

den einseitig erklärten Ausschluß des Widerrufsrechts zu binden (vgl. Prot. I 144 f.; KG aaO; BGB-RGRK/Steffen aaO; MünchKomm/Thiele 2. Aufl. § 168 Rdnr. 32). Wenn schon eine nach dem Kausalverhältnis unwiderrufliche Vollmacht (§ 168 Satz 2 BGB) aus wichtigem Grund widerrufen werden darf (Senatsurt. v. 8. Februar 1985, V ZR 32/84, WM 1985, 646, 647 m. w. N.), muß die Befugnis zum Widerruf einer isolierten Vollmacht erst recht, und zwar auch ohne wichtigen Grund möglich sein, weil es dann mangels eines der Bevollmächtigung zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses an einem Beurteilungsmaßstab für die Frage des Bestehens eines wichtigen Grundes fehlt.

2. Rechtsfehlerfrei ist die Ansicht des Berufungsgerichts, der Herausgabeanspruch nach § 175 BGB sei auch auf der Grundlage des Sachvortrages des Beklagten gerechtfertigt.

Das Berufungsgericht unterstellt die Behauptung des Beklagten als wahr, der ihm unwiderruflich erteilten Vollmacht habe die privatschriftliche Vereinbarung vom 22. März 1984 zugrunde gelegen. Danach aber, so meint der Tatrichter, sei der Beklagte ausschließlich zur Belastung des Teileigentums, nicht hingegen zur Veräußerung berechtigt gewesen. Der vom Beklagten behauptete Zweck der „Transaktion“, dem Kläger das Teileigentum lediglich zu treuhänderischem Erwerb zu übertragen, habe eine Veräußerungsbefugnis nicht unabdingbar erfordert, weil sich der Treugeber in der Regel die Verfügungsmöglichkeit durch den im Innenverhältnis bestehenden Anspruch gegen den Treuhänder auf Rückübertragung des Eigentums verschaffen könne. Die Vereinbarung vom 22. März 1984 könne nicht entgegen ihrem einschränkenden Wortlaut ausgelegt werden. Der Beklagte habe infolgedessen durch den Verkauf an Sch. gegen die von ihm vorgetragene Rechtsgrundabrede der Bevollmächtigung verstoßen und damit einen wichtigen Grund zum Widerruf der Vollmacht gegeben.

Diese Ausführungen halten der Revision stand.

a) Das Berufungsgericht verkennt nicht, daß dem Beklagten bei dem von ihm behaupteten Zweck des Rechtsgeschäfts — einer nur treuhänderischen Eigentumsübertragung — ein Anspruch gegen den Kläger auf Rückübertragung des Teileigentums zustehen kann. Wenn der Tatrichter gleichwohl die privatschriftliche Vereinbarung vom 22. März 1984 dahin auslegt, sie habe den Gebrauch der Vollmacht allein für den Zweck einer den Kreditbedarf des Beklagten sichernden Belastung des Teileigentums erlaubt, so ist das eine mögliche Auslegung. Dies gesteht auch die Revision zu. Die Rüge, das Berufungsgericht habe sich durch die Annahme, ein Treugeber könne sich in der Regel schon durch den ihm aus dem Innenverhältnis zustehenden Rückübertragungsanspruch gegen den Treuhänder die Verfügungsmöglichkeit über das Treugut verschaffen, in der Auslegung gebunden gefühlt, trifft nicht zu. Denn nicht allein auf diesen Gesichtspunkt stellt die Auslegung ab, sondern auch auf Wortlaut und Erklärungssinn der Vereinbarung. Eine die Veräußerungsbefugnis einschließende Vertragsauslegung brauchte sich hiernach dem Berufungsgericht nicht aufzudrängen. Was die Revision dazu vorbringt, liegt auf tatrichterlichem Feld. Treuhandaabrede und Vollmachtsvereinbarung müssen nicht notwendig deckungsgleich sein.

b) Wenn aber der Beklagte — wie hier zu unterstellen ist — von der Vollmacht abredewidrig Gebrauch gemacht hat, dann ist ein wichtiger Grund zum Widerruf gegeben. Daran ändert auch der Umstand nichts, daß der Beklagte, wovon das Berufungsgericht auszugehen scheint, nach der be-

haupteten Treuhandaabrede jederzeit Rückübertragung des Teileigentums auf sich hätte verlangen, zudem nach Ziff. 4 der privatschriftlichen Vereinbarung vom 22. März 1984 auch den Rücktritt vom Kaufvertrag hätte erklären können und dann zur Weiterveräußerung in der Lage gewesen wäre. Denn es ist ein Unterschied, ob der Treugeber in dieser Weise vorgehen muß und dabei etwaigen Gegenansprüchen des Treuhänders ausgesetzt ist oder ob er ihn durch Mißbrauch der Vollmacht von der Mitwirkung an der Rückübertragung ausschalten kann. Es ist weder festgestellt noch hinreichend dargetan, daß hier der Vollmachtsmißbrauch den Kläger im Ergebnis nicht schlechter gestellt habe, als dieser sich bei einem Verlangen des Beklagten nach Rückübertragung des Teileigentums gestanden hätte.

c) Unbegründet ist auch die Rüge, der Kläger habe die Vollmacht selbst dann, wenn ein wichtiger Grund zum Widerruf vorgelegen haben sollte, nur entziehen können, falls er zugleich das vom Beklagten behauptete Treuhandaabrede gekündigt hätte.

Zwar hat der Bundesgerichtshof entschieden (Urt. v. 20. März 1972, II ZR 52/71, WM 1972, 588), daß ein fremdnütziger Treuhänder, der den Treugeber umfassend zur Verwaltung, Verfügung und Nutznießung bevollmächtigt hat, diese Vollmacht nur bei gleichzeitiger Kündigung des Treuhandaabredes widerrufen darf, weil beides untrennbar zusammengehört. Im dortigen Fall bestand jedoch kein wichtiger Grund zum Widerruf, weil das Treuhandaabrede, auf dem die Bevollmächtigung beruhte, nur dem Interesse des Treugebers diene und darum der Bestand der Vollmacht an die Dauer des Treuhandaabredes gebunden blieb. Hier hingegen lag der Vollmacht nach tatrichterlicher Unterstellung die privatschriftliche Vereinbarung vom 22. März 1984 zugrunde, und diese beschränkte nach tatrichterlicher Auslegung den Gebrauch der Vollmacht auf Belastungen des Teileigentums. Somit ist hier, da der Beklagte die Vollmacht abredewidrig ausgenutzt hat, nach dem maßgebenden Kausalverhältnis (vgl. BGH Urt. v. 12. Mai 1969, VII ZR 15/67, WM 1969, 1009 unter Nr. 3) ein wichtiger Grund zum Widerruf gegeben. In einem solchen Fall steht die Fortdauer des Treuhandaabredes nicht dem Widerruf der Vollmacht entgegen, weil das der Kausalabrede widerspräche. Es ist dann vielmehr Sache des Treugebers, also des Beklagten, die Treuhandaabrede zu kündigen. Er mag auch berechtigt sein, vom Kläger eine neue Vollmacht mit den sich aus der Rechtsgrundabrede ergebenden Einschränkungen zu verlangen. Das ist jedoch nicht geltend gemacht.

3. BGB § 312 (Erbchaftsvertrag unter künftigen gesetzlichen Erben)

a) Auch bei einem Vertrag, durch den ein „künftiger gesetzlicher Erbe“ sich zur Übertragung seines künftigen gesetzlichen Erbteils nach einem lebenden Dritten verpflichtet (Erbchaftsvertrag), kann dessen künftiger testamentarischer Erbteil mitgemeint sein.

b) Der Erbchaftsvertrag ist nicht deshalb unwirksam, weil der Verpflichtete den — gleich hohen — Erbteil aufgrund einer Verfügung von Todes wegen erlangt (Abweichung von RGZ 98, 330).

BGH, Urteil vom 11.5.1988 — IV a ZR 325/86 — mitgeteilt von D. Bundschuh, Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Die Eltern der Klägerin, nämlich der im Jahre 1956 verstorbene Vater und die am 23. Juli 1983 verstorbene Mutter (Erblasserin), hatten aufgrund gemeinschaftlichen Testaments vom 25. Februar 1952 einander gegenseitig zu Alleinerben und ihre drei Kinder, die Klägerin und deren Geschwister L. und E., zu Erben des längstlebenden Elternteils zu je einem Drittel eingesetzt. Der Nachlaß der Mutter besteht im wesentlichen aus einem Hausgrundstück in H. Die Klägerin erwarb den Anteil ihrer Schwester am Nachlaß der Mutter gegen Zahlung von 9.000 DM.

In einem von dem beklagten Notar beurkundeten Vertrag vom 29. November 1966 zwischen der Klägerin und ihrem Bruder erklärte dieser, seinen gesetzlichen Erbteil an dem zukünftigen Nachlaß seiner Mutter an die Klägerin gegen eine Abfindung von 9.000 DM „abzutreten“. Zugleich unterschrieb die Klägerin eine von dem Beklagten gefertigte Erklärung, darüber belehrt worden zu sein, daß die Abtretung nur schuldrechtliche Wirkung habe und hinfällig werde, wenn L. von der Erbfolge ausgeschlossen werde.

Nach dem Tode der Erblasserin beanspruchte die Klägerin auch den Erbteil ihres Bruders. Der für diesen bestellte Abwesenheitspfleger lehnte die Übertragung ab, weil der Vertrag vom 29. November 1966 gemäß § 312 Abs. 1 Satz 1 BGB als ein Vertrag über den Nachlaß eines noch lebenden Dritten nichtig sei. Diese Auffassung hat die Klägerin sich zu eigen gemacht. Die Ausnahmenvorschrift des § 312 Abs. 2 BGB, die Verträge unter künftigen gesetzlichen Erben über den gesetzlichen Erbteil zuläßt, greife hier nicht ein, weil L. keinen gesetzlichen Erbteil erlangt habe, sondern testamentarischer Miterbe nach der Mutter geworden sei. Die Beklagte habe die Nichtigkeit des von ihm beurkundeten Vertrages erkennen und auf eine rechtlich mögliche Vertragsgestaltung zur Erreichung des angestrebten Zieles hinwirken, insbesondere die Mutter hinzuziehen sollen. Da der Beklagte dies schuldhaft unterlassen habe, beantragt die Klägerin die Feststellung der Verpflichtung des Beklagten, ihr den Schaden zu ersetzen, der daraus entstehe, daß er sie bei der Beurkundung des unwirksamen Erbschaftsvertrages falsch beraten habe.

Landgericht und Oberlandesgericht halten die Klage für begründet. Die Revision des Beklagten führte zur Klageabweisung.

Aus den Gründen:

Die Revision hat Erfolg. Die Klage ist schon deshalb unbegründet, weil der Vertrag der Klägerin mit ihrem Bruder vom 29. November 1966 entgegen der von den Vorinstanzen gebilligten Auffassung der Klägerin nicht unwirksam ist, sondern dieser einen Anspruch gegen ihren Bruder auf Übertragung seines Erbteils nach der Mutter auf sie gibt und weil der von der Klägerin geltend gemachte Schaden daher nicht entstanden ist und nicht entstehen kann.

Der Vertrag vom 29. November 1966 ist formuliert wie ein Vertrag über die Abtretung eines Erbteils (§ 2033 Abs. 1 BGB). Ein solcher Vertrag kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und des Reichsgerichts zu Lebzeiten des Erblassers nicht wirksam abgeschlossen werden (BGHZ 37, 319, 324; BGH Urteil vom 24.10.1973 — IV ZR 3/72 — NJW 1974, 43, 44; RGZ 65, 364, 366; 71, 131, 136). Das Berufungsgericht geht aber mit Recht davon aus, daß es sich (jedenfalls auch) um einen Erbschaftsvertrag im Sinne von § 312 BGB handelt, durch den die Pflicht des Bruders der Klägerin begründet werden sollte, den Erbteil nach seiner damals noch lebenden Mutter gegen Abfindung auf die Klägerin zu übertragen, und daß die Wirksamkeit der Vereinbarung insoweit nach dem mußmaßlichen Parteiwillen von der etwa mitgewollten Erbteilsübertragung unabhängig (§ 139 BGB) ist. Derartige Erbschaftsverträge (schuldrechtlicher Art) sind nach § 312 Abs. 2 BGB in einem bestimmten Rahmen möglich.

Nach § 312 Abs. 1 Satz 1 BGB sind zwar Verträge über den Nachlaß eines noch lebenden Dritten (Erbschaftsverträge) nichtig. Das gleiche gilt gemäß § 312 Abs. 1 Satz 2 BGB auch für Verträge über einen Pflichtteil oder ein Vermächtnis

aus dem Nachlaß eines noch lebenden Dritten. Diese ablehnende Haltung des Gesetzes gegenüber den Erbschaftsverträgen geht zurück auf das ältere römische Recht. Das bürgerliche Gesetzbuch hat sie im Grundsatz aufrechterhalten, weil derartige Geschäfte über das Vermögen eines lebenden Dritten im Hinblick auf die Spekulationsgefahr gefährlich und sittlich anstößig seien und in den meisten Fällen zu leichtsinniger Vermögensverschleuderung und zur Ausbeutung solchen Leichtsinns führten (BGHZ 26, 320, 324, 325; 37, 319, 323; BGH Urteil vom 30.3.1960 — V ZR 176/58 — DNotZ 1960, 382, 383 = LM BGB § 312 Nr. 3; Motive zum BGB Bd. II S. 182, 184 — zu § 349 E I —). Davon macht § 312 Abs. 2 Satz 1 BGB aber eine Ausnahme für solche Verträge, die „unter künftigen gesetzlichen Erben“ „über den gesetzlichen Erbteil oder den Pflichtteil eines von ihnen“ geschlossen werden. Diese Voraussetzungen sind hier nach der Auffassung des Senats beide erfüllt.

Daß die Klägerin und ihr Bruder zu dem Personenkreis gehören, die wirksame Erbschaftsverträge über den Nachlaß ihrer Mutter abschließen konnten, wird von keiner Seite in Zweifel gezogen. Das Reichsgericht hat diesen Kreis in seiner grundlegenden Entscheidung RGZ 98, 330 sehr weit gezogen und hat darunter sämtliche (auch die entferntesten) Verwandten des Erblassers, seinen Ehegatten und sogar den Fiskus verstanden (RGZ 98, 332). Diese Auffassung ist im Schrifttum auf Widerspruch gestoßen (vgl. *Daniels*, Verträge mit Bezug auf den Nachlaß eines noch lebenden Dritten S. 80 ff., 90). Ob ihr trotzdem uneingeschränkt zu folgen ist, bedarf hier aber keiner Entscheidung, weil es sich bei den Partnern des vom Beklagten beurkundeten Erbschaftsvertrages um nächste Angehörige der Erblasserin, nämlich um deren unmittelbare Abkömmlinge handelt.

Fraglich ist dagegen, ob es sich hier um einen Vertrag „über den gesetzlichen Erbteil“ des Bruders im Sinne von § 312 Abs. 2 BGB handelt. Der Revision ist zuzugeben, daß es dem Wortlaut nach ausschließlich um einen — an sich unbedenklich wirksamen — Erbschaftsvertrag über einen „gesetzlichen“ Erbteil geht, so wie es § 312 Abs. 2 BGB gerade vorsieht. Dennoch hat das Berufungsgericht recht, wenn es den Vertrag dahin versteht, daß er — auch — die Verpflichtung des Bruders der Klägerin begründen sollte, dieser den testamentarischen Erbteil nach der Mutter zu übertragen, den er tatsächlich erlangt hat. Nach dem unstreitigen Parteivorbringen ging es den Partnern des Erbschaftsvertrages darum, daß die Klägerin den konkreten Nachlaß der Mutter insbesondere im Hinblick auf den darin enthaltenen wesentlichen Nachlaßgegenstand, nämlich das elterliche Hausgrundstück, vollständig erhalten sollte. Danach ist anzunehmen, daß der testamentarische Erbteil des Bruders nach dem mußmaßlichen Parteiwillen in dem Erbschaftsvertrag mitgemeint ist, so daß es sich hier — jedenfalls auch — um einen Vertrag über einen testamentarischen Erbteil handelt.

Ob ein Erbschaftsvertrag auch über einen derartigen Erbteil unter § 312 Abs. 2 BGB fällt und daher wirksam geschlossen werden kann, ist in Rechtsprechung und Schrifttum umstritten.

Das Reichsgericht hat sich in der bereits angeführten Entscheidung RGZ 98, 330 — nicht tragend — dahin geäußert, § 312 Abs. 2 BGB setze voraus, daß derjenige Vertragsteil, der sich zu einer Verfügung über einen künftigen Erbteil verpflichte, diesen Erbteil durch Berufung kraft Gesetzes erlange. Der Grund dafür sei der, daß der voraussichtliche

Erbe sich bei Lebzeiten des Erblassers nicht mit dessen Willen in Widerspruch setzen sollte (RGZ 98, 332, 333), wobei einschränkend hinzugefügt ist, auf den Widerspruch zum Erblasserwillen komme es aber nur an, soweit eine Verpflichtung in Ansehung des Nachlasses („über den Nachlaß“) in Frage stehe. Der Bundesgerichtshof hat sich dieser Auffassung bisher nicht angeschlossen. Er hat sich auch nicht zu eigen gemacht, daß es in diesem Bereich um die Achtung vor dem Willen des Erblassers gehe. Vielmehr hat er die Nichtanwendung von § 312 Abs. 2 BGB in BGHZ 37, 319, 328 lediglich darauf gestützt, daß die Vertragschließenden nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben des Erblassers gehörten, und nicht auch darauf, daß es sich um eine Erbfolge kraft Testaments handelte. Mit der hier zu entscheidenden Frage hat sich im wissenschaftlichen Schrifttum *Daniels* (aaO S. 102 f. im Anschluß an *Wiedemann* NJW 1968, 769) am eingehendsten befaßt.

Die Entstehungsgeschichte der Vorschrift ist insoweit dunkel (vgl. dazu näher *Daniels*, aaO S. 84 f., 94; sowie von *Kübel* in: Die Vorlagen der Redaktoren für die erste Kommission zur Ausarbeitung des Entwurfs eines bürgerlichen Gesetzbuches, Recht der Schuldverhältnisse, Teil 1 Allgemeiner Teil, herausgegeben von Schubert, Vorlage Nr. 11 zu § 6 S. 22 ff., abgedruckt S. 252 ff.). Soviel aber ist klar (Protokolle I 456), daß für bestimmte Fälle, die man nicht als anstößig empfand, von § 312 Abs. 1 BGB eine Ausnahme gemacht werden sollte. Mißstände, die zumal durch Übervorteilung des Abgefundenen eintreten könnten, ließen sich nicht völlig vermeiden, aber durch Beschränkung auf den Kreis der gesetzlichen Erben erheblich vermindern. Eine Pietätlosigkeit gegenüber dem Erblasser könne in derartigen Verträgen nicht ohne weiteres gefunden werden. Die Besorgnis, es könne zu unlauteren Einwirkungen auf den Erblasser oder sogar zu einer Gefährdung seines Lebens kommen (so die Motive II, 182), sei unbegründet. Dabei war an das praktische Bedürfnis insbesondere des Auswanderungswilligen gedacht (der sich durch den Verkauf seiner Erbaussichten womöglich erst die Kosten für die Überfahrt beschaffen will). Nimmt man diesen Beispielfall, dann erscheint die Auffassung des Reichsgerichts nicht ausreichend tragfähig. Denn die Erbaussichten (auch) eines Auswanderungswilligen, der Verwandte auf eine Abfindung anspricht, sind schwerlich zu einem angemessenen Preis zu verwerten, wenn die Möglichkeit besteht, daß der angebotene Erbschaftsvertrag durch ein Testament des zukünftigen Erblassers wertlos wird. Noch weniger einleuchtend wäre es, wenn der „Abgefundene“ es — etwa in den Fällen des § 1948 oder des § 2306 BGB — selbst in der Hand hätte, ob der Erbschaftsvertrag ihn nun bindet oder nicht. Es kann nicht angenommen werden, daß mit § 312 Abs. 2 BGB derart ungereimte Ergebnisse sollten herbeigeführt werden können.

Hinzu kommt, daß auch der vom Reichsgericht angeführte Grund für die gegenständliche Beschränkung der Möglichkeit von Erbschaftsverträgen auf die Fälle der Intestaterbfolge, wie *Daniels* (aaO S. 104 ff.) gezeigt hat, den Gesetzesmaterialien nicht eindeutig zu entnehmen ist. Vielmehr lassen die Motive zum BGB erkennen, daß die Zustimmung des Erblassers zu einem Erbschaftsvertrag — abweichend vom römischen Recht — für dessen Wirksamkeit ohne Bedeutung sein sollte, und zwar deshalb, weil unlauteren Einflüssen auf den Erblasser vorgebeugt werden sollte (Motive II, 185). Demgemäß ist heute ein Erbschaftsvertrag in den Fällen des § 312 Abs. 1 BGB auch dann nichtig, wenn der Erblasser zustimmt, und in den Fällen des § 132 Abs. 2 BGB

auch dann wirksam, wenn der Erblasser seine Zustimmung dazu verweigert. Überdies wäre es nicht gerechtfertigt anzunehmen, Erbschaftsverträge widersprächen dem Willen des Erblassers nicht, sofern und solange dieser keine Verfügung von Todes wegen errichtet habe. Vielmehr unterbleiben Verfügungen von Todes wegen erfahrungsgemäß vielfach nur deshalb, weil der Erblasser die gesetzliche Ordnung der Erbfolge für seinen Erbfall inhaltlich als angemessen ansieht und deshalb gerade angewendet wissen will.

Dementsprechend hält es der Senat für richtiger, die Anwendung des § 312 Abs. 2 BGB nicht darauf abzustellen, ob derjenige, der sich zu einer Verfügung über seinen künftigen Erbteil verpflichtet, diesen Erbteil gerade kraft Gesetzes erlangt. Das Merkmal „über den gesetzlichen Erbteil“ gewinnt danach lediglich die Bedeutung einer quantitativen Begrenzung dessen, über das die „künftigen gesetzlichen Erben“ wirksame Erbschaftsverträge schließen können, und erscheint eher als Ausdruck einer nicht näher begründeten Kompromißentscheidung unter den widerstreitenden Tendenzen im Gesetzgebungsverfahren. Jedenfalls wenn der Erblasser — wie im vorliegenden Fall — seine Erbfolge gerade so ordnet, wie sie auch kraft Gesetzes wäre, muß ein Erbschaftsvertrag ebenso möglich sein wie bei gesetzlicher Erbfolge. Vernünftige Gründe für eine unterschiedliche Behandlung beider Fälle sind für den Senat nicht zu erkennen. Diese Auffassung des Senats wird im Ergebnis vielfach auch im Schrifttum geteilt (vgl. z. B. *MK-Söllner*, BGB 2. Aufl. § 312 Rdnr. 13; *Oertmann*, BGB 2. Aufl. § 312 Anm. 4; *Blo-meyer*, FamRZ 1974, 421, 424; *Scheibner*, ZBIF 1912, 338 ff.; *Schiff*, Verträge nach § 312 Abs. 2 BGB S. 22; *Meister*, Kann ein gesetzlicher Erbe einem anderen gesetzlichen Erben bei Lebzeiten des Erblassers seinen Erbteil übertragen?, S. 105 f.; *Daniels*, aaO S. 102 ff.).

4. BGB §§ 182, 152 (*Zustandekommen des Vertrags bereits mit Beurkundung der Genehmigung des vollmachtlos Vertretenen*)

Handelt bei der notariellen Beurkundung eines Kaufvertrages für den Käufer mit Kenntnis des Verkäufers ein Vertreter ohne Vertretungsmacht, kommt der Vertrag in entsprechender Anwendung des § 152 BGB bereits mit der Beurkundung der Genehmigungserklärung des Käufers zustande, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist.

(*Leitsatz nicht amtlich*)

OLG Karlsruhe, Urteil vom 3.2.1988 — 13 U 52/87 —

Aus dem Tatbestand:

Die Klägerin beabsichtigte im Mai 1986, Grundstücke von Herrn V. zu erwerben. Am 22.5.1986 wurde ein notarieller Kaufvertrag geschlossen, bei dem für die Klägerin Herr N. als Vertreter ohne Vertretungsmacht auftrat. Die Klägerin hatte dieses Grundstück durch die beklagte Immobiliengesellschaft vermittelt erhalten und mit dieser eine Maklerprovision von 3% zuzüglich Mehrwertsteuer vereinbart.

Der vereinbarte Kaufpreis betrug 850.000,— DM. V. seinerseits hatte die Grundstücke von dem bisherigen Eigentümer E. mit notariellem Kaufvertrag vom 26.3.1986 zum Preis von 531.000,— DM gekauft. Er war noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Zu seinen Gunsten befand sich jedoch eine Vormerkung zur Sicherung des Auflassungsanspruchs im Grundbuch. Die Klägerin hat in notarieller Urkunde vom 4.6.1986 die Genehmigung des Vertrages erklärt und der Beklagten nach Vertragsschluß eine Anzahlung von 5.000,— DM auf die Maklerprovision geleistet.