

**32. 1. Von welchen Grundsätzen ist bei der Auslegung einer Vollmachtsurkunde auszugehen?**

**2. Unter welchen Voraussetzungen kann sich der Vollmachtgeber gegenüber einem in seinem Namen vom Bevollmächtigten abgeschlossenen Rechtsgeschäft auf einen Mißbrauch der Vollmacht berufen?**

BGB. §§ 171, 172, 173, 177.

V. Zivilsenat. Ur. v. 17. Januar 1934 i. S. L. Lebensvers. Ges. (Kl.) w. E. M. B. & Co. (Bekl.). V 314/33.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Auf dem Grundstück des Antiquitätenhändlers B. in B. lastete eine Aufwertungsgrundschuld von 67277,73  $\text{GM}$ . für die Rheinische Hypothekbank in M. Im Jahre 1931 kam B. mit der Bezahlung der Zinsen aus den Grundschuldbelastungen in Rückstand, weil er

sein schlecht gehendes Antiquitätengeschäft aus Mieterträgen des Grundstücks zu stützen suchte. In der Erkenntnis, daß ihm dies wegen der hohen Belastung des Grundstücks (etwa  $6\frac{1}{2}$ facher Friedensmiete) auf die Dauer Schwierigkeiten bereiten werde, suchte er einen Käufer für das Grundstück und kam hierbei mit dem Kaufmann A. P. zusammen. Mit diesem traf er, als die Rheinische Hypothekbank wegen aufgelaufener Zinsrückstände die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens beantragt hatte, folgende Vereinbarung: Er erteilte dem A. P. Vollmacht zu seiner Vertretung als Grundstückseigentümer und bestellte an dem Grundstück für den Kaufmann F. P. in New York (angeblich den Vater des A. P.) einen Mietsbrauch für die Zeit vom 1. November 1931 bis 1. November 1932, sowie für den Kaufmann G. W. in B., einen Geschäftsfreund des A. P., eine Grundschuld in Höhe von 20000 RM. A. P. seinerseits übernahm die Abdeckung rückständiger Grundstückschulden in Höhe von etwa 5400 RM. und die Zahlung eines Barbetrages von 2000 RM. an B.

Demnachst brachte G. W. das schwebende Zwangsversteigerungsverfahren zur Einstellung, indem er die Rheinische Hypothekbank unter Ausübung seines Ablösungsrechts aus den §§ 1150, 268 BGB. wegen der Zinsrückstände befriedigte. A. P. betrieb alsdann auf Grund der ihm von B. erteilten Vollmacht die Ablösung der Grundschuld gemäß Art. 84 Abs. 7 der Durchführungsverordnung zum Aufwertungsgesetz vom 29. November 1925 (RGBl. I S. 392). Mit dieser Ablösung beauftragte er die Hausverwaltungs- und Hypotheken GmbH. in B., deren Geldgeberin die Beklagte war. Die Durchführung der Ablösung lag in den Händen des Rechtsanwalts und Notars Dr. F. W. Mit ihm vereinbarte A. P., daß alsbald nach erfolgter Ablösung die Zwangsversteigerung des Grundstücks durchgeführt werden sollte, um den Gewinn zu verwirklichen, der sich aus der Befriedigung der Rheinischen Hypothekbank mit den im Kurse niedrig stehenden Liquidationspfandbriefen ergab. Von dem Reingewinn aus der Ablösung sollte A. P. die Hälfte erhalten. Dieser erteilte dem Dr. F. W. Weisung, an wen der auf ihn entfallende Gewinnanteil abzuführen sei. In Ansehung der Eigentümergrundschuld, die infolge der Befriedigung der Rheinischen Hypothekbank entstand, erteilte A. P. am 9. Dezember 1931 zu Händen des Dr. F. W. eine Blankozeption, in die Dr. F. W. die Beklagte als Zessionarin eintrudte. Hierauf bean-

tragte die Beklagte als eingetragene Inhaberin der Post die Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung des Grundstücks; A. B. erkannte als Bevollmächtigter des B. in einer von dem Notar Dr. F. W. beglaubigten Urkunde vom 2. Februar 1932 die sofortige Fälligkeit des Kapitals an und verzichtete auf sämtliche Einwendungen in dem Verfahren.

Kunmehr widertief B. am 17. Februar 1932 die Vollmacht auf A. B. und erläuterte durch Schreiben vom 27. April 1932 den Widerruf dahin, daß dieser eine Anfechtung der Vollmachtserteilung wegen arglistiger Täuschung enthalte. Daneben trat er in einer Urkunde vom 2. März 1932 die infolge der Ablösung entstandene Eigentümergrundschuld an die Klägerin ab, der er aus einem vollstreckbaren Urteil 40000 RM. schuldete.

Als demnächst die Zwangsversteigerung des Grundstücks durchgeführt wurde, entfielen auf das Liquidat der Beklagten aus der streitigen Post 70217,53 RM. Gegen diese Zuteilung erhob die Klägerin in Höhe von 42189,60 RM. Widerspruch, sodaß das Vollstreckungsgericht insoweit die Hinterlegung anordnete. Die Klägerin beantragte alsdann mit der vorliegenden Klage, ihren Widerspruch gegen das Liquidat der Beklagten in Höhe von 41866,30 RM. für begründet zu erklären. Sie führte aus, die Maßnahmen von A. B. liefen auf eine künstliche Herbeiführung der Zwangsversteigerung hinaus; er habe also die ihm erteilte Vollmacht überschritten. Zum mindesten liege in der Abtretung der Grundschuld an die Beklagte mit dem Ziele der Herbeiführung alsbaldiger Zwangsversteigerung des Grundstücks ein Mißbrauch der Vollmacht, der für die Beklagte erkennbar gewesen sei, sodaß sie aus der Abtretung keine Rechte herleiten könne. Die Vollmacht sei auch mit Recht wegen arglistiger Täuschung angefochten. Notar Dr. F. W. sei der Vertreter der Beklagten gewesen; soweit es also darauf ankomme, ob die Beklagte die tatsächlichen Verhältnisse kannte oder kennen mußte, sei auf die Person des Notars abzustellen. Dieser habe das Grundbuch eingesehen und die Überbelastung festgestellt, er habe auch die Vollmachtsurkunde gesehen. Soweit er die Bedenkllichkeit der Maßnahmen des A. B. nicht ohne weiteres erkannt habe, hätte er zum mindesten die Verhältnisse durch Rückfrage bei B. klären müssen.

Die Beklagte beantragte Klageabweisung und bat hilfsweise eine Verurteilung nur mit der Einschränkung auszusprechen, daß die

Auszahlung des hinterlegten Betrages an die Klägerin nur Zug um Zug gegen Zahlung des gleichen Betrages an die Beklagte zulässig sei. Sie führte aus, ihr sei über das Innenverhältnis zwischen B. und A. P. nichts bekannt gewesen. Die Vollmacht sei wirksam erteilt, und weder anfechtbar noch von A. P. überschritten oder mißbraucht worden. B. selbst habe übrigens die Maßnahmen des A. P. nachträglich gebilligt. Selbst wenn aber die Ansprüche der Klägerin in Ansehung der streitigen Post und des auf sie entfallenden Versteigerungserlöses begründet seien, so müßten der Beklagten zum mindesten ihre Aufwendungen für die Ablösung ersetzt werden.

Das Landgericht erkannte den Widerspruch der Klägerin gegen den Teilungsplan nur in Höhe von 20900 RM. als begründet an. Auf Berufung von beiden Seiten wies das Kammergericht die Klage im vollen Umfange ab. Die Revision der Klägerin führte zur Verurteilung der Beklagten nach dem Klageantrag.

#### Gründe:

Die Beklagte leitet ihre Rechte aus der Abtretung der Grundschuld her, die von A. P. als Vertreter des Hauseigentümers B. mittels Urkunde vom 9. Dezember 1931 erklärt worden war. Die Frage, ob A. P. auf Grund der ihm von B. erteilten Vollmacht zu der Vornahme des mit der Beklagten abgeschlossenen Rechtsgeschäfts ermächtigt war, hat das Kammergericht ohne nähere Begründung bejaht, indem es lediglich in einem Zwischensatz aussprach, eine Überschreitung der Vollmacht habe nicht vorgelegen. Diese Ansicht wird von der Revision mit Recht bekämpft. Der Umfang der Vollmacht ist nach den Grundsätzen von Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Erfordernisse des vorzunehmenden Rechtsgeschäfts durch Auslegung gemäß den §§ 133, 157 BGB. zu ermitteln. Dabei ist im Zweifel davon auszugehen, daß, soweit der größere Umfang nicht nachweisbar ist, nur der geringere Umfang gilt (RG. in JW. 1913 S. 1034 Nr. 3). Für die Ermittlung des Inhalts der Vollmacht können, wie bei jeder Auslegung, auch solche außerhalb der Urkunde liegende Umstände herangezogen werden, die demjenigen, dem gegenüber von der Vollmacht Gebrauch gemacht wird, bekannt sind. Das auf Grund der Vollmacht mit der Beklagten von A. P. abgeschlossene Rechtsgeschäft bestand nun nicht in der Abtretung der

abgelöst Grundschuld allein, sondern die Abtretung erfolgte zu dem Zweck der alsbaldigen Einleitung der Zwangsversteigerung, ohne daß deren Voraussetzungen an sich gegeben waren, und es hat deshalb A. B. auch auf Grund der Vollmacht weiter als Vertreter des B. die von dem Notar Dr. F. W. beglaubigte Erklärung vom 2. Februar 1932 abgegeben, worin er anerkannte, daß die Grundschuld fällig sei, und worin er auf alle Einwendungen bezüglich der Durchführung der Zwangsversteigerung Verzicht leistete. Daß die Einleitung der Zwangsversteigerung dem Willen des B. widersprach, stellt das Kammergericht ausdrücklich fest. Es geht weiter davon aus, daß der genannte Notar als Vertreter der Beklagten die Vollmacht geprüft und daß er auch aus dem Grundbuch die Belastungen des Grundstücks ersehen hatte. Kann es nun an sich schon erheblichen Zweifeln unterliegen, ob eine Vollmacht, die der Eigentümer einem anderen zu seiner Vertretung hinsichtlich des Grundstücks erteilt, diesen auch ermächtigt, künstlich die Zwangsversteigerung des Grundstücks herbeizuführen, so ergab doch für den Notar die Tatsache, daß im Zusammenhang mit der dem A. B. ausgestellten Vollmacht für dessen Vater ein Mißbrauch auf die Dauer eines Jahres eingetragen und die eingeleitet gewesene Zwangsversteigerung kurz vorher infolge Ablösung der rückständigen Zinsen aufgehoben worden war, klar, daß B. sich das Grundstück erhalten wollte, daß daher die Vollmacht den A. B. zu der Vornahme eines derartigen, ganz außerhalb der normalen Grundstücksverwaltung und -verwertung liegenden Geschäftes nicht ermächtigte. Bei dieser Rechtslage kommt die Anwendung des § 172 BGB. nicht in Frage. B. braucht vielmehr das von A. B. als Vertreter ohne Vertretungsmacht abgeschlossene Rechtsgeschäft nicht gegen sich gelten zu lassen (§ 177 BGB.). Daß B. den Abschluß des Geschäftes nicht genehmigt hat, hat das Kammergericht einwandfrei festgestellt.

Selbst wenn aber auch anzunehmen wäre, daß das von A. B. mit der Beklagten abgeschlossene Rechtsgeschäft durch seine Vollmacht an sich gedeckt wurde, so hätte doch, was auch das Kammergericht nicht bezweifelt, von Seiten des A. B. ein Mißbrauch der Vollmacht vorgelegen. Wenn dazu das Kammergericht meint, die Maßnahmen des A. B. hätten den Argwohn des von der Beklagten mit der Prüfung der Vollmacht beauftragten Notars Dr. F. W. nicht zu erregen

brauchen, so kann dem nicht beigetreten werden. Die künstliche Herbeiführung der Zwangsversteigerung eines Grundstücks zu einer Zeit wirtschaftlichen Tiefstandes aus reinem Eigennutz, ohne Rücksicht auf die Allgemeinheit und die Belange der an dem Grundstück beteiligten Realgläubiger ist eine so bedenkliche Maßnahme, daß das Einverständnis des Vollmachtgebers mit ihrer Vornahme nicht ohne weiteres anzunehmen war. Dazu kommt, daß nach dem oben bereits erwähnten, dem Notar bekannten Inhalt des Grundbuchs der Verdacht einer mißbräuchlichen Verübung der Vollmacht durch A. B. so nahe lag, daß die Unterlassung einer Aufklärung mittels einer Anfrage bei dem Eigentümer zum mindesten als eine einfache Fahrlässigkeit des Vertreters der Beklagten anzusehen ist. Solche genügt aber bereits, um gegenüber der Berufung der Beklagten auf die Vollmacht die Einrede der Arglist zu begründen (RGZ. Bd. 83 S. 348; RG. in JW. 1931 S. 2229 Nr. 3). Hiernach kann die Beklagte aus der Wirtretung der Grundschuld an sie keine Rechte gegenüber B. und der Klägerin herleiten.

Das von der Beklagten hilfsweise geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht, mit dem sich das Kammergericht von seinem Standpunkte aus nicht zu befassen brauchte, ist nach dem eigenen Sachvortrag der Beklagten unbegründet, so daß das Revisionsgericht auch insoweit in der Sache selbst entscheiden konnte. Denn die Beklagte ist weder zu dem Rechtsvorgänger der Klägerin in schuldrechtliche Beziehungen getreten, noch hat sie selbst die Grundschuld der Rheinischen Hypothekenbank abgelöst. Vielmehr hat nach der Behauptung der Beklagten die Hausverwaltungs- und HypothekenGmbH. die vorgenannte Grundschuldgläubigerin mit Liquidationspfandbriefen befriedigt. Die Mittel zur Beschaffung dieser Pfandbriefe hat sie sich durch Aufnahme eines Darlehens bei der Beklagten verschafft. Da die Beklagte einen Anspruch aus dem Darlehen gegen die Hausverwaltungs- und HypothekenGmbH. hat, so ist der Rechtsvorgänger der Klägerin auch nicht auf ihre Kosten ungerechtfertigt bereichert. Der Umstand aber, daß die diese GmbH. mit Hilfe des von der Beklagten gewährten Darlehens die Grundschuld abgelöst hat, vermag nicht die Annahme zu rechtfertigen, daß die Beklagte selbst die Verwendungen zur Rückzahlung gemacht hat. Sonach scheidet das von der Beklagten geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht schon daran, daß ihr weder ein Gegenanspruch im Sinne des

Abf. 1 des § 273 BGB., noch ein Anspruch aus Verwendungen im Sinne des Abf. 2 daj. zusteht.

Demgemäß muß die Beklagte den streitigen Erlösanteil im vollen Umfang der Klägerin überlassen.