

IV. Rechtsprechung

A. Bürgerliches Recht

1. BGB §§ 139, 164, 313, 925 (*Zum Schicksal einer in einem formnichtigen Grundstückskaufvertrag erteilten Auflassungsvollmacht*)

Die Formnichtigkeit eines Grundstückskaufvertrages hat im Zweifel auch die Unwirksamkeit der in diesem Vertrag dem Käufer vom Verkäufer erteilten Auflassungsvollmacht zur Folge. Das gilt aber dann nicht, wenn die Vollmacht unwiderprüflich gerade zur Sicherung der Vollziehung des Vertrages erteilt ist. Eine solche Vollmacht bindet auch die Erben des Verkäufers.

(Auszug aus den amtlichen Leitsätzen)

BGH, Urteil vom 17.3.1989 — V ZR 233/87 — mitgeteilt von D. Bundschuh, Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Die Beklagten sind die Erben der am 6.5.1984 verstorbenen T. Diese hatte dem Ehemann der Klägerin — dem Kläger zu 2 — durch Vertrag vom 21.2.1974 ihr in L. gelegenes Hausgrundstück mit der dort befindlichen Apotheke zum Preise von 840.000 DM auf Rentenbasis verkauft. Der Vertrag wurde durch notarielle Vereinbarung vom 4.9.1975 aufgehoben; zugleich wurde der zwischen dem Ehemann der Klägerin und der Erblasserin bestehende „Pacht- und Mietvertrag“ über die Apotheke auf Lebenszeit der Erblasserin zu einem Pachtzins von monatlich 5.500 DM verlängert.

In einer weiteren notariellen Urkunde vom 4.9.1975 verkaufte die Erblasserin das Apothekengrundstück für 150.000 DM an die Klägerin und bevollmächtigte sie unter Befreiung von dem Verbot des § 181 BGB, nach ihrem — der Erblasserin — Tode die Auflassung zu erklären. Der Kaufpreis sollte mit Eigentumsumschreibung fällig sein, der veräußerte Grundbesitz jedoch lastenfrei auf die Klägerin zu 1 übergehen, und zwar mit dem Tage des Todes der Erblasserin. Das Kaufgrundstück war u. a. mit folgenden Eigentümergrundschulden belastet: 500.000 DM unter lfd. Nr. 12, 50.000 DM unter Nr. 15 sowie 100.000 DM unter Nr. 16. Die Grundschulden sollten „der Sicherung des Restkaufpreises dienen“. Die Erblasserin verpflichtete sich, die Grundschulden auf die Klägerin zu 1 zu übertragen oder löschen zu lassen „entsprechend den Zahlungen, die die Erwerberin auf den Kaufpreis leistet“. In derselben Urkunde verpflichtete sie sich u. a., die unter Nr. 15 eingetragene Grundschuld von 50.000 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Zahlung eines Darlehensbetrages von 50.000 DM an den Kläger zu 2 abzutreten, sofern ihr dieser Betrag bis zum 30.9.1980 ausgehändigt wird.

Am 24.3.1986 wurde das Eigentum auf die Klägerin zu 1 aufgrund von ihr erklärter Auflassung umgeschrieben.

Mit der Klage hat die Klägerin zu 1 beantragt, die Beklagten zur Einwilligung in die Löschung der Grundschulden Nr. 12 von 500.000 DM und Nr. 16 von 100.000 DM zu verurteilen. Der Kläger zu 2 hat beantragt, die Beklagten zur Abtretung der Grundschuld Nr. 15 von 50.000 DM an ihn zu verurteilen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Dagegen haben die Beklagten Berufung eingelegt. Die Klägerin zu 1 hat im Wege der Hilfsanschlusserufung beantragt, die Beklagten zu verurteilen, 1. in die Löschung der unter Nr. 15 eingetragenen Grundschuld einzuwilligen, 2. die Löschung der unter Nr. 12 und 15 eingetragenen Grundschulden herbeizuführen.

Das Oberlandesgericht hat — unter rechtskräftiger Abweisung der vom Kläger zu 2 erhobenen Klage — die Beklagten verurteilt, in die Löschung der Grundschulden Nr. 12 von 500.000 DM, Nr. 16 von 100.000 DM und Nr. 15 von 50.000 DM „einzuwilligen bzw.“ die Löschung „herbeizuführen“.

Die Revision der Beklagten hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

I. ...

II. Was die Grundschulden Nr. 12 und Nr. 16 anlangt, so ist die Klage entgegen dem Standpunkt der Revision nicht schon aus sachlich-rechtlichen Gründen abzuweisen.

Der Klägerin steht nach § 5 des mit der Erblasserin geschlossenen Kaufvertrages vom 4.9.1975 ein Anspruch auf lastenfreie Übereignung des Grundstücks zu. Sie kann daher unter der Voraussetzung der Wirksamkeit dieses Vertrages von den Beklagten als Erben der Verkäuferin Einwilligung in die Löschung der Grundschulden Nr. 12 und Nr. 16 verlangen.

1. Die Wirksamkeit des Vertrages bejaht das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei.

War der notarielle Kaufvertrag mangels vollständiger Beurkundung aller vereinbarten Gegenleistungen, wie das Berufungsgericht annimmt, formnichtig, so ist dieser Formmangel nach § 313 Satz 2 BGB geheilt worden. Die Auflassung, welche die Klägerin aufgrund der ihr von der Erblasserin im notariellen Kaufvertrag unter Befreiung von § 181 BGB erteilten Vollmacht am 12.6.1984 erklärt hat, ist wirksam. Insoweit ist zwar die Auffassung der Revision grundsätzlich richtig, daß die Formnichtigkeit eines Vertrages im Zweifel gemäß § 139 BGB auch die Unwirksamkeit der im Kaufvertrag enthaltenen Auflassungsvollmacht zur Folge hat (Senatsurt. v. 19.12.1963, V ZR 121/62, WM 1964, 182, 183 zu II; BGH Urt. v. 8.11.1984, III ZR 132/83, NJW 1985, 730 [= MittBayNot 1985, 18 = DNotZ 1985, 294] und v. 15.10.1987, III ZR 235/86, ZIP 1987, 1454, 1455 [= MittBayNot 1988, 29 = DNotZ 1988, 550 mit Anm. Bohrer]). Das gilt aber nicht unter der hier vom Tatrichter rechtlich einwandfrei festgestellten Voraussetzung, daß eine Vertragspartei die andere unwiderruflich, über den Tod hinaus, zur Auflassung bevollmächtigt, um so die Vollziehung des Vertrages — und damit die Heilung der Formnichtigkeit des gesamten Vertrages — zu sichern (Senatsurt. v. 19.12.1963 aaO und v. 30.10.1987, V ZR 144/86, WM 1988, 48, 52).

In einem solchen Falle kommt es entgegen der Ansicht der Revision auch nicht darauf an, ob im Zeitpunkt der Auflassungserklärung Willensübereinstimmung zwischen der Klägerin und den Erben der Verkäuferin bestand. Der von ihr über ihren Tod hinaus erteilte Vollmacht würde die Bedeutung entzogen, wenn der Bevollmächtigte davon keinen Gebrauch machen könnte. Denn wenn ihn die Vollmacht wirksam zur Erklärung der Auflassung berechtigt, dann muß er sie auch erklären können. Er handelt dann mit dem die Erben bindenden Willen des Vollmachtgebers und mithin auch als Vertreter der Erben (vgl. RGZ 106, 185, 187; BGHZ 87, 20, 25).

2. ...

3. Der Revision kann auch nicht in der Auffassung gefolgt werden, der Kaufvertrag und die damit zusammenhängenden weiteren Verträge vom 4.9.1975 seien wegen einer hierdurch bezweckten Steuerverkürzung nichtig. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind Verträge, die mit der Absicht einer Steuerhinterziehung verbunden sind, nur dann nichtig, wenn dies der Hauptzweck des Ver-

trages ist (BGHZ 14, 26, 30/31; Senatsurt. v. 8.11.1968, V ZR 60/65, WM 1969, 163 ff.). Was die Revision dazu vorträgt, belegt diesen Zweck nicht, sondern ergibt nur, daß die Beteiligten eine mit dem Steuerrecht zu vereinbarende Vertragsgestaltung herbeiführen wollten.

2. BGB § 21 (Entgeltliche Vergabe sog. Ferienwohnrechte als wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb eines Vereins)

Ein Verein mit dem (Haupt-)Zweck, sog. Ferienwohnrechte an Ferienwohnungen gegen Entgelt zu vergeben, wobei mit einem solchen Recht zugleich die Vereinsmitgliedschaft erworben werden muß, ist auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet, auch wenn der Verein satzungsgemäß (für sich) keinen Gewinn erstrebt.

BayObLG, Beschluß vom 6.4.1989 — BReg. 3 Z 10/89 — mitgeteilt von Johann Demharter, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

1. Am 12.7.1988 wurde der Verein „...“ gegründet.
Die Vereinssatzung enthält u. a. folgende Bestimmungen:

„§ 2 Vereinszweck

2.1 Der Zweck des Vereins ist es, seine Mitglieder bei der Nutzung von deren Ferienwohnrechten zu betreuen.

Der Verein soll dazu beitragen, seinen Mitgliedern eine optimale Urlaubsgestaltung in den dem Verein zur Nutzung und zur Verfügung stehenden Appartements zu ermöglichen. Als förderungswürdig erachtet der Verein u. a. die Geselligkeit, Unterhaltung, sportliche Aktivitäten, das Kennenlernen der Landschaft der Ferienregion ... und deren Kultur und Brauchtum.

Der Verein verwaltet das ihm zustehende Nießbrauchsrecht an der Ferienanlage ...

2.2 Die Tätigkeit des Vereins ist nicht auf Gewinn gerichtet. ...

§ 3 Ferienwohnrecht an Ferienwohnungen

3.1 Das Ferienwohnrecht an Ferienwohnungen, nachstehend kurz als Ferienwohnrecht bezeichnet, ist das Recht, eine bestimmte Ferienwohnung in einer bestimmten Woche eines jeden Jahres unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen des Vereins, insbesondere dessen Satzung sowie der Clubordnung und der Hausordnung zu bewohnen oder bewohnen zu lassen, dies auf die Dauer des Bestehens des Vereins.

3.2 Der Besitz eines Ferienwohnrechts ist unteilbar mit der Vereinsmitgliedschaft verbunden. Ein Ferienwohnrecht kann nur ungeteilt von einer Person erworben werden.

Eine Person kann auch mehrere Ferienwohnrechte erwerben.

3.3 Im Verein ... werden von den 52 Wochen im Jahr 51 als Ferienwochen, hinsichtlich der bestehenden 170 Ferienwohnungen, demnach 8670 Ferienwohnrechte vergeben.

Soweit dem Verein weitere Nutzungsrechte an Ferienwohnungen dort in Zukunft zustehen werden, können die insgesamt verfügbaren Ferienwohnrechte sich entsprechend erhöhen.

§ 4 Vereinsmittel

4.1 Die Mittel zur Erreichung des Vereinszweckes werden aufgebracht durch:

- a) Entgelte für den Erwerb der Vereins-Mitgliedschaft
- b) Jahresbeiträge
- c) Subventionen und Spenden
- d) Darlehensaufnahme

4.2 Entgelt ist der einmalige Preis zum Erwerb der Mitgliedschaft; damit verbunden ist der Erwerb eines Ferienwohnrechtes.

Jahresbeiträge sind die zur Deckung der laufenden Betriebs-, Heizungs- und Stromkosten, Wasser- und Abwasserkosten, ferner die vom Verein zu tragenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, öffentliche Abgaben, Versicherungsprämien, Verwaltungs-, Hausbetreuungskosten, etc. von den Mitgliedern aufzubringenden notwendigen Beiträge. ...

§ 6 Mitgliedschaft

6.1 Mitglied ist, wer im Mitglieds- und Ferienwohnrechtsregister eingetragen ist und sich gleichzeitig über den Besitz eines Ferienwohnrechtes ausweisen kann.

Eine Vereinsmitgliedschaft ohne Besitz eines Ferienwohnrechtes oder ein Besitz eines Ferienwohnrechtes ohne Vereinsmitgliedschaft ist nicht möglich.

6.2 Der Besitz von Ferienwohnrechten wird erlangt entweder nach den Bestimmungen des in Form und Antrag und Annahme zwischen Verein einerseits und Antragsteller andererseits geschlossenen Vertrages oder aber durch Übertragung von Ferienwohnrechten von einem Mitglied durch Veräußerung, Schenkung, Erbgang etc. (Rechtsübertragung).

6.3 Wer den rechtsgültigen Erwerb von Ferienwohnrechten schriftlich nachweisen kann, hat Anspruch darauf, in den Verein als Mitglied aufgenommen zu werden. Der Vorstand prüft diese Voraussetzung; der Registerführer nimmt den Antragsteller auf Anweisung des Vorstandes ins Register auf. ...

§ 7 Mitgliedschafts-Rechte

Die Rechte der Mitglieder sind insbesondere:

7.1 Genuß der erworbenen Ferienwohnrechte, entsprechend den Bestimmungen der Satzung, der Clubordnung und der Hausordnung.

7.2 Ausschließliches Verfügungsrecht über die erworbenen Ferienwohnrechte, inkl. des Rechtes, sie abzutreten, zu verschenken, zu vermieten und zu vererben.

7.3 Anspruch auf anteiligen Liquidationserlös bei Auflösung des Vereins.

§ 8 Mitgliedschafts-Pflichten

Die Mitglieder sind insbesondere verpflichtet:

8.1 Die von der Delegiertenversammlung zur Deckung der Unkosten und zur Bildung eines Reparaturfonds zur Instandhaltung der dem Nießbrauchsrecht unterliegenden Gebäulichkeiten vorgeschriebenen Jahresbeiträge zu leisten. ...

§ 10 Vorstand

10.1 Der Vorstand besteht aus drei bis höchstens sieben Personen. Vorstandsmitglieder können nur natürliche, unbeschränkt geschäftsfähige Personen sein, die nicht der Delegiertenversammlung angehören. ...

10.4 Der Gründungsvorstand besteht aus 3 Mitgliedern (Vorsitzender, Stellvertreter und ein weiteres Mitglied) und seine Amtszeit endet 4 Jahre nach Gründung des Vereins.

§ 11 Vorstand, Aufgaben

11.1 Die Vorstandsmitglieder bilden den Vereinsvorstand i. S. des § 26 BGB; ihnen obliegt die Geschäftsführung mit der Sorgfalt ordentlicher Kaufleute. ...

11.3 Der Vorstand ist zuständig:

- a) für die Festlegung der jeweiligen Bedingungen des Erwerbs von Ferienwohnrechten an Ferienwohnungen, (so u. a. für Preise, je nach Appartementskategorie und Ferienwoche), sowie für den Entscheid, weitere Ferienwohnungen gemäß § 3, Ziffer 3 Abs. 2 hinzunehmen. ...

§ 13 Delegiertenversammlung, Organisation

13.1 Die Rechte der Mitglieder des Vereins in den Angelegenheiten des Vereins werden von Delegierten in der Delegiertenversammlung ausgeübt. ...

2. Die Beteiligten meldeten den Verein dem Registergericht zur Eintragung in das Vereinsregister an. Der Rechtspfleger des Registergerichts wies die Anmeldung kostenpflichtig zurück, da es sich bei dem angemeldeten Verein nicht um einen Idealverein i. S. des § 21 BGB handle, sondern um einen Verein, dessen Zweck auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet sei.

Gegen die Entscheidung des Registergerichts legten die Beteiligten befristete Erinnerung ein. Der Registerrichter hielt die Erinnerungen nicht für begründet und legte sie dem Landgericht zur Entscheidung vor.

Das Landgericht wies die sofortige Beschwerde der Anmelder zurück.