

35. Kann der Käufer eines Grundstücks auf die Gültigkeit der Vollmacht auch dann vertrauen, wenn aus der ihm vom Vertreter des Verkäufers vorgelegten privatschriftlichen Vollmachtsurkunde die Unwiderruflichkeit der Vollmacht hervorgeht und daraus die Wichtigkeit der Vollmacht zu folgern ist?

V. Zivilsenat. Ur. v. 19. März 1924 i. S. R. (R.) w. D. u. Gen. (Befl.). V 427/22.

I. Landgericht Verden. — II. Oberlandesgericht Celle.

In der notariell beglaubigten Urkunde vom 3. Oktober 1919 beauftragte und bevollmächtigte der Kläger den Auktionator M., seine Grundstücke A. Bb. I Blatt 1 und 12, sowie von seinem Grundstück Bb. I Blatt 8 daselbst zwei Parzellen zu verkaufen, die Verkaufsbedingungen nach seinem Ermessen festzustellen und sich dabei 2% vom Kaufpreise zu bedingen, den Kaufvertrag für ihn gerichtlich oder notariell abzuschließen, die erforderlichen Grundbucheintragungen abzugeben, die Kaufgelder in Empfang zu nehmen und darüber zu quittieren. Falls der Kläger die Grundstücke ohne Mitwirkung des M. verkaufen sollte, wurde dem letzteren die Provision von 2% gleichfalls zugesichert. Die Vollmacht bzw. Vereinbarung sollte für beide Teile auf zwei Jahre verbindlich und gültig sein. Auf Grund dieser Vollmacht verkaufte M. durch notariellen Vertrag vom 4. Oktober 1919 von dem Grundstück A. Bb. I Blatt 8 die beiden Parzellen an den Beklagten D. und durch notariellen Vertrag vom 9. Oktober 1919 die Grundstücke A. Bb. I Blatt 1 und 12 an den Beklagten M. Die Auflassung ist erfolgt; im Lauf des Rechtsstreits ist der Beklagte D. auch als Eigentümer der ihm verkauften Parzellen im Grundbuch eingetragen worden.

Der Kläger hat Klage auf Feststellung erhoben, daß die von M. mit den Beklagten geschlossenen Kaufverträge und die Auflassungserklärungen nichtig seien, mit der Begründung, daß die Vollmacht wegen Formmangels nichtig sei. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist mit einer hier nicht interessierenden Maßgabe zurückgewiesen. Die Revision hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht führt aus, daß, der Annahme des Landgerichts, die Vollmacht habe der Form des § 313 BGB. nicht bedurft, erhebliche Bedenken entgegenständen; es läßt aber diese Frage unentschieden, weil die Nichtigkeit der Vollmacht nicht die Nichtigkeit der Veräußerungsgeschäfte nach sich ziehen würde; denn der gutgläubige Dritte könne sich auf die Gültigkeit einer ordnungsmäßig erscheinenden Vollmacht verlassen; die Prüfung der Gültigkeit des zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts sei ihm nicht zuzumuten. Die Gutgläubigkeit der Beklagten sei nicht zu bezweifeln, da sie die etwaigen Mängel der Vollmacht als Laien gar nicht hätten erkennen können.

Die Revision macht zunächst geltend, daß wenn die dem M. erteilte Vollmacht nichtig gewesen sei, dann auch die Veräußerungsgeschäfte nichtig gewesen seien. Nur wenn die Vollmacht an sich gültig sei, könne dem gutgläubigen Dritten nicht zugemutet werden, die Gültigkeit des der Vollmachtzerteilung zugrunde liegenden Grundgeschäfts nachzuprüfen.

Der Revision war der Erfolg nicht zu versagen.

Nach § 167 Abs. 2 BGB. bedarf die Vollmachtzerteilung nicht der Form, welche für das Rechtsgeschäft bestimmt ist, auf das sich die Vollmacht bezieht. Auch die Bevollmächtigung zur Veräußerung eines Grundstücks ist daher grundsätzlich formfrei. Nur in besonderen Fällen, in denen die Vollmacht sich nur als das äußere Gewand darstellt, in das die bereits begründete Verpflichtung, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, eingekleidet war, der Verkäufer also schon alles getan hatte, was von seiner Seite zum Abschluß eines Grundstücksveräußerungsvertrags erforderlich war, ist gleichwohl angenommen, daß das ganze Geschäft dem Formzwange des § 313 BGB. unterliegt. Namentlich ist dies geschehen, wenn der Verkäufer eines Grundstücks den Bevollmächtigten ermächtigte, den Kauf gemäß § 181 BGB. mit sich selbst abzuschließen oder der Bevollmächtigte in Wirklichkeit nur ein Werkzeug des Käufers war und dessen Weisungen zu folgen hatte oder die Vollmacht unwiderruflich war, RG. Bd. 104 S. 238, RGRKomm. § 167 Anmerkung 2. Die Formfreiheit der Vollmachtserklärung soll nicht dazu dienen, einen formpflichtigen Grundstückskaufvertrag im Wege formfreier Bevollmächtigung vorzunehmen. Ein derartiger Fall liegt auch hier vor.

Nach dem Inhalt der Urkunde vom 3. Oktober 1919 sollte die Vollmacht bzw. Vereinbarung für beide Teile zwei Jahre verbindlich und gültig sein. Danach hatte sich der Kläger für 2 Jahre dem Auktionator M. gegenüber unwiderruflich in der Weise gebunden, daß dieser das Eigentum an den in der Urkunde bezeichneten Grundstücken den von ihm auszuwählenden Käufern übertragen konnte. Allerdings hatte der Kläger sich das Recht vorbehalten, die Grundstücke auch selbst ohne Mitwirkung des M. zu verkaufen; aber dadurch war jedenfalls, so lange er von diesem Vorbehalt keinen Gebrauch gemacht hatte, auf zwei Jahre hinaus die Möglichkeit nicht beseitigt, daß M. auf Grund seiner unwiderruflichen Vollmacht die Grundstücke für den Kläger veräußerte und aufließ. Überdies war das Recht zur eigenen Veräußerung der Grundstücke für den Kläger hier noch dadurch entwertet und praktisch seiner Bedeutung zum großen Teil beraubt, daß der Kläger sich auch für diesen Fall dem M. zur Zahlung derselben Provision verpflichtet hatte. Hiernach ist die vom Berufungsgericht offen gelassene Frage, ob die Urkunde vom 3. Oktober 1919 dem Formzwange des § 313 BGB. unterlag, zu bejahen (vgl. auch das Urteil des Senats vom 18. Januar 1919, V 243/18. Seuff. Arch. Bd. 74 Nr. 105). Aber auch die weitere Annahme des Berufungsgerichts, daß es hierauf nicht ankomme, weil der Dritte, der in gutem Glauben an die Ordnungsmäßigkeit der Vollmacht mit dem Bevollmächtigten abgeschlossen habe, sich auf die Gültigkeit der Vollmacht verlassen könne, wird von der Revision mit Grund beanstandet. Richtig ist allerdings, daß nach § 172 BGB, die Aushändigung einer Vollmachtsurkunde an den Vertreter, wenn dieser sie dem Dritten vorlegt, die Wirkung hat, daß dem letzteren gegenüber die Vollmacht als bestehend und als wirksam erteilt gilt, auch wenn sie in Wirklichkeit nicht besteht. Denn der § 172 Abs. 1 BGB. stellt diesen Fall der Kundgebung einer Bevollmächtigung durch besondere Mitteilung an einen Dritten oder durch öffentliche Bekanntmachung gleich. Auf Grund einer solchen Kundgebung ist aber der Bevollmächtigte dem Dritten gegenüber, bei öffentlicher Bekanntmachung jedem Dritten gegenüber zur Vertretung befugt (§ 171 Abs. 1 BGB.). Der Dritte kann sich also lebiglich auf Grund der Kundgebung auf die Vertretungsmacht des Bevollmächtigten verlassen, selbst wenn die Vollmacht überhaupt nicht erteilt oder unwirksam oder nur mit irgendwelchen Einschränkungen gegeben war. Dieser Schutz soll aber nur dem gutgläubigen Dritten zuteil werden. Der Dritte, welcher Kenntnis davon erlangt hat oder wissen muß, daß die Vollmacht in Wirklichkeit nicht erteilt oder in engeren Grenzen gehalten oder nichtig war, kann sich auf die Vorschriften der §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 1 BGB. nicht berufen, so wenig wie ihm die Vorschriften der § 170, § 171 Abs. 2 und § 172 Abs. 2 BGB. gemäß § 173 BGB.

zugute kommen, wenn er das Erlöschen der Vertretungsmacht bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts kennt oder kennen muß. Im vorliegenden Fall ging aus der Vollmachtsurkunde vom 3. Oktober 1919 der Inhalt des ihr zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses hervor; die zwischen dem Kläger und dem Auktionator M. hinsichtlich des Verkaufs des Grundbesitzes des ersteren getroffenen Vereinbarungen waren darin angegeben, insbesondere auch hervorgehoben, daß die Vollmacht hzw. Vereinbarung zwei Jahre verbindlich und gültig sei. Hiernach ergab sich die Nichtigkeit des der Vollmacht zugrunde liegenden Dienst- oder Werkvertrags, der die Grundstücksveräußerung zum Gegenstande hatte, mangels Einhaltung der durch § 313 BGB. vorgeschriebenen Form und damit zugleich auch die Nichtigkeit der einen Teil dieses Vertrags bildenden, seiner Ausführung dienenden Vollmacht aus der Urkunde selbst. Der in §§ 171 und 172 BGB. dem Dritten zugebilligte Schutz kann aber nicht weiter reichen, als daß dem Dritten gegenüber die Bevollmächtigung in der Fassung und mit dem Inhalt, wie sie ihm kundgegeben ist oder aus der ihm vorgelegten Vollmachtsurkunde hervorgeht, besteht. Ergeben sich aus der Kundgebung oder der vorgelegten Vollmachtsurkunde selbst formelle oder materielle rechtliche Mängel des Bevollmächtigungsaktes, so können diese dem Dritten von dem Machtgeber entgegengehalten werden. Läßt der Dritte sich auf Grund der Kundgebung oder der ihm vorgelegten Vollmacht mit dem Bevollmächtigten ein, so ist er dagegen geschützt, daß ihm der Einwand entgegengesetzt wird, die Vollmacht sei nicht so erteilt, wie sie laute oder ihm mitgeteilt sei. Rechtliche Mängel der Bevollmächtigung oder des ihr zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses, die daraus nicht hervorgehen, braucht er nicht gegen sich gelten zu lassen, wenn sie ihm sonst nicht bekannt geworden sind oder erkennbar waren (RGZ. Bd. 97 S. 273). Hat der Dritte aber aus der Vollmachtsurkunde die der Vollmacht und dem zugrunde liegenden Rechtsverhältnis anhaftenden rechtlichen Mängel ersehen oder ersehen müssen oder sie aus dem ihm sonst bekannt gewordenen Sachverhalt erfahren, so kann er sich auf seine Rechtsunkenntnis oder seinen rechtlichen Irrtum, die ihn verhindert haben, die rechtlichen Folgerungen aus den ihm bekannt gewordenen Rechtsatsachen zu ziehen, zu seiner Entschuldigung nicht berufen. Die Gefahr, daß der ihm mitgeteilte Akt der Vollmachterteilung nicht rechtswirksam war, nimmt der Dritte, der mit dem Bevollmächtigten abschließt, auf sich. Er muß die Vollmacht auf ihren rechtlichen Gehalt und die Rechtswirksamkeit der in der Vollmachtsurkunde niedergelegten Erklärungen prüfen. Hat er dies unterlassen oder bei der Prüfung rechtlich geirrt, so fallen ihm die Folgen zur Last. Diese Auffassung hat der erkennende Senat bereits in den Urteilen vom 20. Mai 1914 V 30/14 (Leipz. Z. 1914 Sp. 1804) und vom 21. September 1918

V 94/18 (Leipz. Z. 1919 Sp. 243) vertreten. An dieser Rechtsanschauung ist festzuhalten. Ob in der vom Berufungsrichter angeführten Entscheidung RGZ. Bd. 69 S. 234 der Schutz des gutgläubigen Dritten, der mit dem Bevollmächtigten auf Grund einer ordnungsmäßig erscheinenden Vollmacht abschloß, noch weiter erstreckt ist, kann dahin gestellt bleiben. Dort handelte es sich nicht um die Formvorschrift des § 313 BGB. Überdies spielte dort noch der Gesichtspunkt eine Rolle, daß die Erklärungen der Beteiligten eine über das innere Verhältnis der Gesellschafter hinausgehende, das öffentliche Interesse berührende allgemeine Bedeutung hatten und die Grundlage für die Existenz der Gesellschaft mit beschränkter Haftung und ihren Rechtsverkehr mit dritten Personen bildeten. Der dort entschiedene Fall war also rechtlich anders gelagert.

Hiernach war das Abkommen zwischen dem Kläger und M. über die Veräußerung des Grundbesitzes des Klägers mangels der Form des § 313 BGB. nichtig. Die Nichtigkeit ergriff auch die Vollmacht. Die Verträge zwischen den Beklagten und M. und die Auflassungen sind also von einem Vertreter ohne Vertretungsmacht geschlossen und daher unwirksam. Das Feststellungsbegehren des Klägers beiden Beklagten gegenüber ist daher begründet. Demgemäß war unter Aufhebung des angefochtenen Urteils und des Urteils erster Instanz nach den Feststellungsanträgen des Klägers zu erkennen, wobei aber nur die Unwirksamkeit der Rechtshandlungen auszusprechen war, da sie durch Genehmigung wirksam werden konnten.