

Für das Nachschlagewerk:
Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB §§ 71, 64

Rechtssatz: Bei einem eingetragenen Verein hängt die Wirksamkeit der durch Änderung der Satzung beschlossenen Beschränkung der Vertretungsmacht des Vorstandes von einer Eintragung in das Vereinsregister ab, die diese Beschränkung unmittelbar wiedergibt. Eine Eintragung, daß die Satzung nach Maßgabe des über den Beschluß aufgenommenen Protokolls geändert sei, genügt nicht.

Aktenzeichen: V ZR 8/55

Urteil des BGH vom 21. Oktober 1955

LG Augsburg
OLG München

V_ZR 8/55

Verkündet
am 21. Oktober 1955
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Ehefrau Therese R. [REDACTED] geb. K. [REDACTED] in St. [REDACTED]
bei A. [REDACTED], U. [REDACTED] L. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungs- und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

gegen

die S. [REDACTED] der E. [REDACTED] A. [REDACTED] und Umgebung
e.V. in A. [REDACTED], gesetzlich vertreten durch den Vorstand
Matthäus Re. [REDACTED], techn. Bundesbahnoberinspektor, in
A. [REDACTED],

Klägerin, Berufungs- und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 7. Oktober 1955 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. v. Normann,
Schuster, Dr. Großmann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts München mit dem
Sitz in Augsburg vom 26. Oktober 1954 wird auf
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin ist ein eingetragener Verein mit dem Sitz in A [REDACTED]. Sie verfolgt den Zweck, ihre Mitglieder bei Vertragsabschlüssen mit Grundbesitzern zu beraten, gemeinsame Heimstättenerrichtung zu organisieren und den Mitgliedern bei Heimstättenerrichtung zu helfen. In der am 2. Mai 1949 errichteten Satzung war u.a. folgendes bestimmt:

"§ 7: Organe der Siedlergemeinschaft.

Organe der Siedlergemeinschaft sind der Vorstand und die Mitgliederversammlung. Der Vorstand besteht aus dem Vorsitzenden, dem stellvertretenden Vorsitzenden, dem Schriftführer und dem Kassensführer. Vorstand im Sinne des § 26 BGB ist der Vorsitzende. Im Behinderungsfalle wird er vom stellvertretenden Vorsitzenden und bei dessen Behinderung durch den Schriftführer vertreten.

§ 9: Aufgabe des Vorstands.

Dem Vorstand obliegt die Beschlußfassung über sämtliche Vereinsangelegenheiten, soweit sie nicht der Mitgliederversammlung vorbehalten sind."

Auf Grund ordnungsmäßigen Antrages wurde die Klägerin am 18. Mai 1949 in das Vereinsregister des Amtsgerichts Augsburg eingetragen. Dabei wurde in Spalte 3 des Registers vermerkt:

"Die Satzung ist errichtet am 2. Mai 1949. Vorstand im Sinne des § 26 BGB ist der Vorsitzende, in dessen Verhinderung der stellv. Vorsitzende, und in dessen Verhinderung der Schriftführer."

In der Mitgliederversammlung am 5. Oktober 1949 wurde die Satzung der Klägerin zum Teil neu gefaßt. Die neu gefaßte Satzung bestimmt u.a. folgendes:



"§ 7: Organe der Siedlergemeinschaft.

- 1) Organe der Siedlergemeinschaft sind der Vorstand und die Mitgliederversammlung. Der Vorstand besteht aus dem Vorsitzenden, dem stellvertretenden Vorsitzenden, dem Schriftführer, dem Kassensführer und dem technischen Leiter.
- 2) Vorstand im Sinne des § 26 BGB ist der Vorsitzende. Im Behinderungsfalle wird er vom stellv. Vorsitzenden und bei dessen Behinderung durch den Schriftführer vertreten.
- 3)

§ 9: Aufgabe des Vorstandes.

- 1) Dem Vorstand obliegt die Beschlußfassung über sämtliche Vereinsangelegenheiten, soweit sie nicht der Mitgliederversammlung vorbehalten sind. Angelegenheiten von größerer Bedeutung, insbesondere Grundstückskauf, Übernahme finanzieller Lasten u.a. müssen vor endgültiger Beschlußfassung durch den Vorstand der Mitgliederversammlung unterbreitet werden.
- 2)

§ 13: Vertretung des Vereins.

Die Siedlergemeinschaft wird gerichtlich und außergerichtlich vom Vorstand vertreten. Willenserklärungen des Vorstands bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Unterschrift des Vorsitzenden und eines weiteren Vorstandsmitglieds."

Daraufhin wurde am 25. November 1949 im Vereinsregister in Spalte 3 eingetragen:

"Die Mitgliederversammlung vom 5. Oktober 1949 hat Neufassung der Satzung nach Maßgabe des Protokolls beschlossen."

Verhandlungen zwischen der Klägerin und dem Ehemann K [REDACTED] über den Ankauf einer Teilfläche des den (in allgemeiner Gütergemeinschaft lebenden) Eheleuten K [REDACTED] [REDACTED] gehörenden, im Grundbuch des Amtsgerichts Augsburg für Kriegshaber Band 16 Blatt 491 eingetragenen, in der Gemarkung Neusäß gelegenen, 1,7580 ha großen Ackergrundstücks, Plan Nr 189, führten zu einer am 24. Juli 1950 privatschriftlich getroffenen Vereinbarung, in der u.a. als Entgelt für die zu verkaufende Fläche der Bau eines Hauses nach Typ C mit der Einteilung nach Typ G durch die Klägerin vorgesehen war.

Am 31. Juli 1950 wurde der Kaufvertrag zwischen der Klägerin und den Eheleuten K [REDACTED] von dem Notar Dr. D [REDACTED] beurkundet. Darin wurde die verkaufte, noch amtlich zu vermessende Teilfläche als etwa 1,360 ha groß bezeichnet und u.a. folgendes vereinbart:

"II. Die Auflassung des verkauften Teilgrundstücks hat sofort nach Vorliegen des amtlichen Messungsergebnisses zu erfolgen. Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit gegenseitig zur Erklärung und Entgegennahme der Auflassung, sobald das Messungsergebnis vorliegt. Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums an der erworbenen Teilfläche bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB in das Grundbuch.

IX. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 1,12 DM für jeden verkauften Quadratmeter, sohin bei Annahme einer verkauften Fläche von 1,3600 ha insgesamt 15 232.- DM - fünfzehntausendzweihundertzweiunddreißig Deutsche Mark -. Dieser Kaufpreis ist in der Weise zu tilgen, daß sich die Käuferin auf Anweisung der Verkäufer verpflichtet, der Tochter der Verkäufer Frau Therese R [REDACTED] /der Beklagten/ auf der von dieser mit

Urkunde von heute von ihren Eltern erworbenen Restfläche des Grundstücks Plan Nr. 189 der Gemarkung Neusäß ein Siedlerhaus Typ C im Ausmaß von 10 x 9 m und entsprechend den von der Siedlergemeinschaft erbauten Siedlerhäuser in gleichem Werte zu errichten. Sollte der zur Errichtung dieses Siedlerhauses erforderliche Baukostenaufwand den Betrag von 15 232.- DM nicht erreichen, so ist die Käuferin verpflichtet, den verbleibenden Restbetrag unverzüglich nach schlüsselfertiger Vollendung des Siedlerhauses an die Verkäuferin bar zu bezahlen. Sollte jedoch der Baukostenaufwand für das Siedlerhaus den vereinbarten Kaufpreis von 15 232.- DM übersteigen, so verpflichten sich die Verkäufer, diesen den Kaufpreis überschreitenden Betrag gleichfalls sofort nach Fertigstellung des Siedlerhauses an die Käuferin zurückzubezahlen.

X. Mitherschieden zur heutigen Beurkundung sind auch Herr Ludwig und Frau Therese R. [REDACTED] und nehmen von diesem Vertrage Kenntnis.

XVI. Der Hausbau nach Abschnitt IX muß bis spätestens Ende 1951 vollendet sein. Über den Typ C liegt ein Plan vor, der den Verkäufern bekannt ist und ihnen ausgehändigt ist."

Für die Klägerin gab bei dieser Beurkundung nur der Vorsitzende ihres Vorstandes, Reichart, die erforderlichen Erklärungen ab. Nach ihrer Darstellung war dabei auch das Mitglied des Vorstandes, Schriftführer Re. [REDACTED], anwesend.

Die in Ziffer II des Vertrages bestellte Vormerkung wurde am 31. Januar 1951 in das Grundbuch eingetragen.

Mit einem weiteren von dem Notar am 31. Juli 1950 beurkundeten Vertrag überließen die Eheleute K. [REDACTED] die Restfläche des Grundstücks Plan Nr. 189 als Ausstattung an die Beklagte.

Am 13. Dezember 1950 starb der Ehemann K[REDACTED]; er wurde von seiner Wiwe beerbt. Diese starb am 21. Juni 1952 und wurde von ihren Enkelkindern Helga und Johann R[REDACTED] beerbt.

Die behördliche Freigabe des Grundstücks Plan Nr. 189 zur Bebauung verzögerte sich bis zum 8. September 1951; die Vermessung war im Juli 1951 erfolgt. Frau K[REDACTED] weigerte sich, die Vermessung anzuerkennen und die Auflassung an die Klägerin vertragsgemäß zu erklären. Damit hatte es folgende Bewandtnis:

Im Frühjahr 1951 trug Ludwig R[REDACTED] dem Vorsitzenden Rei[REDACTED] vom Siedlerhaus Typ C abweichende Bauwünsche vor. Deswegen kam es zu ausgedehnten Verhandlungen zwischen der Klägerin und Ludwig R[REDACTED]. Die Klägerin hob auf der Restfläche des Grundstücks nur eine Baugrube aus.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 24. November 1951 überließ Frau K[REDACTED] das an die Klägerin verkaufte Grundstück an die Beklagte, die auf Grund der im Vertrag erklärten Auflassung am 1. August 1952 als Eigentümerin dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragen wurde.

In dem an die Klägerin gerichteten Schreiben vom 22. Dezember 1951 erklärte Ludwig R[REDACTED] als Bevollmächtigter der Frau K[REDACTED], daß diese gemäß § 361 BGB von dem Vertrage vom 31. Juli 1950 zurücktrete, weil die Klägerin ihn (bezüglich des Hausbaus) nicht erfüllt habe; ferner bat er darin, die Auflassungsvormerkung löschen zu lassen.

Das tat die Klägerin nicht; vielmehr erhob sie gegen Frau K [REDACTED] Klage auf Anerkennung der Messung und auf Erklärung der Auflassung. Der Rechtsstreit wurde am 7. April 1952 durch gerichtlichen Vergleich beendet, indem die Parteien jenes Rechtsstreits u.a. folgendes vereinbarten:

- "I. Die Klägerin verpflichtet sich zur Abgeltung der Ansprüche der Beklagten aus dem notariellen Vertrag vom 31.7.1950 samt den dazu geschlossenen Nebenvereinbarungen und eventl. weiterer Ansprüche den Betrag von 19 731.- DM (m.W.: Neunzehntausendsiebenhunderteinunddreißig Deutsche Mark) zu bezahlen.
- II. Der unter Ziffer I genannte Betrag wird in drei gleichen Raten von je 6 577.- DM bezahlt und zwar am 1. Mai, 1. Juni und 1. Juli 1952."

Helga und Johann Rott erkannten als Erben der Frau Kranzfelder am 13. April 1953 in notariell beurkundeter Verhandlung das Vermessungsverzeichnis an und erklärten gleichzeitig die Auflassung.

Der Eintragung der Klägerin als Eigentümerin des ihr von den Eheleuten K [REDACTED] verkauften Grundstücks steht aber entgegen, daß die Beklagte als dessen Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist.

Gestützt auf den Vertrag vom 31. Juli 1950 und den Vergleich vom 7. April 1952 erhob nunmehr die Klägerin, die den Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits bildende Klage gegen die Beklagte, mit der sie beantragte, sie (die Beklagte) zu verurteilen, zuzustimmen, daß sie (die Klägerin) im Grundbuch als Eigentümerin der verkauften Teilfläche eingetragen werde.

Die Beklagte beantragte, die Klage abzuweisen. Sie trug vor, die Klägerin könne ihren Anspruch weder auf die Vormerkung noch auf den Vergleich vom 7. April 1952 stützen, denn die Vormerkung bestehe nicht mehr zu Recht und müsse gelöscht werden. Der Vergleich sei unwirksam. Im übrigen machte die Beklagte ein Zurückbehaltungsrecht geltend.

Im einzelnen führte sie aus: Der Vertrag vom 31. Juli 1950 zwischen der Klägerin und den Eheleuten K [REDACTED] sei infolge des gemäß § 361 und auch gemäß § 326 BGB mit Recht erklärten Rücktritts gegenstandslos. Das Haus sei zu dem äußersten auf das Ende des Jahres 1951 festgelegten Zeitpunkt nicht erbaut gewesen. Dieser Zeitpunkt sei wegen schlechter Wohnungsverhältnisse der Beklagten so wesentlich gewesen, daß mit seiner Einhaltung oder Nichteinhaltung der Vertrag habe stehen oder fallen sollen. Das habe auch für den Bau eines Hauses nach dem nicht wesentlich vom Typ C abweichenden Plan der Beklagten gegolten, da Rei [REDACTED] erklärt habe, daß diese Abweichung keine Rolle spiele. der Bau des Hauses dadurch keine Verzögerung erleide und nur die Mehrkosten bezahlt werden müßten. Aus Verschulden der Klägerin sei das Haus trotz wiederholter Mahnung nicht zur richtigen Zeit erstellt worden. Erst im September 1951 sei die Freigabe des Grundstücks zur Bebauung erreicht worden. Die Klägerin habe wegen der beabsichtigten unwesentlichen Abweichungen vom Typ C vollkommen unangemessene Kosten in Anschlag gebracht, bis sie sich endlich am 15. Juli 1951 bereit erklärt habe, zu ihren Verpflichtungen zu stehen. Erst dann habe die Beklagte den Bauplan aufstellen lassen können. Übrigens habe die Klägerin weder das notwendige Material noch die erforderlichen Geldmittel gehabt, um das Haus vertragsgemäß

zu errichten. Bei solchen Vermögensverhältnissen der Klägerin sei Frau K [REDACTED] berechtigt gewesen, die Messungsanerkennung und die Auflassung des Grundstücks von der vorherigen Erstellung des Hauses abhängig zu machen. Auf eine Vorleistungspflicht der Frau K [REDACTED] könne sich die Klägerin nicht mehr berufen. Die Klägerin sei am 22. Dezember 1951 mit ihren Leistungen auch im Verzug gewesen. Ihr eine weitere Erfüllungsfrist zu setzen, sei nicht erforderlich gewesen. Der Vergleich vom 7. April 1952 sei unwirksam, denn er sei ohne die erforderliche Zustimmung der Beklagten geschlossen worden. Aus dem Vergleich könnten schon deshalb Rechte gegen die Beklagte nicht abgeleitet werden. Bis zur Erfüllung der aus dem Vertrag vom 31. Juli 1950 bestehenden Verpflichtungen der Klägerin stehe der Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht zu.

Die Klägerin erwiderte u.a., die Eheleute K [REDACTED] und die Beklagte hätten den Bau des Hauses verzögert und verhindert. Obwohl die Verkäufer vorleistungspflichtig gewesen seien, hätten sie sich geweigert, die Vermessung anzuerkennen und die Auflassung zu erklären. Die Beklagte habe bezüglich des Hauses andauernd Sonderwünsche geäußert, ein Haus nach Typ C abgelehnt, die Erbauung eines Hauses mit anderen Ausmaßen und anderen statischen Verhältnissen verlangt, wiederholt andere Pläne unterbreitet und schließlich vertragswidrig den genehmigten Bauplan nicht vorgelegt, auch die statische Berechnung nicht beigebracht.

Nach einer Beweisaufnahme hat das Landgericht nach dem Antrag der Klägerin erkannt.

Dagegen hat die Beklagte Berufung eingelegt mit dem Antrag, unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.

Dazu hat sie in erster Linie unter Hinweis auf §§ 13 und 9 der Satzung der Klägerin in der Neufassung vom 5. Oktober 1949 vorgetragen, der Vertrag vom 31. Juli 1950 zwischen der Klägerin und den Eheleuten K [REDACTED] sei nicht rechtswirksam zustande gekommen, da die Klägerin durch den beim Vertragsabschluß allein handelnden Reichart nicht satzungsgemäß vertreten gewesen sei, der Vertragsabschluß außerdem der der Satzung gemäß notwendigen Unterbauung durch einen Beschluß der Mitgliederversammlung entbehrt habe.

Die Klägerin, die um Zurückweisung der Revision gebeten hat, hat die Auffassung vertreten, daß die Neufassung der Satzung in der Vertretung der Klägerin nach außen keine Änderung herbeigeführt habe. Die von der Beklagten hervorgehobenen neuen Bestimmungen in den §§ 13 und 9 seien rein interner Art und schränkten den in § 7 der Satzung aufrecht erhaltenen Satz nicht ein, daß Vorstand im Sinne des § 26 BGB allein der Vorsitzende des Vorstandes sei.

Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte den Antrag, das Urteil des Oberlandesgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

a) Das Berufungsgericht hat zunächst geprüft, ob der Vertrag vom 31. Juli 1950 zwischen den Eheleuten K [REDACTED] und der Klägerin wirksam zustande gekommen ist, und hat zutreffend erkannt, daß das in erster Linie davon abhängt, ob Rei [REDACTED] als erster Vorsitzender des Vorstandes

der Klägerin nach der an diesem Tage gegebenen Rechtslage die zum Abschluß des Vertrages erforderliche Vertretungsmacht hatte.

Es hat das aus folgenden Erwägungen bejaht: Nach § 7 Satz 3 der Satzung vom 2. Mai 1949 (alte Satzung) habe der Vorsitzende des Vorstandes diese Vertretungsmacht eindeutig gehabt. Der Umstand, daß § 7 Nr 2 Satz 1 der Satzung vom 5. Oktober 1949 (neue Satzung) mit jener Bestimmung wörtlich übereinstimme, spreche dafür, daß insoweit die neue Satzung keine grundlegende Änderung gebracht habe. Die Zweifel, die immerhin § 13 Satz 2 der neuen Satzung daran aufkommen lasse, seien unbegründet. Die beiden Bestimmungen stünden zwar äußerlich in Widerspruch zueinander; doch ergebe die zulässige und notwendige Auslegung der Satzung, daß § 13 nur die Verantwortlichkeit und Befugnis des Vorstandes im Innenverhältnis betreffe, also die in § 7 geregelte Vertretungsmacht des Vorsitzenden des Vorstandes nach außen unberührt lasse (§ 26 Abs 2 BGB).

Übrigens komme es auf die Tragweite der beiden erörterten Bestimmungen der neuen Satzung nicht an. Denn auch wenn insbesondere ihr Verhältnis zueinander so aufzufassen sein sollte, wie die Beklagte es meine, sei doch die Einschränkung der Vertretungsmacht des Vorsitzenden des Vorstandes mangels einer entsprechenden Eintragung in das Vereinsregister nicht wirksam geworden. Die Eintragung einer auf einer Satzungsänderung beruhenden Einschränkung der Vertretungsmacht wirke nämlich nach § 71 BGB konstitutiv. Wenn im Vereinsregister bezüglich der neuen Satzung nur eingetragen worden sei, daß die Mitgliederversammlung vom 5. Oktober 1949 die Neufassung der Satzung nach Maßgabe des Protokolls beschlossen habe, so genüge das nicht, um diese Wirkung zu erzeugen, soweit die Neufassung die etwaige

Einschränkung der Vertretungsmacht des Vorstandes betreffe. Das gelte auch, falls in § 9 Nr 1 Satz 2 der neuen Satzung eine Beschränkung der Vertretungsmacht des Vorsitzenden des Vorstandes enthalten sein sollte. Doch sei durch diese Bestimmung offensichtlich nur die Geschäftsführung des Vorstandes, also seine Bindung im Innenverhältnis, eingeengt.

b) Es kann dahingestellt bleiben, ob die Vertretungsmacht des Vorsitzenden des Vorstandes durch § 13 oder gar durch § 9 der neuen Satzung - verglichen mit der in § 7 der alten Satzung getroffenen Regelung - eine Einschränkung erfahren hat. Denn entgegen der Auffassung der Revision würde eine derartige Einschränkung nicht wirksam geworden sein. Das folgt, wie das Berufungsgericht zutreffend entwickelt hat, aus § 71 in Verbindung mit § 64 BGB.

Mag auch im einzelnen umstritten sein, wie die Eintragung im Vereinsregister beschaffen zu sein hat, um eine Satzungsänderung wirksam zu machen, so ist doch das Schrifttum, soweit es zu dieser Frage Stellung nimmt, überwiegend und mit Recht darin einig, daß mindestens die Einschränkung der Vertretungsmacht des Vorstandes durch Satzungsänderung klar aus dem Vereinsregister erkennbar sein muß (so Planck BGB 4. Aufl Anm 4 zu § 71; Erman BGB Anm 3 zu § 71; RGRKomm 10. Aufl Anm 1 zu § 71; Staudinger BGB 11. Aufl Anm 1 zu § 70; Anm 1 und 8 zu § 71; ferner auch wohl Soergel BGB 8. Aufl Anm 2 zu § 71; a.M. ohne nähere Begründung Palandt BGB 14. Aufl Anm 1 zu § 71). Wenn - wie die Revision bemerkt - bei Staudinger aaO Anm 8 zu § 71 die gegenteilige Meinung als vorherrschend bezeichnet wird, so betrifft das nur die Frage, ob die Satzungsänderung zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung in das Vereinsregister ganz allgemein, also insbe-

sondere auch dann bedarf, wenn sie nicht die Beschränkung der Vertretungsmacht des Vorstandes zum Gegenstand hat. Auch das Reichsgericht hat übrigens im Urteil vom 10. April 1933

WarnRspr 1933 Nr 90 - DRZ 1933 Nr 368 = Recht 1933 Nr 369
.. HRR 1933 Nr 1635) ausgesprochen, daß im Hinblick auf eine solche Beschränkung dem § 71 BGB nicht genügt sei, wenn das Vereinsregister nur den Vermerk enthalte, daß die Satzung neu gefaßt sei.

Diese Rechtsauffassung findet übrigens im Gegensatz zu der von der Revision vertretenen Ansicht eine Stütze in der Regelung, die das Gesetz hinsichtlich der Änderung der Vertretungsbefugnis der Vorstandsmitglieder einer Aktiengesellschaft (§§ 148, 32 AktG), der Geschäftsführer einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (§§ 54, 10 GmbHG) und der Vorstandsmitglieder einer Genossenschaft (§§ 29, 26, 16 GenG) sogar ausdrücklich getroffen hat.

Daß diese Rechtsauffassung zutrifft, wird schließlich durch § 9 des vom Reichsgericht angeführten Beschlusses des Bundesrats vom 3. November 1898, betreffend die Bestimmungen über das Vereinsregister und das Güterrechtsregister (Zentralblatt f.d. Deutsche Reich 1898 S 438) bestätigt. Dieser Beschluß hat zu der gleichlautenden Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz vom 20. März 1899 (BayJMNI S 1034; vgl auch Neue Folge I 335) und zu der Allgemeinen Verfügung des Preußischen Justizministers vom 6. November 1898 (PrJMBL S 299) geführt. Danach sind im Vereinsregister u.a. solche Bestimmungen der Satzung einzutragen, die den Umfang der Vertretungsmacht des Vorstandes beschränken, ferner der Tag der Änderung einer Satzung und, sofern die Änderung die Beschränkung der Vertretung des Vorstandes betrifft, der Inhalt, andernfalls aber nur eine allgemeine Bezeichnung des Gegenstandes der Änderung.

Unter diesen Umständen kommt es nicht darauf an, ob der Vertrag vom 31. Juli 1950 - falls die Vertretungsmacht Reichart nach der neuen Satzung nicht zu dem von ihm allein vollzogenen Abschluß des Vertrages ausgereicht haben sollte - doch dadurch wirksam geworden wäre, daß der Schriftführer Renner als Vorstandsmitglied ihn genehmigt hätte (§§ 177, 182, 184 BGB).

II.

Das Berufungsgericht hat in Würdigung aller Umstände zu Lasten der Beklagten angenommen, daß die Fristbestimmung in Nr XVI des Kaufvertrages vom 31. Juli 1950 ihm nicht den Charakter eines Fixgeschäftes derart gegeben hat, daß mit Einhaltung oder Verabsäumung der Frist der Vertrag stehen oder fallen solle (§ 361 BGB). Dabei hat es auch - entgegen der Meinung der Revision - ausdrücklich das Vorbringen der Beklagten verwertet, daß es ihren Eltern am 31. Juli 1950 entscheidend darauf angekommen sei, ihr mit Rücksicht auf ihre Wohnungsnot spätestens zum 31. Dezember 1951 ein geeignetes Unterkommen zu sichern. - An diese (der Sachlage übrigens offenbar durchaus entsprechende) Auslegung des Vertrags ist das Revisionsgericht gebunden.

Die Revision rügt auch zu Unrecht, das Berufungsgericht habe § 286 ZPO dadurch verletzt, daß es den beurkundenden Notar Dr. D. [REDACTED], der bereits vor dem Landgericht im einzelnen bekundet hatte, wie es zu der Fristbestimmung gekommen war, nicht nochmals als Zeugen über die Behauptung der Beklagten vernommen hat, er habe im Oktober 1951 auf Befragen bemerkt, Frau K. [REDACTED] könne von dem Kaufvertrag zurücktreten, falls die Klägerin die Frist nicht einhalten werde. Denn aus einer solchen nachträglichen Bemerkung würde nicht darauf geschlossen werden können, daß die Vertragspartner am 31. Juli 1950 über den Charakter des Vertrages als Fixgeschäft einig geworden wären. - Abgesehen davon hat der Notar nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bei der Beurkundung des Vertrages in der Fristbestimmung keine Abrede im Sinne des § 361 BGB erblickt und diese Auffassung auch später gele-

gentlich einer Besprechung mit dem Ehemann der Beklagten zu erkennen gegeben. - Übrigens würde die behauptete Bemerkung nicht einmal mit Sicherheit für eine Meinungsänderung des Notars sprechen. Denn die Befugnis zum Rücktritt vom Vertrage würde Frau K. unter Umständen auch ohne Rücksicht darauf gehabt haben, daß der Vertrag kein Fixgeschäft war.

Darauf, ob die Parteien etwa durch nachträgliche formlose Vereinbarung der Fristbestimmung Fixcharakter beigelegt haben, kommt es nicht an, denn solche Vereinbarung würde nach §§ 313, 125 BGB der notariellen oder gerichtlichen Beurkundung bedurft haben, um wirksam zu sein.

Der Rücktritt der Beklagten vom Vertrage ist also nicht etwa schon deshalb schlechthin gerechtfertigt, weil das für sie bestimmte Haus nicht bis zum 31. Dezember 1951 vollendet war. Vielmehr würde dieser Rücktritt nur dann die Auflösung des Vertrages herbeigeführt haben, wenn die Klägerin sich mit der Erfüllung ihrer Verpflichtung zum Hausbau im Verzug befunden hätte.

III.

Daß die Klägerin mit der Erfüllung ihrer Verpflichtung zum Bau des Hauses in Verzug gekommen ist, daß insbesondere dieser Bau infolge eines Umstandes unterblieben ist, den sie zu vertreten hat (§ 285 BGB), hat das Berufungsgericht nicht für erwiesen erachtet. Schon deshalb hat es ein Rücktrittsrecht der Frau K. aus § 326 BGB verneint. Der Anspruch der Klägerin auf Auflassung ist demnach nicht dadurch erloschen, daß Frau K. den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt hat, aus dem jener Anspruch herzuleiten ist. Im einzelnen hat das Berufungsgericht

auf Grund der Beweisaufnahme verneint, daß die Klägerin aus Mangel an Material oder an Geld den Bau nicht hat ausführen können und daß die Klägerin die erst am 8. September 1951 erfolgte Freigabe des Grundstücks für die Bebauung zu vertreten hat. Vielmehr habe die Beklagte es selbst zu verantworten, wenn die vereinbarte Erbauung eines Hauses vom Typ C unterblieben sei. Denn der Unterschied zwischen einem derartigen Haus und dem schließlich von der Beklagten gewünschten, von der Klägerin aber nicht gutgeheißenen Haus sei so groß, daß es sich dabei nicht mehr bloß um ein Haus vom Typ C mit der Einteilung nach Typ G gehandelt habe. Diese Ausführungen, die sich im wesentlichen in tatsächlichen Feststellungen erschöpfen, lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

Die Revision bemängelt in diesem Zusammenhang in erster Linie, daß das Berufungsgericht den Assessor Dr. J. [REDACTED] nicht als Zeugen vernommen hat. Dieser soll als Berater der Frau K. [REDACTED] nach dem Vortrag der Klägerin in einem an sie gerichteten Schreiben bereits Ende des Jahres 1950 oder Anfang des Jahres 1951 zum Ausdruck gebracht haben, daß Frau K. [REDACTED] ihre Verpflichtung zur Auflassung an die Klägerin anerkenne. Demgegenüber hat die Beklagte angeführt, Dr. J. [REDACTED] werde Auskunft darüber geben können, daß er der Frau K. [REDACTED] nahegelegt habe, Renner nach der wirtschaftlichen Lage der Klägerin und nach den Gründen zu fragen, aus denen der Bau des Hauses unterblieben sei. - Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht den § 286 ZPO nicht dadurch verletzt, daß es diesen Beweisantrag unbeachtet gelassen hat. Denn es ist auf Grund der Beweisaufnahme und insbesondere auch unter Berücksichtigung der einschlägigen Zeugenaussage

Renners zu der Überzeugung gelangt, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse der Klägerin den Bau des Hauses nicht verhindert haben. - Fehl geht auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe gegen § 139 ZPO dadurch verstoßen, daß es die Beklagte (die das bejaht haben würde) nicht gefragt habe, ob etwa Dr. J. [REDACTED] selbst über die wirtschaftliche Lage der Klägerin im Jahre 1951 Sachdienliches wisse. Denn das bedeutet unbedenklich eine Überspannung der Aufklärungspflicht des Gerichts gegenüber der durch einen Rechtsanwalt vertretenen Beklagten. Es war Sache der Beklagten, von sich aus alles anzuführen, was nach ihrer Meinung geeignet gewesen wäre, die von ihr behauptete ungünstige wirtschaftliche Lage der Klägerin darzutun.

Entgegen der Ansicht der Revision ist schließlich ein Verstoß gegen § 286 ZPO auch nicht darin zu erblicken, daß das Berufungsgericht nicht darauf eingegangen ist, daß die Beklagte in Abschnitt IV ihres Schriftsatzes vom 20. September 1954 ihren Ehemann als Zeugen für das benannt hat, was er in seinem an das Gericht gerichteten Schreiben vom 18. Juli 1954 über die Gründe bemerkt hat, die zum Rücktritt vom Vertrag geführt haben. Dieses Schreiben durfte das Gericht nicht beachten. Zwar hat die Beklagte in dem bezeichneten Schriftsatz sich die Bemerkungen ihres Ehemannes zu eigen gemacht. Dennoch sind sie dadurch schon deshalb nicht Prozeßstoff geworden, weil sie sie der Klägerin nicht zur Kenntnis gebracht hat, übrigens obwohl sie von dieser auf diesen Mangel sogar ausdrücklich hingewiesen worden ist.

IV.

Die Revision entwickelt noch den Gedankengang, daß bei den Vertragsverhandlungen vom 31. Juli 1950 für die

Verkäuferseite die Vorstellung bestimmend gewesen sei, das Haus werde Ende 1951 fertig sein. Da dies auch der Klägerin erkennbar gewesen sei, sei jene Vorstellung zur Geschäftsgrundlage des Vertrages geworden. Der Wegfall dieser Grundlage habe auch den Vertrag beseitigt. - Dieser Gedankengang geht von vornherein deshalb fehl, weil nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nur der Notar Dr. D. [REDACTED] es gewesen ist, der die Aufnahme einer Fristbestimmung für die Vollendung des Hauses in den sonst schon endgültig formulierten Vertragstext schließlich noch angeregt hat. Hinzu kommt, daß infolge dieser Anregung die Fristbestimmung ja sogar Vertragsinhalt geworden ist. Die Vorstellung, die nicht nur auf der Verkäuferseite dabei wirksam gewesen sein mag, daß nämlich das Haus eben Ende 1951 fertiggestellt sein werde, hat also in dem Vertrag selbst ihren verbindlichen Ausdruck gefunden.

V.

Auch daraus, daß Frau Kranzfelder nach dem Vertrag vom 31. Juli 1950 hinsichtlich der Auflassung vorleistungspflichtig war, kann die Beklagte gegenüber dem Klageanspruch nichts zu ihren Gunsten herleiten. Insbesondere bietet § 321 BGB dafür keine Handhabe. Im Hinblick auf diese Bestimmung könnte sogar unterstellt werden, daß die Vermögensverhältnisse der Klägerin sich im Jahre 1951 wesentlich verschlechtert hätten; denn das würde Frau K. [REDACTED] [REDACTED] kein Recht zum Rücktritt vom Kaufvertrag verschafft haben (RGR Komm 10. Aufl Anm 3 zu § 321 BGB), ihr vielmehr nur ein Leistungsverweigerungsrecht bis zur Erstellung des Hauses mit der Wirkung gegeben habe, daß sie bzw. ihre Erben Helga und Johann R. [REDACTED], zur Auflassung nur Zug um Zug hätten verurteilt werden können (§ 322 BGB). Dieses

Leistungsverweigerungsrecht aber hat die Beklagte nicht, weil sie- wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt - nicht Gesamtrechtsnachfolgerin ihrer Mutter ist; vielmehr als Erwerberin gemäß § 888 BGB in Anspruch genommen wird. Als solche kann sie nur solche Einreden geltend machen, die sich gegen die Vormerkung selbst oder gegen den durch diese gesicherten Anspruch richten; beides aber wird durch die Einrede aus § 321 BGB nicht berührt (RGZ 144, 281 2837). Dasselbe gilt für das Zurückbehaltungsrecht, das die Beklagte in Anspruch nehmen zu können meint.

Aus diesen Gründen ist die Revision mit der sich aus § 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen, ohne daß es auf den Vergleich vom 7. April 1952 ankäme.

Dr. Tasche

Dr. v. Normann

Schuster

Dr. Großmann

Dr. Spieler