

68. Ist ein Kaufvertrag über ein Grundstück, den ein nicht in der Form des § 313 BGB. bevollmächtigter Vertreter geschlossen hat, nichtig oder nur unwirksam? Kann der Vertrag durch Genehmigung des Vertretenen wirksam werden?

BGB. §§ 177, 313.

VI. Zivilsenat. Urte. v. 20. März 1925 i. S. R. u. Gen. (Befl.) w. G. (R.). VI 440/24.

I. Landgericht Hamburg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Im Herbst 1922 suchte der Kläger einen Bauernhof zu kaufen. Er wurde von dem Zweitbeklagten S. an den Erstbeklagten R. gewiesen, der ein notarielles Kaufangebot des Landwirts L. für dessen in der Gemeinde R. belegenes Grundstück an der Hand hatte. Dieses Angebot war ihm von L. am 11. Oktober 1922 mit einem Kaufpreise von 6000000 M und einer Annahmefrist bis zum 25. April 1923 derart gemacht worden, daß L. verpflichtet sein sollte, das Grundstück an einen von R. zu benennenden Käufer aufzulassen.

Die Verhandlungen zwischen dem Kläger und den Beklagten führten dazu, daß jener dem L. für seinen Hof am 31. Oktober 1922 ein notarielles Kaufangebot zum Preise von 8000000 M machte und den Beklagten eine Provision von 6250000 M versprach, von der R. 3250000 M und S. 3000000 M erhalten sollten. Das notarielle Angebot des Klägers wurde an demselben Tage von dem Beklagten R. als Bevollmächtigten des L. notariell angenommen, wobei dieser sich durch eine notariell beglaubigte Vollmacht des L. vom 31. Oktober 1922, in der auf das Recht zum Widerruf verzichtet war, auswies. Die den Beklagten versprochenen Provisionen gelangten an beide zur Zahlung. Zur Auflassung des Hofes an den

Kläger kam es indes nicht, weil die Hofbank in R., für die, wie er wußte, ein gesetzliches Vorkaufsrecht an dem Grundstück bestand, dieses Recht ausübte und gegen Zahlung des Kaufpreises angeblich selbst die Auflassung erhielt.

Der Kläger behauptet die Nichtigkeit des zwischen ihm und L. geschlossenen Kaufvertrags, die er daraus herleitet, daß die Vollmacht auf den Beklagten R. nicht der Form des § 313 BGB. entsprochen habe und deshalb die von ihm erklärte notarielle Annahme seines Kaufangebots auch nicht zum Abschluß des Kaufvertrags habe führen können. Infolgedessen verlangt er von den Beklagten aufgewertet die Rückzahlung der ihnen gewährten Provisionen.

Die Beklagten bestreiten die Nichtigkeit des Kaufvertrags. Sie sind in den Vorinstanzen zur Rückzahlung der empfangenen Provisionen zu aufgewerteten Beträgen verurteilt worden. Ihre Revision hatte Erfolg.

Gründe:

Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht die Beklagten als Makler bei dem Zustandekommen des Kaufvertrags angesehen. Als solche hatten sie die ihnen zugesagten Provisionen nur verdient, wenn der zwischen dem Kläger und L. geschlossene Kaufvertrag vom 31. Oktober 1922 gültig war, so daß der Kläger die ihnen gezahlten Beträge im Falle der Ungültigkeit des Vertrags von ihnen zurückverlangen kann.

Die Revision verkennt nicht, daß eine Vollmacht, wenn sie durch ihre Unwiderruflichkeit zur Folge hat, daß sie den Grundstückseigentümer zur Übertragung seines Grundstücks verpflichtet, der Form des § 313 BGB. bedarf. Dies ist auch anerkanntens Rechts (RGZ. Bd. 79 S. 212, Bd. 81 S. 51, Bd. 94 S. 147, Bd. 104 S. 236, Bd. 108 S. 125). Die genannten Voraussetzungen für die Formbedürftigkeit der Vollmacht lagen hier vor. Die dem Beklagten R. von L. erteilte Vollmacht vom 31. Oktober 1922 bezieht sich zwar allgemein auf alle mit dem Hofe des L. zusammenhängenden An gelegenheiten und ist als Generalvollmacht bezeichnet. Aber sie ist trotzdem keine abstrakte, für sich selbst bestehende Vollmacht, sondern lehnt sich, wie schon aus der Zeit ihrer Entstehung hervorgeht, an den Auftrag an, für L. die Annahme des von dem Kläger gemachten Kaufangebots zu erklären. Beide waren dergestalt miteinander ver-

bunden, daß die Vollmacht einen Teil des Auftragsvertrags bildete. Indem sie beide unwiderruflich waren, legten sie zusammen in bindender Weise die Veräußerungsverpflichtung des L. fest und dienten damit dem gleichen Zweck, wie das Hauptgeschäft selbst, so daß auch die für dieses geltende Formvorschrift für sie in Betracht kam.

Die Revision geht fehl, wenn sie meint, daß die Beobachtung dieser Form im gegebenen Falle entfiel, weil L. bereits auf Grund seines notariellen Kaufangebots an den Beklagten K. vom 11. Oktober 1922 verpflichtet war, das Grundstück an einen von diesem zu benennenden Käufer aufzulassen. Denn mag durch dieses Angebot vielleicht auch die Möglichkeit gegeben gewesen sein, dem Kläger ohne weiteres das Grundstück zu verschaffen, so bleibt doch bestehen, daß der Kläger selbst dem L. ein eigenes Kaufangebot gemacht hatte und es sich um dessen Annahme handelte. Dieses Geschäft aber war ein neues Geschäft, das von der Formvorschrift für das zu ihm gehörige Nebengeschäft nicht entband, weil sich vorher der Grundstückseigentümer bezüglich der Veräußerung seines Hofes gegenüber dem Beklagten K., also einem anderen Kaufbewerber als dem Kläger, bereits gültig gebunden hatte. Daß ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen beiden Geschäften bestand und K. die Bindung des L. aus dem ihm selbst gemachten Kaufangebot vielleicht dazu benutzte, um ihn auch zur Annahme des Kaufangebots des Klägers und zur Erteilung der unwiderruflichen Vollmacht gefügig zu machen, ändert an der Rechtslage nichts.

Aus dem Formmangel der Vollmacht folgt jedoch nicht die Nichtigkeit des Kaufvertrags gemäß § 313 BGB., wie das Berufungsgericht anzunehmen scheint, sondern nur, daß der notariell abgeschlossene Kaufvertrag zwischen dem Kläger und L. für letzteren ohne gehörige Vollmacht abgeschlossen worden ist. Dies bedingte aber nur eine Unwirksamkeit des Kaufvertrags, die durch eine rechtswirksame Genehmigung des Vollmachtgebers geheilt werden konnte (RGZ. Bd. 108 S. 129). Eine Heilung des Kaufvertrags durch nachfolgende Auflassung und Eintragung kam, weil es sich nur um die auf dem Mangel gehöriger Vollmacht beruhende Unwirksamkeit des Geschäfts, nicht aber um eine Nichtigkeit des Kaufvertrags wegen Fehlens der Form aus § 313 BGB. handelte, überhaupt nicht in Frage. Wenigstens nicht für das Kaufgeschäft selbst. Höchstens eine Heilung der

mangelnden Form des Auftrags und der Vollmacht wäre denkbar auch diese scheitert indes an der Erwägung, daß die Auflassung namens des L. ebenfalls von einem Nichtbevollmächtigten erklärt sein würde und deshalb auch als unwirksam angesehen werden müßte. Darum bedarf es nicht erst der Prüfung, ob auch die Auflassung an die Hofbank in Verbindung mit ihrer Eigentumseintragung, über deren Vornahme noch Zweifel bestehen, die heilende Wirkung hätte äußern können. Wesentlich ist allein, ob der Mangel der Vollmacht durch eine nachträgliche Genehmigung des Kaufgeschäfts von Seiten des L. wirksam ausgeglichen worden ist.

Eine solche Genehmigung ist zwar in den Vorinstanzen von den Beklagten nicht ausdrücklich behauptet worden. Aber da L. von dem Abschluß des Kaufvertrags mit dem Kläger Kenntnis gehabt und am Tage der Annahme des klägerischen Kaufangebots ersichtlich zum Zwecke dieser Annahme dem Beklagten K. Vollmacht erteilt hat, so liegt eine spätere Genehmigung des Kaufvertrags immerhin nahe. Dies um so mehr, als für L. schon aus seinem Kaufangebot an K. die Verpflichtung zur Übertragung des Hofes bestand. Auch weist die angebliche Auflassung des Grundstücks an die Hofbank und die Zahlung des Kaufgelds an L. auf eine Genehmigung des nicht mit gehöriger Vollmacht geschlossenen Kaufvertrags hin, da für eine Ausübung des Vorkaufsrechts der Hofbank, die zur Auflassung an sie Anlaß geben konnte, überhaupt kein Raum war, solange der notarielle Kaufvertrag zwischen dem Kläger und L. durch Genehmigung des letzteren noch nicht rechtswirksam geworden war (RGG. Bd. 98 S. 49). Die vorgebrachten Tatsachen geben deshalb Anlaß zu der vom Berufungsrichter vorzunehmenden Prüfung, ob der Kaufvertrag zwischen dem Kläger und L. durch eine wirksame Genehmigung des letzteren rechtsgültig geworden ist. . . .