

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB §§ 305, 184 Abs. 1, 242 Cd

- a) Aus einem Vorvertrag kann auch auf Genehmigung des mit einem vollmachtlosen Vertreter geschlossenen Hauptvertrages geklagt werden.
- b) Verpflichtet der Vorvertrag zur Genehmigung des Hauptvertrages, kann es gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn der Verpflichtete geltend macht, der Vertrag sei unwirksam geworden, weil er die Genehmigung verweigert habe.
- c) Die Verurteilung zur Genehmigung des Hauptvertrages wirkt nicht auf den Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäftes zurück.

BGH, Urt. v. 29. September 1989 - V ZR 1/88 - OLG Koblenz
LG Koblenz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V. ZR 1/88

URTEIL

Verkündet am:
29. September 1989
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Dirk S , K Straße , S ,

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter:

g e g e n

1. Dr. Gerd F

2. Heide F geb. T ,

beide wohnhaft H :straße , B ,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter:

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. September 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 20. November 1987 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger nehmen den Beklagten aus einem Vorvertrag auf Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages in Anspruch.

Der Beklagte beabsichtigte, eine bestimmte Eigentumswohnung zu erwerben. Da er dazu aus finanziellen Gründen zunächst nicht in der Lage war, kam es auf Vermittlung der Verkäuferin zu einer Vereinbarung mit den Klägern dahin, daß diese die Wohnung erwerben und der Beklagte sie ihnen spätestens nach Ablauf von zwei Jahren abkaufen sollte.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



Demgemäß erwarben die Kläger die Wohnung nebst Fahrzeugeinstellplatz zum Preise von 100.000 DM. Durch notariellen Vertrag vom 13. Dezember 1983 verpflichtete sich der Beklagte, die Wohnung von den Klägern bis zum 31. Dezember 1985 käuflich zu erwerben und zu diesem Zweck bis zum genannten Zeitpunkt mit den Klägern auf deren Verlangen einen entsprechenden notariellen Vertrag abzuschließen. Der Kaufpreis sollte 100.000 DM zuzüglich des Disagios betragen, das die Kläger ihrerseits für die Finanzierung ihres Kaufpreises durch die Landesbank Rheinland-Pfalz zu tragen hatten. Der Beklagte sollte von der Erwerbsverpflichtung u.a. "mit Ablauf des 31. Dezember 1985" oder dann frei werden, "wenn die vorgenannte Eigentumswohnung bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt mit Grundpfandrechten über den Betrag von 100.000,-- DM hinaus ... belastet wird".

Am 31. Dezember 1985 war das Wohnungseigentum mit einer Grundschuld in Höhe von 111.111 DM zugunsten der Landesbank Rheinland-Pfalz belastet; die Summe entsprach dem Kaufpreis zuzüglich des von den Klägern für die Finanzierung zu tragenden Disagios.

Auf Aufforderung der Kläger zum Abschluß des Hauptvertrages teilte der Beklagte mit, daß er das Angebot zur Übernahme der Wohnung in ihrem jetzigen Zustand zurückweisen müsse, weil der zur Wohnung gehörende Kellerraum wegen übermäßiger Feuchtigkeit unbenutzbar und weil zu befürchten sei, daß die darüber befindliche Wohnung in Mitleidenschaft gezogen werde, wenn sie es nicht schon sei.

Die Kläger schlossen daraufhin am 19. Dezember 1985 mit einem vollmachtlos für den Beklagten auftretenden Vertreter einen Kaufvertrag über die Eigentumswohnung.

Sie haben beantragt, den Beklagten zur Genehmigung des Vertrages zu verurteilen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben.

Mit seiner Revision erstrebt der Beklagte weiter die Abweisung der Klage. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht führt aus: Ein Anspruch der Kläger auf Genehmigung des notariellen Vertrages ergebe sich aus der vom Beklagten in dem von den Parteien wirksam geschlossenen notariellen Vertrag vom 13. Dezember 1983 übernommenen Erwerbsverpflichtung. Der Beklagte habe sich dort verpflichtet, mit den Klägern auf deren Verlangen einen entsprechenden notariellen Vertrag zu schließen. Von dieser Verpflichtung sei der Beklagte nicht dadurch frei geworden, daß die Wohnung grundpfandmäßig mit 111.111 DM belastet worden sei. Eine am Sinn der Verurteilung orientierte Auslegung ergebe vielmehr, daß die Kläger berechtigt sein sollten, die Hauptsumme von 100.000 DM nebst Disagio absichern zu lassen. Die

sonstigen vertraglichen Bestimmungen lägen im Rahmen des den Klägern zustehenden Bestimmungsrechtes nach § 315 BGB. Der Beklagte könne sich auch nicht darauf berufen, er habe die Genehmigung mindestens konkludent durch den Antrag auf Klageabweisung verweigert. Wenn auch grundsätzlich bei Verweigerung der Genehmigung das zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäft unwirksam werde, treffe dies bei einer Fallgestaltung nicht zu, in welcher sich der Schuldner zum Erwerb des Eigentums verpflichtet habe. In einem solchen Fall sei die Verweigerung der Genehmigung rechtsmißbräuchlich und daher unwirksam.

II.

Dies hält im Ergebnis revisionsrechtlicher Überprüfung nicht in allen Punkten stand:

1. Aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist allerdings, daß das Berufungsgericht in der vom Beklagten durch notariellen Vertrag vom 13. Dezember 1983 übernommenen Erwerbspflicht in Verbindung mit der zu diesem Zweck ausdrücklich übernommenen Verpflichtung, mit den Klägern einen notariellen Kaufvertrag zu schließen, die Grundlage für einen Anspruch der Kläger gesehen hat, vom Beklagten die Genehmigung des in seinem Namen durch einen vollmachtlosen Vertreter mit den Klägern geschlossenen Grundstückskaufvertrages zu verlangen.

a) Hat sich in einem Vorvertrag eine Partei formgerecht verpflichtet, durch Abschluß eines Hauptvertrages ein Grundstück zu kaufen, muß sie am Abschluß dieses Hauptvertrages

mitwirken (vgl. BGH Urt. v. 8. Juni 1962, I ZR 6/61, LM vor § 145 BGB Nr. 9; Senatsurt. v. 18. April 1986, V ZR 32/85, WM 1986, 1155; vgl. auch Bruggemann, JR 1968, 201, 206 und MünchKomm/Kramer, BGB 2. Aufl. vor § 145 Rdn. 35). Hier ist der Beklagte ausdrücklich die Verpflichtung eingegangen, mit den Klägern einen "entsprechenden notariellen Kaufvertrag abzuschließen". Damit ist freilich noch nicht gesagt, daß er verpflichtet ist, einen von einem falsus procurator geschlossenen Vertrag zu genehmigen. Die Mitwirkung beim Vertragsschluß kann in verschiedener Weise erfolgen: durch persönliche Abgabe oder Annahme eines Angebotes (§§ 145, 147 BGB), durch Auftrag an einen Dritten nebst Erteilung einer Vollmacht zur Abgabe oder Annahme eines Angebots als Stellvertreter (§ 164 BGB) oder durch Genehmigung solcher Erklärungen eines Dritten (§ 182 BGB). Diese verschiedenen Wege unterscheiden sich nur in der Rechtstechnik beim Abschluß des Vertrages, nicht in der Qualität der hierdurch erzielten Bindung; sie sind gleichwertig. Zum Abschluß des Hauptvertrages kommt es gleichermaßen, wenn der Beklagte den in seinem Namen von einem vollmachtlosen Vertreter geschlossenen Vertrag genehmigt oder zu dessen Genehmigung verurteilt wird (§ 894 ZPO).

Anders als die Revision meint, wird der Verpflichtete durch eine solche Verurteilung nicht stärker belastet als z.B. bei der Verurteilung, ein (noch abzugebendes) Angebot anzunehmen (vgl. zur Zulässigkeit eines solchen Antrags BGHZ 97, 147, 149 ff). Auch in diesem Fall kann er an der Ausgestaltung des Vertrages nicht (mehr) mitwirken. Die Verurteilung erfolgt sowohl für die Annahme eines Angebotes wie auch für eine Genehmigung nur, sofern im Vorvertrag entsprechende

Pflichten begründet worden sind. Das Risiko zu weit gehender Anträge trägt im Falle des Vertragsschlusses mit einem vollmachtlosen Vertreter allein der Kläger. Ist der Vertrag nicht so formuliert worden, wie es der Vorvertrag verlangt, unterliegt er mit seiner Genehmigungsklage ohne die Möglichkeit - wie bei der Klage auf Annahme eines noch abzugebenden Angebots -, dem Gericht Abänderungen anheimzugeben (vgl. dazu BGHZ aaO). Der Verpflichtete dagegen erleidet keine Nachteile gegenüber einer Verurteilung zur Annahme eines Angebots. Ein solcher Nachteil wäre nur denkbar, wenn die Verurteilung zur Genehmigung auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses zurückwirkte (vgl. § 184 Abs. 1 BGB). Eine solche Rückwirkung tritt aber nach dieser Vorschrift nur ein, "so weit nicht ein anderes bestimmt ist". Eine andere Bestimmung in diesem Sinne kann auch rechtsgeschäftlich getroffen werden, und zwar auch konkludent, wenn sich dies aus der Sache ergibt (vgl. etwa Soergel/Siebert/Leptien, BGB 12. Aufl. § 184 Rdn. 6, 7 m.w.N.; Senatsurt. v. 13. Juli 1973, V ZR 16/73, WM 1973, 1171, 1172 - zu der erst nach Fristablauf für die Ausübung eines Rechtes erklärten Genehmigung). So liegt es im Fall einer Verurteilung zur Genehmigung; denn der Verpflichtete gibt hier gerade zu erkennen, daß er den ohne seine Mitwirkung vorgenommenen Vertragsschluß weder inhaltlich noch in seinen zeitlichen Auswirkungen billigt. Auch von Rechts wegen besteht dann kein Anlaß, ihn bei der Verurteilung zur Genehmigung in zeitlicher Hinsicht (Rückwirkung) schlechter als bei der Verurteilung zur Annahme eines Angebots zu stellen. Deshalb ist regelmäßig in beiden Fällen der Eintritt der Rechtsfolgen erst mit dem Eintritt der Rechtskraft anzusetzen.

Es bestehen danach keine Bedenken, aus einem Vorvertrag die Pflicht abzuleiten, einen entsprechend diesem Vorvertrag mit einem vollmachtlosen Vertreter geschlossenen Hauptvertrag zu genehmigen (anders MünchKomm/Thiele, 2. Aufl. § 177 Rdn. 37).

b) Einer Verurteilung zur Genehmigung steht nicht entgegen, daß im Antrag auf Klageabweisung eine Verweigerung der Genehmigung zu sehen ist.

Regelmäßig wird der durch einen vollmachtlosen Vertreter geschlossene, schwebend unwirksame, Vertrag allerdings mit der Verweigerung der Genehmigung unwirksam (BGHZ 13, 179, 184; 21, 229, 234 a.E.). Im Regelfall steht aber die Genehmigung des von einem vollmachtlosen Vertreter geschlossenen Vertrags im Belieben des Genehmigenden; davon geht § 177 BGB im Rahmen der Vertragsfreiheit aus. Diese Wertung kann jedoch auf den besonderen Fall, daß aufgrund eines Vorvertrages eine Verpflichtung besteht, am Abschluß des Hauptvertrages durch Erteilung einer Genehmigung mitzuwirken, nicht uneingeschränkt übertragen werden. Die Möglichkeit solcher Differenzierungen ergibt sich schon aus den Motiven zum Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs. Dort heißt es, von einer Vorschrift, daß die einmal verweigerte Genehmigung nachträglich nicht mehr erteilt werden könne, sei abzusehen; die Prüfung sei der Entscheidung des Einzelfalles vorzubehalten (Mot. I S. 247; vgl. auch Larenz, BGB AT 7. Aufl. § 24 S. 488; Münzel NJW 1959, 601; MünchKomm/Thiele aaO § 182 Rdn. 19 und Fn. 19, aber auch § 177 Rdn. 41). Ist aber der Vertretene aufgrund Vorvertrages verpflichtet, sich in

der Weise zu binden, wie es in dem zur Genehmigung anstehenden Vertrag vorgesehen ist, verstieße es gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), wollte er sich auf Verweigerung der Genehmigung und daraus folgende Unwirksamkeit des Vertrages berufen. Denn er bliebe gleichwohl verpflichtet, unverzüglich auf Verlangen des Berechtigten am Abschluß eines Vertrages gleichen Inhalts mitzuwirken. Er würde also lediglich unter Berufung auf eine formale Rechtsposition zum Schaden des Berechtigten, der zumindest Notarkosten nutzlos aufgewendet hätte, eine Leistung verweigern wollen, die er alsbald doch erbringen müßte. Ein solches Verhalten ist rechtsmißbräuchlich.

Kann der Beklagte sich danach auf Verweigerung der Genehmigung nicht berufen, bleibt die Verpflichtung zu ihrer Erteilung bestehen.

2. Der Beklagte muß den Vertrag jedoch nicht genehmigen, wenn nach den vorvertraglichen Absprachen der Parteien das Disagio nicht zusätzlich zu dem Kaufpreis von 100.000 DM dinglich abgesichert werden durfte. Die zu dieser Behauptung des Beklagten angebotenen Beweise hat das Berufungsgericht nicht erhoben. Dies ist nachzuholen.

Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zurückzu-
verweisen.

Hagen

Linden

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel