

24. Zur Frage der Stempelfreiheit von Auflassungsvollmachten.
 G. B. D. § 31. Preuß. Stempelsteuergesetz vom 27. Oktober 1924
 Tarifnummer 19 Abs. 7b.

VII. Zivilsenat. Urf. v. 25. November 1927 i. S. S. u. Gen.
 (R.) w. Preuß. Staat (Bekl.). VII 361/27.

I. Landgericht Kiel.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger zu 1 bot am 15. März 1926 zum Protokoll des Notars B. in N. den Klägern zu 2, 3 und 4 ein Grundstück unter bestimmten Bedingungen zum Kauf für 21000 R. M. an. Im § 4 der Urkunde heißt es: „Beide Teile erteilen dem Hausmakler M. . . unbeschränkt Vollmacht zur Abgabe der Auflassungserklärungen vor dem Grundbuchamt oder Notar . . .“ Die Kläger zu 2, 3, 4 nahmen das Angebot des Klägers zu 1 in einem Protokoll des Notars B. vom 21. März 1926 an mit der Erklärung: „Wir nehmen den uns in seinem vollen Wortlaute bekannt gegebenen Antrag an und bestätigen damit die in dem Vertragsantrag vorgesehene Auflassungsvollmacht des Hausmaklers M. . .“ Die Auflassung wurde von dem Bevollmächtigten M. vorgenommen. Zu der Urkunde vom 15. März 1926 erhob die Stempelbehörde einen Vollmachtstempel von 21 R. M.; die Vertragsparteien bezahlten ihn je zur Hälfte. Sie sind der Meinung, daß ein Vollmachtstempel nicht in Ansatz komme, sondern nur ein Protokollstempel von 3 R. M. Klagend verlangen sie Zurückzahlung von 18 R. M. Beide Vorinstanzen wiesen die Klage ab. Die Revision der Kläger hatte Erfolg.

Gründe:

1. Die Urkunde vom 15. März 1926 ist als bedingte Vollmacht nach § 3 Abs. 2 und Tarifnummer 19 Abs. 1 des Preussischen Stempel-

steuergesetzes in der Fassung vom 27. Oktober 1924 versteuert worden. Die Revision meint, der Kläger zu 1 habe damals keine bedingte Vollmacht erklärt, sondern nur den Klägern zu 2, 3 und 4 das Angebot gemacht, gemeinsam mit ihm dem Hausmakler M. Auflassungsvollmacht zu erteilen. Es ist indessen dem Berufungsrichter darin beizupflichten, daß der Kläger zu 1 in der Urkunde vom 15. März 1926 für den Fall, daß die anderen Kläger das Kaufangebot annähmen und den M. mit der Entgegennahme der Auflassung beauftrauten, seinerseits bereits endgültig erklärt hat, M. solle ermächtigt sein, in seinem Namen die Auflassung zu erteilen. Eine andere Vollmachtserklärung hat der Kläger zu 1 auch in der Tat später nicht abgegeben. Dadurch, daß die Kläger zu 2, 3, 4 in der Urkunde vom 21. März 1926 das Kaufangebot annahmen und dem M. Auflassungsvollmacht gaben, wurde wohl die Bedingung erfüllt, an die der Kläger zu 1 seine Vollmachtserklärung geknüpft hatte; es läßt sich aber nicht sagen, daß damit die Vollmacht selbst erst erteilt worden wäre. Sie war vom Kläger zu 1 zu erteilen, dieser hat aber die Urkunde vom 21. März 1926 gar nicht unterzeichnet; seine Erklärungen sind ausschließlich in der Urkunde vom 15. März 1926 enthalten. Die Revision übersieht, daß die Vollmachten zur Erteilung und zur Entgegennahme der Auflassung wohl gemeinsam erklärt und auch in ein gegenseitiges Abhängigkeitsverhältnis gebracht werden können, daß sie aber immer selbständige Vollmachten bleiben. Jeder Teil erklärt die seinige allein.

2. Eine Verletzung des § 31 GBD. hat die Revision nicht gerügt. Sie kommt auch schon deshalb nicht in Frage, weil jene Vorschrift voraussetzt, daß die Auflassung durch Bevollmächtigte vor dem Grundbuchamt erklärt worden ist. Das haben die Kläger nicht behauptet. Die Vollmacht ermächtigte den M. zur Abgabe der Erklärungen vor dem Grundbuchamt oder vor dem Notar. Wo er sie abgegeben hat, steht nicht fest.

Im übrigen hat sich der erkennende Senat schon früher (RGZ. Bd. 102 S. 299) mit dem § 31 GBD. beschäftigt und dargelegt, daß diese Vorschrift nicht nur dem Wortlaut, sondern auch dem gesetzgeberischen Grundgedanken nach versagt, wenn die Auflassungsvollmacht nicht in einem Kaufvertrag, sondern in einem Kaufangebot erklärt wird. Daran würde, wenn es darauf ankäme, auch jetzt noch festzuhalten sein.

3. Mit Recht beruft sich aber die Revision auf die Tarifnummer 19 Abs. 7b StStG. Hier heißt es:

„Befreit sind Auflassungsvollmachten, wenn das der Einigung zugrunde liegende Rechtsgeschäft von einem Notar oder einer Behörde beurkundet und die Vollmacht in der Urkunde erteilt ist.“

Damit ist der enge Rahmen des § 31 GBD. verlassen worden. Die neue Befreiungsvorschrift setzt weder voraus, daß die Auflassung vor dem Grundbuchamt vorgenommen wird, noch daß die Vollmacht vor einem Notar erklärt worden ist. Das liegt daran, daß der Ausgleich, den § 31 GBD. zwischen den verschiedenen Rechtsgebieten des Reichs und namentlich auch Preußens schaffen wollte, von Preußen in- zwischen für seine sämtlichen Landesteile auf andere Weise erreicht worden war. Nach dem Gesetz über die Form der Auflassung vom 13. Mai 1918 (G. S. 51) können nunmehr in ganz Preußen Grundstücke vor einem Notar aufgelassen werden. Danach ist Abs. 7 der Tarifnummer 19 StStG. keine Ausgleichsvorschrift, sondern eine allgemeine Befreiungsvorschrift, die den Grundstücksverkehr erleichtern will.

Nun sind im vorliegenden Falle Angebot und Annahme allerdings nicht zusammen, sondern einzeln beurkundet worden. Unter den besonderen Umständen des Falles vermag das aber einen Unterschied nicht zu begründen. Beide Erklärungen sind von demselben Notar aufgenommen worden, und die zweite, die Annahme des Angebots, lag schon vor, als die zweiwöchige Frist des § 15 Abs. 1 StStG. ablief, binnen welcher der Notar sich über die Verwendung eines zu der ersten Erklärung etwa erforderlichen Stempels schlüssig machen mußte. Man würde den Wortlaut über den Sinn des Gesetzes stellen, wenn man sich darauf beriefe, daß die Auflassungsvollmacht vom Kläger zu 1 nur in der Urkunde erklärt worden ist, die das Angebot enthält, und daß nach § 3 Abs. 1 StStG. lediglich der Inhalt dieser Urkunde über ihre Stempelpflichtigkeit entscheidet. Angebot und Annahme bilden nach der besonderen Lage des Falles zusammen „die Urkunde“, von der Abs. 7 der Tarifnummer 19 spricht. Es ist auch kein innerer Grund ersichtlich, der zu einer abweichenden Behandlung zwänge je nachdem, ob bei der Entscheidung über den zu verwendenden Stempel Angebot und Annahme in derselben Urkunde oder in zwei gesonderten Urkunden vorliegen. Im einen wie im andern Falle gebührt dem Grundstücksverkehr die ihm vom Gesetz zuge dachte

Erleichterung. Es gilt auch hier, was das Reichsgericht (RGZ. Bd. 117 S. 337/338) ausgesprochen hat:

„Über der Formulierung des Gesetzes steht sein leitender Gedanke. Versagt jene, so bleibt dieser maßgebend und zwingt zur Anwendung der Vorschrift auf einen Fall, der zwar unter den aufgezählten Fällen — ohne ersichtlichen Grund — nicht ausdrücklich aufgeführt ist, dessen gleiche rechtliche Beurteilung aber, sei es wegen Rechtsähnlichkeit mit einem der aufgezählten Fälle, sei es — ohne diesen Umweg — wegen unmittelbarer Anwendbarkeit jenes leitenden Gedankens des Gesetzes auf ihn geboten ist.“

Danach mußte in Übereinstimmung mit der Ansicht der Revision die Befreiungsvorschrift auf den gegenwärtigen Fall angewendet und der Klage stattgegeben werden.