

64. Vertragstempel beim Vorliegen eines Vertrages, durch den der eine Vertragsschließende, der das Recht erworben hat, die Auflassung eines Grundstückes zu fordern, nach erfolgter Zerteilung dieses Grundstückes sein angebliches Recht auf Auflassung eines der Trennstücke dem anderen Vertragsschließenden für einen bestimmten Preis abgetreten hat.

IV. Civilsenat. Urth. v. 30. Mai 1892 i. S. Preuß. Steuerfiskus (Befl.) w. N. (R.L.) Rep. IV. 111/92.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Witwe G. und deren Kinder verkauften durch Vertrag vom 17. September 1888 den Regierungsbaumeistern M. und D. das Grundstück Gubenerstraße Nr. 12 u. 13 in B. Die Käufer traten durch Vertrag vom 18. Dezember 1888 ihre Rechte aus dem Kaufvertrage, insbesondere das Recht, die Auflassung zu verlangen, an den Kläger ab. Der letztere hat, ohne daß die Auflassung des Grundstückes an ihn erfolgt ist, das Grundstück zerlegt und über die einzelnen Trennstücke Verträge mit verschiedenen Personen in der Art abgeschlossen, daß er den letzteren sein angebliches Recht auf Auflassung der Trennstücke abgetreten hat. Durch einen dieser sogenannten Cessionsverträge hat der Kläger am 2. Juli 1889 dem Maurermeister H. sein angebliches Recht auf Auflassung des Trennstückes Nr. 468/58 im Flächeninhalte von 1061 Quadratmetern für einen bestimmten Preis abgetreten. Der Beklagte forderte zu diesem Vertrage den Immobilienkaufstempel von eins vom Hundert des im Vertrage sogenannten Abtretungspreises. Der Kläger, der sich nur zur Zahlung des Cessionsstempels von 1,50 M für verbunden erachtete, zahlte den Kaufstempel mit Vorbehalt. Seine Rückforderungsklage wurde vom Landgerichte

und vom Berufungsgerichte für begründet erachtet. Auf die Revision des Beklagten ist das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden.

Aus den Gründen:

... „Die Entscheidungsgründe lassen... einen selbständigen Revisionsgrund erkennen, wenn sie auf den am 2. Juli 1889 vom Kläger mit dem Maurermeister H. über das Trennstück Nr. 468 abgeschlossenen Vertrag und dessen aus dem Streitstoffe zu entnehmenden Inhalt bezogen werden. Der Vertrag vom 2. Juli 1889 schließt sich an den von der Witwe H. und deren Kindern mit den Regierungsbaumeistern M. und D. über das Grundstück Gubenerstraße Nr. 12 u. 13 abgeschlossenen Kaufvertrag vom 17. September 1888 und den von M. und D. mit dem Kläger abgeschlossenen Vertrag vom 18. Dezember 1888 an. Durch den letzteren Vertrag haben M. und D. alle ihre Rechte aus dem Kaufvertrage vom 17. September 1888, insbesondere das Recht, die Auflassung zu verlangen, auf den Kläger übertragen. Dieser aber hat, ohne daß die Auflassung an ihn erfolgt ist, sein vermeintliches Recht, die Auflassung einzelner realer Teile des Grundstückes zu verlangen, weiter begeben. Er hat durch den Vertrag vom 2. Juli 1890 seine Rechte aus den bezeichneten Verträgen auf das Trennstück Nr. 468/58, insbesondere auch das Recht, die Auflassung zu verlangen, dem Maurermeister H. abgetreten.

Der Kläger, dem M. und D. durch den Vertrag vom 18. Dezember 1888 ihre Rechte aus dem Kaufvertrage vom 17. September 1888 abgetreten hatten, war vermöge dieser Abtretung in der Rechtslage, seinerseits die ihm abgetretenen Rechte, insbesondere das Recht, die Auflassung des Grundstückes Gubenerstraße Nr. 12 u. 13 zu fordern, weiter zu begeben. Eine Verpflichtung der Witwe H. und ihrer Kinder zur Auflassung einzelner Trennstücke wird aber durch den Kaufvertrag vom 17. September 1888 nicht begründet. Ist auch das Grundstück Nr. 12 u. 13 Gubenerstraße in der Art teilbar, daß die realen Teile, in die es zerlegt wird, besondere Rechtsobjekte bilden können, so ergibt doch der Streitstoff nicht, daß es zur Zeit der Abschließung des Vertrages schon geteilt gewesen, daß es in seinen realen Teilen zum Gegenstande des Vertrages vom 17. September 1888 gemacht worden ist, und daß die Trennstücke, in Ansehung deren der Kläger sein angebliches Recht auf Auflassung an andere Personen

abgetreten hat, zu jenen realen Teilen gehört haben. Der Streitstoff ergibt auch nicht, daß die Witwe H. und ihre Kinder, sei es in dem Vertrage vom 17. September 1888, sei es in einem späteren Rechtsvorgange, sich verpflichtet haben, Auflassungserklärungen für einzelne reale Teile des Grundstückes, die durch die Käufer oder deren Rechtsnachfolger abgezweigt werden möchten, abzugeben. Das Berufungsgericht bemerkt nur, daß nach den Verträgen vom 17. September 1888 und vom 18. Dezember 1888 eine Parzellierung des Grundstückes Gubenerstraße Nr. 12 u. 13 von den Vertragsschließenden in Aussicht genommen worden sei, und daß die ursprünglichen Verkäufer sich nicht allein zur Auflassung, sondern auch zur Verteilung der rückständigen Kaufgelder auf die einzelnen Trennstücke verpflichtet haben. Allein das Berufungsgericht stellt nicht fest, und der Streitstoff ergibt nichts davon, daß die Verkäufer zur Auflassung einzelner Trennstücke sich verpflichtet haben. Die erwähnte Verteilung der rückständigen Kaufgelder auf die zu bildenden Trennstücke, mit der die Verkäufer in dem Vertrage sich einverstanden erklärt haben, nötigt nicht zur Annahme einer Verpflichtung der Verkäufer, ihrerseits die Trennstücke den Personen, die ihnen von den Käufern oder deren Rechtsnachfolgern vorgeführt werden möchten, einzeln aufzulassen. Es muß also angenommen werden, daß die durch den Vertrag vom 17. September 1888 begründete Auflassungsverpflichtung der Verkäufer auf das ganze Grundstück sich bezieht und nicht auf jeden einzelnen der realen Teile, in die es den Käufern oder deren Cessionar vor der Auflassung gefallen mag, das Grundstück zu zerlegen. Besteht aber nach dem Vertrage vom 17. September 1888 keine Verpflichtung der Verkäufer zur Auflassung der Trennstücke, weil den Verkäufern nur eine auf das ganze Grundstück bezügliche Auflassungserklärung obliegt, so können sie ohne Verletzung des Vertrages die Auflassung einzelner Trennstücke ablehnen. Ihre Rechtsstellung gegenüber einer Reihe verschiedener Cessionare, von denen jeder mit dem Ansprüche auf Auflassung eines Trennstückes an sie herantritt, ist eine wesentlich andere, als sie gegenüber einem von den ursprünglichen Käufern oder deren Cessionar, dem Kläger, erhobenen einheitlichen Auflassungsanspruche gegenüber sein würde. Denn wenn auch das ganze Grundstück, das den Gegenstand des Vertrages vom 17. September 1888 gebildet hat, aus den Teilen, in die es zerlegt worden ist, besteht, so würde doch

die Zerlegung des einheitlichen Auflassungsanspruches insoweit Ansprüche, als es den Käufern oder ihrem Rechtsnachfolger gefällt, Trennstücke zu bilden, und die Abtretung dieser Ansprüche an verschiedene Personen dem §. 408 A.O.N. I. 11 widersprechen, nach der die Verpflichtung des Schuldners durch die Abtretung des Rechtes nicht erschwert werden darf.

Diese Beurteilung der Rechtslage kann aber nicht dahin führen, den Verträgen vom 2. Juli 1889 überhaupt keine rechtliche Wirksamkeit beizulegen. Die Vertragsschließenden haben die von den Verkäufern unmittelbar an die Cessionarien des Klägers zu erteilende Auflassung als das geeignete Mittel angesehen, den aus dem Vertragsinhalte sich ergebenden wirtschaftlichen Vertragszweck, daß die Cessionarien des Klägers die Verfügungsmacht des Eigentümers über die Trennstücke erhalten, zu erreichen, und sie haben demgemäß das vermeintliche Recht des Klägers auf Auflassung der Trennstücke als den Vertragsgegenstand hingestellt. Wird die Auflassung von den Verkäufern unmittelbar an die Cessionarien des Klägers erteilt, so haben die Verträge ihren wirtschaftlichen Zweck erreicht. Da aber nach dem vorliegenden Streitstoffe eine rechtliche Gebundenheit der ursprünglichen Verkäufer zur Erteilung der Auflassung der Trennstücke an die Cessionarien des Klägers nicht besteht, und nicht anzunehmen ist, daß die Kontrahenten der Verträge vom 2. Juli 1889 die Erreichung ihres wirtschaftlichen Vertragszweckes von dem guten Willen der ursprünglichen Verkäufer haben abhängig machen wollen, so bleibt nur übrig, für den Fall, daß die Verkäufer die Auflassung an die Cessionare des Klägers verweigern, eine Verpflichtung des Klägers, auf Grund der Verträge vom 17. September 1888 und 18. Dezember 1888 sich selbst die Auflassung des ganzen Grundstückes erteilen zu lassen und demnächst seinen Cessionarien die Trennstücke aufzulassen, als im Vertragsinhalte liegend anzunehmen. Diese Erwägungen würden einen Kaufvertrag als eventuell von den Vertragsschließenden gewollt ergeben.

Von ähnlichen Grundsätzen ist der gegenwärtig erkennende Senat des Reichsgerichtes in den Urteilen vom 12. Juli 1882 (S.M.Bl. 1889 S. 190), vom 16. November 1891 (Rep. IV. 207/91) und vom 19. Februar 1892 (Rep. IV. 317/91) ausgegangen.

Die vorstehenden Erwägungen machen die Aufhebung des Berufungsurteiles notwendig. Eine Entscheidung in der Sache selbst

---

ist durch den Mangel der festen thatsächlichen Unterlage des Berufungs-  
urtheiles, die vom Revisionsgerichte nicht selbständig ergänzt werden  
darf, und die aus solchem Mangel sich von selbst ergebende hypo-  
thetische Natur der vorgenommenen Erwägungen ausgeschlossen. Die  
Sache war daher zu anderweiter Verhandlung und Entscheidung an  
das Berufungsgericht zurückzuverweisen.“