergegangen ist (Senatsurteil aaO; Kanzleitner, DNotZ 1973, 519, 523). Zu Unrecht mißt das Berufungsgericht der Eintragung in das "Registro de la Propiedad" ausschlaggebende Bedeutung für die Beurteilung der Heilung nach § 313 Satz 2 BGB bei. Schon die Formulierung "Grundbucheintragung nach spanischem Recht" ist verfehlt, da - wie das Berufungsgericht unter Ermittlung des ausländischen Rechts anschließend bindend feststellt - es sich nicht um eine Grundbucheintragung mit konstitutiver Wirkung wie nach deutschem Recht, sondern eben um die Eintragung in ein

besonderes Eigentumsregister handelt. Ist diese nach den insoweit bindenden Feststellungen des Berufungsgerichts nicht konstitutiv, so tritt ihre Wirkung gegen Dritte sowie erst recht ihre hypothekenrechtliche Bedeutung für die Frage der Heilung nach § 313 Satz 2 BGB demgegenüber in den Hintergrund. Der Hinweis des Berufungsgerichts auf die Drittwirkung der Eintragung in das spanische Eigentumsregister zeigt zwar insoweit eine Parallele zum deutschen Recht auf, als durch die in § 313 Satz 2 BGB geforderte Eintragung in das Grundbuch das Eigentum des Erwerbers mit grundbuchrechtlicher Wirkung bezeugt werden soll. Das Berufungsgericht übersieht jedoch bei seinen Erwägungen, daß die Eintragung in das "Registro de la Propiedad" nach seinen eigenen Feststellungen eben in das Belieben der Parteien gestellt ist und auf Dauer unterlassen werden kann. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß vorliegend die Heilungswirkung bis zu dieser Eintragung "auf sich warten" lassen müsse, solange sich der Erwerber gegenüber Dritten (noch) nicht durchsetzen könne, geht fehl, weil diese Eintragung eben nicht erforderlich ist, um den Eigentumserwerb zu vollenden. Ist der Kaufvertrag nach spanischem Recht vollzogen, d.h. ist das Eigentum übergegangen, so ist dieser Rechtslage durch Anwendung des § 313 Satz 2 BGB Rechnung zu tragen. Hierbei ist es für die Frage, ob die Eigentumsübertragung abgeschlossen ist, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ohne Bedeutung, daß Dritte (bei unterlassener Eintragung) die gegenüber deutschem Recht weniger geschützte Rechtsstellung des Eigentümers beeinträchtigen können. Es kann nicht danach unterschieden werden, ob die Eintragung in das Eigentumsregister vorgesehen ist, und es bedarf auch keines Eingehens auf die Frage, wie der Eingang des Eintragungsantrags bei der zuständigen Behörde zu beurteilen ist.

Der Kaufvertrag vom 22. November 1971 ist sonach gemäß der entsprechenden Anwendung des § 313 Satz 2 BGB durch Übereignung des Eigentums nach spanischem Recht gültig geworden.

In Erfüllung dieses Kaufvertrags war der mit der Klage zurückverlangte Geldbetrag geschuldet, der Klagantrag zu 1 ist daher unbegründet. Unbegründet sind auch die Klaganträge zu 2 und 3 ungeachtet der Frage, ob der Beklagte im Fall der Nichtigkeit des Kaufvertrags passiv-legitimiert wäre. Beide Vollmachten sind zur Durchführung des Kaufvertrags und des Projektes des Beklagten "in Gemeinschaftsregie aller Miteigentümer" des in Spanien gelegenen Grundbesitzes erteilt worden.

Die Kosten des Rechtsstreits fallen den Klägern gemäß § 91 ZPO zur Last.

Hill

Linden

Offterdinger

Dr. Eckstein

Räfle

Schreibfehlerberichtigung

Auf Seite 10, 3. Absatz, 11. Zeile des Urteils vom 9. März 1979 muß nach den Worten: "ohne daß" der Zusatz: "es eines besonderen dinglichen Vertrages bedürfe, und" eingefügt werden.

Karlsruhe, den 23. April 1979

Bundesgerichtshof
V. Zivilsenat
Geschäftsstelle

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Rüger', is written over the printed text of the Geschäftsstelle.