

96. Unter welchen Umständen bedarf die Vollmacht zur Abgabe eines Verkaufsangebots über ein Grundstück der Form des § 313 BGB?

BGB. §§ 167 Abs. 2, 313.

V. Zivilsenat. Ur. v. 3. Januar 1920 i. S. A. R. sche Montanwerke (Rl.) w. B. (Bekl.). V 254/19.

- I. Landgericht Halle a. S.
- II. Oberlandesgericht Naumburg a. S.

In einer privatschriftlichen Urkunde vom 3. Mai 1914 trug der Beklagte der Klägerin den Abschluß des seinem Wortlaute nach in die Urkunde aufgenommenen Kaufvertrags über eine Anzahl ihm gehöriger Grundstücke an. Am Schlusse der Urkunde war gesagt:

„Ich, der Landwirt P. zu St., bevollmächtige hiermit zugleich Herrn Prokurist Schr. zu S., den vorstehenden Kaufvertrag für mich zu notariellem Protokolle zu erklären und den A. R. Montanwerken mitzuteilen. Zur Annahme dieses Antrags stelle ich hiermit eine Frist bis zum 1. August dieses Jahres.“

Diese Urkunde händigte der Beklagte dem darin bevollmächtigten Prokuristen der Klägerin Schr. aus und dieser erklärte am 4. Mai 1914 den darin beurkundeten Verkaufsantrag zu notariellem Protokoll. Am 7. Juni 1914 erklärte der Beklagte in einer weiteren privatschriftlichen Urkunde unter Bezugnahme auf seinen Verkaufsantrag vom 3./4. Mai, daß er diesen Antrag wiederhole, aber den Kaufpreis auf 1350 M für den Morgen ermäßige. Auch diese Urkunde enthielt die oben im Wortlaute wiedergegebene Vollmachtsklärung. — Am 8. Juni 1914 erklärte Schr. diesen Verkaufsantrag zu notariellem Protokoll, und am gleichen Tage nahmen ihn die gesetzlichen Vertreter der Klägerin zu notariellem Protokoll an. Der Beklagte hat später die Grundstücke anderweit verkauft und aufgelassen. Die Klägerin hat darauf Klage auf Auflassung der Grundstücke an sie gegen Zahlung oder Eintragung des Kaufgeldes erhoben. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung und die Revision der Klägerin blieben erfolglos.

Aus den Gründen:

Die Rechtsunwirksamkeit des Kaufvertrags, der durch den zu notariellem Protokoll vom 8. Juni 1914 von dem Prokuristen der Klägerin Schr. erklärten Verkaufsantrag und die in der gleichen Verhandlung von den gesetzlichen Vertretern der Klägerin erklärte Annahme dieses Antrags zustande gekommen sein soll, hat der Beklagte in erster Linie unter Berufung auf das Urteil des erkennenden Senats vom 30. Juni 1913 V 93/13 (Gruchot Bd. 58 S. 176) daraus hergeleitet, daß der Vertrag der in § 313 BGB. vorgeschriebenen notariellen Beurkundung entbehre, weil der dabei als Bevollmächtigter des Beklagten aufgetretene Prokurist Schr. nicht Stellvertreter im Willen gewesen sei, sondern nur in der Erklärung (Vote), indem er lediglich den seinem ganzen Inhalte nach privatschriftlich festgelegten Verkaufsantrag zu notariellem Protokolle zu erklären ermächtigt gewesen sei. Dies lehnt der Berufungsrichter ab, indem er ausführt, eine bloße Stellvertretung in der Erklärung liege nicht vor, da nach den Umständen nicht anzunehmen sei, daß die Vertretungsmacht des Schr. so eng begrenzt sein sollte. Ob die Gründe, die der Berufungsrichter für diese Auffassung anführt, geeignet sind, seine Bedenken gegen die Anwendung der in dem angeführten Urteil und in der sonstigen Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. namentlich das Urteil des erkennenden Senats vom 12. Juni 1911 V 529/1910) ausgesprochenen Auffassung auf den hier vorliegenden Fall zu rechtfertigen, und ob nicht vielmehr schon aus dem hier in Frage kommenden rechtlichen Gesichtspunkte der Kaufvertrag sich als unwirksam darstellt, kann dahingestellt bleiben. Gleiches gilt von dem vom Landgerichte für durchschlagend erachteten, vom Berufungsrichter aber gleichfalls abgelehnten Einwande des Beklagten, daß die Vollmacht, ungeachtet ihrer grund-

fälligen Formfreiheit nach § 167 Abs. 2 im vorliegenden Falle wegen ihres engen Zusammenhanges mit dem Grundstücksveräußerungsgeschäfte der notariellen oder gerichtlichen Beurkundung gemäß § 313 BGB. bedurft haben würde.

Dem die Entscheidung wird getragen durch die vom Berufungsrichter selbst gegebene Begründung. Der Berufungsrichter führt nämlich unter Bezugnahme auf RGZ, Bd. 76 S. 182 aus, es sei denkbar, daß im Einzelfalle nur der äußeren Form nach eine (abstrakte) Vollmacht vorliege, während in Wirklichkeit schon die Bevollmächtigung denselben Zwecken dienen sollte und auch tatsächlich diene wie der Abschluß des Hauptgeschäfts. Das sei der Fall, wenn der Verkäufer des Grundstücks den Erwerber bevollmächtigte, in seinem — des Verkäufers — Namen als sein Vertreter sich selbst den Verkaufsantrag zu stellen, und ebenso in dem als gleichliegend zu erachtenden Falle, wenn die Vollmacht zwar nicht dem Erwerber, sondern einem Dritten erteilt sei, dieser aber mit Wissen und Willen der Parteien, wenn auch nach außen scheinbar unabhängig, tatsächlich ohne eigenen Willen nach den Weisungen des Erwerbers handeln solle. Beide Fälle unterwerfe das Reichsgericht dem Formzwange des § 313, weil die Formfreiheit der Vollmacht nicht dazu führen könne, daß der sonst formpflichtige Kaufvertrag im Wege formfreier Bevollmächtigung rechtswirksam zustande komme. Einen solchen Fall erachtet der Berufungsrichter hier für gegeben. Er legt auf Grund der unbestrittenen Erklärungen, die die Klägerin in der Berufungsinstanz über die Vorverhandlungen abgegeben habe, und der Tatsache, daß Schr. Prokurist der Klägerin sei, dar, daß Schr., nachdem der Beklagte durch sein Schreiben vom 15. März 1914 die Angelegenheit angeregt hatte, im Auftrage der Klägerin mit dem Beklagten in Verhandlungen getreten sei, deren Niederschlag der Inhalt der Privaturkunden vom 3. Mai und 7. Juni gewesen sei, und daß der Beklagte mit der Abgabe dieser Erklärungen offenbar alles getan haben wollte, was ihm als Verkäufer bei dem Vertragsabschlusse oblag. Hierbei sei es gleichgültig, ob er die Urkunden für rechtlich verpflichtend hielt oder nicht. Andererseits sei die Stellung der Klägerin zu Schr. dadurch bedingt gewesen, daß er ihr Angestellter war und beide von dem Gedanken ausgingen, daß er bei den Verhandlungen mit dem Beklagten ihr Interesse wahrzunehmen habe und wahrnehmen werde. Die Klägerin habe Schr. so bestimmte Weisungen gegeben, insbesondere über den zu bewilligenden Höchstpreis von 1350 M., daß von einer Entschließungsfreiheit Schr.s keine Rede mehr habe sein können, es vielmehr gleichgültig geblieben sei, ob die Vollmacht von dem Beklagten auf Schr. oder unmittelbar auf die Klägerin ausgestellt wurde, und erstere lediglich der bequemeren Verhandlung wegen geschwiegen sei. Sonach sei Schr. nach Absicht beider Parteien lediglich aus Zweckmäßigkeits-

gründen als eine Mittelsperson eingeschoben worden, die von beiden Seiten durch bestimmte Weisungen so eingeschränkt war, daß sie ohne die Möglichkeit selbständiger Entschlüsse handeln mußte. Deshalb sei der Fall der oben erwähnten Reichsgerichtsentcheidung hier gegeben. Der Berufungsrichter erklärt deshalb, indem er sich der dort vertretenen Rechtsauffassung anschließt, daß die Bevollmächtigung des Schr. gemäß § 313 BGB. formpflichtig gewesen sei.

Die Revision bezeichnet das Urteil des Reichsgerichts, auf das sich der Berufungsrichter stützt, als bedenklich und regt dadurch eine Nachprüfung der dort entschiedenen Rechtsfrage durch den jetzt erkennenden Senat an. Diese Nachprüfung gibt indessen keinen Anlaß, von den dort entwickelten Rechtsgrundsätzen abzuweichen. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob eine in dem dort vorausgesetzten Verhältnis zu dem Erwerber stehende Person als „willenloses Werkzeug“ des Erwerbers bezeichnet werden kann; wesentlich ist die Feststellung, daß sie zur selbständigen Wahrnehmung der Rechte und Interessen ihres angeblichen Vollmachtgebers, des Verkäufers, gegenüber dem Erwerber nicht in der Lage und nicht berufen ist, vielmehr lediglich auf Grund der bereits formlos abgegebenen Vertragserklärung des Veräußerers nach den Anweisungen des Erwerbers die formelle Beurkundung des Kaufvertrags zustande bringen sollte. Zwar ist der Veräußerer rechtlich noch befugt, dem Bevollmächtigten die Vollmacht zu entziehen; aber tatsächlich hat er sich durch die Vollmachtserteilung bereits in die Hände des Erwerbers oder seines Angestellten gegeben, da dieser jederzeit von der Vollmacht wirksam Gebrauch machen kann, ehe der Veräußerer in der Lage ist, die Vollmacht in der nach § 171, 172 BGB. erforderlichen Weise zu widerrufen. Die Erteilung der Vollmacht würde deshalb, falls der auf ihrer Grundlage abgeschlossene Vertrag wirksam zustande käme, bereits eine vom Gesetze nicht gewollte Bindung des Veräußerers an den von ihm formlos erklärten Verpflichtungswillen zur Veräußerung eines Grundstücks bewirken.

Der 2. Zivilsenat hat nun in seinem angeführten Urteil ausgeprochen, daß das damalige Berufungsgericht zwar von einem an sich richtigen rechtlichen Gesichtspunkt ausgegangen sei, indem es Wert darauf gelegt habe, daß die Personen, denen die Vollmacht des Veräußerers erteilt worden, Angestellte des Erwerbers waren, daß aber dieser Umstand allein nicht genüge, um eine den vorstehend entwickelten Rechtsgrundsätzen entsprechende Sachlage als gegeben anzusehen, vielmehr festgestellt werden müsse, daß der beiderseitige Parteiwille darauf gerichtet war, daß sie nur in solcher Weise, d. h. lediglich nach den Weisungen des Erwerbers (als „willenlose Werkzeuge“ des Erwerbers) handeln sollten. Auch in dieser Richtung hat aber der Berufungsrichter rechtlich bedenkenfreie Feststellungen getroffen. Die

dagegen von der Revision erhobenen Angriffe sind nicht durchgreifend. Sie vermischt mit Unrecht eine Feststellung, daß die Parteien bereits in Beziehungen zueinander getreten wären, ehe die notariellen Verkaufsangebote der Klägerin zuzingen. Der Berufungsrichter stellt vielmehr eingehend die unter den Parteien geführten Vorverhandlungen dar, bei denen Schr. in seiner Eigenschaft als-Prokurist und im besonderen Auftrage der Klägerin mit dem Beklagten verhandelt hat und als deren Ergebnis die Privaturlunden vom 3. Mai und 7. Juni zustande gekommen sind. Ob dabei Schr. von der Klägerin bevollmächtigt war, für sie bereits bindende Verpflichtungen einzugehen, kann dahingestellt bleiben, da es sich zunächst nur um das einseitig bindende Vertragsangebot des Beklagten handelte. Daß aber Schr. von der Klägerin beauftragt war, ein solches Vertragsangebot des Beklagten herbeizuführen, kann nach den Feststellungen des Berufungsrichters nicht in Zweifel gezogen werden; ebensowenig, daß die Klägerin mit der ihr günstigen Fassung der Privaturlunden und der Erteilung der Vollmacht an Schr. durch den Beklagten einverstanden war und sie, wenn sie sie nicht vorher gekannt haben sollte, genehmigt hat. Deshalb ist es unerheblich, daß Schr., wie unterstellt werden muß, nur Kollektivprokura hatte und somit nicht befugt war, allein rechtsverbindliche Verpflichtungen für die Klägerin einzugehen. Inwiefern darin, daß der Beklagte den notariell beurkundeten Vertragsantrag im Besitze der Klägerin gelassen haben soll, eine Genehmigung gefunden werden könnte, ist nicht einzusehen, zumal da es nicht in der Macht des Beklagten lag, ihr den Besiß ohne weiteres zu entziehen, der Beklagte auch keine Schritte getan hat, um den Kaufvertrag zu erfüllen, vielmehr durch Schreiben vom 25. Juli 1914 der Klägerin mitgeteilt hat, daß er sich an die Privatverhandlung vom 3. Mai nicht gebunden halte.“ . . .