

den. Die Vollmacht des Klageanwalts erstreckt sich nach § 31 Abs. 3 Nr. 1 ZPO auch auf die Wiederaufnahmeklage und ersetzt bei dem engen Zusammenhang, der zwischen dieser und dem vorausgegangenen Rechtsstreit besteht, eine besondere Vollmacht seitens der einzelnen Gesellschafter.

Das Berufungsgericht hätte deshalb die Bezeichnung der klagenden Partei – wie dies jetzt das Reichsgericht getan hat – richtig stellen und dann sachlich über die Berufung entscheiden sollen. Der angefochtene Beschluß ist deshalb aufzuheben und die Sache zur Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

---

**40. Die Folgen des Fehlers, daß der Verkauf eines Grundstücks von einer geschäftsunfähigen Person erklärt wurde, können nicht dadurch ausgeschaltet werden, daß dem Erben der geschäftsunfähigen Person, der die Vorverhandlungen zu dem nichtigen Vertrage geführt gehabt hatte, die Einrede der Arglist oder der unzulässigen Rechtsausübung entgegengehalten wird, weil er sich früher mit dem Vertragsinhalt einverstanden erklärt hatte, ohne selbst zu verkaufen.**

In dem Falle kann aber der Erbe, der bei den Vorverhandlungen als Vertreter seines Erblassers, des Verkäufers, aufgetreten war, möglicherweise aus unerlaubter Handlung oder aus Vertretergewähr (§ 179 BGB) auf Vertragserfüllung in Anspruch genommen werden, wenn er die Vorverhandlungen geführt und er sich am Vertragsschluß beteiligt hatte trotz Kenntnis von der Geschäftsunfähigkeit des Verkäufers.

BGB §§ 105, 179, 313, 242, 823 ff.

III. Zivilsenat. Urt. v. 15. Juni 1944 (III 24/1944).

I. Landgericht München.

II. Oberlandgericht München.

In Sachen des Graphikers Albert *Scheuer*, München, Karlstr. 17/IV, Klägers und Revisionsklägers, Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Drost in Leipzig,

gegen

das *Großdeutsche Reich*, Reichsfinanzverwaltung, gesetzlich vertreten durch den Oberfinanzpräsidenten in München, Beklagten und Revisionsbeklagten, Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Fuchslocher in Leipzig, hat das Reichsgericht, III. Zivilsenat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juni 1944 durch den Senatspräsidenten Blumberger und die Reichsgerichtsräte Dr. Epping, Dr. Lersch, Besta, Bechmann für Recht erkannt:

*Das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in München vom 8. Februar 1944 wird aufgehoben. Die Sache wird zu anderweiter Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revisionsinstanz, an das Berufungsgericht zurückverwiesen. — Von Rechts wegen*

#### *Tatbestand*

Durch notariellen Vertrag vom 24. Oktober 1941 verkaufte der Vater des Klägers, der damals 84-jährige Andreas Scheuer, sein in München, Karlstraße 17, gelegenes Hausgrundstück für den Preis von 85.000 RM an den Beklagten. Die Preisprüfstelle erklärte, keine Erinnerung gegen den Kaufpreis erheben zu wollen. Das Grundstück wurde dem Käufer am 1. November 1941 übergeben. Am 29. Dezember 1942 wurde er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Schon vor Vertragsschluß, am 12. November 1940, hat der Vater des Klägers in notarieller Urkunde erklärt, diesem einen Hälfteanteil des Grundstücks überlassen zu wollen, was jedoch noch nicht im Grundbuch vollzogen worden war. Mit Rücksicht hierauf erklärte der Kläger im Verträge vom 24. Oktober 1941, daß er mit dem Verkauf an den Beklagten einverstanden sei. Nach dem am 28. Oktober 1942 erfolgten Tode des Verkäufers wurde der Kläger dessen Alleinerbe.

Der Kläger begehrt Rückgabe des Grundstücks, ferner Berichtigung des Grundbuchs dahin, daß er als Eigentümer eingetragen werde, und Rechnungslegung über Einnahmen und Ausgaben aus dem Grundstück seit dem 1. November 1941. Er erbietet sich dagegen zur Rückzahlung von 68.000 RM. Dies Begehren stützt er darauf, daß sein Vater sich bei Vertragsschluß in einem dauernden, die freie Willensbestimmung ausschließenden Zustande krankhafter Störung der Geistestätigkeit befunden habe.

Der Beklagte bestreitet diese Behauptung. Außerdem macht er geltend: Der Kläger selbst habe den Vater zum Abschluß des Vertrags bestimmt und auch dabei mitgewirkt. Da verstoße es gegen Treu und Glauben, wenn er jetzt nicht daran festhalten wolle.

Dieser Meinung tritt der Kläger entgegen.

Nachdem der Kläger in zwei Rechtszügen unterlegen ist, hat er Revision mit dem Ziel seines Klagbegehrens eingelegt. Der Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

#### *Entscheidungsgründe*

Das Berufungsgericht unterstellt zugunsten des Klägers, daß die von seinem Vater im Verträge vom 24. Oktober 1941 abgegebenen Verkaufs- und Aufassungserklärungen wegen Geschäftsunfähigkeit des Verkäufers nichtig seien. Trotzdem hält es den Kläger an den Verkauf und die Eigentumsübertragung für gebunden, weil er die Vorverhandlungen mit dem Beklagten für seinen erblindeten Vater geführt und er sich im Verträge selbst ausdrücklich mit dem Verkauf einverstanden erklärt habe. Zwar sei nicht erwiesen, daß der Kläger sich der angeblichen Geisteskrankheit des Vaters bewußt gewesen sei und daß er

sie dem Beklagten in der Absicht verschwiegen hätte, daraus später die Nichtigkeit des Verkaufs herzuleiten; aber seine gegenwärtige Lossagung vom Verträge sei arglistig, nachdem er früher den Abschluß herbeigeführt und durch seine Mitwirkung ermöglicht gehabt habe.

Für die Nachprüfung in der Revisionsinstanz muß gleichfalls unterstellt werden, daß der Vater des Klägers bei Abschluß des Kaufvertrags geschäftsunfähig gewesen, daß daher der Vertrag nichtig sei (§§ 104, 105 BGB). Dann fehlt es an jeglicher Vertragsbindung zum Verkauf. Der Vater war wegen seiner Geschäftsunfähigkeit nicht gebunden. Der Kläger ist auch nicht etwa durch seine im Verträge abgegebene Erklärung, daß er mit dem Verkauf einverstanden sei, verpflichtet. Denn einmal bezieht sie sich nur auf eine Eigentumshälfte auf deren Übertragung der Kläger damals einen schuldrechtlichen Anspruch hatte. Weiter hat sie Sinn und Bedeutung nur im Zusammenhang mit einem rechtsgültigen Verkauf seitens des Vaters. Und schließlich läßt sich diese Zustimmungserklärung auch nicht etwa im Wege der Konversion (§ 140 BGB) in einen Verkauf seitens des Klägers umdeuten; denn dessen Erfordernisse sind darin nirgends enthalten. Im übrigen steht der Kläger als Erbe des Vaters nicht anders da, als es dieser selbst tun würde, wenn er noch lebte.

Dies Fehlen einer Vertragsbindung kann nun nicht dadurch ersetzt werden, daß der Kläger mit Rücksicht auf sein früheres Verhalten nach den Vorschriften über Treu und Glauben (§ 242 BGB) für verpflichtet erklärt wird, dem Beklagten den Grundbesitz zu belassen; also dadurch, daß seinem an sich begründeten Rückgabeverlangen gegenüber dem Beklagten die sogenannte Einrede der Arglist oder der unzulässigen Rechtsausübung zugebilligt wird. Darin würde eine rechtsirrigte Anwendung des § 242 BGB im Widerspruch zu § 313 BGB liegen. Das Gesetz stellt aus wohlerwogenen Gründen das Erfordernis auf, daß zur Kaufbindung bei Grundstücken ein *formgerechter Vertrag* gehört. Zwar hat die Rechtsprechung von dem Erfordernis der Form in ganz besonderen Ausnahmefällen abgesehen (vgl. RGZ Bd. 153 S. 59; Bd. 157 S. 207; Bd. 169 S. 65 [73]; Bd. 170 S. 203); sie hat aber, soweit ersichtlich, noch niemals das Erfordernis einer sonst gültigen, von einer geschäftsfähigen Person abgegebenen Verkaufserklärung fallen lassen. Es würde eine viel zu weite, uferlose Anwendung der Vorschriften über Treu und Glauben bedeuten wenn man derartiges zulassen wollte. Im Einzelfalle kann der Zwang, ein Grundstück zu überlassen, zwar nicht auf einem gültigen Verträge, aber doch auf unerlaubter Handlung, so insbesondere § 826 BGB beruhen. Dann müssen aber die Begriffsmerkmale einer solchen festgestellt werden.

Allerdings setzt sich der Kläger mit seinem früheren Verhalten, nämlich der Vorbereitung des Verträge und seiner Zustimmungserklärung in Widerspruch, wenn er jetzt die Rückgabe des Grundstücks begehrt. Aber ihm steht dabei – im Falle der Nichtigkeit des Verträge aus §§ 104, 105 BGB – das Gesetz

zur Seite und die Berufung auf solche gesetzlich begründete Sachlage ist nicht arglistig. Hiernach kann der Beklagte nach dem Sachverhalt wie er bisher zutage getreten ist, das Klagbegehren nicht mit dem Einwand unzulässiger Rechtsausübung ausräumen.

Dann aber kommt es zunächst darauf an, ob der Vater des Klägers zur Zeit des Vertragsschlusses geschäftsunfähig war. Sollte das der Fall gewesen sein, so bleibt zu prüfen, ob etwa dem Kläger die Möglichkeit dieses bewußt gewesen und er das dem Beklagten in der Absicht verschwiegen hat, daraus später nach Belieben die Nichtigkeit des Verkaufs herzuleiten, und ob dieser Tatbestand als unerlaubte Handlung anzusehen ist, auf Grund deren der Kläger dem Beklagten das Grundstück belassen muß.

Im Falle der Vertragsnichtigkeit kann auch der dem § 179 BGB zugrundeliegende Rechtsgedanke beachtlich sein, daß derjenige der im geschäftlichen Leben als Vertreter eines anderen auftritt in seinem Verhandlungsgegner das Vertrauen in das Bestehen einer Vertretungsmacht erweckt (vergl. RGZ Bd. 106 S. 68 [73]) und daß sich daraus eine Haftung des angeblichen Vertreters dem Dritten gegenüber für die diesem ungünstigen Folgen eines Mangels in der Vertretungsbefugnis ergeben kann. Hier ist der Kläger bei den Vorverhandlungen als Vertreter seines Vaters aufgetreten unter dem Versprechen, selbst diesen zu unterrichten und seine Zustimmung einzuholen; er war zugegen, als die Verkaufserklärung des Vaters beurkundet wurde und ließ dabei sein eigenes Einverständnis mit dem Verkauf durch den Vater aufnehmen. Sollte der Vater damals geschäftsunfähig gewesen sein und sollte der Kläger gewußt haben, daß der Vater keine rechtswirksamen Erklärungen abgeben konnte oder zum mindesten mit einem solchen Umstande als möglich gerechnet und ihn für den Fall des Vorhandenseins in seinen Willen aufgenommen haben (*dolus eventualis*), und hätte der Kläger trotzdem seinen Vater zur Abgabe seiner Erklärung veranlaßt und selbst sich an dieser Verhandlung unter Unterdrückung seiner Bedenken gegenüber dem Beklagten beteiligt, so könnte sich daraus eine Haftung des Klägers auf Vertragserfüllung ergeben als Folge einer Gewährpflicht, die aus seinem Handeln als Vertreter des Vaters bei den Vorverhandlungen und seinem Schweigen bei dem durch ihn herbeigeführten Auftreten des Vaters als Verkäufer zu folgern wäre, dies selbst dann, wenn er damals für die Erfüllung des Vertrags zu sorgen willens gewesen sein und sich zu deren Herbeiführung für imstande gehalten und deshalb insofern nicht an eine Schädigung des Beklagten gedacht haben sollte.

Das Berufungsgericht muß zunächst den wirklichen Sachverhalt klarstellen und ihn dann unter Beachtung der eben entwickelten rechtlichen Gesichtspunkte prüfen.

---