

80. Bedarf die Vollmacht zum Abschließen des Vertrags über die Veräußerung oder den Erwerb des Eigentums an einem Grundstücke der im § 313 Satz 1 B.G.B. vorgeschriebenen Form?

V. Zivilsenat. Urtr. v. 29. Januar 1906 i. S. D. (Rl.) w. R. (Bekl).
Rep. V. 310/05.

I. Landgericht Naumburg a. S.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 21. Juli 1904 verkaufte der Bankier F. als Bevollmächtigter der Klägerin an den durch den Bankier W. vertretenen Beklagten einen Grundstücksanteil für 6933,48 M. Der Kaufpreis sollte Zug um Zug gegen die schul- und lastenfreie Auflassung Mitte Oktober 1904 gezahlt werden. Die Klägerin klagte auf Entgegennahme der Auflassung gegen Zahlung des Kaufpreises.

Der Beklagte verlangte Abweisung der Klage, weil W. keine formgerechte Vollmacht zum Kaufe gehabt habe. Er leitete dies aus folgendem Sachverhalte her: F. und W. waren ermächtigt, das Grundstück der Klägerin zu parzellieren. Es waren schriftliche Kaufbedingungen aufgesetzt worden. Es sollten Gebote abgegeben, und dabei die Preise nach Einheiten von 25 a berechnet werden. Die Bieter sollten bis zum 1. August 1904 gebunden sein. Nach dem Zuschlage sollten die Kaufverträge notariell geschlossen werden. Der Beklagte hat privatschriftlich auf eine 2 ha 10 a 39 qm große Parzelle 800 M pro 25 a. Demnächst unterschrieb der Beklagte ein Schriftstück, wonach er dem W. und dem Kaufmann C. die bis zum 31. Juli 1904 unwiderrufliche Vollmacht erteilte, sein Gebot als Kaufvertrag zu notariellem Protokolle zu erklären, bzw. nach erfolgtem Zuschlage den notariellen Kaufvertrag abzuschließen. Der Beklagte war der Ansicht, daß diese Vollmacht der im § 313 Satz 1 B.G.B. vorgeschriebenen Form bedurft hätte, weil er dadurch bis zum 31. Juli 1904 an den Kauf gebunden sein sollte.

Die Klage wurde ab-, die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Die Revision der Klägerin hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

„Der Berufungsrichter wendet den § 313 B.G.B. auf einen Fall an, auf den er nicht paßt. Der § 313 bezieht sich nur auf das die Veräußerung des Eigentums an einem Grundstücke betreffende Hauptgeschäft, nicht aber auf ein Hilfs- oder Nebengeschäft, wie z. B. auf Vollmacht oder Auftrag.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivils. Bd. 54 S. 75, Rep. V. 65/05, 395/03.

Die Vollmacht (§ 167 Abs. 2 B.G.B.) und der Auftrag sind, auch wenn sie auf den Erwerb oder die Veräußerung von Grundeigentum

gerichtet sind, an keine Form gebunden. Mit Unrecht beruft der Berufungsrichter sich für seine abweichende Ansicht auf das in den Entsch. Bd. 50 S. 163 ff. abgedruckte Urteil des erkennenden Senats; denn damals handelte es sich nicht um eine Vollmacht zum Abschließen eines Grundstücksveräußerungsvertrages, sondern um einen in die Form einer Parzellierungsvollmacht gekleideten Vertrag über die Veräußerung des Eigentums an einem Grundstücke, um einen Vertrag, in dem Leistungen des angeblichen Vollmachtgebers und Gegenleistungen des angeblich Bevollmächtigten einander gegenüberstanden, und der Widerruf der angeblichen Vollmacht unter eine Vertragsstrafe gestellt war. Der angeblichen Vollmacht lag ein Rechtsgeschäft zugrunde, nämlich ein Veräußerungsgeschäft, und daher konnte der Widerruf nach § 168 Satz 2 B.G.B. ausgeschlossen werden, freilich mit Rechtswirkung nur, wenn das Rechtsgeschäft die Form des § 313 wahrte.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivils. Bd. 50 S. 169, Bd. 54 S. 79. Ganz anders geartet ist der vorliegende Fall. Die Tatbestände der Vorderurteile ergeben nicht den geringsten Anhalt dafür, daß zwischen B. und dem Beklagten irgendein Rechtsverhältnis bestand, das der Vollmacht, den Vertrag in notarieller Form zu erklären, hätte zugrunde liegen können. Nach den Tatbeständen handelt es sich um eine abstrakte Vollmacht, und eine solche ist stets widerruflich, die etwa beigefügte Unwiderruflichkeitsklausel ohne rechtliche Bedeutung. Die Vollmacht ist nach den Feststellungen des Berufungsrichters nicht widerrufen worden, und der Beklagte muß daher den in Ausführung der Vollmacht von B. für ihn mit der Klägerin geschlossenen Vertrag erfüllen." . . .