

79. 1. Ergreift die Richtigkeit eines Grundstücksveränderungs-
[vertrags auch die in ihm enthaltene Auflassungsvollmacht?
2. Kann die Richtigkeit der Vollmacht dem Erwerber auch
dann entgegengehalten werden, wenn ihm die Vollmacht bei der
Auflassung vorgelegt worden war?

BGB. §§ 139, 172.

V. Zivilsenat. Ur. v. 10. Dezember 1919 i. S. R. (Kl.) w. M. S. (Bekl.) und F. (Nebeninterv.). V 249/19.

- I. Landgericht Aurich.
- II. Oberlandesgericht Oelde.

Der erste Ehemann der Klägerin, der Kolonist S. S., ist am 11. Mai 1909 verstorben und hat in seinem Testamente der Klägerin den vollen und uneingeschränkten Nießbrauch seines gesamten Nachlasses mit der Maßgabe vermacht, daß nach ihrem Tode, was dann noch etwa vorhanden sein sollte, an seine Kinder oder deren Leibeserben fallen solle. Er hatte am 26. Juni 1908 mit dem Viehhändler F. einen notariellen Tauschvertrag abgeschlossen, in dem sich die Vertragsschließenden gegenseitig ihre Kolonatsstellen in Tausch gaben, und zwar S. S. die im Grundbuche von W. Band V Blatt 28 eingetragene Stelle. In § 4 Abs. 2 des Tauschvertrags ist bestimmt: "Die Komparanten, Verkäufer und Käufer, beauftragen und bevollmächtigen hiermit den Bureauvorsteher B., die Tauschobjekte gegenseitig im Grundbuch aufzulassen und alle erforderlichen Erklärungen abzugeben. B. soll darin nach seinem Belieben handeln."

Der Beklagte hat das von F. im Tausch erworbene Grundstück von diesem in öffentlicher Versteigerung gekauft und am 30. Dezember 1911 durch den Bureauvorsteher B. auf Grund der im Tauschvertrage erteilten Vollmacht aufgelassen erhalten.

Mit der Klage verlangt die Klägerin die Nichtigkeitserklärung der Auflassung an den Beklagten und dessen Beurteilung, darin zu willigen, daß die Klägerin als Eigentümerin eingetragen werde, und die Besizung an die Klägerin herauszugeben. Sie macht die Nichtigkeit des Tauschvertrags vom 26. Juni 1908 wegen Wuchers geltend und erachtet auch die durch B. an den Beklagten erfolgte Auflassung für nichtig, weil B. durch den Tauschvertrag wohl zur Auflassung an S. S., nicht aber auch an den Beklagten ermächtigt sei, und weil die Nichtigkeit des Tauschvertrags auch die Nichtigkeit der an B. erteilten Vollmacht zur Folge habe.

Das Landgericht wies die Klage ab; die Berufung der Klägerin blieb erfolglos. Während das Landgericht die Voraussetzungen des § 138 BGB. für nicht erwiesen ansah, ließ das Berufungsgericht die Frage, ob der Tauschvertrag nichtig sei, offen und stützte seine Entscheidung im wesentlichen darauf, daß die an B. erteilte Vollmacht zur Auflassungserklärung an den Beklagten rechtswirksam gewesen und geblieben sei. Die Revision der Klägerin wurde zurückgewiesen.

• Aus den Gründen:

(Es wird zunächst der Angriff der Revision zurückgewiesen, der sich gegen die Annahme des Berufungsgerichts wendet, daß die dem

B. erteilte Vollmacht ihn auch zur Auflassung an den Beklagten ermächtigte. Weiter wird dargelegt, daß die Nichtigkeit des Tauschvertrags sich nicht auf die Auflassung an den Beklagten erstreckt. (Sobann wird fortgefahren:)

... „Die Klägerin vertritt den Standpunkt, daß die in dem Tauschvertrag an B. erteilte Auflassungsvollmacht mit Rücksicht auf die Bestimmung des § 139 BGB. nichtig sei. Die Vollmacht bilde im Sinne dieser Vorschrift einen Teil des gesamten Rechtsgeschäfts, wie es zu notariellem Protokoll erklärt sei, und werde deshalb von der Nichtigkeit des Tauschvertrags mit ergriffen. Es muß zugegeben werden, daß die Auffassung des Berufungsgerichts, wonach die in § 4 des Tauschvertrags erklärte Vollmacht an B. ein selbständiges Rechtsgeschäft sei und deshalb die Vollmachtsklärung nicht als Teil des Tauschvertrags im Sinne des § 139 BGB. aufgefaßt werden könne, rechtlich nicht haltbar ist. Mag die Vollmachtserteilung widerruflich oder unwiderruflich erfolgt sein, auf alle Fälle bildet sie schon äußerlich einen Teil des schriftlichen Gesamtvertrags. Der Inhalt wie der Zweck des Vertrags sprechen aber erkennbar dafür, daß die Vollmacht ausschließlich zur Durchführung des Tauschvertrags von den Vertragsschließenden gleichzeitig mit den Abmachungen über das Tauschgeschäft zu notariellem Protokoll erklärt worden ist. Die Vollmachtserteilung bilde auch hier einen Bestandteil des gesamten Vertrags, wie in einem ähnlichen Falle in der Entscheidung des erkennenden Senats vom 18. November 1918, RGZ. Bd. 94 S. 147, näher dargelegt ist. Hat danach insoweit das Berufungsgericht die Tragweite des § 139 BGB. verkannt, so rechtfertigt sich doch die getroffene Entscheidung aus einem anderen rechtlichen Gesichtspunkte.

Wie bereits in der Entscheidung des Reichsgerichts Bd. 69 S. 234 ausgeführt ist, hat die Ungültigkeit des der Vollmacht zugrunde liegenden Vertrags gegenüber dem gutgläubigen Dritten, der auf Grund formell ordnungsmäßig erscheinender Vollmacht mit dem Bevollmächtigten abgeschlossen hat, die Nichtigkeit der Vollmacht nicht unbedingt zur Folge. Nach dem in den Grundakten befindlichen Protokolle des Amtsgerichts zu C. vom 30. Dezember 1911 hat der Bureauvorsteher B. bei der Auflassungsverhandlung mit dem Beklagten in dessen Gegenwart zu seiner Legitimation als Bevollmächtigter des H. S. eine Ausfertigung des notariellen Tauschvertrags vom 26. Juni 1908 dem Richter übergeben. Die in dem Tauschvertrag enthaltene Vollmacht an B. ist damit auch dem Beklagten im Sinne des § 172 BGB. vorgelegt. Der Beklagte war nach den gegebenen Umständen in der Lage, von dem Inhalte der Vollmacht sinnlich Kenntnis zu nehmen. Ob er die Prüfung des Inhalts der Vollmacht tatsächlich selbst vorgenommen oder sie dem dazu verpflichteten Richter überlassen und deshalb von

der vorhandenen Möglichkeit, sich selbst durch Einsichtnahme von der Richtigkeit der Vollmacht zu überzeugen, Abstand genommen hat, ist in vorliegendem Falle unerheblich. B. als der Vertreter des F. S. hat sie hier mit der Überreichung an den amtierenden Grundbuchrichter zugleich auch dem Beklagten zur unmittelbaren Einsichtnahme vorgelegt. Aus der Tatsache aber, daß B. die Vollmachtsurkunde in Besitz hatte, ergibt sich in Verbindung mit dem unstreitigen Sachverhalte zur Genüge, daß B. mit Willen und Wissen des F. S. in den Besitz der Urkunde gekommen war.

Die Vollmachtsurkunde berechtigte den B. zur Auflassungserklärung an den Beklagten, wie ihn denn auch der Grundbuchrichter als Bevollmächtigten zugelassen hat. Ist die Vollmachtsurkunde aber dem Dritten vorgelegt, so ist die Vertretungsmacht des in der Urkunde als Bevollmächtigten bezeichneten so lange in Gemäßheit des in § 172 BGB. aufgestellten Grundsatzes wirksam, bis die Urkunde dem Vollmachtgeber zurückgegeben oder für kraftlos erklärt ist. Die Vollmachtsurkunde ist hier weder zurückgegeben noch für kraftlos erklärt. Es liegt auch nicht die Ausnahmevorschrift des § 173 BGB. vor; denn nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts hatte der Beklagte zur Zeit der Auflassung keine Kenntnis von den Vorgängen, welche die Klägerin zur Begründung des Wuchers vorgebracht hat; er hat vielmehr in gutem Glauben an die Richtigkeit der Vollmacht den dinglichen Vertrag mit B. auf Grund seines mit F. abgeschlossenen Kaufvertrags und in dessen Erfüllung vollzogen. Die Rechtswirksamkeit der auf Grund dieses dinglichen Vertrags erfolgten Eintragung des Beklagten als Eigentümers der im Klagantrage bezeichneten Kolonatsstelle wird demnach von der Richtigkeit des Kaufvertrags nicht berührt.“