

75. 1. Wird die Auflassungsvollmacht, die in einem wegen unrichtiger Angabe des Kaufpreises nichtigen Grundstücks-Kaufvertrag erteilt ist, von der Nichtigkeit des Kaufvertrags mitgriffen?

2. Kann eine solche Vollmacht von vornherein auf die Zeit nach dem Tode des Vollmachtgebers beschränkt werden?

BGB. §§ 139, 313.

V. Zivilsenat. Urt. v. 6. Oktober 1926 i. S. B. (Bekl.) w. B. (Kf.).
V 108/26.

I. Landgericht Münster.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Laut notarieller Urkunde vom 29. März 1922 verkaufte der damals 88jährige Rentner H. B. zu G. das daselbst gelegene, ihm und seinem Sohn, dem Kläger, in fortgesetzter westfälischer Gütergemeinschaft zugehörige Hausgrundstück nebst dem in der Urkunde bezeichneten Mobiliar an seinen Neffen, den Beklagten. Als Kaufpreis wurden 50 000 M beurlundet, die durch Anrechnung mehrerer dem Verkäufer gewährter Darlehen und noch zu gewährenden Vorschüsse getilgt werden sollten. Ein etwa beim Tode des Verkäufers noch verbleibender Rest sollte als erlassen gelten. Ferner ist im Kaufvertrag beurkundet, daß der Verkäufer dem Kaufmann F. Vollmacht erteile zur Aufassung, die aber erst nach dem Tode des Verkäufers erfolgen solle. Auf Grund dieser Vollmacht ließ F. das Hausgrundstück zwei Tage nach dem am 7. Mai 1922 eingetretenen Tode des Verkäufers dem Beklagten auf, auch wurde dieser am 5. Juli 1922 als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Mit der Klage verlangt der Kläger als alleiniger gesetzlicher Erbe seines Vaters die Feststellung, daß ihm das Eigentum an dem Grundstück zustehet, und Verurteilung des Beklagten zur Bewilligung entsprechender Grundbuchberichtigung. Er machte geltend, daß der zwischen seinem Vater und dem Beklagten abgeschlossene Kaufvertrag sowie die Aufassung nichtig seien, weil der Beklagte die Unerfahrenheit seines Vaters in wirtschaftlichen Dingen ausbeutet habe, um das Grundstück für weniger als den zehnten Teil seines Wertes zu erwerben, und weil der Verkauf sich auch als eine verschleierte Schenkung und als unzulässiger Mißbrauch der Verfügungsgewalt seines Vaters darstelle und deshalb gegen die Vorschriften des Gesetzes über die westfälische Gütergemeinschaft vom 16. April 1860 verstoße. Das Landgericht gab der Klage statt. In der Berufungsinstanz machte der Beklagte geltend, von einer Ausbeutung der Unerfahrenheit des Vaters des Klägers könne schon deshalb nicht die Rede sein, weil er (der Beklagte) als Gegenleistung für die Übertragung des Grundstücks die Pflicht übernommen habe, den Verkäufer bis zu seinem Lebensende zu unterhalten. Die Berufung des Beklagten wurde mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Eintragung des Klägers als Eigentümer nur Zug um Zug gegen Erstattung von Beträgen zu erfolgen habe, deren Höhe von der Leistung eines dem Beklagten auferlegten richterlichen Eides abhängig sein sollte.

Die Revision des Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

Das Berufungsurteil beruht auf der Erwägung, daß zwar der dem Gesetz über die westfälische Gütergemeinschaft entnommene Klagegrund versagen müsse, da weder eine verschleierte Schenkung noch ein Mißbrauch der Verfügungsgewalt des Vaters des Klägers vorliege, daß aber der Kaufvertrag nach § 138 BGB. nichtig sei, sofern nicht der Beklagte als Gegenleistung für die Übereignung des Grundstücks außer der Zahlung des beurkundeten Kaufpreises dem Verkäufer bis an dessen Lebensende die Gewährung von Unterhalt versprochen habe. Ob die dahingehende Behauptung des Beklagten richtig sei, bedürfe jedoch nicht der Aufklärung. Denn in diesem Falle sei der Kaufvertrag gemäß § 313 BGB. nichtig, weil die erwähnte Abrede nicht beurkundet sei. Diese Nichtigkeit sei auch nicht durch Auflassung und Eintragung geheilt. Denn die Nichtigkeit des Vertrags habe nach § 139 BGB. auch die Nichtigkeit der darin enthaltenen Vollmachtserteilung zur Folge, da die in dieser Vorschrift vorgesehene Ausnahme nicht zutreffe. Denn es sei nicht anzunehmen, daß der Vater des Klägers die Vollmacht auch bei Kenntnis der Nichtigkeit des Kaufvertrags erteilt haben würde, da es sich um Leistungen bis zu seinem Lebensende gehandelt und eine Heilung der Nichtigkeit nach seinem Tode für ihn keinen Zweck gehabt habe.

Mit Recht rügt die Revision, daß diese Entscheidung auf Verletzung des § 139 BGB. beruhe. Wie in der Rechtsprechung des Reichsgerichts anerkannt, besonders aber in einer Reihe neuerer Entscheidungen des Senats (RGZ. Bd. 104 S. 104 und 298; Urt. vom 20. Juni 1923 V 284/22, 3. März 1923 V 320/22, 26. September 1923 V 797/22, 21. Mai 1924 V 282/23; WarnRspr. 1925 Nr. 20) dargelegt ist, liegt ein aus mehreren Teilen zusammengesetztes Rechtsgeschäft, wie es § 139 BGB. voraussetzt, dann nicht vor, wenn von zwei in derselben Urkunde als geschlossen beurkundeten Rechtsgeschäften bloß das eine wirklich gewollt ist, während das andere nur zum Schein (zur Verdeckung eines anderen wirklich gewollten, aber nicht beurkundeten Geschäfts) abgeschlossen ist. In einem solchen Falle hängt daher auch die Gültigkeit des ersterwähnten

Geschäfts nicht davon ab, ob die in § 139 BGB. vorgesehene Ausnahme zutrifft. Daraus ergibt sich, daß auch die Auflassungsvollmacht, die in einem wegen unrichtiger Angabe des Kaufpreises nichtigen Grundstückskaufvertrag erteilt ist, von der Nichtigkeit des Kaufvertrags nicht mitgeriffen wird. Sie ist vielmehr wirksam, wenn sie, wie es regelmäßig und auch hier der Fall ist, nicht zur Ausführung des nicht gewollten beurkundeten, sondern zur Ausführung des verdeckten, mündlich abgeschlossenen Vertrags erteilt ist. Der Berufungsrichter hat daher im vorliegenden Falle die Gültigkeit der der Auflassung zugrundeliegenden Vollmacht und folgeweise auch die Wirksamkeit dieser Auflassung zu Unrecht verneint. Das angefochtene Urteil läßt sich sonach mit der bisherigen Begründung nicht aufrechterhalten.

Nicht zur Stütze zu dienen vermag ihm auch der vom Revisionsbelegten erst in der mündlichen Revisionsverhandlung hilfsweise vorgebrachte Gesichtspunkt, daß die hier fragliche Vollmacht sich in Wirklichkeit als eine Verfügung von Todeswegen darstelle und daher auch wegen Mangels der für diese vorgeschriebenen Form nichtig sei. Denn die Vollmacht diene hier zur Erfüllung eines unter Lebenden abgeschlossenen Rechtsgeschäfts. Eine solche Vollmacht kann aber ebensowohl wie der ihr zugrunde liegende Auftrag auch von vornherein auf den Fall des Todes des Vollmachtgebers beschränkt sein, so daß der Bevollmächtigte nicht für diesen, sondern nur für dessen Erben zu handeln hat (vgl. von Tuhr, Der allgemeine Teil des Bürgerlichen Rechts Bd. II 2 § 85 Anm. 157, § 86 Anm. 96, und Vertmann im Bankarchiv Bd. 13 S. 5 flg.).