

13. Bedarf ein Dienstvertrag, dessen Gegenstand die Übernahme einer Grundstücksveräußerung an einen Dritten bildet, der Form des § 313 BGB? Form der zur Ausführung eines solchen Vertrags erteilten Vollmacht.

III. Zivilsenat. Urt. v. 3. Dezember 1912 i. S. Landbank K. (Kl.)  
w. L. (Bekl.). Rep. III. 187/12.

I. Landgericht Verden.

II. Oberlandesgericht Celle.

Laut eines privatschriftlichen „Auftragsvertrags“ vom 20. März 1909 hat der Beklagte die Klägerin „beauftragt“, das ihm gehörige Grundstück K. ganz zu verkaufen. In dem Vertrage ist, abgesehen von der Bemessung des Verkaufspreises (zunächst 230000 M) und von der Gewährleistung eines Mindestverkaufserlöses (206000 M) bestimmt: Die Klägerin übernimmt außer der Heranziehung der Käufer die zur Durchführung der abgeschlossenen Verkaufsgeschäfte erforderliche Beschaffung des Auflassungsmaterials, die Auflassungen, die Eintragung der Restkaufgelber und die Beschaffung der Hypothekenbriefe; sie ist befugt, mit sich selbst Verträge abzuschließen, ferner zur Sicherung ihrer Ansprüche aus diesem Vertrag Eintragungen in das Grundbuch für sich selbst zu bewilligen und in den abzuschließenden Kaufverträgen die Ansprüche gegen die Käufer auf Zahlung des Kaufgeldes an sich selbst abzutreten. Dagegen leistet der Beklagte Gewähr dafür, daß Änderungen in den Besitz- und Belastungsverhältnissen des Grundstücks ohne Zustimmung der Klägerin nicht eintreten; er ist verpflichtet, Kauflustige, die sich direkt an ihn wenden, an die Klägerin zu verweisen, und er hat der Klägerin für ihre Mühewaltung, insbesondere auch für die Bestellung ihrer Beamten und ihrer Geschäftsräume, sowie für die beim Verkauf entstehenden Provisions-, Kellame- und Reisekosten eine Pauschgebühr von 6000 M zu zahlen. „Zur Ausführung dieses Auftragsvertrags“, heißt es weiter, „hat der Beklagte der Klägerin in notariell beglaubigter Urkunde Vollmacht erteilt“, auf Grund deren eben die Klägerin zum Vertragschluß mit sich selbst befugt ist. Der Beklagte ist jederzeit berechtigt, den Auftrag zu widerrufen und die erteilte Vollmacht zurückzuziehen, jedoch unbeschadet der Ansprüche der Käufer aus

etwa geschlossenen Verträgen und der Ansprüche der Klägerin auf die volle Pauschgebühr.

Die besondere, notariell beglaubigte Vollmachtsurkunde besagt: „Die Vollmacht ist zur Ausführung eines heute mit der Landbank geschlossenen Auftragsvertrags erteilt und nur gleichzeitig mit diesem widerrufenlich.“

Im Juli 1909 hat der Beklagte sein Grundstück selbst verkauft. Die Klägerin fordert von der Pauschgebühr den Teilbetrag von 3000 *M*; der Beklagte verlangt widerlegend die Feststellung, daß die Pauschgebühr der Klägerin in Höhe von 4500 *M* nicht zusteht. Das Landgericht erkannte zugunsten der Klägerin, der Berufungsrichter zugunsten des Beklagten. Die Revision blieb erfolglos.

Gründe:

„Der Berufungsrichter sieht in dem „Auftragsvertrage“ der Parteien einen Dienstvertrag. Dies ist von der Revision nicht angefochten und zutreffend. Der Vertrag, so führt der Berufungsrichter weiter aus, ermächtigt die Klägerin, ohne den Beklagten auch nur zu befragen, erstens an sich selbst und zweitens an Dritte zu veräußern und aufzulassen, und unterliege deshalb der Formvorschrift des § 313. Daß eine Ermächtigung der Klägerin zu Verkauf und Auflassung an sich selbst festgestellt ist, wird von der Revision prozessual angefochten. Dagegen ist die freie Ermächtigung der Klägerin zum Verkauf und zur Auflassung an Dritte von der Revision nicht angefochten und nicht bestritten, und dies genügt zur Entscheidung der Sache.

§ 313 BGB. trifft nicht nur die Verpflichtung des einen Teiles (des sich Verpflichtenden), dem anderen Teile das Grundstückseigentum zu übertragen, sondern auch die Verpflichtung, es einem Dritten zu übertragen. In letzterem Falle kann die Übertragung an den Dritten gewollt sein, sei es unmittelbar durch den einen Teil (den sich Verpflichtenden), sei es mittelbar durch den Vertragsgegner, und als Dritter kann gewollt sein sei es ein schon bestimmter, vom Vertragsgegner bereits auserlesener Dritter, sei es ein noch unbestimmter, vom Vertragsgegner erst noch auszuwählender Dritter. Wer sich dem Vertragsgegner gegenüber verpflichtet, selbst das Eigentum an einem Grundstück einem Dritten zu übertragen, übernimmt eine Verpflichtung im Sinne des § 313. Dem steht die Verpflichtung, mittelbar durch

den Vertragsgegner das Eigentum an den bestimmten Dritten übertragen zu lassen, gleich. Dem steht aber auch völlig gleich die Verpflichtung, das Eigentum an dem Grundstücke mittelbar durch den Vertragsgegner an einen erst von diesem zu bestimmenden Dritten übertragen zu lassen. Die Bindung zur Übertragung des Eigentums ist dann sogar eine viel weitergehende, die Unterwerfung unter den Willen des Vertragsgegners ist dann eine völlige, so daß die gesetzgeberischen Gründe des § 313 um so mehr zutreffen. Eine solche Ermächtigung bleibt, wie das Urteil Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 76 S. 184 besagt, eine Verkaufsverpflichtung, auch wenn sie in die äußere Form einer abstrakten Vollmacht gekleidet ist. Eine derartige Bekleidung liegt hier überhaupt nicht vor. Schon der zweiseitige, kausale, Leistung und Gegenleistung festsetzende Dienstvertrag selbst gibt unverhüllt und unzweideutig der Klägerin eine solche Ermächtigung durch entsprechende Verpflichtung des Beklagten, und darum unterliegt der ganze Dienstvertrag der Formvorschrift des § 313 BGB.

Die Revision beruft sich demgegenüber auf die Formfreiheit der Vollmacht. Diese Formfreiheit ist allerdings nach § 167 Abs. 2 BGB. anzuerkennen, und zwar ausnahmslos, also auch für das Gebiet des § 313 (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 76 S. 183, Bd. 54 S. 79, Bd. 62 S. 336). Die Vollmacht bedarf nie der Form. Damit ist jedoch im Streitfalle noch nicht die Rechtswirklichkeit der Vollmacht gegeben, wie die Revision meint. Denn die Vollmacht ist hier ein integrierender, unausscheidbarer Teil des kausalen Dienstvertrags, wenn sie auch in einer besonderen Urkunde ausgestellt ist. Vertragsurkunde und Vollmachtsurkunde enthalten beide übereinstimmend den Satz, daß die Vollmacht zur Ausführung des Auftragsvertrags erteilt, und daß sie nur gleichzeitig mit dem Auftragsvertrage widerrufenlich ist: das ganze Vertragsverhältnis war beiderseits gewollt und erklärt als ein erst und nur durch die Vollmacht auszuführendes. Also zerstört die aus § 313 fließende Nichtigkeit des kausalen Teiles des Vertrags auch die Rechtswirklichkeit der Vollmacht: auch sie ist nichtig, nicht weil sie der Form bedürfte, sondern gemäß § 139 BGB., weil sie nur ein Teil eines zu einem anderen Teile formbedürftigen, aber formwidrigen und darum zu diesem Teile und folgeweise im ganzen nichtigen Vertrags war. Damit steht nicht im Widerspruche die Rechtsausführung des Reichsgerichts Entsch. in Zivilf. Bd. 69

§. 234. Dort ist nur verneint, daß die an sich selbständige und formfreie Vollmacht dem gutgläubigen Dritten gegenüber, dem die Prüfung der Gültigkeit des der Vollmacht zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses nicht zugemutet werden könne, gemäß § 139 BGB. nichtig werde. Hier aber steht nicht ein gutgläubiger Dritter in Frage, sondern der Vertragsgegner, der den zugrunde liegenden Vertrag selbst abgeschlossen hat.

Die Widerruflichkeit des Vertrags ist ohne Belang, wie der Berufungsrichter mit Recht annimmt. Ein Vertrag im Sinne des § 313 BGB. bleibt ein solcher, auch wenn darin dem sich Verpflichtenden ein Widerrufs- oder Rücktrittsrecht zugesprochen ist. Dies muß also auch dann gelten, wenn die Verpflichtung dahin geht, das Grundstückseigentum durch den Vertragsgegner an einen nach dessen Belieben zu bestimmenden Dritten übertragen zu lassen. Übrigens ergibt schon der Wortlaut des Vertrags das, was die notwendige Folge seines Wesens ist, daß nämlich die Vollmacht für sich nicht frei widerruflich ist: sie konnte eben nur gleichzeitig mit dem „Auftragsvertrage“ widerrufen werden, und dieser Widerruf des ganzen Vertragsverhältnisses sollte ferner eine Verpflichtung des Beklagten zur Zahlung der vollen Pauschgebühr von 6000 M erzeugen, auch wenn die Klägerin noch gar keine Müheverwaltung gehabt hatte.“ . . .