

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

II. Zivilsenat. Urt. v. 12. April 1912 i. S. St. (Kl.) w. Ehef. R.
(Wekl.). Rep. II. 26/12.

I. Landgericht Kiel.

II. Oberlandesgericht hiesigst.

¹ So namentlich die Kommentare von Jaeger, 2. Aufl. zu § 17 R.D. Anm. 43 fig., 49 fig.; Sartwey-Vossart, 4. Aufl. zu § 17 Anm. 6; Petersen-Kleinfeller, 4. Aufl. zu § 17 Anm. 11; Wolff zu § 17 Anm. 4; Willenbücher-Günther, 3. Aufl. zu § 17 Anm. 6; ferner Schellhas, Die Konkursfachen in der gerichtlichen Praxis S. 302 bei und in Anm. 3; Breitling-Schöninger, Grundzüge des Konkursrechts 2. Aufl. S. 144; Voigt, Der Einfluß des Konkurses auf die schwebenden Prozesse des Gemeinschuldners S. 117; Rintelen, Zur Frage der Nachhaltigkeit der Konkurswirkungen in Goldschmidt's Zeitschr. Bd. 61 S. 148 fig., bes. S. 157 fig.; vgl. auch das auf Grund des § 16 preuß. R.D. ergangene Urteil d. RG.'s vom 17. Februar 1886, Rep. V. 247/85, bei Bolze Bd. 2 Nr. 1999, sowie die Urteile vom 9. Juli 1892, Rep. V. 76/92, bei Bolze Bd. 15 Nr. 716; Seuffert's Arch. Bd. 48 Nr. 79, Jur. Wochenschr. 1892 S. 371 Nr. 8, und vom 29. Juni 1898, Rep. I. 152/98, Entsch. in Zivill. Bd. 41 S. 133; dag. Detker, Über den Einfluß des Konkursverfahrens auf noch nicht erfüllte zweiseitige Verträge, i. d. Zeitschr. f. D. Zivilprozess, Bd. 14 S. 35; Seuffert, Deutsches Konkursprozessrecht S. 190; Rohler, Leitfaden des Deutschen Konkursrechts S. 96; Förster-Eccius, Preuß. Privatr. 7. Aufl. Bd. 1 § 117 Anm. 3; abweichend Fitting, Reichs-Konkursrecht § 6; Hellmann, Lehrbuch des Deutschen Konkursrechts § 27. D. E.

In der notariellen Verhandlung vom 7. Januar 1910 erklärte der Bureauvorsteher Tr. in seiner Eigenschaft als Bevollmächtigter beider Parteien, daß er einen Kaufvertrag abschließe, inhaltlich dessen die Beklagten ihre in der Gemarkung B. belegenen Grundstücke dem Kläger für den Preis von 40 500 M veräußerten.

Die Vollmacht ist enthalten in der privatschriftlichen Urkunde vom 6. Januar 1910, die der Bureauvorsteher Tr. abgefaßt hat und in der die Parteien, nachdem ein dem notariellen Vertrage vom folgenden Tage inhaltlich gleicher Kaufvertrag zwischen ihnen beurkundet ist, zum Schluß erklären: „Wir, die Verkäufer, und ich, der Käufer, bevollmächtigen hierdurch den Bureauvorsteher Tr., den notariellen Kaufvertrag mit rechtsverbindlicher Kraft für uns zu vollziehen.“

Die Klage auf Auflassung der Grundstücke gegen Zahlung des Kaufpreises hatte beim Landgericht Erfolg, wurde aber vom Oberlandesgericht abgewiesen. Die Revision des Klägers wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Das Berufungsgericht erachtet den notariellen Kaufvertrag vom 7. Januar 1910, auf den die Klage gestützt ist, für nicht verbindlich, weil die privatschriftliche Vollmacht vom 6. Januar 1910, auf Grund deren der Bureauvorsteher Tr. diesen Kaufvertrag erklärte, gemäß § 313 BGB. der gerichtlichen oder notariellen Urkunde bedurft hätte und mangels dieser Form nichtig sei.

Das Berufungsgericht verkennt nicht, daß nach § 167 Abs. 2 BGB. die Vollmacht einer Form auch dann nicht bedarf, wenn sie zum Abschluß eines Veräußerungsvertrags über ein Grundstück erteilt ist. Nach seiner Auffassung stellen indes die in der privatschriftlichen Urkunde vom 6. Januar 1910 enthaltenen Erklärungen der Parteien nur ein einziges Rechtsgeschäft dar und zwar einen Kaufvertrag über Grundstücke. Das Berufungsgericht führt in dieser Beziehung aus, daß zunächst ein fester Kaufvertrag zwischen den Parteien beurkundet sei und daß nichts darauf hindeute, dieser erste Teil der Urkunde solle nur eine Anweisung an den Bevollmächtigten über die von ihm festzustellenden Kaufbedingungen enthalten. Es nimmt ferner an, daß die unmittelbar folgende Bevollmächtigung von Seiten der Verkäufer und des Käufers nicht zwei selbständige, voneinander und vom Kaufvertrag unabhängige, nur äußerlich in einem Satz und im Anschluß

an den Kaufvertrag abgegebenen Vollmachts-Erklärungen darstelle, daß vielmehr beide Parteien sich gegenseitig zur Erteilung dieser Vollmachten verpflichtet haben und daß die Vollmachten einen Teil des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrags selbst bilden. Weil nun dieser Vertrag als Kaufvertrag gemäß § 313 BGB. mangels Beobachtung der dort vorgeschriebenen Form nichtig sei, so sei, schließt das Berufungsgericht, auch die Vollmacht nichtig.

Diese Begründung entbehrt jedoch der erforderlichen tatsächlichen Grundlage insofern, als nicht einwandfrei festgestellt ist, daß die Parteien in dem Schriftstück vom 6. Januar 1910 wirklich einen festen Kaufvertrag beurkunden wollten, und nicht vielmehr durch das, was sie in dem Schriftstück als Kaufvertrag bezeichnen, den Inhalt der dem Bureauvorsteher Tr. erteilten Vollmachten näher bestimmen wollten. Der Ausführung des Berufungsgerichts im Eingange seiner Begründung, die Parteien hätten einen festen Kaufvertrag beurkundet, steht die Ausführung am Schlusse entgegen, daß die Parteien einig gewesen seien, mit der Errichtung der Urkunde vom 6. Januar 1910 sollten die Kaufbedingungen in derjenigen Form festgestellt werden, welche sie endgültig behalten sollten, und es sollte ein Dritter bevollmächtigt werden, um für die Parteien und an ihrer Stelle die Vereinbarungen „mit rechtsverbindlicher Kraft zu vollziehen“. Dazu kommt, daß zwar die Beklagten geltend gemacht hatten, sie seien der Meinung gewesen, einen festen Kaufvertrag abgeschlossen zu haben, weil sie den Bureauvorsteher Tr., der die privatschriftliche Urkunde aufgenommen hatte, für einen Notar gehalten hätten, daß aber der Kläger dies nicht nur bestritten, sondern auch behauptet hatte, wie er selbst, so hätten auch die Beklagten gewußt, die Kaufverabredungen seien mangels der notariellen Form rechtsunwirksam. Diese letztere Behauptung ist, da das Berufungsgericht eine sie verneinende Feststellung nicht getroffen hat, für die Revisionsinstanz als richtig zu unterstellen. Haben danach die Parteien einverständlich ihre in der Privatschrift niedergelegten Kaufverabredungen mangels der erforderlichen Form nicht für rechtswirksam gehalten, so kann nicht angenommen werden, daß sie mit jenen Verabredungen einen festen Kaufvertrag schließen wollten. Dann aber sind die Kaufverabredungen als solche rechtlich unwirksam, nicht auf Grund des § 313 BGB., sondern weil die Parteien mit diesen Erklärungen eine Verpflichtung zur Über-

tragung des Eigentums an den Kaufgegenständen nicht begründen wollten.

Eben weil die Parteien sich bewußt waren, daß ihre Kaufvereinbarungen als solche mangels der vorgeschriebenen Form nicht rechtswirksam waren, wollten sie, wie das Berufungsgericht feststellt, den Bureauvorsteher Tr. ermächtigen, an ihrer Stelle die Vereinbarungen mit rechtsverbindlicher Kraft zu vollziehen, wollten mithin dem Tr. eine rechtswirksame Vollmacht geben. Und indem sie sich gegenseitig zur Erteilung der Vollmacht an Tr. verpflichteten, wollten sie damit ersichtlich in Umgehung der Formvorschrift des § 313 BGB. eine gegenseitige Bindung bezüglich des vereinbarten Kaufes selbst herbeiführen.

Eine solche Absicht der Umgehung würde nun zwar an sich die Vollmachtserteilung noch nicht nichtig machen. Indes ist die Vollmacht im vorliegenden Falle erteilt auf Grund eines Vertrags der Parteien, und zwar durch eine in dem Vertrage selbst enthaltene Erklärung, durch die zugleich, nach der rechtlich einwandfreien Feststellung des Berufungsgerichts, der Wille der Parteien, sich gegenseitig zur Erteilung dieser Vollmacht zu verpflichten, zum Ausdruck gebracht wurde. Diese gegenseitige Verpflichtung sind die Parteien eingegangen, um mittels der gleichzeitig dem Tr. erteilten Vollmacht die Vollziehung der notariellen Beurkundung ihrer Kaufvereinbarungen durch den Bevollmächtigten zu sichern. Die Eingehung der Verpflichtung zu diesem Zwecke bedingt weiter den Willen beider Parteien, daß eine jede der anderen gegenüber an die erteilte Vollmacht gebunden, also insbesondere verpflichtet sein sollte, sie nicht zu widerrufen.

Daraus ergibt sich aber, daß der rechtsgeschäftliche Wille der Parteien dahin ging, schon durch das formfreie Rechtsgeschäft der Vollmachtserteilung im Verhältnisse zueinander diejenige rechtliche Bindung herbeizuführen, welche sie mittels der in derselben Urkunde niedergelegten Kaufvereinbarungen, wenigstens bezüglich der Beklagten, in Ermangelung der in § 313 BGB. vorgeschriebenen Form nicht herbeiführen konnten. Durch den Vertrag also, wodurch sie sich gegenseitig zur Erteilung der Vollmacht und deren Nichtwiderruf verpflichteten, wollten die Parteien sich mittelbar als Käufer und Verkäufer binden, insbesondere wollten sich die Beklagten verpflichten,

das Eigentum an ihren Grundstücken dem Kläger zu übertragen. Und zwar waren die gegenseitigen Pflichten der Parteien als Käufer und Verkäufer bereits vollständig festgelegt in den Kaufverhandlungen, zu deren rechtsverbindlicher Vollziehung *Tr.* bevollmächtigt wurde, so daß der letztere bezüglich des Inhalts des Kaufvertrags lediglich als Vertreter in der Erklärung des Parteiwillens in Betracht kommen konnte. Wollten aber die Parteien durch ihren auf Erteilung und Nichtwiderruf der Vollmacht gerichteten Vertrag sich binden, wie wenn sie einen Kaufvertrag über die Grundstücke der Beklagten bereits abgeschlossen hätten, sollte mithin ihr Vertrag nur den in eine andere rechtliche Form eingekleideten Kaufvertrag enthalten, so ist der Vertrag mangels Beobachtung der in § 313 BGB. vorgeschriebenen Form nichtig (vgl. *Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 50 S. 163* ff., *Bd. 62 S. 337*, *Bd. 76 S. 183*).

Wenn nun auch die Gültigkeit einer Vollmachtserteilung an sich nicht abhängig ist von dem ihr zugrunde liegenden Rechtsverhältnisse, so kommt doch hier in Betracht, daß ein und dieselbe Erklärung der Parteien in der privatschriftlichen Urkunde vom 6. Januar 1910 zugleich die vertragliche gegenseitige Verpflichtung der Parteien zur Vollmachtserteilung und die letztere selbst enthält. Und zwar ist die Vollmacht dadurch erteilt, daß jede Partei der anderen gegenüber die Erklärung abgab, sie bevollmächtige den Bureauvorsteher *Tr.* Eine in dieser Weise erfolgte Vollmachtserteilung aber ist derart von der vertraglichen Abmachung der Parteien abhängig gemacht und hiermit dergestalt zu einer Einheit verbunden, daß sie unabhängig von der Ungültigkeit des Vertrags, insbesondere dem Vertragsgegner gegenüber, für sich allein nicht zu Recht bestehen kann.“