



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 78/04

Verkündet am:
17. Juni 2005
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 894

Macht der Anspruchsteller geltend, ihm stehe das im Grundbuch eingetragene Recht nicht zu, so kann er nicht nach § 894 BGB Grundbuchberichtigung verlangen.

Beruhet die Eintragung des Rechts auf einem Rechtsgeschäft, dessen Wirksamkeit er leugnet, so kann er die Unwirksamkeit im Wege der Feststellungsklage geltend machen.

BGH, Urt. v. 17. Juni 2005 - V ZR 78/04 - OLG Köln

LG Köln

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Juni 2005 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Czub

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 3. März 2004 wird auf Kosten der Kläger, die auch die außergerichtlichen Kosten der Streithelferin der Beklagten tragen, zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger beabsichtigten, eine Eigentumswohnung in Köln zu erwerben, die von der Beklagten errichtet und vertrieben wurde. Zu diesem Zweck unterbreiteten sie mit notarieller Urkunde vom 6. April 1993 der S. Steuerberatungs GmbH (nachfolgend: S.) ein Angebot zum Abschluß eines auf den Erwerb der gewünschten Wohnung gerichteten Geschäftsbesorgungsvertrages, das diese annahm. Bestandteil des Angebots war eine umfassende Bevollmächtigung der S. zur Vornahme aller für den Eigentumserwerb und die Finanzierung notwendigen Rechtsgeschäfte und zur Führung etwa erforderlicher Rechtsstreitigkeiten. Die S. verfügt über keine Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz.

Am 21. Juni 1993 schlossen die Kläger, vertreten durch die S. , diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Dr. K. , mit der Beklagten einen notariellen "Kauf- und Werklieferungsvertrag" nebst Auflassung über die betreffende Eigentumswohnung zu einem Preis von 395.010,55 DM ab. Dabei wurde die Beklagte aufgrund notarieller Vollmacht ebenfalls von Dr. K. vertreten. Sowohl diese Vollmacht wie auch die von den Klägern der S. erteilte Vollmacht lagen dem beurkundenden Notar in Ausfertigung vor. Beide Vollmachten enthalten Befreiungen von dem Verbot des In-Sich-Geschäfts bzw. der Doppelvertretung. Die Kläger wurden als Eigentümer in das Wohnungsgrundbuch eingetragen.

Sie sind der Auffassung, nicht Eigentümer geworden zu sein, weil die Bevollmächtigung der S. wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz unwirksam sei. Ihre auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gerichtete Klage hat in den Tatsacheninstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgen sie ihren Antrag weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, die Kläger seien Eigentümer der Wohnung geworden, so daß eine Berichtigung des Grundbuchs nicht in Betracht komme. Zwar sei die von den Klägern der S. als Geschäftsbesorgerin erteilte Vollmacht wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nichtig. Der Beklagten gegenüber gelte die Vollmacht aber entsprechend §§ 171, 172 BGB als fortbestehend, da die Vollmachtsurkunde dem beurkundenden Notar bei

Vertragsschluß vorgelegen habe und zu diesem Zeitpunkt für die Beklagte nicht erkennbar gewesen sei, daß der Geschäftsbesorgungsvertrag und mit ihm die Vollmacht nichtig war.

II.

Dies hält einer rechtlichen Prüfung im Ergebnis stand.

1. Die Klage ist nicht schlüssig. Der geltend gemachte Anspruch findet im Gesetz keine Grundlage. § 894 BGB, auf welche Norm die Klage gestützt wird, hat nicht die hier vorliegende Konstellation im Auge, daß der Anspruchsteller geltend macht, daß ihm das im Grundbuch eingetragene Recht nicht zusteht, sondern regelt den Sachverhalt, daß ein dem Anspruchsteller zustehendes Recht im Grundbuch nicht oder nicht richtig eingetragen ist. Wegen dieser grundlegenden Unterschiede wird auch eine analoge Anwendung der Vorschrift ganz überwiegend verneint (OLG Rostock, OLGE 26, 97 f; Staudinger/Gursky, BGB [2002], § 894 Rdn. 65; MünchKomm-BGB/Wacke, 4. Aufl., § 894 Rdn. 20; Meikel/Böttcher, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 22 Rdn. 63; zu einer Analogie tendierend, aber offengelassen, OLG Karlsruhe, DRiZ 1933, Nr. 377). Dem folgt der Senat. Der zu Unrecht Eingetragene kann in solchen Fällen die Feststellung beantragen, daß der Eigentumserwerb unwirksam ist. Ein solcher Antrag ist hier nicht gestellt.

2. Den Klägern ist entgegen der Auffassung der Revision auch nicht durch Aufhebung des Urteils und Zurückverweisung der Sache Gelegenheit zu geben, ihren Antrag entsprechend umzustellen. Ein Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Eigentumserwerbs hätte nämlich ebensowenig Erfolg.

a) Trifft der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat von der Revision vorgetragene Sachverhalt zu, daß die gekaufte Eigentumswohnung inzwi-

schen zwangsversteigert worden ist und daß im Nachgang dazu ein neuer Eigentümer in das Wohnungsgrundbuch eingetragen wurde, so fehlt es an einem gegenwärtigen streitigen Rechtsverhältnis zwischen den Parteien, das einer Feststellungsklage zugänglich wäre (§ 256 Abs. 1 ZPO). Ob und inwieweit aus einem früheren Rechtsverhältnis noch Rechte hergeleitet werden können, die es rechtfertigen, eine Feststellungsklage auf ein der Vergangenheit angehörendes Rechtsverhältnis zu richten (vgl. BGHZ 27, 190, 196), hat die Revision nicht mitgeteilt.

b) Trifft dieser Vortrag nicht zu oder ist gleichwohl ein fortbestehendes Feststellungsinteresse zu bejahen, wäre eine Feststellungsklage jedenfalls unbegründet, weil die Kläger bei der Auflassung wirksam von der S. bzw. durch deren Geschäftsführer Dr. K. vertreten worden sind, so daß ihre Eintragung im Grundbuch der materiellen Rechtslage entspricht bzw. entsprach.

aa) Allerdings ist die von den Klägern der S. erteilte Vollmacht nach § 134 BGB unwirksam, weil sie gegen Art. 1 § 1 RBerG verstößt.

Das Berufungsgericht geht zu Recht davon aus, daß der Geschäftsbesorgungsvertrag, aufgrund dessen die S. für den Kläger tätig geworden ist, nach § 134 BGB wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nichtig ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs liegt eine nach Art. 1 § 1 RBerG erlaubnispflichtige Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten vor, wenn eine geschäftsmäßige Tätigkeit darauf gerichtet und geeignet ist, konkrete fremde Rechtsangelegenheiten zu verwirklichen oder konkrete fremde Rechtsverhältnisse zu gestalten (vgl. nur BGHZ 153, 214, 218 m.w.N.). Das ist bei demjenigen, der ausschließlich oder hauptsächlich die Abwicklung eines Grundstückserwerbs im Rahmen eines Bauträger- oder eines ähnlichen Modells für den Erwerber zu besorgen hat, der Fall (BGHZ 145, 265,

269 ff; BGH, Urt. v. 26. Oktober 2004, XI ZR 255/03, NJW 2005, 664 f m.zahlr.N.). Infolgedessen hätte die S. bei ihrer Tätigkeit für die Kläger einer Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz bedurft, über die sie nicht verfügte. Die durch die fehlende Erlaubnis bedingte Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages erfaßt nach inzwischen ebenfalls gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch die dem Geschäftsbesorger erteilte Vollmacht (BGHZ 153, 214, 218 f; BGH, Urt. v. 26. Oktober 2004, XI ZR 255/03, NJW 2005, 664 f; Urt. v. 11. Januar 2005, XI ZR 272/03, NJW 2005, 1190, jew. m.zahlr.N.).

bb) Die S. war der Beklagten gegenüber aber nach §§ 171, 172 BGB zur Vertretung befugt. Nach diesen Vorschriften wird aufgrund des mit einer Vollmachtsurkunde verbundenen Rechtsscheins eine Vertretungsmacht des Vertreters auch dann begründet, wenn dessen Vollmacht in Wahrheit nicht oder nicht mehr besteht. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

(1) Die §§ 171, 172 BGB schützen das Vertrauen auf den mit der Vollmachtsurkunde verbundenen Rechtsschein unabhängig davon, aus welchen Gründen die Bevollmächtigung unwirksam ist (BGH, Urt. v. 25. März 2003, XI ZR 227/02, NJW 2003, 2091, 2092; Urt. v. 3. Juni 2003, XI ZR 289/02, NJW-RR 2003, 1203, 1204; Senat, Urt. v. 8. Oktober 2004, V ZR 18/04, NJW 2005, 820, 821, jew.m.w.N.). Es entspricht daher der mittlerweile gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, daß die Vorschriften auf die einem Geschäftsbesorger erteilte Abschlußvollmacht anwendbar sind, wenn dessen Bevollmächtigung, sei es unmittelbar, sei es wegen des Zusammenhangs mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag, gegen Art. 1 § 1 RBerG verstößt und nach § 134 BGB nichtig ist (siehe etwa Urt. v. 22. Oktober 2003, IV ZR 33/03, WM 2003, 2375, 2379; Urt. v. 10. März 2004, IV ZR 143/03, WM 2004, 922, 924; Urt. v. 23. März 2004, XI ZR 194/02, WM 2004, 1221, 1223 f; Urt. v. 20. April 2004,

XI ZR 164/03, WM 2004, 1227, 1228; Senat, Urt. v. 8. Oktober 2004, V ZR 18/04, NJW 2005, 820, 823; BGH, Urt. v. 26. Oktober 2004, XI ZR 255/03, WM 2005, 127, 130 f; Urt. v. 9. November 2004, XI ZR 315/03, WM 2005, 72, 73 ff; Urt. v. 15. März 2005, XI ZR 135/04, NJW 2005, 1576, 1578). Auch in diesen Fällen ist das Vertrauen des Geschäftsgegners in den durch die Vollmachtsurkunde gesetzten Rechtsschein schutzwürdig. Etwas anderes folgt nicht aus der Zielsetzung des Verbots unerlaubter Rechtsbesorgung. Zwar bezweckt es zu verhindern, daß die unerlaubte Rechtsbesorgung unter Nutzung der Vollmacht trotz Unwirksamkeit des Verpflichtungsgeschäfts durchgeführt werden kann (BGH, Urt. v. 11. Oktober 2001, III ZR 182/00, NJW 2002, 66, 67; Senat, Urt. v. 8. Oktober 2004, V ZR 18/04, NJW 2005, 820, 823). Daher erfaßt das Verbot die Vollmacht des Rechtsbesorgers, auch wenn diese, isoliert betrachtet, nicht gegen Art. 1 § 1 RBerG verstößt. Damit ist aber über den Schutz Dritter, die auf die Wirksamkeit der Vollmacht vertrauen, nichts gesagt. Das Verbot betrifft nämlich nur das Innenverhältnis des Rechtsbesorgers zu seinem Auftraggeber (BGH, Urt. v. 25. März 2003, XI ZR 227/02, NJW 2003, 2091, 2092; Urt. v. 3. Juni 2003, XI ZR 289/02, NJW-RR 2003, 1203, 1204). Es soll den Rechtsuchenden vor sachunkundigen unbefugten Rechtsberatern schützen, nicht aber generell den Abschluß von Verträgen mit Dritten verhindern. Daher steht die Nichtigkeit der Vollmacht wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz der Anwendung der Vorschriften über den Schutz gutgläubiger Dritter in ihrem Vertrauen auf den gesetzten Rechtsschein einer Vollmacht nicht entgegen (Senat aaO). Soweit die Revision meint, in diesem Punkt setze sich der Senat in Widerspruch zu der Entscheidung des III. Zivilsenats vom 10. Oktober 2001 (III ZR 182/00, NJW 2002, 66), trifft dies ersichtlich nicht zu. In jener Entscheidung geht es nur um die, auch hier bejahte, Frage, ob die Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz

setz die Vollmacht erfaßt. Über das Problem des Schutzes Dritter verhält sie sich nicht.

(2) Die Anwendung der §§ 171, 172 BGB scheidet auch nicht daran, daß die Einschaltung des Geschäftsbesorgers als Vertreter der Kläger nicht von diesen selbst, sondern von der Beklagten bewirkt wurde.

In diese Richtung geht allerdings eine in einem obiter dictum geäußerte Auffassung des II. Zivilsenats (Urt. v. 14. Juni 2004, II ZR 393/02, NJW 2004, 2736 und II ZR 407/02, NJW 2004, 2742). Danach bilden der - unmittelbare oder durch den Geschäftsbesorger - vermittelte Beitritt zu einer Fondsgesellschaft und der diesen Beitritt finanzierende Darlehensvertrag ein verbundenes Geschäft im Sinne des § 9 Abs. 1 VerbrKrG/§ 358 Abs. 3 BGB (vgl. schon BGHZ 156, 46). Dies und der Umstand, daß die Einschaltung des Geschäftsbesorgers als Vertreter des Anlageinteressenten nicht von diesem, sondern von den Initiatoren und Gründungsgesellschaftern des Fonds in Kenntnis und mit Billigung der Bank erfolgt, soll dazu führen, daß nicht allein der Anleger den Rechtsschein einer wirksamen Bevollmächtigung setze. Vielmehr werde die Art der Geschäftsabwicklung entscheidend von den Initiatoren und Gründungsgesellschaftern des Fonds bestimmt. Infolgedessen könne die finanzierende Bank, auch wenn die Nichtigkeit der Vollmacht nach § 134 BGB, Art. 1 § 1 RBerG noch nicht bekannt sein mußte, nicht wie ein gutgläubiger Dritter behandelt werden, der im Hinblick auf einen im Rahmen des Vertriebskonzepts entstandenen Vertrauenstatbestand schutzwürdig wäre. Eine Abwälzung der mit dem Vertriebskonzept verbundenen Risiken allein auf den Anleger erscheine in keiner Weise angemessen.

Diesen Erwägungen vermag sich der Senat (ebensowenig wie der XI. Zivilsenat, vgl. nur Urt. v. 26. Oktober 2004, XI ZR 255/03, NJW 2005, 664

m.w.N.), jedenfalls für den Bereich kreditfinanzierter Grundstücksgeschäfte, nicht anzuschließen (noch offengelassen in dem Urteil vom 8. Oktober 2004, V ZR 18/04, NJW 2005, 820, 823).

(a) Die Erwägungen des II. Zivilsenats führen in der hier vorliegenden Fallkonstellation schon deswegen nicht weiter, weil dabei die Problematik eines verbundenen Geschäfts keine Rolle spielt. Es geht hier nicht darum, ob es einer finanzierenden Bank wegen ihrer engen Beziehungen zu dem Veräußerer und Initiator eines Anlagegeschäfts verwehrt sein kann, sich auf den Rechtsschein der Vollmachtsurkunde zu berufen. Es geht allein um das Verhältnis zwischen dem Erwerber und dem Veräußerer und um das Verhältnis beider zu dem Treuhänder und Geschäftsbesorger. Die Frage nach einem verbundenen Geschäft und nach dessen möglichen Auswirkungen stellt sich von vornherein nicht.

(b) Unabhängig davon sind die in § 9 Abs. 1 VerbrKrG bzw. in § 358 Abs. 3 BGB zum Ausdruck gekommenen Wertungen für die Frage, ob ein Vertrag mit Hilfe der Rechtsscheinsgrundsätze der §§ 171, 172 BGB zwischen Erwerber und Veräußerer zustande gekommen ist, nicht bedeutsam (grundlegend: BGH, Urt. v. 26. Oktober 2004, XI ZR 255/03, NJW 2005, 664, 666 f). Ob die "Abwälzung der mit dem Vertriebskonzept verbundenen Risiken allein auf den Anleger ... angemessen" erscheint oder nicht (II. Zivilsenat aaO), ist eine Frage, die aus dem Inhalt des geschlossenen Vertrages, gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Besonderheiten eines verbundenen Geschäfts, beantwortet werden muß. Erst wenn ein wirksam geschlossener Vertrag vorliegt, können diese Wertungsfragen zum Tragen kommen. Für den Vertragsschluß selbst sind sie ohne Belang. Dies zeigt sich anschaulich daran, daß "die mit dem Vertriebskonzept verbundenen Risiken" für den Erwerber dieselben sind, wenn er

den "Kauf- und Werklieferungsvertrag" ohne Einschaltung des Treuhänders selbst schließt.

(c) Angesichts dessen ist es auch belanglos, daß die Beklagte den Geschäftsbesorger als Vertreter der Kläger, dem Vertriebskonzept entsprechend, eingeführt hat. Das ändert nichts daran, daß er, von den Klägern bevollmächtigt, als deren mit Vollmachtsurkunde ausgewiesener Vertreter auftreten konnte und aufgetreten ist. Der Rechtsschein beruht auf der Vorlage der Urkunde, nicht auf der Annahme, die Vollmacht sei von dem Vertretenen aus eigenem Antrieb, ohne bestimmende Mitwirkung des Vertreters oder des Vertragspartners, erteilt worden. Der XI. Zivilsenat weist zutreffend darauf hin, daß Vertretene einerseits durch § 173 BGB und andererseits durch die Regeln über den Mißbrauch der Vertretungsmacht geschützt werden (Urt. v. 26. Oktober 2004, XI ZR 255/03, aaO S. 667). In diesen Wertungen findet der im Interesse des Geschäftsverkehrs von §§ 171, 172 BGB bezweckte Vertrauensschutz seine Grenzen, nicht in der allgemeinen Erwägung, derjenige, der Teil des Vertriebskonzepts sei und die Bevollmächtigung des Geschäftsbesorgers initiiert habe, falle nicht in den von §§ 171, 172 BGB geschützten Personenkreis.

(3) An dieser Bewertung ändert auch nichts der Umstand, daß der für den Geschäftsbesorger handelnde Dr. K. an dem Veräußerungsgeschäft zugleich als Bevollmächtigter der Beklagten beteiligt war. Der sich daraus ergebende abstrakt-generelle Interessenkonflikt wird allein durch § 171 BGB geregelt. Die Vertretenen können - wie hier - eine solche Mehrvertretung gestatten. Von ihr gehen dann dieselben Wirkungen aus wie von einer nur einseitigen Vertretung, auch die Rechtsscheinswirkungen (einschließlich der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB) unter den Voraussetzungen der §§ 171, 172 BGB. Allerdings treten diese Wirkungen nur gegenüber einem Dritten ein. An dieser Voraussetzung fehlt es indes nicht deswegen, weil Dr. K. für die

S. mit sich als Vertreter der Beklagten gehandelt hat. Dritter im Sinne der §§ 171, 172 BGB ist die Beklagte als Vertretene und Vertragsgegnerin. Es besteht auch kein Bedürfnis dafür, in solchen Fällen der Mehrvertretung die Vorschriften der §§ 171, 172 BGB generell nicht anzuwenden. Der Vollmachtgeber wird dadurch geschützt, daß etwaige Kenntnisse oder eine fahrlässige Unkenntnis von Umständen, die nach § 173 BGB die Wirkungen der §§ 171, 172 BGB außer Kraft setzen, dem Vertragsgegner nach § 166 Abs. 1 BGB zugerechnet werden.

(4) Nach § 172 Abs. 1 BGB setzt die Rechtsscheinswirkung voraus, daß der Vertreter die ihm vom Vollmachtgeber ausgehändigte Vollmachtsurkunde vorlegt. Dabei genügt im Falle einer notariellen Vollmachtsurkunde die Vorlage einer Ausfertigung (BGHZ 102, 60, 63; BGH, Urt. v. 11. Januar 2005, XI ZR 272/03, NJW 2005, 1190, 1192 m.w.N.). Das war nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der Fall. Entgegen der Auffassung der Revision war die Vorlage weiterer Unterlagen, etwa der Annahmeerklärung der S. oder der dem Geschäftsbesorgungsvertrag zugrunde liegenden Stammurkunde, nicht erforderlich, da die Vollmacht auch für sich genommen verständlich und hinreichend bestimmt ist (vgl. BGH, Urt. v. 16. März 2004, XI ZR 60/03, NJW 2004, 2090; Urt. v. 26. Oktober 2004, XI ZR 255/03, NJW 2005, 664, 667; Urt. v. 9. November 2004, XI ZR 315/03, NJW 2005, 668 f). Dies gilt insbesondere für die Vollmacht der S. zur Vornahme der Auflassung, auf die es vorliegend allein ankommt.

cc) Entgegen der Auffassung der Revision sind die Wirkungen der §§ 171 Abs. 2, 172 Abs. 2 BGB nicht durch § 173 BGB ausgeschlossen. Danach findet eine Vertretung nach Rechtsscheinsregeln dann nicht statt, wenn der Geschäftsgegner, hier die Beklagte, das Erlöschen bzw. das Fehlen der Vertretungsmacht bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts kennt oder kennen

muß. Dabei reicht die Kenntnis bzw. das Kennenmüssen der den Mangel der Vertretungsmacht begründenden Umstände nicht aus. Vielmehr müssen sich diese subjektiven Merkmale auf den Mangel der Vertretungsmacht selbst beziehen (BGH, Urt. v. 26. Oktober 2004, XI ZR 255/03, NJW 2005, 664, 667; Urt. v. 11. Januar 2005, XI ZR 272/03, NJW 2005, 1190 f; Urt. v. 15. März 2005, XI ZR 135/04, NJW 2005, 1576, 1579, jew.m.w.N.).

Daran fehlt es im vorliegenden Fall. Zum Zeitpunkt des geschäftlichen Kontakts der Parteien im Jahre 1993 entsprachen der Geschäftsbesorgungsvertrag und die zu seiner Durchführung erteilte Vollmacht einer weitverbreiteten und seinerzeit nicht angezweifelten Praxis (vgl. BGHZ 145, 265, 276 f; Senat, Urt. v. 8. Oktober 2004, V ZR 18/04, NJW 2005, 820, 823; BGH, Urt. v. 15. März 2005, XI ZR 135/04, NJW 2005, 1576, 1579). Dies gilt auch für die in der Vollmacht unter Ziff. II 3.16 enthaltene Ermächtigung der S. zur "Führung von Rechtsstreitigkeiten und Prozessen" (BGHZ 154, 283, 284; Urt. v. 11. Januar 2005, XI ZR 272/03, NJW 2005, 1190, 1191). Aufgrund dieser Praxis konnte die Beklagte den Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz und den damit verbundenen Mangel der Bevollmächtigung der S. zur Erklärung der Auflassung nicht erkennen. Daß Dr. K. mit dem Vertriebskonzept der Beklagten vertraut war und die Beziehungen zwischen ihr und der S. kannte, ist ohne Belang. Bei § 173 BGB kommt es allein auf die Kenntnis bzw. auf das Kennenmüssen des Vollmachtmangels an.

Selbst wenn man - mit der Revision - eine Kenntnis des Vollmachtmangels insoweit bejahen wollte, als es um die Ermächtigung der S. zur Führung von Rechtsstreitigkeiten geht, hätte dies auf das Ergebnis keine Auswirkungen. Der Rechtsschein einer den Eigentumserwerb ermöglichenden Vollmacht bliebe davon unberührt.

dd) Die Wirksamkeit des Eigentumserwerbs scheitert nicht daran, daß die von der Beklagten gegenüber Dr. K. erteilte Vollmacht wegen eines Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nichtig ist. Zwar zielte auch die von der Beklagten zur Veräußerung ihrer Wohnungen Dr. K. erteilte Vollmacht auf die Verwirklichung und Gestaltung fremder Rechtsverhältnisse. Entscheidend für die Anwendbarkeit des Rechtsberatungsgesetzes ist jedoch die Frage, ob die Geschäftsbesorgung überwiegend auf wirtschaftlichem Gebiet liegt und die Wahrnehmung wirtschaftlicher Belange bezweckt oder ob die rechtliche Seite der Angelegenheit im Vordergrund steht und es wesentlich um die Klärung rechtlicher Verhältnisse geht. Letzteres ist der Fall, wenn der Auftraggeber im Rahmen der Geschäftsbesorgung eine besondere rechtliche Prüfung oder Beratung auf der Grundlage besonderer Kenntnisse und Fertigkeiten erwartet. Bloße wirtschaftliche Tätigkeiten liegen hingegen vor, wenn eine solche rechtliche Prüfung bzw. Beratung vom Auftraggeber nicht gewünscht wird (BGH, Urt. v. 13. März 2003, I ZR 143/00, NJW 2003, 3046, 3048). Gemessen daran ist hier die Beauftragung und Bevollmächtigung von Dr. K. durch die Beklagte kein Geschäft, das dem Rechtsberatungsgesetz untersteht. Die Beklagte befaßt sich gewerblich mit Wohnungsbau und verfügt daher über ausreichende eigene Erfahrungen in diesem Bereich. Die Einschaltung von Dr. K. diente erkennbar nicht der Beratung der Beklagten, sondern lediglich der Vereinfachung und Beschleunigung der zur Veräußerung der Wohnung erforderlichen Vorgänge.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO.

Wenzel

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Czub