

87. Ist die Aufassungsvollmacht auch dann nach § 31 GBD. stempelfrei, wenn in der Urkunde, in der sie erteilt ist, nicht das ganze der Aufassung zugrunde liegende Rechtsgeschäft beurkundet ist, sondern nur das Angebot dazu oder dessen Annahme?

VII. Zivilsenat. Urf. v. 28. Juni 1921 i. S. R. (R.) w. preuß. Staat (Befl.). VII 569/20.

I. Landgericht Altona. — II. Oberlandesgericht Kiel.

Am 7. September 1916 hat der Kläger als Notar eine Urkunde aufgenommen, in der jemand einem andern anbot, ihm sein Grundstück unter bestimmten Bedingungen abzukaufen, und gleichzeitig einem Dritten Aufassungsvollmacht erteilte. Das Angebot wurde unter dem 28. September 1916 angenommen. Dem erwähnten Bevollmächtigten ist das Grundstück aufgelassen worden. Der Kläger hat zu der Aufassungsvollmacht 3 M Stempel verwendet, der Beklagte hat von ihm weitere 7 M erfordert. Mit seiner Klage verlangt der Kläger, festzustellen, daß jene Forderung unberechtigt ist. Das Landgericht und das Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Die Revision blieb ohne Erfolg.

Gründe:

... Die Stempelforderung des Beklagten ist an sich nach Tarifst. 73 PreußStempStG. gerechtfertigt. Vergeblich beruft sich der Kläger auf den Schutz des § 31 GBD. Hier heißt es: „Wird im

Falle der Auflassung eines Grundstücks . . . die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teiles durch Bevollmächtigte vor dem Grundbuchamt erklärt, so ist die Vollmacht stempelfrei, wenn das der Einigung zugrunde liegende Rechtsgeschäft von einem Notar beurkundet und die Vollmacht in der Urkunde erteilt ist."

Die übrigen Voraussetzungen dieser Vorschrift sind unstreitig erfüllt, gestritten wird nur darüber, ob die Auflassungsvollmacht in der Urkunde erteilt ist, welche das der Auflassung zugrunde liegende Rechtsgeschäft enthält. Die Revision will das Angebot und die Annahme unter Berufung auf § 128 BGB. als eine einzige Urkunde ansehen, die Revisionsbeantwortung will sie als zwei selbständige Urkunden behandelt wissen und findet dann die Vollmacht in einer Urkunde, die nur ein Vertragsangebot enthält. Die Streitfrage hat dem Senat schon einmal vorgelegen, RGZ. Bd. 78 S. 156. Damals ist sie unbeantwortet geblieben. Jetzt hat der Senat sie im Sinne des Beklagten entschieden.

Erst die Reichstagskommission hat den § 31 in die Grundbuchordnung eingefügt. Der ausgesprochene Zweck war dabei der, einen Ausgleich zu schaffen für gewisse Vorteile, welche Art. 143 Abs. 1 Einw. z. BGB. bestimmten Gebieten gewährte. Namentlich blieb danach in den Bezirken des früheren rheinischen Rechtes die Möglichkeit bestehen, die Auflassung eines Grundstücks vor einem Notar zu erklären. Hatten also zwei Leute einen Grundstückskaufvertrag vor einem Notar abgeschlossen, so konnten sie im Anschluß an den Vertrag bei dem Notar sofort auch die Auflassung vornehmen. In den anderen Gebieten des deutschen Reichs mußten sie entweder selbst zum Grundbuchamt gehen oder einen Bevollmächtigten dorthin schicken. Der Stempel für diese Vollmacht sollte ihnen durch § 31 BGB. erlassen werden. Es ist nun aber ohne weiteres klar, daß die Bewohner der ehemals rheinischrechtlichen Gebiete nicht besonders bevorzugt waren, wenn sie den Grundstückskaufvertrag in der Form des § 128 BGB. schlossen. In einem solchen Falle konnte regelmäßig die Auflassung ebenfalls nicht in unmittelbarem Anschluß an das Zustandekommen des Vertrags erklärt werden. Die Beteiligten oder die von ihnen bestellten Bevollmächtigten mußten sich erst noch gemeinsam auf dem Grundbuchamt oder vor einem Amtsgericht oder vor einem Notar einfinden, um „bei gleichzeitiger Anwesenheit“ nach § 925 BGB. die Auflassung vorzunehmen. Möglich war allerdings, daß der den Vertragsschluß Anbietende oder sein Bevollmächtigter schon zur Annahmeerklärung bei dem Notar erschien, und daß dann sofort nach der Annahme das Grundstück vor dem Notar aufgelassen wurde, aber auch in diesem Falle mußte immer einer der Beteiligten — sei es selbst, sei es vertreten durch einen Bevollmächtigten — sich zweimal

bei dem Notar einfinden, und schickte er einen Bevollmächtigten, so mußte er die Stempelposten für die Vollmacht bezahlen. Hier bestand deshalb kein wesentlicher Anlaß, einen Ausgleich zu schaffen; der gesetzgeberische Grundgedanke versagt also, wenn der Grundstückskaufvertrag in der Form des § 128 BGB. geschlossen wird.

Es kommt aber weiter noch zweierlei in Betracht. Als das Reich den § 31 OBD. in sein Gesetz aufnahm, griff es in einer damals noch ungewöhnlichen Weise in die Stempelgesetzgebung der Bundesstaaten ein. Außerdem ist es eine Ausnahmenvorschrift, die von dem Reich aufgestellt ist. Beide Umstände nötigen zu vorsichtiger und einschränkender Auslegung. Folgt man diesem Gebote, so läßt sich die Notwendigkeit nicht begründen, unter der Urkunde im Sinne des § 31 OBD. zwei äußerlich getrennte Urkunden, Angebot und Annahme, zusammenzufassen. . . .