

48. Wann bedarf die Vollmacht zur Abschließung eines Grundstücksvertrags der in § 313 BGB. vorgeschriebenen Form?
BGB. §§ 167 Abs. 2, 313.

II. Zivilsenat. Ur. v. 28. April 1911 i. S. Fr. & W. (R.) w. L.
(Wettl.). Rep. II. 466/10.

I. Landgericht Weimar.

II. Oberlandesgericht Jena.

In einer privatschriftlichen Urkunde vom 20. April 1909 erklärte der Beklagte, daß er seinen in den Gemarkungen R. usw. gelegenen Grundbesitz zum Preise von 84000 M der Klägerin zum Kauf anbiete, daß er sich bis Ende September 1909 an den Antrag binde, und daß er den Kaufleuten Th., B. und N. (Angestellten der Klägerin), jedem für sich allein, Vollmacht erteile, den Antrag zu notariellem Protokolle zu erklären. Die notarielle Beurkundung des Antrags fand am 21. April 1909 statt; als Bevollmächtigter des Beklagten trat dabei N. auf. Durch notarielle Erklärungen vom 2. und 3. Juli 1909 ermäßigte N. unter Vorlage entsprechender privatschriftlicher Vollmachten namens des Beklagten den geforderten Kaufpreis erst auf 75000 M dann auf 72000 M. Am 9. des. Mis. gab Th. als Bevollmächtigter der Klägerin die notariell beurkundete Erklärung ab, daß die Klägerin den Antrag des Beklagten vom 21. April, bzw. vom 2. und 3. Juli annehme. Auf Grund dieser Vorgänge verlangte die Klägerin mit der vorliegenden Klage die Auflassung und Übergabe der Grundstücke des Beklagten gegen Zahlung von 72000 M. Die beiden Vorinstanzen erkannten auf Abweisung der Klage. Auf die Revision der Klägerin wurde das Berufungsurteil aufgehoben, und die Sache an das Oberlandesgericht zurückverwiesen aus folgenden Gründen:

„Das Berufungsgericht hält den Kaufvertrag für nichtig und danach das Verlangen der Klägerin, daß die verkauften Grundstücke ihr aufgelassen und übergeben werden, für hinfällig, weil der Beklagte dem N., der ihn bei der notariellen Beurkundung des Vertragsantrags vertreten hat, nicht in der Form des § 313 BGB., sondern nur privatschriftlich Vollmacht erteilt habe. Dazu ist ausgeführt: durch das eingehaltene Verfahren habe die Klägerin, bevor es über-

haupt zu einer Beurkundung gekommen sei, die Herrschaft sowohl über den Antrag wie über die Annahme in die Hand bekommen; sie habe einen ihrer drei Angestellten, die von dem Beklagten bevollmächtigt gewesen seien, an einem beliebigen Tage zum Notar beordern können, um dort den Antrag beurkunden zu lassen; ein solches Verfahren widerspreche dem Grundgedanken des § 313 und sei auch durch die Vorschrift des § 167 Abs. 2 BGB. nicht gerechtfertigt, da die letztere Vorschrift nur eine allgemeine Bestimmung enthalte, die zurücktreten müsse, sobald ihre Anwendung mit dem Grundgedanken eines Spezialgesetzes, hier des § 313, unvereinbar sei. Das Berufungsgericht sei ferner der Ansicht, daß seine Auffassung eine Stütze finde in dem Urteile des Reichsgerichts, Entsch. in Zivilf. Bd. 50 S. 163, und daß das Urteil, Entsch. in Zivilf. Bd. 62 S. 335, nicht entgegenstehe.

Diesen Ausführungen kann insoweit nicht beigetreten werden, als sie sich auf das gegenseitige Verhältnis der §§ 313 und 167 Abs. 2 BGB. beziehen. Die beiden Vorschriften stehen sich nicht als allgemeine Regel und Sonderbestimmung gegenüber. § 167 Abs. 2 hat vielmehr die Bedeutung, daß er, wie allgemein für die formbedürftigen Rechtsgeschäfte, so auch für das Gebiet des § 313 den Umfang des Formzwangs näher bestimmt, indem er das Hilfsgeschäft der Vollmacht ausdrücklich als nicht darunterfallend bezeichnet.

Im übrigen beruht die angefochtene Entscheidung auf Erwägungen, die sich nicht schlechthin durch den Hinweis auf die Formfreiheit der Vollmacht beseitigen lassen. Allerdings lag nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der den Angestellten der Klägerin erteilten Vollmacht — anders als in dem in den Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 50 S. 163 behandelten Falle — nicht ein sonstiges Rechtsverhältnis zugrunde; vielmehr war die Vollmacht abstrakt und darum auch als eine kraft Gesetzes widerrufliche erteilt. Daß eine Vollmacht dieser Art, auch wenn sie auf den Erwerb oder die Veräußerung von Grundeigentum gerichtet ist, keiner Form bedarf, ist in dem Urteile des RG.'s in Zivilf. Bd. 62 S. 335 dargelegt, und daran ist grundsätzlich auch hier festzuhalten. Das schließt aber nicht aus, daß im Einzelfalle nur der äußeren Form nach eine abstrakte Vollmacht vorliegt, während in Wirklichkeit schon die Bevollmächtigung demselben Zwecke dienen soll und tatsächlich auch dient wie der Abschluß des Hauptgeschäfts. Würde etwa,

was nach § 181 BGB., soweit die Vertretungsmacht in Betracht kommt, zulässig wäre, der Verkauf eines Grundstücks in der Weise vor sich gehen, daß der Eigentümer den Erwerber ermächtigt, als Vertreter des Verkäufers sich selbst den Vertragsantrag zu stellen, so würde, jedenfalls regelmäßig, anzunehmen sein, daß die dem Käufer erteilte Ermächtigung, wenn sie auch nach außen in der Gestalt einer abstrakten oder widerruflichen Vollmacht auftritt, nach dem gewollten und tatsächlich erreichten Erfolge nur die in eine andere rechtliche Form gekleidete Verkaufserklärung enthielte. Denn der Verkäufer hätte alles getan, was von seiner Seite zum Abschlusse des Vertrags erforderlich ist, und der andere Teil wäre in die Lage versetzt, ohne weitere Mitwirkung des Verkäufers oder eines zur Wahrung der Interessen desselben berufenen Dritten das Geschäft zum Abschlusse zu bringen. In einem solchen Falle könnte die an sich bestehende Formfreiheit der Vollmacht nicht dazu führen, daß der Kaufvertrag auf Grund der formlos erteilten Vollmacht wirksam zustande kommt. Dieses Ergebnis wäre mit dem Sinn und Zwecke des § 313 nicht vereinbar. Dasselbe kann aber auch zutreffen, wenn, wie hier, die Vollmacht nicht dem Käufer selbst, sondern einer dritten Person erteilt ist. Es besteht die Möglichkeit, daß nach der Absicht der Beteiligten der bevollmächtigte Dritte, wenn er auch nach außen aus eigener Entschließung als Vertreter im Willen für den Verkäufer zu handeln hat, doch nur nach den Weisungen des Käufers und als dessen willenloses Werkzeug tätig werden soll. Diese Art der Bevollmächtigung eines Dritten würde sachlich der dem Vertragsgegner selbst erteilten Vollmacht gleichstehen und wäre darum, was die Anwendbarkeit der Formvorschrift des § 313 betrifft, auch gleich zu beurteilen. Das Berufungsgericht ist deshalb von einem an sich richtigen Gesichtspunkt ausgegangen, indem es Gewicht darauf legt, daß die vom Beklagten bevollmächtigten Personen Angestellte der Klägerin und in deren Angelegenheiten von deren Anordnungen abhängig sind. Dies reicht aber allein noch nicht aus, um für das vorliegende Verhältnis die Annahme zu rechtfertigen, daß sie nur als willenlose Werkzeuge der Klägerin handeln sollten. Vielmehr bedarf es der Feststellung, ob der beiderseitige Parteilille dahin gerichtet war, daß sie nur in solcher Weise tätig sein sollten.“ . . .