

42. Wann ist die Veräußerung eines Grundstücks durch einen Bevollmächtigten als für dessen Rechnung erfolgt anzusehen?

Preuß. StempStG. vom 30. Juni 1909 Tariffst. 8 Abs. 4 Nr. 3.

ReichsStemp.G. vom 15. Juli 1909 Tarifnr. 11 d Abs. 4 Nr. 2.

VII. Zivilsenat. Urt. v. 7. Januar 1913 i. S. Schw. (Kl.) w. preuß. Fiskus (Bekl.). Rep. VII. 369/12.

I. Landgericht Posen.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Grundbesitzer St. erteilte dem Kläger notarielle Vollmacht zum Verkauf und zur Auflassung seines etwa 56 ha großen Grundstücks, im ganzen oder geteilt. Die Vollmacht enthielt folgende Bestimmung: „Derjenige Betrag, den mein Bevollmächtigter über

den Kaufpreis von 3060 *M* pro Hektar hinaus erzielt, soll meinem Bevollmächtigten als Entschädigung für dessen Bemühungen zum Eigentum verbleiben.“ Der Kläger verkaufte das Grundstück in einzelnen Parzellen an 8 Käufer und ließ ihnen die Teilstücke auf. Bei der Auflassung legte er die über diese Parzellen geschlossenen Kaufverträge, in denen St. als Verkäufer und der Kläger als dessen Bevollmächtigter bezeichnet war, in stempelpflichtiger Form vor. Dessenungeachtet erforderte das Grundbuchamt für die Auflassungen den Reichs- und Landesstempel mit insgesamt 2806,10 *M* und trieb diesen Betrag vom Kläger bei. Der Kläger verlangte Rückzahlung nebst Zinsen. Das Landgericht wies seine Klage ab und die Berufung blieb ohne Erfolg.

Auch die Revision des Klägers wurde zurückgewiesen.

#### Gründe:

„Nach Abs. 4 Nr. 3 der Tariffst. 8 (Auflassungen) des preussischen StempStG. vom 31. Juli 1895/30. Juni 1909 ist der Auflassungstempel, entgegen der Regel des Abs. 3, ausnahmsweise trotz rechtzeitiger Vorlegung der Urkunde über das der Auflassung zugrunde liegende Veräußerungsgeschäft zu entrichten, wenn die Urkunde die Veräußerung eines Grundstücks durch einen Bevollmächtigten enthält, sofern die Veräußerung erweislich für Rechnung des Bevollmächtigten erfolgt ist. Eine gleiche Vorschrift ist im Abs. 4 Nr. 2 der Tariffst. 11d des StempStG. vom 15. Juli 1909 gegeben. Da im vorliegenden Falle die Grundstücksveräußerungen unstreitig durch den Kläger als Bevollmächtigten des Grundstückseigentümers St. erfolgt sind, hängt die Entscheidung des Rechtsstreits davon ab, ob sie für Rechnung des Klägers geschehen sind. Diese Frage ist mit den Entscheidungen der Vorinstanzen zu bejahen.

Da die Abgabe zu erheben ist, wenn „erweislich“ die Veräußerung für Rechnung des Bevollmächtigten erfolgt ist, so sind zur Beantwortung jener Frage — was in Tariffst. 8 des preussischen Gesetzes noch besonders hervorgehoben ist — auch solche Umstände in Betracht zu ziehen, die aus den Veräußerungsurkunden nicht ersichtlich sind. In erster Reihe fällt hierbei der Inhalt der das Verhältnis zwischen Machtgeber und Bevollmächtigten regelnden Vollmacht vom 4. Januar 1910 ins Gewicht. Danach war der Kläger ermächtigt, das St.'sche Grundstück, ganz oder geteilt, an Dritte zu

einem bestimmten Preise für je 25 Ar Fläche zu verkaufen, zu übergeben und aufzulassen. Da die Vollmacht als eine bis zum 15. Februar 1910 unwiderrufliche erteilt worden war, hatte der Kläger bis dahin das unentziehbare und unumschränkte Recht, über alle Teile des Grundstücks wie ein Eigentümer durch Veräußerung zu verfügen. Er übernahm dagegen durch Annahme und Ausführung der Vollmacht die Verpflichtung, nicht den durch die Veräußerung tatsächlich erzielten Kaufpreis, sondern den unabhängig hiervon zwischen ihm und St. vereinbarten Betrag als Entgelt an St. abzuführen. Der Kläger war selbstverständlich nicht befugt, nur einen Teil des Grundstücks, z. B. denjenigen, für welchen er die verhältnismäßig höchsten Preise zu erzielen in der Lage war, zu veräußern und für diesen Teil an St. 765 M für je 25 Ar abzuführen, im übrigen aber sich von der Verpflichtung zur Zahlung eines weiteren Entgelts an St. durch Rückgabe des Restes des Grundstücks zu befreien. Vielmehr hatte er, falls er auch nur einen Teil des Grundstücks veräußerte, an St. das vereinbarte Durchschnittsentgelt für das gesamte Grundstück zu zahlen, ohne Rücksicht darauf, ob und zu welchen Bedingungen ihm die Veräußerung der übrigen Teile des Grundstücks gelang. Andernfalls hätte die Vollmacht dem Kläger, ohne irgend ein eigenes Risiko, nur die Aussicht auf Gewinn eröffnet, während die Gefahr des Geschäfts lediglich von St. zu tragen gewesen wäre. Daß dies dem Vertragswillen St.'s entsprochen hätte, erscheint ausgeschlossen. Dementsprechend stellt auch der Berufungsrichter fest, daß St. nur schlechthin der Anspruch auf Zahlung des vereinbarten Entgelts zustehen, der Kläger aber alle Vorteile aus günstigen Verkäufen für sich haben und dagegen die Nachteile aus ungünstigen Verkäufen allein tragen sollte. Der Kläger war hiernach durch Annahme der Vollmacht, wenigstens für sechs Wochen, in ebendieselbe wirtschaftliche Lage versetzt, als wenn er von St. dessen Grundstück durch Kauf zum Preise von 765 M für je 25 Ar zu Eigentum erworben hätte. Zur Zeit der Herrschaft der früheren Stempelgesetze hätte daher der Erfolg erzielt werden können, daß ein wirtschaftlicher Umsatz von Grundstücken stattfand, der für solchen bestimmte Immo- biliar-Wertstempel aber dabei erspart wurde. Die oben angeführten Stempelvorschriften sind aber gerade zu dem Zwecke gegeben worden, zu verhindern, daß derartige, durch Vollmachtserteilung verschleierte

Umfäße von Grundstücken stempelfrei vorgenommen werden können. Wenn der Berufsrichter ferner feststellt, daß die Veräußerung des Grundstücks auch tatsächlich den Bestimmungen der Vollmacht entsprechend erfolgt und der dabei über das von St. ausbedungene Durchschnittsentgelt hinaus erzielte erhebliche Überschuß lediglich dem Kläger zugeflossen ist, so kann die Richtigkeit der Annahme des Berufsrichters einem Zweifel nicht unterliegen, daß die Veräußerung des Grundstücks für Rechnung des Klägers erfolgen sollte und erfolgt ist, und dies genügt zur Anwendung der den Ansprüchen des Beklagten zugrunde liegenden Stempelvorschriften. Ob daneben anzunehmen ist, daß die Veräußerung im Sinne dieser Vorschriften auch als für Rechnung St.'s vorgenommen anzusehen ist, da ein Teil des Erlöses ihm zugeflossen ist, kann dahingestellt bleiben.

Der bei der Veräußerung zu erzielende Gewinn ist zwar in der Vollmacht als „Entschädigung für die Bemühungen“ des Klägers bezeichnet, die Bezeichnung entspricht aber nicht der Sachlage. Dieser Gewinn hat weder die Natur eines Dienstlohns noch eines Werklohns. Das Wesen des zwischen St. und dem Kläger abgeschlossenen Parzellierungsvertrags erschöpft sich nicht darin, daß der Kläger gegen Entgelt Dienste zu leisten oder ein Werk herzustellen hat. Der hier abgeschlossene Vertrag hat vielmehr einen eigenartigen Charakter, was sich schon daraus ergibt, daß Gewinn und Verlust des Geschäfts lediglich den Kläger treffen sollte. Daran ändert auch nichts der Umstand, daß der Kläger nach der Vereinbarung das Geschäft unausgeführt lassen konnte, da er eine Verpflichtung zum Verkaufe nicht übernommen hat, wenigstens ist die Übernahme einer solchen Verpflichtung bisher nicht nachgewiesen. Entscheidend ist, daß die Veräußerung der Vollmacht entsprechend erfolgt ist.“ . . .