

58. Ist der Auflassungsstempel zu entrichten, wenn die Auflassung unter Vorlage zweier in stempelpflichtiger Form ausgestellter Urkunden erklärt wird, inhalts deren der neue Erwerber das Grundstück von einem Dritten gekauft hat, dem gegenüber der Eigentümer sich vorher verpflichtet hatte, das Grundstück auf sein Verlangen an ihn oder eine von ihm zu benennende Person zu verkaufen?

Stempelsteuergesetz vom 31. Juli 1895 Tariffstelle 8 Abs. 3.

VII. Civilsenat. Ur. v. 30. März 1900 i. S. B. (Rl.) w. preuß.
Fiskus (Bekl.). Rep. VIa. 409/99.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Am 2. April 1898 ließen die N.'schen Erben als Eigentümer des Grundstückes W.'straße 133 zu Berlin vor dem Grundbuchamte daselbst dieses Grundstück an D. auf. Hierbei wurden dem Grundbuchrichter zwei vor einem Notar in Berlin errichtete Urkunden vorgelegt, nämlich:

1. Eine Urkunde vom 22. Februar 1898, in welcher „die N.'schen Erben sich verpflichten, auf Verlangen des Kaufmanns Emil B. und des Rechtsanwalts Dr. H. zu Berlin das Grundstück W.'straße 133 an diese oder einen von denselben zu bezeichnenden Dritten für den Preis von 292 050 *M* zu verkaufen“. In der Urkunde ist bestimmt, daß die Auflassung bis zu einem festgesetzten Termine zu erfolgen habe, und daß den „Verkäufern“ eine von den „Käufern“ auf das Kaufgeld geleistete Anzahlung von 15 000 *M* als Konventionalstrafe verfallen sein solle, wenn die Käufer bis zu dem vereinbarten Termine die Auflassung nicht entgegennehmen. Die gleichfalls vor dem Notar erschienenen „Käufer“ haben die letztere Vereinbarung bestätigt und die Anzahlung von 15 000 *M* geleistet.

2. Ein Kaufvertrag vom 30. März 1898, dessen § 1 lautet: „Es verkaufen die Herren Emil B. und Dr. H. das bisher den N.'schen Erben gehörige und von den Verkäufern laut Vertrag vom 22. Februar 1898 erworbene, in der W.'straße 133 belegene Grundstück für den Preis von 370 000 *M* an Herrn G. D.“ Der vollständige Inhalt dieses Vertrages ist nicht festgestellt und nicht vorgetragen worden.

Bei der Auflassung bezeichneten die Beteiligten diese beiden Urkunden, von denen die erstere mit 4,50 *M*, die letztere mit 3700 *M* versteuert ist, als die das Veräußerungsgeschäft enthaltenden Urkunden; das Grundbuchamt hat gleichwohl den Auflassungstempel mit 3700 *M* erhoben, und der Kläger B. solchen unter Vorbehalt bezahlt.

Die Klage auf Rückzahlung des Stempels wurde vom Landgericht und in der Berufungsinstanz abgewiesen. Die Revision der Kläger ist zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

„Nach Tarifstelle 8 Abs. 3 des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895 ist die Auflassungserklärung dem Wertstempel nicht unterworfen, wenn in bestimmter Frist und Form die das Veräußerungsgeschäft enthaltende Urkunde vorgelegt wird. Diesem Erfordernisse kann auch durch die Vorlage zweier oder mehrerer Urkunden genügt werden, die derart rechtlich zusammenhängen und sich ergänzen, daß ihr Gesamtinhalt die Verpflichtung des Auflassenden zur Übertragung des Eigentums auf den neuen Erwerber begründet. Dies ist in der Entsch. des R.G.'s, IV. Civilf., vom 18. Dezember 1884, Rep. IV. 245/84, — abgedruckt bei Höher-Gaupp, Stempelgesetzgebung, S. 205 Anm. 84 —

in Bezug auf den § 2 des Stempelgesetzes vom 5. Mai 1872, mit dem der Abj. 3 der Tarifstelle 8 des jetzigen Gesetzes im wesentlichen übereinstimmt, anerkannt, und nach wiederholter Prüfung auch für das gegenwärtig geltende Gesetz festzuhalten. Die Entscheidung über die Klage hängt demnach von der Beantwortung der Frage ab, ob durch die in den Urkunden vom 22. Februar und 30. März 1898 verlautbarten Verträge für die N.'schen Erben dem neuen Erwerber D. gegenüber die Verpflichtung begründet war, das Grundstück diesem aufzulassen, und ob dementsprechend D. die Auflassung von den N.'schen Erben als ein ihm diesen gegenüber zustehendes Recht fordern konnte. Nur wenn diese Fragen zu bejahen sind, enthalten die vorgelegten Urkunden das Veräußerungsgeschäft im Sinne der Tarifstelle 8 Abj. 3. Das Berufungsgericht hat die Fragen nach jeder Richtung verneint; die Prüfung der Sache ergibt, daß dieser Entscheidung beizutreten ist.

1. Daß die zweite Urkunde, der Kaufvertrag vom 30. März 1898, für sich allein das Veräußerungsgeschäft in dem hier fraglichen Sinne nicht enthält, ist ohne weiteres klar. Aus diesem Vertrag ist zwar den Verkäufern B. und Dr. F. die Pflicht erwachsen, dem Käufer D. das Eigentum an dem verkauften Grundstück zu verschaffen, sowie letzterer daraus das Recht erworben hat, die Eigentumsübertragung von den Verkäufern zu fordern. Die wirklichen Eigentümer dagegen, die N.'schen Erben, stehen zu diesem Vertrage in keiner rechtlichen Beziehung; sie haben bei dessen Abschluß weder persönlich, noch durch einen Bevollmächtigten mitgewirkt, und eine Verpflichtung daraus dem Erwerber D. gegenüber weder unmittelbar, noch mittelbar übernommen. Daran wird durch die Existenz der ersten Urkunde vom 22. Februar 1898 nichts geändert; denn es fehlt an einem rechtlichen Bande, durch das die beiden Verträge zu einer rechtlichen Einheit verknüpft werden könnten. Wer eine Sache, die er vom Eigentümer gekauft hat, aber erst später geliefert erhalten soll, noch vor der Übergabe weiterverkauft, kann durch Abtretung seines Anspruchs auf Übergabe seinen Abkäufer in die Lage versetzen, den Anspruch gegen den Eigentümer direkt geltend zu machen. Aber auch durch solche Abtretung wird eine rechtliche Beziehung des Eigentümers zu dem Weiterverkauf nicht hergestellt; durch die Übergabe erfüllt der Eigentümer nicht etwa eine ihm aus dem Weiterverkauf erwachsene, sondern nur die aus dem ersten Ver-

kaufe direkt übernommene Verpflichtung. Die Existenz des Vertrages vom 22. Februar 1898 ist demnach für den Kaufvertrag vom 30. März 1898 nur insofern von Bedeutung, als sich die Verkäufer B. und C. durch ersteren von vornherein und in ihrem eigenen Interesse die Möglichkeit der Erfüllung der Weiterveräußerung, eventuell Schadloshaltung gesichert haben; dagegen enthält der zweite Vertrag auch nicht unter Heranziehung des ersten das Veräußerungsgeschäft im Sinne der Befreiungsvorschrift in Tarifstelle 8 Abs. 3.

2. Das scheint auch der Revisionskläger nicht mehr bestreiten zu wollen; er suchte deshalb in der Revisionsbegründung auszuführen, der Vertrag vom 22. Februar 1898 enthalte ein zwischen den N.'schen Erben und den Käufern B. und Dr. C. abgeschlossenes Veräußerungsgeschäft, in das der letzte Erwerber D. durch den Vertrag vom 30. März 1898 eingetreten sei.

Dieser Versuch scheidet jedoch an der Auslegung, die das Berufungsgericht dem Vertrage vom 22. Februar gegeben hat. Das Berufungsgericht stellt fest, daß nach dem Inhalte des Vertrages die „Käufer“ B. und Dr. C. ihrerseits eine Verpflichtung, das Grundstück zu erwerben, nicht übernommen, sondern nur die N.'schen Erben sich verpflichtet haben, auf ihr Verlangen das Grundstück an sie oder einen von ihnen zu bezeichnenden Dritten zu verkaufen. Ob damit der Inhalt des Vertrages richtig wiedergegeben ist, kann vom Revisionsgerichte nicht nachgeprüft werden. Die Ermittlung dessen, was die Vertragsschließenden gewollt und als gewollt erklärt haben, liegt im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiete; der Vertrag enthält keine mit der Auffassung des Vorderrichters unvereinbare Bestimmung, und es ist auch ein prozessualer Verstoß bei Feststellung des Vertragsinhaltes weder gerügt, noch erkennbar. Der festgestellte Vertragsinhalt ist deshalb bei seiner rechtlichen Beurteilung auch in der Revisionsinstanz maßgebend. Das Berufungsgericht hat nun zunächst zutreffend angenommen, daß dieser Vertrag weder einen Kauf, noch einen Kauf-Vorvertrag (*pactum de vendendo*), sondern lediglich einen sogenannten Offertvertrag darstelle, eine Vereinbarung dahin, daß die (veräußerungslustigen) Eigentümer eine gewisse Zeit lang an ihr den Kauflustigen B. und Dr. C. gemachtes Vertragsangebot gebunden sein sollen. In diesem Vertrage ist die unter gewissen Bedingungen den „Verkäufern“ verfallende Anzahlung von 15 000 *M* weder Neugeld,

noch Konventionalstrafe, sondern sie ist, wenn es nicht zum Kaufabschluß kommt, die Gegenleistung dafür, daß die Eigentümer sich eine Zeit lang der Möglichkeit begeben haben, (ohne Verletzung der Vertragstreue, und ohne sich entschädigungspflichtig zu machen,) anderweitig über ihr Eigentum zu verfügen, während beim Zustandekommen des Kaufes die Anzahlung als teilweise Tilgung des Kaufpreises zu gelten hat. Der Beschwerdeführer sucht nun freilich darzulegen, daß auch ein Vertrag dieses Inhaltes als Veräußerungsgeschäft zu gelten habe, indem er als solches jede Urkunde bezeichnet, welche die rechtliche Verpflichtung zur Auflassung begründet, oder auf Grund deren die Auflassung erfolgt. Diese Ausführung ist verfehlt; sie übersieht einen, aber gerade den wesentlichsten Punkt. Wer auf Grund eines Offertvertrages der vorliegenden Art die Auflassung verlangt, kann dies nur unter der Voraussetzung, daß er spätestens gleichzeitig die Offerte annimmt und hierdurch erst den Kaufvertrag zum Abschluß bringt. Die Annahme kann in dem Verlangen der Auflassung liegen; dieses Verlangen hat aber dann einen ganz anderen rechtlichen Charakter, als die Forderung der Erfüllung eines bereits bestehenden Vertrages. Die Vornahme der Auflassung ist nicht Erfüllung des beurkundeten Offertvertrages, sondern Erfüllung des nicht beurkundeten, erst durch die Annahme der Offerte abgeschlossenen Veräußerungsvertrages. Daß aber die Befreiungsvorschrift in Tarifstelle 8 Abs. 3 einen perfekten, in allen wesentlichen Erfordernissen aus der vorgelegten Urkunde ersichtlichen Veräußerungsvertrag verlangt, steht außer Zweifel. So wenig aus einem Offertvertrag der sogenannte Verkäufer den Kaufpreis fordern kann, ebensowenig kann der sogenannte Käufer die Auflassung fordern. Hatten aber B. und Dr. S. durch den Vertrag vom 22. Februar 1898 noch nicht das Recht erworben, die Auflassung an sich selbst zu fordern, so konnten sie ein solches Recht auch nicht auf einen Anderen übertragen; es bedarf deshalb keiner Prüfung der Frage, ob die Rechte der „Käufer“ aus dem ersten Vertrage durch den Vertrag vom 30. März 1898 auf den zweiten Käufer übergegangen sind.“