

58. Ist gemäß Tariff. 8 Abs. 3 des preussischen Stempelsteuergesetzes in der Fassung vom 31. Juli 1895 die Erhebung des Auflassungstempels ausgeschlossen, wenn bei der Auflassung der Vertrag, durch den ein Bevollmächtigter des Eigentümers das aufgelassene Teilstück namens des Eigentümers an den Erwerber verkauft hat, in an sich stempelpflichtiger Form vorgelegt wird, wenn aber zwischen dem Eigentümer und dem Bevollmächtigten außer der Vollmacht noch ein nicht vorgelegter Vertrag errichtet war, wonach der Eigentümer seinen Grundbesitz dem Bevollmächtigten selbst zum Kaufe angeboten hat, und wonach die Annahme dieses Angebots als erfolgt gilt, sobald der Bevollmächtigte den Grundbesitz ganz oder teilweise weiter verkauft?

VII. Zivilsenat. Urt. v. 25. April 1911 i. S. preuß. Fiskus (Bekl.)  
w. M. u. Gen. (Kl.). Rep. VII. 351/10.

- I. Landgericht Raumburg a. S.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariell beurkundete Erklärung vom 27. September 1905 hatten die Witwe Kl. und die übrigen Erben des Gutsbesizers Kl. die ihnen gemeinschaftlich und die der Witwe allein gehörigen Grundstücke für den Preis von 232900 M unter näher angegebenen Bestimmungen dem Kläger zu 1, Max W., zum Kaufe angetragen. Die Urkunde enthält unter Nr. 7 die Erklärung: „An dieses Angebot halten wir uns bis einschließlich 1. April 1906 gebunden.“ Unter Nr. 9 lautet die Urkunde wie folgt: „Die Annahme dieses Kauf-

angebots gilt als erfolgt und ist Herr M. zur Abnahme aller Grundstücke nach Maßgabe des obigen Angebots verpflichtet, sobald er oder sein Rechtsnachfolger die Grundstücke ganz oder teilweise weiter verkauft.“ Die Urkunde ist außer von den Anbietenden auch von dem Kläger zu 1 unterzeichnet. Dieselben Personen, die dieses notarielle Kaufangebot gemacht haben, haben durch Urkunde von demselben Tage dem Kläger zu 1 Vollmacht gegeben, über die erwähnten Grundstücke „Kaufverträge abzuschließen, Auflassungen zu erklären, Eintragungen und Löschungen zu bewilligen und zu beantragen, Hypotheken zu kündigen, Kaufgelber in Empfang zu nehmen und darüber zu quittieren.“ Durch notariellen Vertrag vom 26. Oktober 1905 verkaufte der Kläger zu 1, als Bevollmächtigter der Eigentümer handelnd, einen Teil des erwähnten Grundbesitzes an den Kläger zu 2 und dessen Ehefrau für den Preis von 75560 M. Bei der am 3. April 1906 erfolgten Auflassung war die mit dem Kaufstempel von 756 M versteuerte Vertragsurkunde vom 26. Oktober 1905 in beglaubigter Abschrift vorgelegt worden. Nachträglich, durch Verfügung vom 8. Dezember 1908, wurde aber noch der Auflassungstempel von gleichem Betrag eingefordert und durch den Kläger zu 2 am 16. Februar 1909 bezahlt. Dieser hat den Rückerstattungsanspruch an demselben Tage an den Kläger zu 1 abgetreten. Mit der Klage ist Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 756 M an den Kläger zu 1 beantragt worden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat, unter Zurückweisung der Berufung des Klägers zu 2, der Berufung des Klägers zu 1 stattgegeben und den Beklagten zur Zahlung von 756 M an den Kläger zu 1 verurteilt. Auf die Revision des Fiskus wurde dieses Urteil aufgehoben, und die Sache in die Berufungsinstanz zurückverwiesen.

Aus den Gründen:

„Die Erhebung des Wertstempels zu der Auflassungserklärung vom 3. April 1906 hat das Berufungsgericht darum als unberechtigt erachtet, weil bei der Aufnahme der Auflassungserklärung die in an sich stempelpflichtiger Form errichtete Vertragsurkunde vom 26. Oktober 1905 in beglaubigter Abschrift vorgelegt worden ist. Hierdurch wurde nach Tarifstelle 8 Abs. 3 des Stempelsteuergesetzes (in dessen hier noch zur Anwendung kommenden Fassung vom 31. Juli 1895)

der Anfaß des Wertstempels ausgeschlossen, wenn jene Urkunde „das“ Veräußerungsgeschäft enthielt, das heißt, wenn der notarielle Vertrag vom 26. Oktober 1905, und zwar er für sich allein, das Grundstück bildete, zu dessen Erfüllung die Auflassung erklärt worden ist. Durch diesen Vertrag hatte der Kläger zu 1 namens der Eigentümer, auf Grund der ihm von diesen erteilten Vollmacht, den auf Grund derselben Vollmacht am 3. April 1906 an den Kläger zu 2 und dessen Ehefrau aufgelassenen Grundstücksanteil an diese Eheleute verkauft. Es fragt sich aber, ob sich nicht aus der notariellen Urkunde vom 27. September 1905 ergibt, daß der Kläger zu 1 schon rechtswirksam Selbstkäufer jenes Grundstücksanteils den Eigentümern gegenüber geworden war. Für den Fall, daß dies anzuerkennen wäre, würde das Berufungsgericht, wie seinen Ausführungen entnommen werden muß, in dem Vertrage vom 26. Oktober 1905 nicht „das“ Veräußerungsgeschäft in dem vorhin angegebenen Sinne erblickt haben; denn es hat jene Frage geprüft, hat sie aber verneint.

Den Grund für diese Verneinung findet das Berufungsgericht darin, daß es an einer der Formvorschrift des § 313 BGB. entsprechenden Annahme des dem Kläger zu 1 von den Eigentümern gemachten Kaufangebotes fehle; die in der notariellen Urkunde vom 27. September 1905 unter Nr. 9 enthaltene Vereinbarung sei unwirksam, weil nach ihr die Annahme des Angebotes in dem Weiterverkaufe der Grundstücke oder eines Teiles davon gefunden werden sollte, sonach eine formlose Annahmeerklärung habe zulässig sein sollen, dies aber gegen die zwingende Vorschrift des § 313 verstoße; ein Kaufvertrag zwischen den Eigentümern und dem Kläger zu 1 sei demnach nicht zustande gekommen.

Hiergegen hat die Revision zweierlei geltend gemacht. Sie behauptet, es komme nicht darauf an, ob zwischen den Eigentümern und dem Kläger zu 1 ein formgültiger Kaufvertrag zustande gekommen sei; die Urkunde vom 26. Oktober 1905 enthalte „das“ Veräußerungsgeschäft auch dann nicht, wenn durch die Auflassung neben dem Vertrage vom 26. Oktober 1905 auch ein, sei es auch an sich nicht rechtswirksamer, Kaufvertrag zwischen den Eigentümern und dem Kläger zu 1 habe erfüllt werden sollen. Außerdem meint die Revision, es fehle in Wirklichkeit auch nicht an der vermifften Form der Annahmeerklärung, da ja der Weiterverkauf, in dem die An-

nahme vereinbartermaßen gefunden werden sollte, notariell beurkundet worden sei.

Ob diese Revisionsangriffe als begründet zu erachten sind, kann unerörtert bleiben, weil die Auffassung des Berufungsgerichts aus einem anderen Grunde rechtlich beanstandet werden muß. Interesse und Absicht der Eigentümer (Witwe Kl. und Erben Kl.) waren, wie die Vereinbarung unter Nr. 9 der notariellen Urkunde vom 27. September 1905 klar ergibt, auf Veräußerung des ganzen Grundbesitzes gerichtet. Die Vollmacht aber, die sie an demselben Tage in besonderer, notariell beglaubigter Urkunde dem Kläger zu 1 erteilten, brachte die Möglichkeit mit sich, daß dieser einen Teil des Grundbesitzes, vielleicht den besten, verkaufte und ihnen den minder wertvollen Rest beließ. Dieser Gefahr sollte ersichtlich begegnet werden, und deshalb beschränkte sich die zuerst genannte Urkunde nicht auf einen einfachen Verkaufsantrag der Eigentümer an den Kläger zu 1, wodurch nur jene gebunden worden wären, sondern es wurde unter Nr. 9 eine Erklärung des Klägers zu 1 beigefügt, die auch diesen band. Freilich war der Kläger zu 1 nicht ein Kauflustiger gewöhnlicher Art. Seine Absicht ging nicht dahin, den Grundbesitz, dessen Käufer er etwa auf Grund der Erklärung sein würde, zu behalten und landwirtschaftlich zu nutzen, sondern dahin, ihn alsbald zu zerschlagen und in einzelnen Stücken mit Verdienst an Parzellenkäufer abzugeben. Nur im Hinblick hierauf wünschte er Käufer zu werden, nicht auch auf die Gefahr hin, daß ihm die Parzellierung nicht gelänge, und daß er die Grundstücke behalten müßte. Die so einander gegenüberstehenden Interessen beider Teile fanden ihren Ausgleich in der Weise, daß der Kläger zu 1 an den Kauf des Ganzen gebunden sein sollte, auch wenn ihm nur bezüglich eines Teiles der Weiterverkauf gelänge. Das ist unter Nr. 9 der Urkunde zum Ausdruck gelangt. Hierdurch wird aber die Auffassung nahe gelegt, daß durch diese Erklärung der Kläger zu 1 das ihm gemachte, die Regelung aller wesentlichen Punkte eines Kaufvertrags enthaltende Angebot alsbald, wenn auch unter einer aufschiebenden Bedingung, angenommen hat. Der Wortlaut der Erklärung spricht nicht gegen diese Auffassung, sondern scheint sie zu unterstützen. Aus der Gegenwartssform des Ausdrucks („die Annahme dieses Kaufangebots gilt als erfolgt, und ist Herr M. zur Abnahme aller Grundstücke . . . verpflichtet,

sobald er . . . die Grundstücke ganz oder teilweise weiter verkauft“) scheint ein Anzeichen dafür entnommen werden zu können, daß die Erklärung den Sinn haben sollte, Kläger zu 1 nehme für den angegebenen Fall das Angebot schon jetzt an. Dabei mag auch darauf hingewiesen werden, daß von einem „weiter-“ verkaufen durch den Kläger zu 1 füglich nicht die Rede sein konnte, wenn er nicht, wenigstens bedingt, schon gekauft hatte. Jedenfalls bedarf der kundgegebene Wille unter dem hier dargelegten, bisher vom Berufungsgerichte nicht ins Auge gefaßten Gesichtspunkte noch der Prüfung und tatsächlichen Feststellung.

Ergibt sich hierbei, daß am 27. September 1905 ein bedingter Kaufvertrag zwischen den Eigentümern und dem Kläger zu 1 rechtswirksam zustande gekommen ist, so wird zu Zweifeln über den Eintritt der Bedingung kaum Anlaß sein können, da außer Streit ist, daß dem Kläger zu 1 der beabsichtigte Weiterverkauf in Parzellen im vollen Umfange gelungen ist. Allerdings nimmt das Berufungsgericht an, der Kläger zu 1 habe dadurch, daß er den Verkauf an den Kläger zu 2 und dessen Ehefrau in Vollmacht der Eigentümer und in deren Namen vornahm, zu erkennen gegeben, daß er das ihm gemachte Kaufangebot bezüglich dieses Grundstücks nicht annehmen wollte. Hierauf kann es aber nicht ankommen, wenn er die Annahme für den eingetretenen Fall schon vorher wirksam erklärt hatte. Da die Behauptung der Kläger, der Verkauf an den Kläger zu 2 und dessen Ehefrau sei der erste der von dem Kläger zu 1 vorgenommenen Parzellenverkäufe gewesen, vom Beklagten bestritten worden ist, so muß für die Revisionsinstanz jedenfalls unterstellt werden, daß ein anderer Parzellenverkauf vorangegangen war. Hierdurch war die Bedingung mindestens für den Rest des Grundbesitzes eingetreten. Wie das Verhältnis bezüglich der zuerst verkauften Parzelle, wenn der Kläger zu 1 auch bei ihr nicht als Selbstverkäufer aufgetreten ist, sondern sie ebenfalls als Bevollmächtigter der Eigentümer verkauft hat, rechtlich zu beurteilen ist, kann auf sich beruhen. Bezüglich des Restes des Grundbesitzes, zu dem für jetzt, wie erwähnt, die an den Kläger zu 2 und dessen Ehefrau verkaufte Parzelle zu rechnen ist, war der Kläger zu 1 im Verhältnisse zu den Eigentümer jedenfalls rechtswirksam und endgültig Selbstkäufer geworden, und daran konnte nichts dadurch geändert werden, daß er sich zu dem Weiterverkauf

an den Kläger zu 2 und dessen Ehefrau der ihm von den Eigentümern erteilten Vollmacht bediente und namens der Eigentümer verkaufte.

Ob die Parzellenkäufer (hier der Kläger zu 2 und dessen Ehefrau) von dem Sachverhalt, also davon, daß der ihnen nach Inhalt des Vertrages vom 26. Oktober 1905 als Bevollmächtigter der Eigentümer und als für diese verkaufend gegenübertretende Kläger zu 1 in Wahrheit selbst von den Eigentümern gekauft hatte, Kenntnis hatten oder nicht, ist für die hier zu entscheidende Frage ohne Bedeutung. Die Eigentümer hatten sich durch ihr an den Kläger zu 1 gerichtetes Angebot (unter Nr. 3 der notariellen Urkunde vom 27. September 1905) verpflichtet, „auch an dritte Personen aufzulassen“. Mit diesen „dritten Personen“ sind, wie sich von selbst versteht, die Parzellenkäufer gemeint. Sonach würde sich die zwingende Folgerung ergeben, daß die von den Eigentümern durch ihren Bevollmächtigten erklärte Auflassung an den Kläger zu 2 und dessen Ehefrau zugleich zur Erfüllung des mit dem Kläger zu 1 zustande gekommenen Kaufvertrages geschehen ist, und es wäre alsdann klar, daß der Vertrag vom 26. Oktober 1905 nicht für sich allein „das“ Veräußerungsgeschäft bildete.

Welchen Einfluß es auf die Stempelpflichtigkeit der notariellen Urkunde vom 27. September 1905 haben würde, wenn in ihr der bedingte Kaufvertrag zu finden wäre, und welche Wirkung es alsdann für die Erhebung des Auflassungstempels gehabt haben würde, wenn diese Urkunde bei der Auflassung mit vorgelegt, oder ihre Vorlegung in gehöriger Frist (Tarifstelle 8 Abs. 3 a. a. D.) nachgeholt worden wäre, ist hier nicht zu erörtern.“ . . .