



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 320/98

Verkündet am:
14. Juli 2000
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BGB §§ 177, 362 Abs. 2, 607, 812

- a) Zahlt der Darlehensgeber des Käufers auf dessen Weisung die Darlehenssumme an den Verkäufer aus, darf dieser nach den ihm vom Darlehensgeber gesetzten Bedingungen aber noch nicht über die Summe verfügen, hat er den Kaufpreis nicht erlangt; das Recht, den Geldbetrag einstweilen innezuhaben und zu nutzen, ist durch eine Leistung des Darlehensgebers erlangt, die ihren Rechtsgrund in der Sicherungsabrede mit dem Verkäufer hat.
- b) Die Aufforderung des Vertragspartners an den vollmachtlos vertretenen Teil, sich über die Genehmigung zu erklären, muß nicht auf die Erteilung der Genehmigung gerichtet, sondern kann ergebnisoffen sein.

BGH, Urt. v. 14. Juli 2000 - V ZR 320/98 - OLG Dresden

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Mai 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Dr. Klein und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 3. Juli 1998 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es zum Nachteil der Beklagten ergangen ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger schloß am 15. Juni 1990 vor dem Staatlichen Notariat C. mit dem Rat des Bezirks einen Kaufvertrag über ein auf einem volkseigenen Grundstück in C. errichtetes Geschäftshaus ab. Der Kaufpreis betrug 470.000 M/DDR. Der Kaufvertrag wurde nicht vollzogen. Am 30. August 1995 schloß der Kläger mit der Beklagten einen notariellen Kaufvertrag über das Grundstück, das dieser zwischenzeitlich zugeordnet worden war, zum Preis von 900.000 DM. Bei Vertragsabschluß wurde die Beklagte von der TLG

Treuhand Liegenschaftsverwaltung mbH C. (TLG) und der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) vertreten. Für beide trat der Leiter des Bereichs Verwertung der TLG, M. , als vollmachtloser Vertreter auf. Der Vertrag sollte mit Zugang der Genehmigung der BvS beim amtierenden Notar wirksam werden. Über den Kaufpreis war folgende Bestimmung getroffen:

"Der Nachweis der Zahlung des Kaufpreises auf das Konto der Bundeskasse Berlin-Ost bei der Landeszentralbank Berlin ... ist zum Beurkundungszeitpunkt durch schriftliche Mitteilung von seiten der Verkäuferin erbracht worden, mit dem Treuhandauftrag Zug um Zug mit Freigabe des Kaufpreises gegen beurkundete Grundschulden und Zweckbestimmungserklärungen."

Dies bezog sich auf ein Schreiben der Deutschen Hypothekbank Frankfurt vom gleichen Tage, in dem die Bank der TLG mitteilte, sie habe die dem Kläger gewährte Darlehensvaluta von 900.000 DM auf das im Kaufvertrag genannte Konto überwiesen. Das Schreiben fährt fort:

"Über diesen Betrag dürfen Sie verfügen, sofern sichergestellt ist, daß zu unseren Gunsten die Eintragung einer sofort vollstreckbaren Buchgrundschuld über 1.900.00 DM (zu Lasten des Kaufgrundstücks) an bedingener Rangstelle (erster Rang in Abt. III des Grundbuchs) gemäß unserem Vordruck erfolgt."

Im Kaufvertrag war der Kläger von der Beklagten ermächtigt, das Grundstück vor Eigentumswechsel zur Finanzierung des Kaufpreises sowie vorgesehener und bereits getätigter Investitionen (580.000 DM; 1.130.251,66 DM) mit Grundpfandrechten zu belasten. Mit Schreiben vom 10. Februar 1997 forderte der Kläger die BvS auf, sich über die Genehmigung

des Kaufs zu erklären. In der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht vom 5. März 1997 erklärte M. , der für die Beklagte erschienen war, unter Vorlage einer "Grundstücksvollmacht" der BvS, "daß er nunmehr den Kaufvertrag zum 30. Mai 1995 genehmigen werde".

Der Kläger hat auf der Grundlage des Gebäudeverkaufs vom 15. Juni 1990, dessen Wirksamkeit unter den Parteien streitig war, die Feststellung beantragt, daß ihm ein Recht auf Ankauf des Grundstücks nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zustehe. Zusätzlich hat er die Rückzahlung des Kaufpreises des Grundstücks abzüglich des von ihm mit 260.300 DM bezifferten Ankaufspreises nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz verlangt, da der Grundstückskaufvertrag nicht zustande gekommen sei. Das Landgericht hat beide Anträge abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat der auf 900.000 DM erweiterten Zahlungsklage Zug um Zug gegen Herausgabe des Grundstücks stattgegeben, im übrigen hat es die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Hiergegen haben beide Seiten Revision eingelegt. Der Senat hat nur die Revision der Beklagten angenommen. Sie erstrebt die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts in vollem Umfang. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Grundstückskaufvertrag vom 30. August 1995 sei nicht zustande gekommen. Denn die Genehmigungserklärung 5. März 1997 sei nicht, wie es der Vertrag voraussetze, gegenüber dem Notar erfolgt, sie lasse zudem nicht erkennen, ob sie auch im Namen der TLG abgegeben worden sei, schließlich sei sie verspätet. Ansprüche auf Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 1. Juli 1990 bis 31. Mai 1997 in Höhe von 440.480,90 DM, mit denen die Beklagte hilfsweise aufgerechnet habe, stünden dieser nicht zu. Die Beklagte sei bis zur Eintragung in das Grundbuch aufgrund des Vermögenszuordnungsbescheides am 1. Oktober 1994 nicht Eigentümerin gewesen. Ein Besitzrecht sei dem Kläger durch ein Schreiben der Oberfinanzdirektion C. vom 17. Januar 1991 bestätigt worden. Außerdem sei er bis zur Verweigerung der Genehmigung aus dem Grundstückskauf zum Besitz berechtigt gewesen. Schließlich habe er gutgläubig besessen.

Dies hält den Angriffen der Revision nicht in allen Punkten stand.

II.

1. Rechtlich keinen Bedenken unterliegt die Auffassung des Berufungsgerichts, der am 30. August 1995 beurkundete Grundstückskaufvertrag sei nicht wirksam zustande gekommen. Ob die Verneinung des vertragsgemäßen Genehmigungsadressaten und der Genehmigung durch beide Vertretene den

Angriffen der Revision standhält, kann dahinstehen. Jedenfalls geht das Berufungsgericht zu Recht davon aus, daß die Erklärung M. vor dem Gericht der ersten Instanz zu einem Zeitpunkt erfolgte, als die Genehmigung des vollmachtlosen Handelns bereits nach § 177 Abs. 2 BGB als verweigert galt.

a) Die von der Revision geäußerten Bedenken, der Inhalt der Erklärung des Klägers vom 10. Februar 1994 genüge nicht den Voraussetzungen einer Aufforderung nach § 177 Abs. 2 Satz 1 BGB, teilt der Senat nicht. Zweck der Aufforderung ist es, dem gesetzlich nicht befristeten Schwebezustand, der bei Abschluß eines zweiseitigen Rechtsgeschäfts durch den vollmachtlosen Vertreter eintritt (§§ 177 Abs. 1, 178 BGB), ein Ende zu setzen. Dieser Erfolg tritt sowohl dann ein, wenn die Genehmigung erteilt wird, als auch in dem Falle, daß sie ausdrücklich verweigert wird oder gemäß § 177 Abs. 2 Satz 2 BGB als verweigert gilt. Die Aufforderung muß daher nicht, wie die Revision unter Hinweis auf MünchKomm-BGB/Schramm, 3. Aufl., § 177 Rdn. 18 a, meint, auf die Genehmigung der Vertretererklärung gerichtet sein. Eine ergebnisoffene Aufforderung, sich über die Genehmigung des Vertrags zu erklären, wie sie der Kläger übermittelt hat, genügt vielmehr. Dies entspricht auch dem Wortlaut des Gesetzes.

b) Die Revision geht mit dem angegriffenen Urteil davon aus, daß das Schreiben des Klägers vom 10. Februar 1997 tags darauf bei der BvS angekommen ist. Sie meint aber, damit sei kein Zugang im Rechtssinne (§ 130 BGB) bewirkt worden, denn die Posteingangsstelle der BvS habe das Schreiben wegen unzureichender Adressierung an die TLG weitergeleitet. Dies geht rechtlich fehl.

Für den Zugang einer Erklärung bei einer Behörde genügt es, daß die Sendung bei der hierfür eingerichteten Stelle angelangt ist (RGZ 135, 247, 252; vgl. BGH, Urt. v. 21. Juni 1989, VIII ZR 252/88, WM 1989, 1625), die Weiterleitung an den zuständigen Amtsträger ist nicht entscheidend (BSGE 42, 279; vgl. auch BGH, Urt. v. 15. März 1989, VIII ZR 303/87, NJW-RR 1989, 757, 758). Maßgeblich war somit der Eingang des Schreibens des Klägers bei der Posteinlaufstelle am 11. Februar 1997. Ein Zugang wäre allerdings nicht bewirkt worden, wenn die Stelle die Sendung wegen unzutreffender Adressierung zurückgewiesen hätte. Dies war indessen nicht der Fall. Die Weiterleitung an die TLG stand der Empfangnahme für die BvS rechtlich nicht entgegen, schloß sich vielmehr an diese an. Sie war darauf zurückzuführen, daß der Kläger im Betreff des an die BvS gerichteten Schreibens neben der Beschreibung des Objekts auch das Aktenzeichen angegeben hatte, unter dem der Vorgang bei der TLG geführt wurde. Die so veranlaßte Weiterleitung des Schriftstückes ist unter dem Gesichtspunkt der Wirksamkeit des Zugangs nicht anders zu beurteilen, als die Zuleitung an eine nicht zuständige Stelle innerhalb des Amtes.

2. Die Feststellungen des Berufungsgerichts tragen jedoch, was die Revision zu Recht rügt, die ausgesprochene Verurteilung der Beklagten zur Zahlung nicht. Auf ihrer Grundlage kann rechtlich nicht davon ausgegangen werden, daß die Beklagte den Kaufpreis von 900.000 DM erlangt hat und ihn deshalb wegen Fehlens des rechtlichen Grundes nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB herausgeben muß. Sollte nach der erforderlichen Zurückverweisung der Sache (§ 565 Abs. 1 ZPO) die erneute Verhandlung zur Rechtfertigung des Zahlungsanspruchs führen, kommt im Hinblick auf eine zwischenzeitlich erfolgte Eintragung des Klägers als (Buch-)Eigentümer und eine (mögliche) Belastung des

Grundbuchs (nachfolgend zu c) eine Erweiterung des Zug-um-Zug-Vorbehalts in Frage.

a) Das Berufungsurteil läßt unberücksichtigt, daß mit der Verweigerung der Genehmigung des Kaufvertrags auch die in diesem enthaltene Belastungsvollmacht nicht wirksam geworden ist. Folglich konnte die Darlehensgeberin des Klägers, die Deutsche Hypothekenbank Frankfurt, durch den Gebrauch der Vollmacht keine Sicherheit erlangen. Das geforderte Grundpfandrecht ist, auch wenn es in das Grundbuch eingetragen wurde, nicht entstanden (§§ 873, 177 BGB). Die Beklagte darf in diesem Fall nach den von der Bank in dem Schreiben vom 30. August 1995 aufgestellten Bedingungen über den überwiesenen Betrag nicht zu eigenen Zwecken verfügen. Sie hat mithin den Kaufpreis nicht erlangt, den der Kläger zurückfordert. Die Kontogutschrift stellt wegen ihrer treuhänderischen Bindung keine echte Vermögensmehrung (BGHZ 55, 128, 131; Senat, Urt. v. 7. Oktober 1994, V ZR 4/94, BGHR BGB § 812 Abs. 1, Leistung 2) dar. In der Schwebezeit vom Eingang der Gutschrift bis zur Sicherstellung der Bank ist die Beklagte zwar berechtigt, die Kontoforderung einstweilen innezuhaben und nach den Kontobedingungen zu nutzen. Eine Vermögensmehrung um den Geldbetrag und seine etwaigen Nutzungen wäre aber erst mit der bedingungsgemäßen Sicherung der Bank oder einer (unabhängig hiervon erklärten) Freigabe eingetreten. In diesem Falle hätte die Beklagte zu eigenen Zwecken über das Guthaben verfügen können. Ohne die Sicherung oder eine erklärte Freigabe besteht die der Beklagten allein erlaubte Verfügung über das Guthaben darin, den Betrag nebst etwaigen Zinsen an die Bank zurückzuüberweisen. Hierauf beschränkt sich das Erlangte.

Ein Anspruch des Klägers auf Herausgabe des in diesem Sinne Erlangten, der allein auf die Rückzahlung an die Bank gerichtet sein könnte, besteht nicht. Einstweilige Inhaberin und (eventuelle) Nutzerin der Kontogutschrift ist die Beklagte nicht aufgrund einer Leistung des Klägers, sondern der Bank. Rechtsgrund der treuhänderischen Inhaberschaft an der Gutschrift ist die mit dem Inhalt des Schreibens vom 30. August 1995 zustandegekommene Treuhandabrede mit der Bank, nicht dagegen der Kaufvertrag mit dem Kläger. Denn die einstweilige Überweisung in Höhe des Kaufpreises läßt das Vermögen des Klägers unberührt und geht im Verhältnis des Klägers zur darlehensgebenden Bank allein auf deren Risiko. Die Gutschrift auf dem Konto der Beklagten löst, solange es von der Bank nicht freigegeben ist, keinen Darlehensrückzahlungsanspruch der Bank gegenüber dem Kläger aus. Denn dieser hat den Betrag, falls keine vom Gewöhnlichen abweichenden Abreden getroffen sind, noch nicht im Sinne des § 607 i.V.m. § 362 Abs. 2 BGB empfangen. Für die treuhänderische Empfangnahme der Kreditsumme durch den Kaufpreisgläubiger, die in geeigneten Fällen die Abwicklung über das Notaranderkonto ersetzen kann, gilt nichts anderes als für das Anderkonto selbst (dazu Senat, BGHZ 87, 156, 162; Urt. v. 16. Juli 1999, V ZR 56/98, WM 1999, 1891, 1892).

b) Diese Überlegungen gelten entsprechend für den naheliegenden Fall, daß der Kläger im Hinblick auf die bestehenden Unklarheiten bereits davon abgesehen hat, von der Belastungsvollmacht Gebrauch zu machen.

c) Sollte dagegen die Beklagte, weil sie etwa selbst die Grundschuld bestellt hatte (oder aus sonstigen Gründen), die Verfügungsmacht über den Geldbetrag zu eigenen Zwecken erlangt haben, so könnte der Kläger die Herausgabe des Kaufpreises nur Zug um Zug gegen die Löschung des Grund-

pfandrechts verlangen. Denn dessen Bestellung stellte eine in dem gescheiterten Vertrag vorgesehene Leistung der Beklagten dar, die in den Bereicherungsausgleich zwischen den Beteiligten aufzunehmen ist (Saldotheorie; vgl. Senat, BGHZ 116, 251 m.w.N.). Die für den Fall der Belastung eines rechtsgrundlos empfangenen Grundstücks geltenden Grundsätze (BGHZ 112, 376) finden hier keine Anwendung.

III.

Kommt das Berufungsgericht zur Bejahung eines Rückzahlungsanspruchs des Klägers, so wird es die Berücksichtigung von Ansprüchen der Beklagten auf Nutzungsentschädigung im Rahmen des Bereicherungsausgleichs (hierzu: Senat, Urt. v. 11. November 1994, V ZR 116/93, NJW 1995, 454; Urt. v. 16. Juli 1999, V ZR 56/98, aaO) nicht mit der bisher gegebenen Begründung ablehnen können. Das Eigentum der Beklagten an dem Grundstück ist nicht, wovon das Berufungsurteil ausgeht, durch deren Eintragung in das Grundbuch und auch nicht durch den Vermögenszuordnungsbescheid vom 25. April 1994 begründet worden. Der Eintragung in das Grundbuch kam berichtigende, dem auf Art. 22 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 2 EV beruhenden Bescheid feststellende Wirkung zu. Das Eigentum ging mit Inkrafttreten des Einigungsvertrages kraft Gesetzes als Treuhandvermögen auf die Beklagte über. Der Kaufvertrag vom 30. August 1995 konnte dem Kläger während der Schwebezeit bis zur Verweigerung der Genehmigung kein einstweiliges Recht zum Besitz verschaffen. Die vollmachtlos vertretene Beklagte war an das in ihrem Namen Vereinbarte in keinem Punkt gebunden. Die vom Berufungsgericht herangezogene Entscheidung des Senats vom 14. Juli 1995 (V ZR 45/94, NJW 1995, 2627) hatte eine

(möglicherweise) formunwirksame Option zum Gegenstand, die eine formfreie Abrede über ein einstweiliges Besitzrecht des vorgesehenen Erwerbers in sich schloß. Dies ist mit dem Streitfall nicht zu vergleichen. Das Schreiben der Oberfinanzdirektion vom 17. Januar 1991 nimmt zur Begründung des dem Kläger bestätigten Verwaltungsrechts auf den Gebäudekauf vom 15. Juni 1990 Bezug, von dessen Unwirksamkeit das Berufungsgericht bei der Abweisung des Feststellungsantrags ausgegangen ist. Inwieweit dem Schreiben die Bedeutung einer eigenständigen Rechtsgrundlage für den Besitz zukommt, wird unter anderem davon abhängen, ob an der Wirksamkeit des Gebäudekaufs seinerzeit schon Zweifel bestanden haben. Im übrigen wird das Berufungsgericht berücksichtigen müssen, daß der rechtsgrundlose Erwerb des Besitzes nach Maßgabe der Rechtsprechung dem unentgeltlichen Besitz gleichsteht (Senat, BGHZ 109, 179, 190; 120, 204, 215), gezogene Nutzungen mithin auch vom Redlichen herausgegeben werden müssen (§ 988 BGB). Etwaige Verwendungen des Klägers sind in den Bereicherungsausgleich einzustellen (vgl. Senatsurt. v. 14. Juli 1995, V ZR 45/94, aaO).

Wenzel

Lambert-Lang

Tropf

Klein

Lemke