

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 313

Ein Gesellschaftsvertrag, der den Zweck einer Grundstücks-
gesellschaft mit "Verwaltung und Verwertung" beschreibt,
einen Verkauf der Gesellschaftsgrundstücke aber nicht bin-
dend festlegt, bedarf nicht der notariellen Beurkundung.

BGH, Urteil vom 13. Februar 1996 - XI ZR 239/94 - OLG Karlsruhe
LG Karlsruhe

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 239/94

Verkündet am:
13. Februar 1996
Bartholomäus,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. November 1995 durch den Vorsitzenden Richter Schimansky und die Richter Dr. Siol, Dr. Bungeroth, Nobbe und Dr. van Gelder

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Klägerin werden das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 26. Oktober 1994 und dessen Ergänzungsurteil vom 11. Januar 1995 aufgehoben.

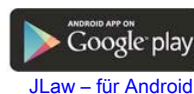
Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Karlsruhe vom 3. Dezember 1993 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Tatbestand:

Die klagende Bank verlangt von dem Beklagten die Rückzahlung von zwei Darlehen.

Die Steuerberaterin Doris B schloß im Jahre 1990 für den Beklagten mit der Klägerin zwei Darlehensverträge über je 200.000 DM. Die Darlehen wurden nach den vom Landgericht getroffenen und von der Beklagten mit der Berufung nicht angegriffenen Feststellungen weisungsgemäß ausbezahlt. Mit Schreiben vom 3. Februar 1992 kündigte die Klägerin dem Beklagten beide Darlehen aus wichtigem Grund.

Die Klägerin hat behauptet, die Steuerberaterin B sei vom Beklagten zum Abschluß von Darlehensverträgen bevollmächtigt gewesen; dies ergebe sich aus § 4 des Gesellschaftsvertrages der "Grundstücksgesellschaft D K /S " und aus der notariell beglaubigten Beitrittserklärung des Beklagten zu dieser Gesellschaft.

Nach der Präambel des Gesellschaftsvertrages, den der Beklagte am 28. Dezember 1987 unterzeichnet hat, hatten die Gesellschafter eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts errichtet und in dieser Rechtsform am 16. Dezember 1987 für Grundstücke in Kampen ein notarielles Kaufangebot abgegeben. Ausschließlicher Zweck der Gesellschaft sollte die einheitliche Wahrnehmung und Ausübung der Verwaltung und Verwertung der Objekte sowie die Durchführung sämtlicher mit diesem Zweck im Zusammenhang stehender Rechtshandlungen sein. In § 4 des Gesellschaftsvertrages heißt es u.a.:

"Die Geschäftsführung und Vertretung wird übertragen auf Doris B. . Die Geschäftsführerin ist insbesondere ermächtigt, namens der Gesellschafter Zwischen- und Endfinanzierungskredite abzuschließen, Konten bei der finanzierenden Bank zu eröffnen und darüber, und zwar über die Eigen- und Fremdmittel der Gesellschafter, zu verfügen, sowie Ansprüche aus für die Gesellschafter abgeschlossenen Lebensversicherungs- und Bausparverträgen an die finanzierende Bank abzutreten."

In der notariell beglaubigten Beitrittserklärung vom 21. März 1988 erklärte der Beklagte seine Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft und erteilte "der Geschäftsführerin der GbR Grundstücksgesellschaft D. K. /S. die in § 4 des Gesellschaftsvertrages vorgesehenen Vollmachten zur Durchführung der Investition."

Der Beklagte hat u.a. bestritten, daß er Frau B. zum Abschluß von Darlehensverträgen mit der Klägerin bevollmächtigt habe. Nach seiner Auffassung war sie lediglich bevollmächtigt, die gesamte Gesellschaft in solchen Angelegenheiten zu vertreten, die der Durchführung des vertraglich vorgesehenen Gesellschaftszwecks dienten, nicht jedoch zur Verpflichtung einzelner Gesellschafter. Jedenfalls habe Frau B. ihre Vollmacht erkennbar mißbraucht.

Das Landgericht hat durch Versäumnisurteil vom 20. November 1992 der Klage stattgegeben und dieses, nach Einspruch des Beklagten, durch Urteil vom 3. Dezember 1993

- unter geringfügiger Abänderung der Entscheidung über die Zinsen - aufrechterhalten. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung des Beklagten die Klage in vollem Umfang abgewiesen. Es hat dieses Urteil mit Urteil vom 11. Januar 1995 dahingehend ergänzt, daß das Versäumnisurteil des Landgerichts vom 20. November 1992 aufgehoben wird. Mit den Revisionen gegen diese Urteile erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung.

Entscheidungsgründe:

Die Revisionen sind begründet. Sie führen zur Aufhebung der angefochtenen Urteile und zur Zurückweisung der Berufung des Beklagten.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung der Klageabweisung im wesentlichen ausgeführt: Der Klägerin stehe gegen den Beklagten kein Darlehensrückzahlungsanspruch zu, da zwischen den Parteien wirksame Darlehensverträge nicht zustande gekommen seien. Die Steuerberaterin Bellm sei vom Beklagten nicht zum Abschluß der Darlehensverträge bevollmächtigt gewesen. Die in der Beitrittserklärung vom 21. März 1988 erteilte Vollmacht sei wegen Formmangels nichtig, da sie nicht notariell beurkundet sei. Die Vollmacht nehme Bezug und umfasse damit die in § 4 des Gesell-

schaftsvertrages vorgesehenen Vollmachten zur Durchführung der Investition. Insgesamt stellten sich Gesellschaftsvertrag und Beitrittserklärung als einheitliches, auf den Erwerb eines Grundstücks gerichtetes Rechtsgeschäft dar, durch welches die Gesellschafter eine entsprechende Verpflichtung eingegangen seien. Voraussetzung einer Verwaltung und Verwertung des vorgesehenen Objekts sei dessen vorheriger Erwerb.

II.

Die angefochtenen Urteile halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Zutreffend ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts: Der Gesellschaftsvertrag vom 28. Dezember 1987 und die Beitrittserklärung mit Vollmachtserteilung des Beklagten vom 21. März 1988 stellen eine rechtliche Einheit dar (vgl. hierzu BGHZ 101, 393, 396; BGH, Urteil vom 7. Dezember 1989 - VII ZR 343/88 = WM 1990, 764, 765). Mithin hätte die Vollmacht gemäß § 313 Satz 1 BGB notariell beurkundet werden müssen, wenn sich aus dem Gesellschaftsvertrag die Pflicht des Beklagten ergäbe, ein Grundstück zu veräußern oder zu erwerben. Das ist jedoch nicht der Fall.

2. Nicht zu folgen ist dem Berufungsgericht, soweit es annimmt, der Beklagte habe sich durch den Gesellschaftsvertrag zum Erwerb eines Grundstücks verpflichtet. Diese vom Berufungsgericht nicht näher begründete Auffassung läßt

sich nicht mit einer tatrichterlichen Auslegung der im Gesellschaftsvertrag getroffenen Vereinbarungen rechtfertigen.

Aus § 1 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages ergibt sich, daß die Grundstücksgesellschaft Grundstücke verwalten und verwerten sollte, für die - so der Wortlaut der Präambel - bereits zuvor ein notarielles Kaufangebot abgegeben war. Danach war der Erwerb der Grundstücke durch die Gesellschaft bereits in die Wege geleitet, so daß es weiterer Verpflichtungserklärungen später beitretender Gesellschafter nicht bedurfte. Eine dingliche Rechtsänderung des Gesellschaftseigentums war nicht Gegenstand des Beitritts. Die Mitberechtigung der Gesellschafter am Gesellschaftsgrundstück als bloße gesetzliche Folge des Gesellschaftsvertrages begründet noch keine Formbedürftigkeit des Gesellschaftsvertrages oder der späteren Beitrittsverpflichtung (vgl. BGHZ 86, 367, 369 f.; MünchKomm/Ulmer § 705 BGB Rdn. 33 m.w.Nachw.).

Eine andere rechtliche Beurteilung ist selbst dann nicht geboten, wenn entgegen dem Wortlaut des Gesellschaftsvertrages noch kein notarielles Kaufangebot abgegeben oder dieses jedenfalls noch nicht angenommen war. Es kommt dabei nicht darauf an, wie das Berufungsgericht meint, daß Voraussetzung einer Verwaltung und Verwertung des vorgesehenen Objekts dessen vorheriger Erwerb durch die Gesellschaft war. Entscheidend für die Frage des Beurkundungszwanges ist, daß in dem hier zu beurteilenden Gesellschaftsvertrag sich die Gesellschafter weder unmittelbar noch auch nur mittelbar zum Erwerb eines bestimmten Grund-

stücks verpflichtet haben (vgl. BGH, Urteil vom 9. Juli 1992 - IX ZR 209/91 = NJW 1992, 3237, 3238).

3. Aus dem Gesellschaftsvertrag ergibt sich auch nicht - wie der Revisionsbeklagte in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geltend gemacht hat - eine Verpflichtung der Gesellschaft oder einzelner Gesellschafter zur Veräußerung bestimmter Grundstücke, so daß der Vertrag deshalb der notariellen Beurkundung bedurft hätte. § 1 des Gesellschaftsvertrages enthält lediglich eine allgemeine, wenig konkrete Umschreibung des Gesellschaftszwecks, der eine "Verwaltung und Verwertung der Objekte" vorsieht. In welcher Weise die in Aussicht genommene "Verwertung" geschehen soll - etwa durch Verkauf der Grundstücke an Dritte oder durch Bildung von Wohnungseigentum und dessen Übertragung auf Gesellschafter oder nur durch gewinnbringende Vermietung - ist nicht klar bestimmt. Ein etwaiger Verkauf der Grundstücke ist nicht fest vereinbart, sondern soll nach § 5 Ziffer 6 b davon abhängig sein, daß dies mit 75% der Gesellschafterstimmen beschlossen wird. Den Gesellschaftern verbleibt damit ein erheblicher Entscheidungsspielraum, zumal sie - ebenfalls mit entsprechender Stimmenmehrheit - auch den Gesellschaftszweck ändern können. Sie bedurften deshalb nicht des Schutzes vor übereilter Veräußerung von Grundstücken durch notarielle Beurkundung des Vertrages.

4. Die zuletzt geäußerte Ansicht des Beklagten, Frau B sei auch bei Annahme einer formgültigen Vollmacht allenfalls zur Vertretung der Gesellschaft, nicht auch der einzelnen Gesellschafter berechtigt gewesen, steht in unvereinbarem Gegensatz zu dem eindeutigen Wortlaut von § 4

des Gesellschaftsvertrages und zu den vom Beklagten am 21. März 1988 abgegebenen Erklärungen.

III.

Weitere tatsächliche Feststellungen sind nicht zu treffen. Insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte dafür, daß die Steuerberaterin B entgegen dem eindeutigen Wortlaut der ihr vom Beklagten erteilten schriftlichen Vollmacht nicht zur Darlehensaufnahme berechtigt gewesen sein soll. Der Beklagte hat hierzu nicht substantiiert vorgebracht. Der Senat konnte deshalb nach § 565 Abs. 3 ZPO in der Sache selbst entscheiden und die landgerichtliche Entscheidung wiederherstellen.

Schimansky

Dr. Siol

Dr. Bungeroth

Nobbe

Dr. van Gelder