

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Badischer Landtag, 2. Kammer - digitalisiert

Baden / Ständeversammlung

Karlsruhe, 1819 - 1933

Beilagen zur 66. Sitzung (30.04.1908)

urn:nbn:de:bsz:31-28868

Beilage zum Protokoll der 66. öffentlichen Sitzung der Zweiten Kammer vom 30. April 1908.

Friedrich,
von Gottes Gnaden Großherzog von Baden,
Herzog von Zähringen.

Wir beauftragen hiermit den Präsidenten Unseres Finanzministeriums, Wirklichen Geheimen Rat Dr. Ing. **Honfell**, Unseren getreuen Ständen, zunächst der Zweiten Kammer, den anliegenden **Gesetzentwurf, die Abänderung des Verkehrssteuergesetzes betreffend,** zur Beratung und Zustimmung vorzulegen.

Zum Regierungskommissär für diese Vorlage ernennen Wir den Ministerialdirektor Geheimen Rat **Troeger**.

Gegeben zu Karlsruhe, den 9. April 1908.

Friedrich.

Honfell.

Auf Seiner Königlichen Hoheit Höchsten Befehl:
Scheffelmeier.

Entwurf eines Gesetzes,
die Abänderung des Verkehrssteuergesetzes betreffend.

Friedrich,
von Gottes Gnaden Großherzog von Baden,
Herzog von Zähringen.

Mit Zustimmung Unserer getreuen Stände haben Wir beschlossen und verordnen, was folgt:

Artikel 1.

Das Gesetz vom 6 Mai 1899, die Besteuerung des Grundstücksverkehrs (Verkehrssteuer) betr. (Gesetzes- und Verordnungs-Blatt Seite 133), erleidet die nachstehenden Änderungen:

1. § 1 erhält folgende Fassung:

„Der Verkehrssteuer unterliegt:

- a) die Erwerbung des Eigentums an einem im Großherzogtum gelegenen Grundstück durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung;
- b) die Erwerbung des Eigentums oder eines Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an einem im Großherzogtum gelegenen Grundstück durch entgeltliches Rechtsgeschäft.

Der Besteuerung unterliegen auch alle Geschäfte, durch welche sich jemand vom Eigentümer eines Grundstücks oder von demjenigen, welchem ein Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einem solchen zusteht, ermächtigen läßt, das Grundstück ganz oder teilweise auf eigene Rechnung zu veräußern.

Aus notariell beurkundeten auf ein Grundstück bezüglichen Veräußerungs- oder Erwerbungsangeboten entsteht eine Steuerpflicht, auch wenn die Beurkundung der Annahme des Angebots unterbleibt oder für später vorbehalten wird.

Die Besteuerung wird nicht dadurch ausgeschlossen, daß ein steuerpflichtiges Rechtsgeschäft durch ein anderes Rechtsgeschäft verdeckt wird.“

2. § 2 erhält folgende Fassung:

„Als Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes gelten auch das Bergwerkseigentum, das Erbbaurecht, die Grunddienstbarkeiten und die an den Grundstücken der Murgschifferschaft bestehenden vererblichen und übertragbaren Nutzungsrechte (Waldbrechte).“

3. § 3 erhält folgende Fassung:

„I. Die Steuerpflicht tritt ein:

- 1) beim Erwerb in einer Zwangsversteigerung mit dem Zuschlag,
- 2) beim Erwerb durch entgeltliches Rechtsgeschäft oder im Falle des § 1 Abs. 2,
 - a) sobald das Rechtsgeschäft rechtsgültig abgeschlossen ist,
 - b) wenn das Rechtsgeschäft der vorgeschriebenen Form ermangelt, sobald hinsichtlich des Gegenstands des Erwerbs die Rechtsänderung oder eine Vormerkung oder ein Widerspruch zugunsten des Erwerbers zum Grundbuch eingetragen wurde.

Wird ein Grundstück bei Aufeinanderfolge mehrerer Erwerbungsgeschäfte (§ 1 Abs. 1 bis 4) vom ersten Veräußerer an den letzten Erwerber aufgelassen, so werden die Zwischengeschäfte auch dann steuerpflichtig, wenn sie der vorgeschriebenen Form ermangeln.

Die Eintragung einer Vormerkung oder eines Widerspruchs begründet eine Steuerpflicht dann nicht, wenn sich aus der einstweiligen Verfügung oder der Eintragsbewilligung, auf Grund deren die Eintragung erfolgt ist, ergibt, daß die Eintragung nicht auf einem steuerpflichtigen Erwerb beruht.

- 3) im Falle des § 1 Abs. 3 mit der Errichtung der notariellen Urkunde.

II. Für einen steuerpflichtigen Erwerb kommt die Steuer nur einmal zum Ansatz, auch wenn mehrere Rechtsakte, die nach den vorstehenden Bestimmungen den Eintritt der Steuerpflicht begründen, hinsichtlich des gleichen Erwerbs auf einander folgen.

III. Die Steuerbehörde kann mit dem Ansatz der Steuer bis zum Eintritt der Rechtsänderung zuwarten.“

4. § 20 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„Der Steuerpflichtige ist in den Fällen des § 3 I 2 a und 3 verpflichtet, der Steuerbehörde innerhalb 2 Wochen nach Errichtung der notariellen Urkunde eine beglaubigte Abschrift derselben vorzulegen. Von formlosen Verträgen über die Abtretung eines Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks hat der Erwerber der Steuerbehörde unter Angabe der wesentlichen Bedingungen innerhalb der gleichen Frist Anzeige zu erstatten.“

5. Der Eingang von § 21 ist, wie folgt, zu fassen:

„Der Erwerber, der Veräußerer und die sonst beim Abschluß eines steuerpflichtigen Geschäfts beteiligten Personen sind verpflichtet.“

6. In § 22 ist am Schlusse ein Beistrich zu setzen und fortzufahren:

„im Falle des § 1 Abs. 3 von demjenigen, dem das Veräußerungsangebot gemacht wurde oder der das Erwerbungsangebot gemacht hat.“

7. § 32 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„Die Vorschriften der §§ 28–31 finden entsprechende Anwendung, wenn aus den dafelbst bezeichneten Gründen die im Grundbuch hinsichtlich des Gegenstandes des Erwerbs eingetragene Vormerkung oder der Widerspruch wieder gelöscht oder das Rechtsgeschäft (§ 3 I 2 a) rückgängig gemacht wird.“

8. § 36 erhält folgenden Absatz 2:

„Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, die nach der Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen oder auf den Ersteher oder dessen Ehefrau übertragen worden sind, bleiben außer Betracht.“

9. In § 38 ist anstelle von „§ 3 Ziffer 2 a“ zu setzen: „§ 3 I 2 b“.

Artikel II.

Dieses Gesetz tritt mit seiner Verkündung in Kraft. Vor diesem Zeitpunkt abgeschlossene entgeltliche Rechtsgeschäfte werden nach den bisherigen Vorschriften behandelt. Der neue Absatz 2 des § 36 findet erst bei Zwangsversteigerungen Anwendung, die nach Verkündung dieses Gesetzes angeordnet worden sind.

Artikel III.

Die Ministerien der Finanzen und der Justiz sind mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt.

Gegeben usw.

Begründung.

Das Verkehrssteuergesetz vom 6. Mai 1899 (Ges. u. V.-Blatt S. 133) besteuert den Erwerb des Eigentums an inländischen Grundstücken. Folgerichtig knüpft es den Eintritt der Steuerpflicht grundsätzlich an den Eintritt der Rechtsänderung, d. i. an den Übergang des Eigentums. Bei Erlassung des Gesetzes war man sich aber schon bewußt, daß an diesem Grundsatz nicht starr festgehalten werden könne, sondern daß zur Verhütung von Umgehungen der Verkehrssteuer auch gewisse der Rechtsänderung vorausgehende Vorgänge für steuerpflichtig erklärt werden mußten (vgl. Regierungsbegründung zum Verkehrssteuerges. S. 19/20). Man ließ deshalb die Steuerpflicht auch schon bei dem Eintrag einer Vormerkung (Veräußerungsverbot, Verfügungsbefchränkung) oder eines Widerspruchs eintreten und erklärte selbst das Erwerbungsgeschäft für steuerpflichtig, wenn seit dessen Abschluß drei Monate umlaufen waren. Die angeordnete Erfassung der Vormerkung und des Widerspruchs durch die Besteuerung hatte den gewünschten Erfolg. Beide Institute konnten zur Umgehung der Verkehrssteuer nicht dienen und wurden daher zu diesem Zwecke auch nicht benötigt. Ganz anders aber verhielt es sich mit der Bestimmung des § 3 Absatz 1 Ziffer 2 b, durch welche der hierbei verfolgte Zweck keineswegs erreicht wurde. Einerseits wurde von Grundstückspekulanten der Umstand ausgenützt, daß die Steuerpflicht erst nach Ablauf von drei Monaten entstand und nicht eintrat, wenn das Erwerbungsgeschäft vor Ablauf dieser Frist rückgängig gemacht wurde; andererseits suchte die Spekulation von dem Abschluß von Kaufverträgen überhaupt oder wenigstens so lange als möglich abzusehen, und wählte Vertragsformen, durch welche eine Steuerpflicht nicht entstand, die aber für die Zwecke der Spekulation ausreichend erschienen. Namentlich in Mannheim haben die Umgehungen der Besteuerung durch die Grundstückspekulanten einen derartigen Umfang angenommen, daß nach einem Berichte des Grundbuchamts einfache Kaufverträge mit sofortiger Auflassung die Ausnahme bilden, während durch die verschiedenartigsten Klauseln und Ver-

tragsformen versucht wird, der Besteuerung zu entgehen oder, wo dies nicht möglich ist, dieselbe doch wenigstens zum wenigsten weit hinauszuschieben, um Zinsen zu ersparen. Hierdurch werden nicht nur die finanziellen Interessen des Staats und der Gemeinden geschädigt, sondern auch die Wahrheit des Grundbuchs leidet, indem die Parteien es vermeiden, sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen zu lassen, obwohl der Eigentümer ihnen das ausschließliche Verfügungsrecht über das Grundstück, insbesondere die Möglichkeit, dasselbe auf eigene Rechnung zu veräußern, unter Anwendung von diese Verhältnisse verschleiern den Vertragsformen tatsächlich eingeräumt hat.

Um diese Schädigungen hintanzuhalten, sind gesetzgeberische Maßnahmen erforderlich. Der vorliegende Gesetzentwurf bezweckt, den Umsatz von Liegenschaften nicht nur dann der Verkehrssteuer zu unterwerfen, wenn ein Spekulant das zivilrechtliche Eigentum an einem Grundstück, das er mit Gewinn zu veräußern beabsichtigt, erwirbt, sondern auch dann, wenn er sich in irgend einer Weise auch nur die Befugnis einräumen läßt, dasselbe auf eigene Rechnung zu veräußern. Es muß also gegenüber dem seitherigen Gesetze ein erweiterter Kreis von Rechtsgeschäften, die eine Rechtsänderung nur vorbereiten, aber zur Umgehung der Verkehrssteuer dienen können, der Steuer unterworfen werden.

Um an einigen Beispielen zu zeigen, welche verwickelte Verhältnisse die Grundstücksspekulanten schufen, um die Verkehrssteuer zu umgehen, sind in der Anlage einige Fälle von Veräußerungen und Parzellierungen größerer Anwesen beigefügt, wie sie das Grundbuchamt Mannheim berichtet hat.

Nach den mit dem Gesetz vom 6. Mai 1899 gemachten Erfahrungen waren es hauptsächlich die nachstehenden Geschäftsformen, durch welche die Umgehung der Besteuerung versucht wurde:

a) Einer der gewöhnlichsten Fälle war der, daß der Spekulant zwar einen Kaufvertrag abschloß, sich aber darin das Recht vorbehielt, binnen drei Monaten eine dritte Person als Käufer zu benennen. Gelingt es dem Spekulant in dieser Frist, einen dritten Käufer zu finden, so hat nunmehr der Verkäufer direkt an den Dritten aufzulassen. Der Spekulant bleibt steuerfrei, auch wenn er von dem Dritten einen höheren Kaufpreis erhält, als er dem Verkäufer zu zahlen hat. Diese Möglichkeit entfällt, wenn, wie der Entwurf in § 3 I 2 a vorsieht, die Steuerpflicht mit dem (formgerechten) Vertragsabschluß eintritt.

b) Ähnlich ist der Fall gelegen, wenn zwar das Recht, einen dritten Käufer zu benennen, nicht vertragsmäßig vorbehalten war, der Erwerber aber innerhalb der Frist von drei Monaten einen dritten Käufer stellte, mit dem dann

der Eigentümer unmittelbar abschloß, nachdem der Vertrag mit dem Spekulant förmlich wieder aufgehoben worden war.

c) Wenn der Spekulant keinen Käufer fand, so wurde bisweilen das Manöver gemacht, daß der Kaufvertrag vor Ablauf der dreimonatigen Frist wieder aufgelöst und dann wieder abgeschlossen wurde. Derartige Vertragsaufhebungen hat der Verwaltungsgerichtshof schon wiederholt als Scheingeschäfte erklärt (Zeitschrift für Verwaltung usw. 1907, Seite 3 und 46); sie sind aber auch bei der geplanten Neuregelung nicht mehr möglich.

d) Weiter wurde eine Verschiebung der Steuerpflicht und die Möglichkeit, inzwischen einen dritten Käufer zu finden, dadurch zu erreichen gesucht, daß die Auflassung vertragsmäßig hinausgeschoben wurde. Hier konnte zwar der Käufer sich wohl auch bisher nicht auf § 3 Ziffer 2 b Absatz 2 berufen; denn in einem solchen Falle ist der Anspruch auf Übertragung des Eigentums sofort begründet und beide Teile sind sofort gebunden. Nicht die Wirksamkeit des Erwerbungsgeschäfts ist betagt, sondern nur der Vollzug der Eigentumsübertragung. Immerhin ließe sich die gegenteilige Ansicht vielleicht damit begründen, daß wirklich betagte Erwerbungsgeschäfte kaum denkbar sind und, wenn das Gesetz gleichwohl solche erwähnt, es etwas anderes darunter verstanden haben müsse. — Der Entwurf erwähnt betagte Rechtsgeschäfte gar nicht. Es kann deshalb aus einer Befristung kein Schluß auf eine besondere Behandlung solcher Verträge gezogen werden.

e) Die formlose Abtretung eines Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks war schon bisher nach Ablauf von drei Monaten nach der Abtretung steuerpflichtig (§ 3 Ziffer 2 b), weil ein solcher Abtretungsvertrag der Form des § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht unterworfen ist (Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen Band 52, Seite 268). Auch der Entwurf unterwirft solche Abtretungen der Besteuerung, jedoch schon mit dem Zeitpunkt des Abschlusses des Abtretungsvertrags (§ 398 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Falls ein formgerechter Veräußerungsvertrag überhaupt nicht abgeschlossen worden ist, konnten nach der bisherigen Auffassung die Weiterveräußerungen nicht besteuert werden und die Steuerpflicht trat erst für denjenigen ein, der schließlich mit dem Eigentümer einen notariellen Vertrag abschloß oder dem das Grundstück von diesem aufgelassen wurde (vergl. Zimmermann, Verkehrssteuergesetz § 3 n 20). Durch § 3 I 2 b Absatz 2 in der Fassung des Entwurfs wird aber die Besteuerung sämtlicher Zwischengeschäfte ermöglicht.

f) In neuerer Zeit mehrten sich die Fälle, in welchen wirkliche Kaufverträge gar nicht mehr beurkundet

wurden. Es wurden vielmehr ähnliche Geschäfte beurkundet, die dem Erwerber eine weitgehende Verfügungsmacht — namentlich hinsichtlich der Veräußerung — über das Grundstück einräumten, ohne ihm das Eigentum oder einen Anspruch hierauf zu übertragen. Hierher gehört vornehmlich das sogenannte „an die Hand geben“. In dieser Beziehung hat der Großherzogliche Verwaltungsgerichtshof unterm 14. März v. J. in Sachen der Süddeutschen Bank A.G. in Mannheim gegen Großherzogliche Steuerverwaltung (Zeitschrift für Verwaltung usw. 1907, Seite 211) ein Urteil erlassen, worin er im Anschluß an das Urteil des Reichsgerichts vom 5. Februar 1902 (Entscheidungen in Zivilsachen Band 50, Seite 163) eine unwiderrufliche Verkaufsvollmacht hinsichtlich eines Grundstücks für verkehrssteuerpflichtig erklärte. Der Entwurf sucht die Besteuerung der „An die Handgaben“ durch die Bestimmung im § 1 Absatz 2 zu erreichen.

g) Weiter kommen Verträge vor, in welchen sich der Grundstückseigentümer einem Spekulant gegenüber in notarieller Urkunde verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist ein Grundstück an diesen oder an einen von ihm zu benennenden Dritten um einen festgesetzten Preis zu veräußern und aufzulassen, wobei ein Übererlös dem Spekulant gehört. Hierbei wird aber unterlassen, die Annahme des Veräußerungsangebots notariell zu beurkunden, oder die Annahme wird ausdrücklich einem spätern notariellen Akte vorbehalten. Durch ein solches Rechtsgeschäft erwirbt der Spekulant keinen Anspruch auf Übertragung des Eigentums, weil bei einem dahin abzielenden Vertrage die Formvorschrift des § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches einzuhalten ist und der Vertrag mangels der notariellen Beurkundung der Annahme nichtig ist (§§ 154 und 125 Bürgerliches Gesetzbuch — Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen Band 62, Seite 411.) Ein solches Angebot bewirkt aber gemäß § 145 und 148 des Bürgerlichen Gesetzbuches eine Bindung des Eigentümers an seinen Antrag und genügt deshalb dem Spekulant häufig für seine Zwecke; es muß also dessen Besteuerung ins Auge gefaßt werden (vergl. § 1 Absatz 3).

h) Ein in Mannheim neuerdings sehr beliebter Weg zur Umgehung der Verkehrssteuer ist der Abschluß eines Vertrags, worin nur ein Kaufangebot (Erwerbungsangebot) des Spekulanten notariell beurkundet wird. Der Spekulant bindet sich während einer bestimmten Frist an einen festgesetzten Kaufpreis und behält sich das Recht vor, innerhalb dieser Frist dritte Personen als Käufer zu benennen. Ein Kaufvertrag soll aber erst dann zustande kommen, wenn der Verkäufer innerhalb der Frist den Kaufvertrag

in notarieller Urkunde annimmt, wie dies nach den Ausführungen unter g rechtlich überhaupt nicht anders möglich ist. Auch solche Erwerbungsangebote sollen nach dem neuen § 1 Absatz 3 der Besteuerung unterworfen werden.

Im einzelnen ist zu den Bestimmungen des Entwurfs zu bemerken:

Zu § 1.

Es erscheint richtiger, schon in diesem Paragraphen den Gegenstand der Besteuerung im einzelnen näher darzulegen und nicht erst in § 3 den Eintritt der Steuerpflicht in Fällen festzusetzen, die nach § 1 strenge genommen gar nicht von der Steuer erfaßt werden.

In Absatz 1 soll grundsätzlich ausgesprochen werden, daß dem Erwerb des Eigentums der Erwerb eines Anspruchs auf Übertragung des Eigentums steuerlich gleichstehen soll, wie dies in § 3 Absatz 1 Ziffer 2 b des bisherigen Gesetzes wenigstens fürsorglich vorgesehen war. Hierdurch soll der Charakter der Steuer als eine einer Verkehrssteuer ebensowenig eine Änderung erfahren, als er durch das bestehende Gesetz geändert worden ist. Nicht der Abschluß eines Vertrags soll künftig besteuert werden, sondern der durch den Vertrag bewirkte Umsatz von Grundstücken. Der zu besteuerte Umsatz von Grundstücken muß nicht unbedingt durch Übergang des zivilrechtlichen Eigentums bewirkt werden; es genügt, wenn dem Erwerber ein obligatorischer Anspruch auf Übertragung des Eigentums oder eigentumsähnliche obligatorische Befugnisse, wie sie in dem neuen Absatz 2 und 3 gesetzlich bezeichnet sind, eingeräumt werden.

Durch den neuen Absatz 2 soll das sog. „an die Hand geben“ der Steuer unterworfen werden (vergleiche oben die allgemeine Begründung unter f). Es war zu erwägen, ob nicht statt der neuen Absätze 2 und 3 besser eine allgemein gehaltene Bezeichnung der Spekulationsgeschäfte, die über den Grundsatz des Absatz 1 hinaus besteuert werden sollen, zu wählen gewesen wäre, damit nicht nur die in den Absätzen 2 und 3 besonders bezeichneten Fälle, sondern überhaupt jede Form der Spekulation, die etwa künftig gewählt werden könnte, der Besteuerung unterworfen würde. Eine solche Regelung könnte aber nur in Betracht kommen, wenn eine Fassung gefunden wäre, welche die zu besteuerten Geschäfte klar und unzweifelhaft bezeichnet. Letzteres ist nicht der Fall; es wird überhaupt nicht möglich sein, alle denkbaren Umgehungsmöglichkeiten vorauszusehen. Wenn aber im Gesetz nur eine allgemeine Richtschnur gegeben wird, so würde die Frage der Steuerpflicht der Recht-

prechung im Einzelfall überlassen bleiben. Dies ist aber zu vermeiden, weil hierdurch eine Unsicherheit in der Steuerfestsetzung bei den Grundbuchämtern entstehen würde und eine Gleichmäßigkeit des Verfahrens bei allen Behörden nicht zu erreichen wäre. Ebenförmig könnten die Beteiligten zum voraus wissen, ob sie steuerpflichtig sind oder nicht. Demgegenüber empfiehlt es sich jedenfalls mehr, die bisher gemachten Erfahrungen zu verwerten und nach ihnen die Steuerpflicht klar und bestimmt zu erweitern. Sollte die Spekulation künftig zwecks Umgehung der Besteuerung andere Bahnen einschlagen, die der Entwurf nicht trifft, so wäre es jederzeit möglich, ihr durch eine weitere Gesetzesänderung zu begegnen.

Die durch den neuen Absatz 2 getroffenen Fälle werden häufig auch schon unter Absatz 1 b zu begreifen sein. Aber auch in diesen Fällen erleichtert die Bestimmung des Absatz 2 die Handhabung des Gesetzes.

Zur Anwendbarkeit des Absatz 2 ist nicht erforderlich, daß der „Andiehandnehmer“ ermächtigt wird, ein Grundstück ganz auf seine eigene Rechnung zu veräußern; es genügt, wenn ihm der Gewinn nur teilweise zustießen soll. Selbstverständlich ist er im letztern Falle nur als Erwerber des Grundstücks zu seinem Anteil am Gewinn zu besteuern. Hinsichtlich des ideellen Anteils, für welchen der Gewinn dem Eigentümer verbleibt, ist er lediglich Beauftragter oder Grundstücksmäkler (§ 652 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches) und unterliegt — ebensowenig wie ein solcher — der Verkehrssteuer. Auch kann, solange der Mäklerlohn innerhalb der Grenzen des tagmäßigen oder üblichen Lohns bleibt, von einer Veräußerung „teilweise auf eigene Rechnung“ nicht gesprochen werden, selbst wenn der Lohn sich nach Prozenten der erzielten Kaufsumme berechnet.

Zu Absatz 3 ist die allgemeine Begründung unter g und h zu vergleichen. — Das Gesetz kann unbedenklich präsumieren, daß derjenige, dem ein solches Angebot in notarieller Urkunde gemacht wird, damit einverstanden ist, daß ihm das Angebot gemacht wird. Sollte einmal jemand einem andern ein Veräußerungsangebot machen, ohne daß dieser hierzu irgend welche Veranlassung gegeben hat, so kann für letztere eine Steuerpflicht selbstredend nicht entstehen; aus den Schlussworten des Absatz 3 geht hervor, daß eine etwaige Annahme des Angebots beiderseits überhaupt in Aussicht genommen worden sein mußte. Durch ein Erwerbungsangebot macht sich dagegen der Anbietende selbst steuerpflichtig (§ 22 in der Fassung des Entwurfs), so daß hier die Ernstlichkeit des Angebots stets wird vermutet werden können.

Zu Absatz 4. Die Möglichkeit der Besteuerung von Rechtsgeheimnissen, die durch Scheingeschäfte verdeckt sind, ergibt sich schon aus § 117 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Es wird jedoch zweckmäßig sein, dies im Gesetze ausdrücklich auszusprechen.

Zu § 2.

Infolge der neuen Absätze 2 und 3 des § 1 wird auch eine Neufassung des § 2 nötig. Dieselbe hat nur redaktionelle Bedeutung.

Zu § 3.

Die Bestimmungen über den Eintritt der Steuerpflicht bedürfen nach der allgemeinen Begründung unter a—e einer Änderung und mit Rücksicht auf die neuen Absätze 2 und 3 des § 1 einer Ergänzung.

Zu § 3 I 2 a: Um die Eingangs geschilderten schädlichen Folgen des bisherigen § 3 Absatz 1, 2 b hintanzuhalten, ist bestimmt, daß die Steuerpflicht eintreten soll, sobald das entgeltliche Rechtsgeheimnis, durch das ein Anspruch auf Übertragung des Eigentums erworben wird, rechtsgültig abgeschlossen ist. Nach § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches bedarf ein solcher Vertrag notarieller Beurkundung. Die Abtretung eines Anspruchs auf Übertragung des Eigentums durch den Anspruchsberechtigten an einen Dritten bedarf dagegen nach § 398 des Bürgerlichen Gesetzbuches keiner Form (vergleiche die allgemeine Begründung unter e). — Auch die unter § 1 Absatz 2 fallenden Rechtsgeheimnisse sollen der Steuerpflicht unterliegen, sobald sie rechtsgültig abgeschlossen sind. Auch zur Wirksamkeit einer sogenannten „Andiehandgabe“ ist notarielle Beurkundung erforderlich (§ 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches, Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen Band 50, Seite 163), sofern nicht etwa die Abtretung eines Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks in Frage steht (§ 398 des Bürgerlichen Gesetzbuches).

Wenn der Grundstücksspekulation der Weg zu Umgehungen und Hinausschiebungen der Steuerpflicht verschlossen werden soll, muß die Steuerpflicht auch bei aufschiebend bedingten Erwerbungsgeheimnissen schon mit dem rechtsgültigen Vertragsabschluß eintreten. Es würde sonst der Aufnahme von Scheinbedingungen in die Verträge, wie z. B. Vorbehalt der Zustimmung der Ehefrau, Raum gegeben sein, wodurch die Bestimmung des § 3 I 2 a illusorisch gemacht werden könnte. Dagegen ist beabsichtigt, in der Vollzugsverordnung auszusprechen, daß bei ernstgemeinten aufschiebenden Bedingungen von der Befugnis des § 3 III Gebrauch zu machen und daß bei dem Ausfall einer ernstgemeinten aufschiebenden Bedingung von

einem Steueranfaß dauernd Umgang zu nehmen sei. — Einer besondern Erwähnung der auflösend bedingten Rechtsgeschäfte bedarf es nicht. Ihre alsbaldige Steuerpflicht ergibt sich aus § 3 I 2 a und bei Eintritt der auflösenden Bedingung ist, wie bisher, nach §§ 28 ff. zu verfahren.

§ 3 I 2 b Absatz 1 gibt im wesentlichen die bisherige Bestimmung des § 3 Absatz 1 Ziffer 2 a wieder. Wenn künftig durch die Vorschrift unter a die Steuerpflicht schon mit dem Abschluß des obligatorischen Rechtsgeschäfts eintritt, hat die frühere Bestimmung an Bedeutung verloren und kann sich nur noch auf Fälle beziehen, in denen ein rechtsgültiges Rechtsgeschäft nicht vorliegt. Gleichwohl kann sie nicht entbehrt werden, weil es sonst möglich wäre, die Besteuerung durch Eintragung von Vormerkungen oder Widersprüchen aufgrund formloser Erwerbsgeschäfte zu umgehen, wie in der Regierungsbeurkundung zum Gesetz vom 6. Mai 1899 auf Seite 20 näher dargelegt ist. Dagegen waren die Worte „Veräußerungsverbot, Verfügungsbeschränkung“ des bisherigen Gesetzes zu streichen, weil solche nicht durch Bewilligung des Eigentümers (vergleiche auch § 137 des Bürgerlichen Gesetzbuches), sondern nur auf Grund einer richterlichen Verfügung zum Grundbuch eingetragen werden können. Eine richterliche Verfügung wird aber nicht ergehen, wenn das Rechtsgeschäft der vorgeschriebenen Form ermangelt.

Zu Absatz 2: Wenn der Entwurf Gesetz wird, der den Eintritt der Steuerpflicht an den rechtsgültigen Abschluß eines Erwerbsgeschäfts, also in der überwiegenden Zahl der Fälle an die notarielle Beurkundung eines Vertrags oder eines Vertragsangebots anknüpft, so steht zu befürchten, daß die Spekulanten von notarieller Beurkundung überhaupt absehen und ihre Geschäfte nur privatchriftlich oder gar mündlich abschließen werden. Es war deshalb auch die Frage zu prüfen, ob nicht die Steuerpflicht auch schon an formlose Rechtsgeschäfte anknüpft werden sollte. Im Grundsatz mußte diese Frage verneint werden. Es ist nach Ansicht der Großherzoglichen Regierung nicht vertretbar, nichtige Rechtsgeschäfte (§ 125 des Bürgerlichen Gesetzbuches) grundsätzlich einer Besteuerung zu unterwerfen, wenn sie auch nicht verkennen, daß dies in Ausnahmefällen geboten sein kann, in welchen die Spekulation nichtige Rechtsgeschäfte zur Umgehung der Besteuerung benützt. Die Besteuerung formloser Rechtsgeschäfte hätte die Festsetzung einer Pflicht zur Anzeige solcher Rechtsgeschäfte zur Voraussetzung. Wenn dieser Pflicht nicht genügt würde, so wäre die Besteuerung undurchführbar, sofern nicht eine Denunziation oder eine zufällige Entdeckung gemacht würde. Es würden die glücklich beseitigten schlimmen Erfahrungen,

die man unter der Herrschaft der frühern Liegenschaftsaktzugesetzgebung, als auch formlose Geschäfte zu besteuern waren, mit den vielen Anzeigen von Wirtschaftsgesprächen und der Ermittlung solcher gemacht hat, — und zwar gänzlich unnötiger Weise — wieder aufleben.

Wenn auch aus diesen Gründen von der allgemeinen Besteuerung formloser Geschäfte abgesehen werden muß, so wird doch durch die vorgeschlagene Bestimmung des Absatz 2 ermöglicht, daß auch die formlosen Zwischengeschäfte von der Besteuerung ergriffen werden, wenn ein Spekulationsgrundstück, das formlos durch die Hände verschiedener Spekulanten gegangen ist, schließlich auf einen neuen Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird und es sich dabei herausstellt, daß das Grundstück nicht unmittelbar vom grundbuchmäßigen Eigentümer auf den neuen Eigentümer übergegangen ist. Die Mehrzahl solcher Zwischengeschäfte wird zwar gemäß § 398 oder § 313 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches mit Rücksicht auf die reichsgerichtliche Judikatur (Entscheidungen in Zivilsachen Band 52 Seite 268 und Band 31 Seite 230 in Verbindung mit Jurist. Wochenschrift 1904, Seite 169) auch als rechtsgültige Rechtsgeschäfte (§ 3 I 2 a) besteuert werden können, ohne daß es einer besondern Hervorhebung bedarf. Es wird aber richtiger sein, das Steuergesetz von der reichsgerichtlichen Rechtsprechung, die Schwankungen unterliegen kann, unabhängig zu machen und deshalb das Gewollte ausdrücklich im Steuergesetz auszusprechen.

Absatz 2 weist in seiner Fassung noch besonders darauf hin, daß unter solchen Erwerbsgeschäften auch die Geschäfte im Sinne der Absätze 2—4 des § 1 zu verstehen sind. Es werden durch ihn also insbesondere auch in zwischen abgegebene formlose Kaufangebote nachträglich erfaßt, deren Benützung durch Spekulanten infolge der reichsgerichtlichen Entscheidung in der Juristischen Wochenschrift 1905, Seite 126, vielleicht zu befürchten ist. — Auch soll ausdrücklich hervorgehoben werden, daß Absatz 2 und § 3 II sich nicht berühren (vergleiche die Begründung zu § 3 II).

Zu Absatz 3 ist, wie früher in § 3 Absatz 1, Ziffer 2 a, Absatz 3, ausgesprochen, daß die Eintragung einer Vormerkung oder eines Widerspruchs eine Steuerpflicht dann nicht begründet, wenn sie nicht auf einem steuerpflichtigen Erwerb beruht. Wie schon in der Regierungsbeurkundung zum derzeitigen Gesetz ausgeführt ist, kann nach § 883 des Bürgerlichen Gesetzbuches eine Vormerkung auch zur Sicherung eines künftigen Erwerbs eingetragen werden und gerade mit Rücksicht hierauf wurde die Eintragung einer Vormerkung für steuerpflichtig erklärt. Die Worte des

Gesetzes „nicht auf einem steuerpflichtigen Erwerb beruht“ können daher künftig ebensomenig wie bisher dahin ausgelegt werden, daß der Erwerb bei Eintragung der Vormerkung schon steuerpflichtig gewesen sein mußte, sondern sind nur dahin zu verstehen, daß die Eintragung steuerfrei bleibt, wenn es sich um die Sicherung von Ansprüchen aus Geschäften handelt, die an sich nicht steuerpflichtig sind und es demzufolge auch nicht werden können, also wenn es sich um den Anspruch auf ein Recht handelt, dessen Erwerb nach § 1 und 2 der Besteuerung überhaupt nicht unterliegt, z. B. einer Hypothek, oder bei unentgeltlichem Erwerb (vergleiche Regierungsbegründung zum Verkehrssteuergesetz Seite 20 unten).

Zu § 3 I 3: Wenn § 1 Absatz 3 des Entwurfs auch bloße Angebote aus steuerpolitischen Gründen der Besteuerung unterwirft, die bis zur notariellen Annahme keinen Anspruch auf Übertragung des Eigentums geben, die sich also nur als ein vorbereitender Akt zu einem spätem Vertrag darstellen, so erübrigt nichts als die Steuerpflicht mit der notariellen Beurkundung des Angebots eintreten zu lassen. Niemand als ein Spekulant wird ein bloßes Kaufangebot notariell beurkunden lassen oder sich ein Veräußerungsangebot in solcher Form geben lassen; es müßte denn die alsbaldige Annahme des Angebots in der gesetzlichen Frist (§ 147 des Bürgerlichen Gesetzbuches) in Aussicht genommen sein. In diesen Fällen wird aber die Bestimmung des § 3 I 3 von keiner praktischen Bedeutung, da die Steuerpflicht gemäß § 3 I 2 a infolge des Abschlusses des Kaufvertrags unmittelbar nachher ohnedies entsteht.

§ 3 II ersetzt den bisherigen Absatz 2 des § 3. Mit Rücksicht auf die Neufassung des § 1 und 3 mußte auch dieser Absatz eine erweiterte Fassung erhalten. Unter den Worten „einen steuerpflichtigen Erwerb“ ist der Erwerb des nämlichen Grundstücks durch eine Person von einem andern zu verstehen; die gleiche Bedeutung haben die Worte „hinsichtlich des gleichen Erwerbs.“ § 3 II findet also keine Anwendung, wenn ein Grundstück nacheinander durch die Hände mehrerer Personen geht, sondern nur dann, wenn die gleichen Personen mehrere Rechtsakte hinsichtlich eines Erwerbs mit einander vornehmen, z. B. B macht dem A zunächst ein notarielles Erwerbungsangebot hinsichtlich eines Grundstücks; später schließen sie den Kaufvertrag notariell ab und endlich wird die Rechtsänderung zum Grundbuch eingetragen. Für diese mehreren Rechtsakte kommt die Steuer nur einmal zum Ansatz, und zwar für das erste steuerpflichtige Rechtsgeschäft.

Zu § 20 Absatz 1.

Infolge der anderweitigen Festsetzung des Eintritts der Steuerpflicht in § 3 muß auch der Beginn der Frist für die Anzeige an die Errichtung der notariellen Urkunde geknüpft werden. Da zur Abtretung eines Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks ein formloser Vertrag genügt (§ 398 B.G.B.), muß die Anzeigepflicht auch auf solche Verträge erstreckt werden.

Zu § 21 Absatz 1.

Nach den gemachten Erfahrungen verweigern in Spekulationsfällen die Veräußerer wegen ihres eigenen Interesses an der Erledigung der Verkehrssteuerfrage häufig die von den Grundbuchämtern verlangte Auskunft. Gerade aber bei solchen Geschäften hat die Steuerverwaltung ein Interesse daran, den wirklichen Sachverhalt durch die Vernehmung der beim Geschäftsabschluß beteiligten Personen aufklären zu können. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Auskunftspflicht auf den Veräußerer und die sonst beim Vertragsabschluß beteiligten Personen auszudehnen.

Zu § 22.

Der § 22 hält auch in der vorgeschlagenen Neufassung an der Besteuerung des Erwerbers grundsätzlich fest. Für die subsidiäre Haftbarmachung des Veräußerers würden zwar neben den fiskalischen Rücksichten auch gewisse erzieherische Gründe sprechen. Der Eigentümer wäre hierdurch genötigt, mehr als dies vielfach geschieht, die Kreditfähigkeit des Käufers zu prüfen, ehe er sich mit ihm in Verhandlungen einläßt. Hierdurch würden manche unreelle Grundstücksspekulationen und manche sich daran anschließende Zwangsvollstreckungen verhütet werden. Gleichwohl aber glaubte man von einem solchen Vorschlag absehen zu sollen, da durch eine solche Maßnahme die realen, aber vielleicht etwas ungeschickten Veräußerer mindestens ebenso geschädigt würden, als die unreellen.

Auch würde die subsidiäre Haftbarmachung des Veräußerers die Beitreibung der Steuer beim Erwerber in vielen Fällen nicht erleichtern, sondern verschärfen. Die Rücksicht auf den subsidiär haftbaren Veräußerer würde es der Steuerbehörde auch in Fällen, wo eine mildere Behandlung durchaus angebracht wäre, verbieten, eine nachsichtsweise Stundung zu gewähren oder z. B. gepfändete Mietzinsen zur Abwendung einer drohenden Zwangsvollstreckung zeitweise freizugeben. Die Steuerbehörde würde sich in diesen Fällen, wenn sie nachträglich den Veräußerer haftbar machen wollte, einer Einwendung aussetzen, sie hätte bei strengem Vorgehen die Steuer beim Erwerber bei-

bringen können. — Aber auch mit Rücksicht auf die geplante Wertzuwachssteuer dürfte es wenig angebracht sein, den Veräußerer noch mit der Haftung für die Verkehrssteuer zu belasten.

Zu § 32 Absatz 1.

Die Änderung ist durch die Neuregelung des Eintritts der Steuerpflicht in § 3 erforderlich geworden. Die Vorschriften der §§ 28—31 können nur auf die Rückgängigmachung der Rechtsgeschäfte im Sinne des § 3 I 2 a entsprechende Anwendung finden, während die Nichtigkeit eines Veräußerungs- oder Erwerbungsangebots (§ 1 Absatz 3, § 3 I 3) keinen Grund zur Rückerstattung der Verkehrssteuer bilden kann, weil durch solche Angebote, bevor sie förmlich angenommen sind, ein gültiges entgeltliches Rechtsgeschäft überhaupt nicht zustande kommt (§ 125 B.G.B.).

Zu § 36 Absatz 2.

Eine Minderung der Besteuerung wird häufig dadurch erzielt, daß Dritte, die bei Zwangsversteigerungen Grundstücke zu erstehen beabsichtigen, vorher die auf dem Grundstück eingetragenen Hypotheken aufkaufen, um dann der Steuerermäßigung des § 36 des Gesetzes teilhaftig zu werden. Der Steigerer erhält hierdurch eine Steuerermäßigung, die nicht in der Absicht des Gesetzes liegt. Der Grund für die teilweise Steuerbefreiung liegt in der Zwangslage, in der sich regelmäßig der Pfandgläubiger bei der Ersteigerung des für seine Forderung haftenden Grundstücks befindet. Er muß steigern, wenn er nicht Gefahr laufen will, seine Forderung und das Unterpfand zu verlieren. Dieser Gesichtspunkt entfällt völlig, wenn ein bisher unbeteiligter Dritter das Grundstück steigern will. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Steuerermäßigung des § 36 dann nicht zuzulassen, wenn die Hypotheken usw. erst nach der Anordnung der Zwangsversteigerung erworben worden sind.

Zu § 38.

Durch die geänderte Fassung des § 3 wird hier eine Änderung des Titats erforderlich.

Einzelne Fälle von Veräußerungen und Parzellierungen größerer Geländeanwesen in Mannheim.

A.

Die Parzellierung des X'schen Geländes.

In einer mit notarieller Unterschriftsbeglaubigung versehenen Privaturkunde vom 4. Oktober 1905 haben die Erben des X. der Firma A. Generalvollmacht zur Verfügung über bestimmte Grundstücke und zur Vornahme aller Eigentums- und Verwaltungshandlungen erteilt; ausdrücklich wurde die Firma A. ermächtigt, die Forderungen und Hypotheken auf ihren Namen einschreiben zu lassen und mit sich selbst Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

Mit Nachtrag vom 3. Juni 1907 ist diese Vollmacht auf B. (den stellvertretenden Direktor der Firma A.) übertragen worden.

Unterm 29. März 1906 ist zwischen der Stadtgemeinde und der Firma X. wegen Herstellung von Ortsstraßen auf dem ehemaligen X.'schen Gelände ein Vertrag zustande gekommen; die durch die Straßenherstellung erwachsenden Kosten belaufen sich insgesamt auf 81 930 *M*
Hiervon hat die Firma X. endgültig 61 680 "
zu tragen, während der Stadtgemeinde 20 250 "
zur Last bleiben; doch sind die Kosten für die Kanalisation im Anschlag von 12 250 "
von der Firma X. vorzuschießen und seitens der Stadtgemeinde erst zu ersetzen, wenn zwei Drittel der Straßenfluchten bebaut sind.

Unter der Führung der Firma A. hat sich außerdem Vernehmen nach im Jahre 1905 ein Konsortium, an dem auch die Firma C., die Firma D. und Kaufmann E. beteiligt sein sollen, zur Veräußerung des Geländes gebildet; ein notarieller Gesellschaftsvertrag scheint nicht abgeschlossen worden zu sein; amtlich ist dem Grundbuchamt außer der Vollmachtserteilung nichts bekannt geworden. Das Konsortium soll das Gelände zu einem Preis zwischen 45 und 55 *M* übernommen haben; X. Erben sollen die Hälfte des Gewinns über diesen Grundpreis erhalten.

Die Veräußerungsgeschäfte wurden in der Weise eingeleitet, daß einseitige Kaufanträge zu notariellem Protokoll von Spekulanten mit Bestimmung eines Einheitspreises pro qm der Firma X. erklärt wurden; diese Anträge wurden alle nach dem gleichen Schema beurkundet; sie sind jeweils allein von dem betreffenden Antragsteller unterzeichnet; er hält sich für die Dauer von zwei Jahren an den Antrag in der Weise gebunden, daß der Vertrag zustande kommt, wenn die Verkäufer spätestens am letzten Tag der Frist den Kauf zu notariellem Protokoll annehmen.

Für den Fall der Kaufantrag von den Verkäufern angenommen wird, sollen im einzelnen festgesetzte Bedingungen gelten. Daraus heben wir hervor:

- a. Die Übergabe erfolgt nach Herstellung der neuen Straßen, Käufer ist verpflichtet, auch Teile des Geländes zu übernehmen, wenn die Bauerlaubnis erteilt wird.
- b. Der Kaufrisikio für den einzelnen Bauplatz ist von der Übergabe und Bebauungsfähigkeit ab mit 4% zu verzinsen.

- c. Die Strafkosten, sowohl die bestehenden, als auch die zukünftigen, zahlt Käufer.
- d. Die auf dem Anwesen stehenden Fabrikgebäulichkeiten bleiben Eigentum der Verkäufer; bis zur Übergabe sind die Plätze freizulegen.
- e. Käufer ist verpflichtet, für die Erfüllung seiner Verbindlichkeiten eine den Verkäufern genehme Sicherheit zu leisten.
- f. Käufer behält sich das Recht vor, dritte Personen sowohl bezüglich des ganzen Komplexes als auch bezüglich einzelner Teile desselben in diesen Kaufantrag einzusetzen und haftet in diesem Falle für alle Verbindlichkeiten der Dritten als Bürge und Selbstschuldner. Ein Mehrerlös über den heutigen Antrag gebührt hierbei dem jetzigen Käufer.

Der Käufer behält sich dieses Recht noch für weitere drei Monate von dem Zeitpunkte an vor, an dem die Verkäufer den heutigen Antrag angenommen haben.

Wenn es dem Antragsteller gelungen ist, innerhalb der Frist einen Kaufliebhaber für den einen oder andern Platz zu finden, so wurde entweder von diesem der Firma X. abermals in einer ihn bindenden Form ein einseitiger Kaufantrag gemacht, wobei er sich wiederum das Recht zur Benennung eines andern Käufers vorbehielt, oder es wurde jetzt zwischen dem Käufer und der Firma A. namens der X. Erben ein formgerechter Kaufvertrag mit den im vorausgegangenen Antrag festgelegten Vertragsbedingungen beim Notariat beurkundet. Als Kaufpreis wurde aber der höhere Preis, den der neue Käufer zu zahlen hat, eingesetzt; die ganze Kaufschillingforderung samt Zinsen tritt die Firma A. an sich selbst ab; auf ihren Namen werden die Kaufgeldhypotheken und außerdem zur Sicherung der auf den Bauplatz entfallenden Strafkosten eine Höchstbetragshypothek eingetragen. Die Kaufgelber sind bei Aufnahme der ersten Hypothek auf den Neubau, mit dessen Errichtung alsbald zu beginnen ist, zu bezahlen.

Am Schluß eines solchen Kaufvertrags übernimmt der ursprüngliche Antragsteller für den Kaufschilling die Haftung als Bürge und Selbstschuldner; der Kaufantrag selbst bleibt bezüglich des noch nicht verkauften Geländes bestehen.

Soweit der Antragsteller einen andern Käufer nicht beibringt, wird am Ende der Frist der Antrag bezüglich des Restgeländes von der Firma A. schließlich angenommen. Da erst durch die Annahme zur notariellen Urkunde der Kaufvertrag zwischen dem ursprünglichen Antragsteller und den X. Erben perfekt und nunmehr der Anspruch des Käufers gegen die Verkäufer auf Übertragung des Eigentums rechtswirksam geworden ist, kann aus dem Wertanschlag des Restgeländes auf den Antragsteller nun nach Ablauf von drei Monaten Verkehrssteuer angefordert werden, falls er nicht vorher als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird.

Im einzelnen hat sich die Veräußerung der Baublöcke folgendermaßen vollzogen:

I.

Laut notarieller Urkunde vom 2. August 1905, von welcher Ausfertigung am 3. Juli 1907 beim Grundbuchamt eingelaufen ist, haben

Kaufmann F.
und Architekt G.

den Kauf eines Teils des Geländes im Maße von ca. 7400 qm, nach endgültiger Vermessung 6982 qm, zum Preis von 91 M 75 Pf pro qm in der Weise angeboten, daß der Vertrag zustande kommt, wenn Verkäuferin spätestens am 2. August 1907 den Kauf zu notariellem Protokoll annimmt. Die Käufer haben sich das Recht vorbehalten, dritte Personen „in diesen Kaufantrag einzusetzen“; sie selbst übernehmen dann hierbei für den Kaufschilling nebst Zubehör die Haftung als Bürgen und Selbstschuldner; ein Mehrerlös über den heutigen Antrag gebührt den jetzigen Käufern; diese behalten sich das Recht der Benennung dritter Personen noch für weitere drei Monate von dem Zeitpunkt der Annahme des Kaufantrags vor.

Am Schluß der Kaufantrags-Urkunde hat die Firma H. für den ganzen Kaufschilling die Haftung als Bürgin und Selbstschuldnerin übernommen.

In notarieller Urkunde vom 13. Mai 1907 hatte die Firma A. namens der X. Erben den Kaufantrag vom 2. August 1905 angenommen,
soweit die Grundstücke an zwei bestimmten Straßen liegen.

Bezüglich der Grundstücke, die an der dritten Straße liegen, behält sich die Firma A. die Annahme des Antrags vor.

Die Firma A. bemerkt, daß sie die Grundstücke an der dritten Straße auf besonderen Wunsch der Antragsteller vorerst noch nicht annimmt.

In der notariellen Urkunde vom 1. August 1907 hat B. namens der X. Erben als Verkäufer erklärt, daß er den obigen Antrag annehme,

„soweit der Antrag nicht schon angenommen oder ein Antrag von einer dritten Person auf Ablauf einzelner dieser Parzellen angenommen wurde“.

Auf Grund dieser „Annahme des Kaufantrags“ hat das Grundbuchamt am 19. Dezember v. Js. auf F. und G. die Verkehrssteuer in Ansehung der vier Grundstücke, die auch heute im Grundbuch noch auf den Namen der X. Erben stehen, im Maßgehalte von zusammen 2732 qm, also aus einem Kaufpreis von $2732 \cdot 91 \text{ M } 75 \text{ Pf} = 250\,661 \text{ M}$ angelegt.

Die Verkehrssteuer beträgt hieraus	6 266 M 50 Pf
der Gemeindezuschlag	1 253 „ 30 „
zusammen	7 519 M 80 Pf

Dagegen würde aus dem Wertanschlag des ganzen, den Gegenstand des Kaufantrags vom 2. August 1905 bildenden Baublocks mit 6982 qm zum Preis von $91 \text{ M } 75 \text{ Pf}$, also aus zusammen 640 598 M 50 Pf betragen:

die Verkehrssteuer	16 014 M 90 Pf
der Gemeindezuschlag	3 202 „ 90 „
zusammen	19 217 M 80 Pf

Unter der Bürgschaft von G. und F. hat die Firma A. namens der X. Erben folgende Bauplätze weiter verkauft

- Laut Kaufvertrag vom 27. April 1907 mit Auflassung vom gleichen Tag an J.:
ein Grundstück mit 411 qm zum Preis von zusammen 48 000 M
- Laut Kaufvertrag vom 16. Mai 1907 mit Auflassung vom gleichen Tag an K.
ein Grundstück mit 315 qm zum Preis von zusammen 33 750 M
- Laut Kaufvertrag vom 26. Juni 1907 mit Auflassung vom 16. Juli an L.
ein Grundstück im Maße von 304 qm zum Preis von 55 000 M
- Laut Kaufvertrag vom 27. Juni 1907 mit Auflassung vom 25. Oktober an M. drei Bauplätze zum Einheitspreis von 105 M pro qm,
darunter einen mit 504 qm zum Preis von 52 920 M
einen andern mit 403 qm zum Preis von 42 315 M
und einen dritten mit 619 qm zum Preis von 64 995 M
- Laut notarieller Urkunde vom 27. Juni 1907 hat M. den X. Erben einen Kaufantrag für einen weiteren Bauplatz im Maße von 368 qm zum Preis von 105 M pro qm gemacht. Dieser Kaufantrag ist laut notarieller Urkunde vom 25. Oktober v. J. angenommen; gleichzeitig fand die Auflassung statt. Der Gesamtpreis für diesen Platz — Eckplatz — beträgt 38 640 M

Es scheint, daß für diesen Eckplatz die Form eines einseitigen Kaufantrags, durch welchen vorerst nur der Käufer gebunden worden ist, gewählt worden ist, um den Verkäufern freie Hand zu lassen, falls die Interessenten G. und F. für diesen Eckplatz einen zur Zahlung eines höheren Kaufpreises bereiten Käufer in der Zwischenzeit ausfindig machen würden.

Der Gesamtverkaufserlös für die obigen nach Ziffer 1 bis 5 verkauften Plätze beträgt . . .	335 620 M
nach dem von G. und F. im Kaufantrag gebotenen Preis von 91 M 75 Pf pro qm beträgt der Kaufpreis dafür	268 277 M
somit ergibt sich hier ein Uebererlös von zusammen	67 343 M

Da bei der Beurkundung des Kaufantrags vom 2. August 1905 für G. und F. die Firma H. die Bürgschaft übernommen hat, ist anzunehmen, daß diese Firma selbst auch am Uebererlös teilnimmt; aus gelegentlichen Äußerungen ihres Vertreters ist zu entnehmen, daß sie mündlich oder privatschriftlich der Firma A. ein Kaufangebot zum Preis von etwa 84—85 M pro qm gemacht hat. Eine notarielle Urkunde hierüber war nicht zu erheben.

6. Für drei weitere Plätze haben die Kaufantragsteller G. und F. in der Person des N. einen Kaufliebhaber gefunden. Dieser hat in notarieller Urkunde vom 26. September 1905 der Firma X. den Kauf von drei an einer Ecke gelegenen Bauplätzen im Maße von ca. 1313 qm zum Preis von 115 M pro qm angeboten; er hält sich an diesen Antrag ebenfalls für die Dauer von zwei Jahren in der Weise gebunden, daß der Vertrag zustande kommt, wenn Verkäuferin spätestens am 26. September 1907 den Antrag zu notariellem Protokoll annimmt. Der Käufer hat sich auch hier das Recht vorbehalten, dritte Personen in diesen Kaufantrag einzusetzen; N. selbst übernimmt dann für den Kauffchilling nebst Zubehörden

- neben a) der Firma H.,
- b) dem Architekten G. und Kaufmann F.

die Haftung als Bürge und Selbstschuldner.

Ein Mehrerlös über den heutigen Antrag gebührt dem jetzigen Käufer.

In notarieller Urkunde vom 23. Mai 1907 hat die Firma A. namens der X. Erben mit Bezug auf obigen Antrag erklärt:

In der Zwischenzeit ist auf Antrag des Herrn N. das eine Grundstück an die Firma O. und das zweite Grundstück an die Firma P. hier verkauft worden.

Der Antrag des Herrn N. bezieht sich nur noch auf das dritte Grundstück. Bezüglich dieses Grundstücks nimmt die Firma A. den Antrag an.

Dieses letztere Grundstück mit 416 qm ist am 23. August 1907 an N. aufgelassen worden.

Der Kaufpreis beträgt beim Einheitspreis von 115 M pro qm zusammen 47 840 M

Für dieses Kaufgeld wurde auf den Namen der Firma A. eine Buchhypothek eingetragen; zu Gunsten dieser Gläubigerin wurde ferner eine Sicherungshypothek für den Höchstbetrag von 5000 M bestellt um der Verkäuferin mit Rücksicht darauf, daß sie der Stadtgemeinde gegenüber für die Strafkosten haftet, Sicherheit zu leisten.

Auf N. wurde die Verkehrssteuer aus dem Kaufpreis dieses Bauplatzes mit 1196 M nebst 239 M 20 Pf Zuschlag angelegt.

Bezüglich der beiden anderen Bauplätze blieb N. verkehrssteuerfrei, da sein Kaufantrag von den X. Erben formell nicht angenommen worden ist, wiewohl auf seine Veranlassung die Verkäufe mit den von ihm beigebrachten Kaufliebhabern abgeschlossen worden sind und zwar wie folgt:

a) In notarieller Urkunde vom 15. September 1906 hatte die Firma O. den X. Erben einen Kaufantrag bezüglich des ersten Platzes zum Preis von 110 M pro qm gemacht und bis zum 26. September 1907 sich gebunden erklärt.

Am 27. April 1907 wurde zwischen den X. Erben und der Firma O. ein förmlicher Kaufvertrag mit Auflassung protokolliert. Der Kaufpreis für diesen Bauplatz mit 454 qm zum Preis von 110 M pro qm beträgt 49 940 M, welcher an die Firma A. abgetreten worden ist.

Nach § 4 des Kaufvertrags sind die Strafkosten nicht im Kaufpreis inbegriffen; sie sind von der Käuferin zu zahlen.

Am Schluß des Auflassungsprotokolls heißt es:

Der Kaufantrag der Herren G. und F. vom 2. August 1905 bleibt bezüglich des hier nicht verkauften Geländes im vollen Umfang bestehen.

G. und F. haben für den ganzen Kaufschilling neben der Käuferin, Firma O., die Haftung als Bürgen und Selbstschuldner übernommen.

b) In notarieller Urkunde vom 20. Februar 1907 hat die Firma P. der Firma X. den Kauf des zweiten Eckplatzes zum Preis von 170 *M* pro qm angeboten, sich ebenfalls bis zum 26. September 1907 an diesen Antrag gebunden erklärt und auch das Recht zur Benennung einer dritten Person vorbehalten. Für diesen Fall heißt es am Schluß dieses Kaufantrags, wie auch in dem unter lit. a erwähnten Antrag, daß der Käufer für den Kaufschilling nebst Zubehörden neben

- a) der Firma H.,
- b) G. und F.,
- c) N.

die Haftung als Bürge und Selbstschuldner übernimmt, während ein Mehrerlös über den heutigen Antrag der jetzigen Käuferin gebührt.

Ein anderer Kaufliebhaber für diesen Eckplatz hat sich nicht gefunden; am 30. April 1907 wurde der Kaufvertrag zwischen X. Erben und Firma P. mit gleichzeitiger Auflassung protokolliert. Bei einem Maßgehalt von 456 qm beträgt der Kaufpreis im ganzen 77 520 *M* der wieder an die Firma A. abgetreten worden ist. Die Käuferin hat die sämtlichen Straßenkosten zu tragen; da die Straßenkosten von der Firma A. vorgeschossen werden, wird für diese noch eine Höchstbetragshypothek von 6 000 *M* bestellt.

F. und G. übernehmen für den Kaufschilling die selbstschuldnerische Haftung; der von diesen gestellte Antrag vom 2. August 1905 bleibt bezüglich des hier nicht verkauften Geländes im vollen Umfang bestehen.

Nach dem Antrag des N. beträgt der Gesamtpreis für die drei Bauplätze

1) mit	456 qm
2) mit	454 "
3) mit	416 "
zusammen	1326 qm

zum Einheitspreis von 115 *M* 152 490 *M*

Hieraus würde zu Lasten des N. die Verkehrssteuer betragen:

für die Staatskasse	3 812 <i>M</i> 30 <i>℔</i>
für die Stadtkasse	762 " 40 "
zusammen	4 574 <i>M</i> 70 <i>℔</i>

Wie oben angegeben, war auf N. nur aus dem Wertanschlag des an ihn aufgefassenen Bauplatzes anzusetzen:

Verkehrssteuer	1 196 <i>M</i> — <i>℔</i>
Gemeindefuzschlag	239 " 20 "
zusammen	1 435 <i>M</i> 20 <i>℔</i>

Der von der Firma O. zu zahlende Kaufpreis für den zweiten Bauplatz von 454 qm

à 110 *M* = 49 940 *M* — *℔*

ist, wie folgt, zu verrechnen:

nach dem Angebot von G. und F. (pro qm 91 *M* 75 *℔*) beläuft sich der Ankaufspreis auf 41 654 *M* 50 *℔*

der Übererlös beträgt mithin 8 285 *M* 50 *℔*

Für den Antragsteller N. ergibt sich dagegen bei diesem Platz bei dem Angebot von 115 *M* pro qm ein Mindererlös von $454 \cdot 5 =$ 2 270 *M*

Der Kaufpreis für den an die Firma P. zum Preis von 170 *M* pro qm verkauften Eckplatz beträgt 77 520 *M*

Der Ankaufspreis beträgt dagegen

- a) nach dem Angebot von G. und F. (91 M 75 P pro qm) = 41 838 M
- b) nach dem Angebot von N. (115 M pro qm) = 52 440 "

Der gesamte Übererlös beträgt 35 682 M

Davon entfallen nach dem Angebotspreis

- auf N. 25 080 M
- auf G. und F. 10 602 M

Auch hier wird am Überpreis die Firma H. teilnehmen.

II.

In notarieller Urkunde vom 8. September 1905, von welcher am 25. September 1907 Ausfertigung beim Grundbuchamt eingelaufen ist, hat die Firma H.

der Firma X. und bezw. den X. Erben den Kauf eines bestimmten Geländes im Maße von circa 6042 qm zugesagt.

Die Firma H. hält sich an diesen „Antrag“ auf die Dauer von zwei Jahren in der Weise gebunden, daß der Vertrag zustande kommt, wenn die Verkäufer spätestens am 8. September 1907 den Kauf zu notariellem Protokoll annehmen. Der Kaufpreis beträgt 87 M.

Dieser Kaufantrag bezieht sich auf drei Grundstücke, nämlich

- eines mit 51 ar 73 qm
 - ein zweites mit 3 " 66 "
 - und ein drittes mit 6 " 37 "
- zusammen 61 ar 76 qm

In notarieller Urkunde vom 6. September 1907 hat die Firma A. namens der X. Erben erklärt:

Ich nehme namens der Verkäufer den Antrag bezüglich des Blocks, soweit nicht einzelne Parzellen an dritte Personen verkauft wurden, an.

In der Zwischenzeit bis zur Annahme des von der Firma H. erklärten Antrags sind folgende Plätze an dritte Personen durch die X. Erben, vertreten durch die Firma A., verkauft worden:

a) Laut Privatvertrag vom 29. Mai 1906, welcher am 1. September gleichen Jahres zu notariellem Protokoll erklärt worden ist, mit Auflassung vom 29. Mai 1907 an Q. ein Bauplatz mit 41 ar 88 qm zum Preis von 133 M pro qm, mithin um 557 004 M

b) In notarieller Urkunde vom 12. Juli 1907 hat Architekt R. den X. Erben ein Kaufanerbieten bezüglich zweier Bauplätze gemacht; zur Annahme des Antrags ist eine Frist bis 15. Oktober 1907 bestimmt; nach erfolgter Annahme soll der Käufer berechtigt sein, auch noch innerhalb 3 Monaten dritte Personen in den Kauf eintreten zu lassen.

In notarieller Urkunde vom 1. August 1907 hat die Firma A. namens der X. Erben den Antrag angenommen. Am 20. September v. J. hat die Auflassung stattgefunden. Es beträgt der Kaufpreis

- für das eine Grundstück mit 481 qm 105 M pro qm, also im ganzen 50 505 M
 - " " andere " " 366 " 120 " " " " " " " 43 920 "
- zusammen 94 425 M

Für diese Kaufschillinge wurden auf den Namen der Firma A. Buchhypotheken bestellt; außerdem wurden für diese Gläubigerin zur Sicherung der Straßenkosten noch je 1 500 M eingetragen.

Zur Erstellung eines Neubaus auf dem ersten Grundstück hat die Firma C. dem Eigentümer R. einen Kredit bis zu 50 000 M eingeräumt.

c) Laut notariellem Kaufvertrag vom 8. Oktober 1907 haben die X. Erben an S. verkauft zum Preis von 112 M 50 P pro qm:

einen Bauplatz mit 317 qm um	35 662 M 50 Pf
und einen anderen Bauplatz mit 320 qm um	36 000 " — "
zusammen	71 662 M 50 Pf

Die Auflassung fand am 28. Dezember v. J. auf den Käufer S. statt.

Das Kaufangebot der Firma H. hat sich auf insgesamt 61 ar 76 qm bezogen; bei dem angebotenen Einheitspreis von 87 M pro qm beträgt der Gesamtpreis 537 312 M

Hieraus würde die Verkehrssteuer betragen:

2 $\frac{1}{2}$ % für die Staatskasse	13 432 M 80 Pf
1 $\frac{1}{2}$ % für die Stadtkasse	2 686 " 50 "
zusammen	16 119 M 30 Pf

Tatsächlich ist auf die Firma H. die Verkehrssteuer unterm 19. Dezember v. J. nur noch aus dem Wertanschlag eines Bauplatzes von 43 848 M angelegt worden und zwar

für die Staatskasse	1 096 M 20 Pf
für die Stadtkasse	219 " 20 "
zusammen	1 315 M 40 Pf

Dem der Antrag der Firma ist von den Verkäufern erst am 6. September v. J. angenommen und dadurch der Kaufvertrag perfekt geworden; bis zu diesem Zeitpunkt waren an dritte Personen verkauft:

a) an Q.	41 ar 88 qm
b) an R.	8 " 47 "
innerhalb der vorbehaltenen Dreimonatsfrist:	
c) an S.	6 " 37 "
zusammen	56 ar 72 qm

Die Restparzelle mit 5 ar 04 qm ist ein Bauplatz, der heute im Grundbuch noch auf den Namen der X. Erben steht. In Ansehung dieses Bauplatzes liegt ein rechtswirksamer Kaufvertrag zwischen X. und H. infolge der Annahmeerklärung vor; trotzdem hat die Firma H. gegen den Ansat der Verkehrssteuer von 1 315 M 40 Pf aus dem Wertanschlag dieses Platzes (504 qm zu 87 M) Beschwerde eingelegt.

Bezüglich des Restgrundstücks mit 504 qm hat Architekt R. in notarieller Urkunde vom 11. Dezember v. J. den X. Erben ein Kaufangebot zum Preis von 105 M pro qm, also zum Gesamtpreis von 52 920 M gemacht; er hält sich bis 11. März 1908 an den Antrag gebunden, mit dem Vorbehalt zur Benennung von dritten Personen als Käufer.

Die Veräußerungspreise betragen beim Verkauf an:

a) Q.	557 004 M — Pf
b) R.	94 425 " — "
c) S.	71 662 " 50 "
d) R.	52 920 " — "
zusammen	776 011 M 50 Pf

Gegenüber dem von der Firma H. in dem Kaufantrag vom 8. September 1905 bestimmten Kaufpreis von zusammen	537 312 M — Pf
ergibt sich mithin ein Überlös von	238 699 M 50 Pf

Hierher wird bemerkt, daß die Firma H. am 7. April 1906 mit Rentner T., welcher Eigentümer eines Grundstücks im Maßgehalt von 18 a 76 qm ist, einen Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen hat, daß dieser Kauf rechtswirksam wird, wenn das zwischen Q. und den X. Erben über die Erwerbung eines bestimmten Baugeländes vereinbarte Kaufgeschäft wirksam wird. Die Übergabe und Auflassung soll mit der Auflassung des X.'schen Grundstücks stattfinden. Der § 7 dieses aufschiebend bedingten Kaufvertrags lautet:

Der zur Zeit mit Q. bestehende und bis zum Jahr 1928 laufende Mietvertrag wird nach Erwerbung des X.'schen Grundstücks durch gegenseitiges Übereinkommen aufgelöst werden und wird Q. an den derzeitigen Vermieter T. eine Abfindungssumme von 100 000 M. Einhunderttausend Mark bezahlen.

Herr T. tritt den Anspruch auf die Abfindungssumme an die Firma H. ab, wogegen die letztere an ihn bei der Auflassung des Grundstücks spätestens am 2. April 1907 den Betrag von 100 000 M. — Einhunderttausend Mark zu bezahlen hat.

Die Firma H. hat sich das Recht vorbehalten, innerhalb dreier Monate von der Rechtswirksamkeit des Vertrags an dritte Personen in den Vertrag an ihre Stelle eintreten zu lassen. Am 29. Mai 1907 hat die Auflassung an die Firma H. stattgefunden; zum Grundbuch ist die neue Eigentümerin noch nicht eingetragen; Verkehrssteuer wird auf sie angesetzt.

Der letztere Fall ist hier zwecks Vergleichung der Kaufpreise erwähnt. Der Kaufpreis für das Grundstück im Maßgehalt von 1876 qm mit dreistöckigem Gebäude und Nebengebäuden beträgt insgesamt 310 000 M.
 Der Feuerversicherungsanschlag der Gebäude beläuft sich auf 147 100 M.
 Dagegen hat Q. für den neuen Bauplatz im Maße von 41 a 88 qm einen Gesamtpreis von 557 004 M.
 zu zahlen.

III.

In notarieller Urkunde vom 11. September 1905 hat
 Privatmann U.

ein Kaufangebot bezüglich eines bestimmten Baublocks gemacht. Der Kaufpreis für das Gelände im Maße von 4822 qm wurde auf 82 M. pro qm bestimmt. Der Käufer ist verpflichtet, für die Erfüllung aller seiner Verbindlichkeiten der Verkäuferin Sicherheit in Höhe von 40 000 M.
 zu leisten.

Dieser Baublock wurde, wie folgt, durch die X. Erben weiter veräußert:

a) Laut notarieller Urkunde vom 12. Januar 1906 hat Architekt V. der Firma X. ein Kaufangebot auf vier Baupläze mit zusammen ca. 1673 qm zum Preis von 104 M. pro qm gemacht und sich bis 12. Januar 1908 an den Antrag gebunden erklärt; in der üblichen Form hat er sich das Recht zur Benennung von dritten Personen als Käufer vorbehalten.

U. hat gegenüber der Firma X. die Haftung als Bürge und Selbstschuldner für den Kaufschilling übernommen.

In der gleichen Urkunde hat V. ein ihm gehöriges Hausgrundstück an U. um den Preis von . . . 137 000 M. verkauft und zwar unter der aufschiebenden Bedingung, daß die Firma X. den oben genannten Kaufantrag annimmt. Dem Herrn U. wurde es freigestellt, das Haus sofort zu übernehmen und auf den Eintritt der aufschiebenden Bedingung zu verzichten.

U. hat sich verpflichtet, dem Architekten V. oder seinen Rechtsnachfolgern auf zwei Neubauten eine zweite Hypothek in Höhe von je 20% der stadträtlichen Schätzung zu geben.

In notarieller Urkunde vom 16. Oktober 1906 wurde zwischen V. und U. vereinbart, daß der Kaufvertrag über das Hausgrundstück des V. in allen Teilen aufgehoben, dagegen der Kaufantrag des V. an die Firma X. aufrecht erhalten wird; das bezeichnete Haus ist am gleichen Tag von V. an Aa. verkauft worden.

In notarieller Urkunde vom 5. April 1907 wurde der Kaufantrag des V. namens der Firma X. angenommen.

Laut notariellem Protokoll vom 26. Mai 1907 wurde der durch die Annahmeerklärung zustande gekommene Kaufvertrag in Ansehung eines Bauplatzes mit 326 qm für aufgelöst erklärt; dagegen wurden an V. aufgelassen:

ein Grundstück mit 441 qm für	45 864 M.
ein weiteres mit 450 qm für	46 800 M.
und ein drittes mit 450 qm für	49 245 M.

Die Kaufgeldhypotheken wurden auf den Namen der Firma A. eingetragen; warum der Preis für den Eckplatz (drittes Grundstück mit 450 qm) von 104 M auf 109 M 40 Pf erhöht worden ist, ist im Vertrag nicht angegeben. Zur Sicherung der Straßenkosten wurde für die Firma A. auf jeden Platz eine Sicherungshypothek von 4500 M eingetragen. Am Schluß des Auflassungsprotokolls erklärt U.:

Ich übernehme für die Kauftilllinge die Haftung als Bürge und Selbstschuldner. Mein Antrag vom 11. September 1905 bleibt bezüglich des übrigen Geländes in vollem Umfang bestehen, desgleichen die geleistete Sicherheit von 40 000 M

b) In notarieller Urkunde vom 15. September 1906 hat Architekt Bb. einen Kaufantrag bezüglich zweier Bauplätze zum Preis von 112 M 50 Pf gemacht und sich an diesen Antrag bis zum 15. November 1907 gebunden.

U. hat auch hier der Firma X. gegenüber die selbstschuldnerische Haftbarkeit übernommen und der Antragsteller Bb. den üblichen Vorbehalt wegen Benennung von dritten Personen als Käufer gemacht.

In der notariellen Urkunde vom 11. Februar 1907 bezeichnete U. gemäß § 8 seines Antrags und Bb. gleichfalls gemäß § 8 seines Antrags den Fabrikanten Co. als Käufer für einen Bauplatz mit 241 qm, worauf die Firma A. mit Co. einen Kaufvertrag namens der X. Erben als Verkäufer abschloß. Der Kaufpreis beträgt . . . 30 000 M.

Im übrigen wurde der Kaufantrag des U. und des Bb. für fortbestehend erklärt; beide übernehmen für den Kauftillling von 30 000 M die selbstschuldnerische Haftung. Auch die von U. geleistete Sicherheit bleibt bestehen.

Am 14. März 1907 wurde der Platz an den Käufer Co. aufgelassen.

In der notariellen Urkunde vom 28. März 1907 wurde der Kaufantrag des Bb., nachdem der eine Bauplatz an Co. verkauft worden war, bezüglich des Restplatzes mit 320 qm seitens der X. Erben angenommen. Der Kaufpreis beträgt pro qm 112 M 50 Pf, also im ganzen für diesen Platz 36 000 M

Am 22. Oktober 1907 fand die Auflassung an Bb. statt.

c) Laut notariellem Kaufvertrag vom 29. Mai 1907 haben die X. Erben einen Bauplatz mit 326 qm, nachdem am 26. Mai der mit V. zustande gekommene Kaufvertrag bezüglich dieses Bauplatzes aufgelöst worden war, an Architekt Bb. verkauft und aufgelassen.

Der Kaufpreis beträgt jetzt 96 M 50 Pf pro qm, also im ganzen 31 459 M; für dieses Kaufgeld und für den Straßenkostenbeitrag von 3000 M wurden zu Gunsten der Firma A. Hypotheken bestellt.

V. hatte auf diesen Platz (siehe lit. a) ein Kaufangebot zum Preis von 104 M gemacht; die Differenz von 7 M 50 Pf pro qm mußte V. auf seinen Bauplatz (siehe lit. a drittes Grundstück mit 450 qm) übernehmen — trotz der Auflöserklärung.

Am Schluß des Kaufvertrags vom 29. Mai 1907 gibt U. wieder die bereits oben erwähnte Erklärung über die Haftung als Selbstschuldner, das Bestehenbleiben seines Antrags bezüglich des übrigen Geländes und der Sicherheitsleistung ab.

d) Laut notariellem Kaufvertrag vom 6. November 1906 mit Auflassung vom 14. März 1907 wurde von X. Erben ein Bauplatz mit 11 a 56 qm an Kaufmann Dd. um den Preis von 100 M, mithin um . . . 115 600 M unter der selbstschuldnerischen Bürgschaft des U. verkauft.

e) Laut notariellem Kaufvertrag vom 3. August v. J. haben X. Erben einen Bauplatz im Maßgehalt von 14 a 38 qm an Architekt Bb. zum Preis von 100 M pro qm, mithin um 143 800 M unter der selbstschuldnerischen Haftung des U. verkauft.

U. hatte ein Kaufangebot bezüglich des Baublocks im Maße von 48 a 22 qm gemacht. Zum Einheitspreis von 82 M pro qm würde der Kaufpreis 395 404 M betragen und die Verkehrssteuer sich belaufen

für die Staatskasse auf	9 885 M 10 Pf
für die Stadtkasse auf	1 977 " — "
zusammen	11 862 M 10 Pf

Der Verkaufspreis für die einzelnen Baupläze hat betragen:

für die unter lit. a aufgeführten drei Grundstücke	141 909 <i>M</i>
für die zwei Grundstücke unter lit. b	$\left. \begin{array}{l} 30\,000 \\ 36\,000 \end{array} \right\}$ "
für das Grundstück unter lit. c	31 459 "
" " " " lit. d	115 600 "
" " " " lit. e	143 800 "
Gesamterlös: 498 768 <i>M</i>	

Gegenüber dem Kaufantrag des U. ergibt sich ein Übererlös von 103 364 *M*

Auf U. war eine Verkehrssteuer nicht anzusetzen; er hat zwar gemäß seines Kaufantrags den Verkäufern Sicherheit geleistet und beim Verkauf der einzelnen Baupläze die Haftung für den Kauffilling als Bürge und Selbstschuldner übernommen; aber sein Antrag, an den er sich auf die Dauer von zwei Jahren in der Weise gebunden hat, daß der Kaufvertrag zwischen ihm und X. Erben zustande kommt, wenn Verkäufer spätestens am 11. September 1907 den Antrag zu notariellem Protokoll annehmen, ist von den Verkäufern formell nicht angenommen worden. Vor Ablauf der zweijährigen Frist hat U. dritte Personen als Käufer beigebracht, mit denen die X. Erben Kaufverträge abgeschlossen haben.

IV.

In notarieller Urkunde vom 7. August 1905, von welcher am 11. Juli v. Js. dem Grundbuchamt Ausfertigung mitgeteilt worden ist, hat Ee. einen Kaufantrag bezüglich eines Baublocks mit zusammen 29 a 36 qm zum Preis von 82 *M* pro qm gemacht.

Nachdem dieser Kaufantrag in notarieller Urkunde vom 13. Mai v. Js. von den Verkäufern angenommen worden war, wurde auf Ee. am 20. August v. Js. aus dem ganzen Kaufpreis von 240 758 *M*

die Verkehrssteuer mit	6 018 <i>M</i> 90 <i>Sf</i>
und Gemeindefußschlag mit	1 203 <i>M</i> 70 "
zusammen	7 222 <i>M</i> 60 <i>Sf</i>

angeseht. Es ist kein Fall bekannt geworden, in welchem Ee. für einen Teil seines Baublocks bis jetzt einen Käufer beigebracht hat. Bei der Beurkundung des Kaufantrags vom 7. August 1905 hat Ff. für die Verbindlichkeiten des Ee. die Bürgschaft übernommen.

V.

In notarieller Urkunde vom 14. August 1905 hat Ff. ein Kaufangebot auf ein Gelände im Maßgehalt von 4614 qm zum Preis von 85 *M* pro qm gemacht.

Von diesem Baublock wurden 6 Plätze mit einem Flächenmaß von zusammen 2016 qm in der Zwischenzeit von X. Erben an Gg. direkt verkauft. In notarieller Urkunde vom 10. Juni 1907 wurde infolge dieser direkten Verkäufe festgestellt, daß der Antrag des Ff. nur noch bezüglich des Restgeländes, im ganzen 6 Baupläze im Maße von 2598 qm in Kraft ist; dieser Antrag wurde jetzt von B. angenommen. Aus dem Wertanschlag dieses Restgeländes (2598 qm zu 85 *M*) = 220 830 *M*

wurde am 19. September v. Js. auf Ff. die Verkehrssteuer angeseht:

für die Staatskasse	5 520 <i>M</i> 70 <i>Sf</i>
für die Stadtkasse	1 104 " 10 "
zusammen	6 624 <i>M</i> 80 <i>Sf</i>

Nach dem Antrag vom 14. August 1905 hätte der Gesamtkaufpreis für den ganzen Baublock 392 190 *M* betragen und hieraus wäre Verkehrssteuer anzusetzen gewesen

für die Staatskasse	9 804 <i>M</i> 70 <i>Sf</i>
für die Stadtkasse	1 960 " 90 "
zusammen	11 765 <i>M</i> 60 <i>Sf</i>

Behufs Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Antrag hatte Ff. eine Sicherheit in Höhe von 25 000 *M* zu leisten.

Was die Weiterveräußerungen anbelangt, so ist folgendes hervorzuheben:

a) Laut notariellem Kaufvertrag vom 19. Oktober 1906 haben X. Erben an Architekt Gg. einen Baublock mit 19 a 85 qm um den Gesamtpreis von 186 200 *M* verkauft und aufgelassen.

b) Laut Kaufvertrag vom 4. Januar 1907 wurde dieser Baublock von Gg. an Architekt Hh. um den Kaufpreis von 120 *M* pro qm, zusammen um 238 000 *M* verkauft.

c) Hh. hat hiervon einen Eckplatz im Maße von 993 qm laut Vertrag vom 6. Februar 1907 — unter Auflösung des mit Gg. abgeschlossenen Kaufvertrags bezüglich dieses Teils — um den Preis von 140 *M* pro qm, zusammen um 139 020 *M* an Bauunternehmer Ji. und den Restplatz im Maße von 992 qm zum Preis von 138 *M* pro qm, zusammen um 136 896 *M* an Bauunternehmer Kk. weiter verkauft, wobei ebenfalls bezüglich dieses Teils der Kaufvertrag Gg.-Hh. vom 4. Januar 1907 für aufgelöst erklärt worden ist.

Wegen dieser Veräußerungen kam es zwischen Ff.-Gg.-Hh. zum Prozeß. Zum Vollzug kam nur die Veräußerung der drei Plätze im Gesamtmaß von 993 qm an Ji. um den oben angegebenen Preis von 139 020 *M*

VI.

Laut notarieller Urkunde vom 11. August 1905, von welcher am 3. Juli 1907 eine Ausfertigung vom Notariat beim Grundbuchamt eingereicht worden ist, hat

Baumeister Ll.

einen Kaufantrag bezüglich eines Baublocks im Maßgehalt von ca. 3808 qm zum Preis von 80 *M* 72 *℥* gemacht und sich bis 11. August 1907 gebunden. In notarieller Urkunde vom 15. Mai v. J. ist dieser Kaufantrag angenommen worden. Vor Ablauf der dreimonatlichen Frist ist aber der durch die Annahme zustande gekommene Kaufvertrag laut notarieller Urkunde vom 8. August v. J. „in vollem Umfang wieder aufgelöst worden.“

a) In einer besonderen notariellen Urkunde vom 8. August v. J. hat Ll. den gleichen Kaufantrag wiederholt; an diesen Antrag hält er sich in der Weise gebunden, daß der Vertrag zustande kommt, wenn Verkäufer spätestens am 15. Oktober 1907 den Kauf zu notariellem Protokoll annimmt.

In notarieller Urkunde vom 14. Oktober v. J. hat B. namens der X. Erben

„den Antrag des Baumeisters Ll., soweit nicht einzelne Parzellen des Blocks an dritte Personen verkauft wurden, angenommen.“

b) Laut Urkunde vom 8. Oktober v. J. hat die Baufirma Mm. einen Kaufantrag bezüglich vier Bauplätze, welche einen Teil des oben bezeichneten Baublocks bilden, im Maße von 10 a 89 qm ebenfalls zum Preis von 80 *M* 72 *℥* gemacht und sich bis zum 15. Oktober 1907 an diesen Antrag gebunden mit dem üblichen Vorbehalt zur Benennung von dritten Personen als Käufer auch noch innerhalb 3 Monate nach Annahme des Antrags. Dieser Antrag wurde ebenfalls am 14. Oktober v. J. von den Verkäufern angenommen, so daß diese vier Bauplätze aus dem letzten Kaufantrag des Ll. ausscheiden. Dritte Käufer sind weder von Ll., noch von Firma Mm. bis jetzt beigebracht worden, so daß nunmehr Verkehrssteuer anzusetzen ist.

B.**Die Parzellierung des Geländes der Y'schen Fabrik.**

1.

Die Y. Erben haben in notarieller Urkunde vom 23. Februar 1904
dem Fabrikant A.
und dem Direktor B.

Generalvollmacht bezüglich dreier bestimmter Grundstücke erteilt. Bis zur endgültigen Abwicklung des ganzen Verwertungsgeschäftes der Grundstücke ist die Vollmacht unwiderruflich.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 22. April 1904 hat A. auf Grund dieser Vollmacht den einen Baublock mit 3403 qm an Privatmann C. zum Preis von 50 *M* pro qm, zusammen um 170 150 *M* verkauft; Käufer hat sich die Benennung von Drittkäufern binnen 3 Monat vorbehalten. Am 19. Juli 1904 wurde der alte Vertrag für aufgelöst erklärt und gleichzeitig ein neuer Kaufvertrag mit den gleichen Bedingungen und demselben Vorbehalt abgeschlossen. Im September und den folgenden Monaten wurden die einzelnen Baupläze an verschiedene Personen verkauft; als Vertreter der verkaufenden Geschwister Y. wirkte teils Fabrikant A., teils der Käufer C. mit, nachdem am 19. Oktober 1904 A. die Generalvollmacht zur Veräußerung der Baupläze auf C. selbst übertragen hatte. In den folgenden Monaten wurde der Kaufvertrag, welchen C. namens der Y. Erben am 19. Oktober 1904 mit dem Architekten D. abgeschlossen hatte, wiederholt aufgelöst und neu beurkundet, indem am 14. Januar 1905 E. und am 11. April dann wieder D. als Käufer auftrat.

Der ganze Verkaufspreis berechnet sich auf 222 782 *M*.

Die Kaufgeldhypothesen der einzelnen Baupläze sind jeweils im vollen Betrag an die Firma F. abgetreten worden. Nach zweijährigen Verhandlungen wurde die Verkehrssteuer auf C. aus dem Kaufvertrag vom 22. April 1904, dessen Auflösung als Scheingeschäft betrachtet wird, angelegt.

2.

Laut notariellem Vertrag vom 22. Mai 1905 haben die Y. Erben, vertreten durch A., dem G. einen Baublock mit 6390 qm zum Preise von 62 *M* pro qm für die Dauer eines Jahres fest an die Hand gegeben; ebenso laut notariellem Vertrag vom 12. Februar 1906 einen zweiten Baublock im Maße von 7558 qm zum Preis von 57 *M* pro qm.

Von dem ersten Baublock sind 5 Baupläze in den Jahren 1905/06 im Gesamtmaß von 4070 qm zum Preis von 62, 75 und 77 *M* pro qm weiter verkauft worden; der Rest des ersten Baublocks und der zweite Baublock steht heute noch auf den Namen der Y. Erben im Grundbuch; zwei Baupläze im Maße von 674 und 559 qm zum Preis von 78 *M* sind seit 23. Juli und 4. Oktober v. J. verkauft, aber noch nicht aufgelassen.

In dem notariellen Kaufvertrag vom 22. September 1905 zwischen Y. Erben und H., den G. als Käufer eines Bauplatzes benannt hat, war die Kaufgeldverteilung zwischen Y. Erben und G. vollkommen offen gelegt. Die Y. Erben erhalten pro qm 62 *M*, zusammen 63 550 *M*, welche auf den Namen der Firma F. eingetragen wurden; der Überpreis im Betrage von 15 340 *M* für diesen Bauplatz geht zu Gunsten des G. und ist für diesen zum Grundbuch eingetragen worden.

In den nachfolgenden notariellen Kaufverträgen wird von dieser Kaufgeldverteilung Umgang genommen; der ganze Betrag des Kaufschillings wird auf den Namen der Firma F. zum Grundbuch eingetragen. In dem notariellen Kaufvertrag vom 18. Januar d. J. zwischen Y. Erben und Eheleuten H. wird sodann überhaupt nur noch der Kaufpreis von 62 *M* pro qm, welcher an Y. Erben zu bezahlen ist, angegeben und ganz verschwiegen, daß an diese Verkäufer pro qm noch 1 *M* 20 *S* bar bezahlt und daß ferner an G. ein Überpreis von 13 *M* pro qm ebenfalls bezahlt worden ist.

3.

In dem notariellen Kaufvertrag vom 17. November 1905 ist Architekt J. als Käufer eines Baublocks im Maße von circa 1700 qm aufgetreten; der Kaufpreis ist für den qm mit 62 *M* angegeben.

Durch eingehende Nachforschungen, Erhebungen und Vernehmungen ist ein kleiner Rattenkönig von Schiebungen festgestellt worden. Im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag Y. Erben-G.-J. sind am gleichen 17. November 1905 zwei weitere selbständige Kaufverträge durch das Großh. Notariat beurkundet worden; in dem einen Vertrag verkaufte J. namens seiner Mutter ein auf 64 000 *M* geschätztes Haus um 59 400 *M* an K. Ehefrau; diese letztere kaufte ferner von L., mit dem J. seit Jahren in Geschäftsverbindung steht, ein Haus um den angeblichen Preis von 42 000 *M*, von welchem der Betrag von 26 000 *M* als unter den Parteien ver-
rechnet erklärt worden ist. Auf der andern Seite hat sodann J. anerkannt, dem L. 22 000 *M* schuldig zu sein, während K., der Geschäftsführer des G., zu Gunsten des letzteren zur Sicherung seiner Ansprüche aus der die Verwertung des Y.'schen Geländes bezweckenden Geschäftsverbindung Hypotheken bestellte.

Laut Vertrag vom 26. April d. J. hat J., auf den f. Zt. die Verkehrssteuer unter Zugrundelegung eines Einheitspreises von 62 *M* pro qm angesetzt worden ist, für den ganzen Baublock den Architekt M. namhaft gemacht, worauf Y. Erben das Grundstück an diesen aufgelassen haben; in diesem notariellen Vertrag ist der Preis pro qm wiederum auf 62 *M* angegeben. Der Käufer M. hat in einer besonderen notariellen Schuldburkunde anerkannt, daß er dem L. aus Darlehen vom Jahre 1907 den Betrag von 46 648 *M* schuldig sei.

Bezüglich dieses einen Baublocks liegen also drei notarielle Veräußerungsverträge Y. Erben-G.-J.-M. vor und in jedem ist der gleiche Grundpreis von 62 *M* pro qm angegeben. Durch unsere Erhebungen wurde festgestellt, daß

- 1) bei den Kaufverhandlungen vom 17. November 1905 der Baublock, den die Y. Erben an J. um den Preis von 62 *M* pro qm verkauft haben, mit einem Überpreis von 22 000 *M* in Rechnung gestellt worden ist und daß dieser Mehrerlös dem G. zugekommen ist,
- 2) bei den Kaufverhandlungen vom 26. April d. J. zwischen J. und M. ein Preis von 90 *M* pro qm zugrunde gelegt worden ist; davon entfallen

a. auf Y. Erben (62 <i>M</i> pro qm) =	103 292 <i>M</i>
b. auf J. (28 <i>M</i> Überpreis pro qm) =	46 648 "

Für diesen letzteren Betrag hat J. nicht auf seinen Namen, sondern sofort auf Grund der Schuldburkunde vom 26. April d. J., in welcher M. anerkennt,

dem L. aus Darlehen vom Jahre 1907 die Summe von 46 648 *M* schuldig zu sein,

zu Gunsten des L. auf den Bauplatz eine Briefhypothek eintragen lassen. Aus Darlehen schuldete M. dem L. nichts; was er schuldete, war der Überpreis, den J. beim Weiterverkauf des Platzes gemacht hat; diese Forderung hat J. f. G. an L. übertragen.

Auf J. wurde ein Steuernachtrag von 626 *M* 70 *℥*, auf M. ein solcher von 1 399 *M* 40 *℥* angesetzt.

4.

Zum Zweck der weiteren Verwertung des Geländes hat sich unter der Führung der Firma F. eine „Gesellschaft“, an welcher außer der Bank noch 7 Spekulanten und bezw. Baumeister beteiligt sind, gebildet. Diese „Gesellschaft“ wurde am 21. Juli 1906 als Eigentümerin von 35 600 qm zum Gesamtpreis von 1 301 490 *M* eingetragen; für baureifes Gelände wurde ein Einheitspreis von 43 *M* 60 *℥*, für das unaufgeschlossene Gelände ein solcher von 20 *M* pro qm angenommen. In dem Kaufpreis sind die Straßenkosten eingeschlossen; die Straßenherstellungskosten sind auf 150 000 *M* veranschlagt.

In notarieller Urkunde vom 8. November 1906 hat Architekt N. der Gesellschaft ein Kaufangebot gemacht, an das er sich bis 1. April 1910 gebunden erklärt; er verpflichtet sich, neben dem von der Gesellschaft bezahlten Kaufpreis noch 100 000 *M* nach Maßgabe einer besonderen Vereinbarung zu bezahlen; er hat sich vorbehalten, nach Annahme des Antrags dritte Personen an seine Stelle in den angenommenen Vertrag ganz oder teilweise innerhalb dreier Monate mit der Wirkung eintreten zu lassen,

daß in rechtlicher Hinsicht die eintretenden Dritten unmittelbar die Grundstücke von der Gesellschaft erwerben.

Weiter haben auf einige Baublöcke Kaufangebote gemacht, jeweils in notarieller Urkunde:

- 1) am 21. November 1906 Architekt O. für 1693 qm zum Preis von 55 *M* pro qm,
- 2) am 6. Dezember 1906 Architekt P. für 2024 qm zum Preis von 55 *M* pro qm,
- 3) am 29. April 1907 Architekt D. für 1120 qm zum Preis von 50 *M* pro qm,
- 4) am 3. Juni 1907 Architekt J. für 4462 qm zum Preis von 50 *M* pro qm,
- 5) am 28. Juni 1907 derselbe für 1576 qm zum Preis von 58 *M* pro qm,
- 6) am 27. November 1907 Architekt Q. für 1548 qm zum Preis von 64 *M* pro qm.

Von den Kaufanträgen ist bis jetzt nur ein kleiner Teil ausdrücklich angenommen worden. Dagegen sind von dem in Plan gelegten Baugelände im Maße von 24 600 qm bis jetzt 15 273 qm zum Gesamtpreis von 925 984 *M* verkauft worden. (Einheitspreis 45 *M* 25 *S* bis 75 *M* pro qm.)

Von dem unaufgeschlossenen Gelände im Maße von 11 000 qm sind 8 349 qm zum Preis von 30 *M* pro qm an die Firma R. verkauft worden.

5.

Unter den Bauplatzkäufern befindet sich u. A. Architekt D.; laut notariellem Kaufvertrag vom 1. März 1907 hat er einen Baublock im Maße von 2585 qm zum Preis von 57 *M* 75 *S* pro qm gekauft; er hat sich, wie üblich, vorbehalten, bis zur Auflassung dritte Käufer zu benennen. Auf Grund dieses Vorbehalts hat D. am 29. Mai v. J. beim Notariat eine „Auflösung“ des Vertrags mit der Firma F. und Genossen vom 1. März v. J. „bezüglich einer Parzelle von 510 qm und zwar des mittleren Platzes an der . . . Straße“ beurkundet lassen, wobei es heißt, daß der frühere Kaufvertrag bezüglich des übrigen Teils in vollem Umfang bestehen bleibt.

Von dem Auflösungsvertrag hat das Notariat dem Grundbuchamt sofort eine Abschrift geschickt; sie kam noch vor Ablauf der dreimonatlichen Frist am 1. Juni v. J. ein. Am 29. Mai hatte dasselbe Notariat bezüglich der bezeichneten Teilfläche von 510 qm aber auch gleichzeitig einen neuen Kaufvertrag zwischen der Firma F. und dem S. beurkundet; von diesem neuen Kaufvertrag hat das Grundbuchamt erst am 27. Juni eine Abschrift erhalten; in dem Kaufvertrag mit S. ist für den Bauplatz der gleiche Preis von 57 *M* 75 *S* pro qm angenommen. D. hat die Erstellung des Neubaus übernommen; für ihn wurde eine Hypothek von 68 000 *M* aus Bauakkord eingetragen.

Nach Ablauf der dreimonatlichen Frist hat D. auch noch für den Rest des Baublockes Käufer beigebracht; in notarieller Urkunde vom 2. August hat die Auflassung direkt an diese neuen Käufer stattgefunden, sodaß D. überhaupt nicht als Eigentümer zum Grundbuch eingetragen worden ist. Auch bei dieser Weiterveräußerung ist für jeden Platz der im ursprünglichen Vertrag vom 1. März v. J. vereinbarte Einheitspreis von 57 *M* 75 *S* zugrunde gelegt. Es muß als auffallend bezeichnet werden, daß in diesem Fall auch für die beiden Eckplätze der gleiche Kaufpreis, wie für die drei anderen Bauplätze festgesetzt wird; darnach erscheint die Annahme begründet, daß die Preisdifferenz in der Bauakkordsumme, welche D. für die Erstellung der Neubauten auf den einzelnen Plätzen erhält, in Anrechnung kommt; denn die Eckplätze kommen sonst regelmäßig wesentlich teurer zu stehen.

Solche Schiebungen zwischen Kauf- und Bauerschilling kommen häufig vor; D. war z. B. auch am Verkauf eines Hauses mit T. beteiligt; er hat die Kaufverhandlungen mit U. geführt, einen Kaufpreis von 85 000 *M* vereinbart, zugleich aber einen Bauvertrag über Errichtung eines Umbaues abgeschlossen; als es dann zur notariellen Vertragsbeurkundung kam, wurde der Kaufpreis auf 75 000 *M* angegeben.

D. hat um Nachlaß der Verkehrssteuer, die nach Ablauf der dreimonatlichen Frist auf ihn aus dem Kaufvertrag vom 1. März v. J. angelegt worden ist, nachgesucht und folgendes zur Begründung seines Gesuchs angeführt:

Infolge eingetretener Schwierigkeiten bezw. gemachter Bauvorschriften seitens des Großh. Bezirksamts war ich am 29. Mai erst in der Lage, für einen Teil dieses Grundstückes als Käufer den S. zu benennen, während sich die Käufer der übrigen vier Plätze vor dem Kaufabschluß die bezirksamtliche Genehmigung der beabsichtigten Bauten bedungen hatten. Nachdem nun die Genehmigung der Bau-

gesuche für diese Plätze erst Ende Juli erfolgte, konnte ich erst bis zu diesem Zeitpunkte die vier anderen Käufer, die an meine Stelle traten, benennen.

Da es vielfach vorkommt, daß Bauunternehmer nach der Beurkundung des obligatorischen Vertrags oder eines Kaufantrags alsbald die Baugenehmigung einholen und mit dem Neubau beginnen und dann, wenn sie für den Platz mit dem angefangenen Bau einen Käufer gefunden haben, die direkte Auflassung auf diesen erwirken, ist dem Großh. Bezirksamt Mitteilung von derartigen Schiebungen gemacht worden; das Amt hat erwidert, daß die Auswüchse, die der Handel mit Bauplätzen in hiesiger Stadt gezeitigt hat, auch vom baupolizeilichen Standpunkt aus zu bedauern sind und daß es mit der Bekämpfung dieser Machenschaften umso mehr einverstanden sei, als diese sich mit den Maßnahmen decke, die die Baupolizeibehörde schon seit einiger Zeit zur Bekämpfung des ungefundnen Grundstücks- und Planhandels anwendet.

C.

Die Veräußerung der Bauplätze des Kaufmanns Z.

Kaufmann Z. ist Eigentümer von 7 Baublöcken im Gesamtmaß von 141 a 24 qm.

Zwischen Z. und Kaufmann A. soll im Jahre 1906 ein privater Mäklervertrag abgeschlossen worden sein; in notariell beglaubigter Privaturkunde vom 6. Juli 1906 hat A. Vollmacht erhalten,

die dem Z. gehörigen Grundstücke für Rechnung des Herrn Z. zu verkaufen oder zum Verkauf an die Hand zu geben, die Kaufverträge zu betätigen, die Auflassung zu erklären, Kaufgelder in Empfang zu nehmen usw.

Der Bevollmächtigte hat die Grundstücke parzelliert und, wie folgt, veräußert:

1. Laut notarieller Urkunde vom 9. Juli 1906 hat sich die Baufirma B. verpflichtet, binnen Jahresfrist ein Grundstück mit 3 269 qm um den Preis von 147 105 \mathcal{M} von Z. zu kaufen. Der Käuferin steht frei, unter samtverbindlicher Haftbarkeit einen oder mehrere Dritte als Käufer zu benennen; als Generalbevollmächtigter des Z. erklärt A., daß er von gegenwärtiger Urkunde Kenntnis nimmt; seitens der Käufer erhält er zugleich unwiderrufliche Auflassungsvollmacht.

Namens des Z. hat A. den Kaufantrag angenommen in notarieller Urkunde

- a) vom 19. Oktober 1906 bezüglich eines Grundstücks mit 4 a 66 qm,
- b) vom 26. April 1907 bezüglich eines weiteren Grundstücks mit 4 a 01 qm,
- c) vom 3. Juli 1907 bezüglich eines dritten Grundstücks mit 24 a 02 qm.

Mit der Annahme ist jeweils die Auflassung an die Firma B. erfolgt. Die Kaufgeldhypotheken sind auf den Namen des Verkäufers Z. bestellt worden.

2. In notarieller Urkunde vom 19. Juli 1906 hat Ingenieur C. dem Z. den Abkauf eines Grundstücks im Maße von 1525 qm zum Preis von 45 \mathcal{M} pro qm angeboten und sich an den Antrag in der Weise gebunden, daß der Vertrag zustande kommt, wenn Verkäufer spätestens am 1. Januar 1908 dem Antragsteller eine Ausfertigung des gerichtlichen oder notariellen Protokolls zugehen läßt, in welchem er den Kaufantrag annimmt. Der Käufer hat das Recht, bis 1. Januar 1908 eine dritte Person in diesen Kaufantrag einzusehen, worauf Verkäufer verpflichtet ist, das Grundstück an diese dritte Person zu verkaufen; die Differenz im Preise hat C. als Provision zu beziehen.

Dieses Grundstück steht heute noch im Grundbuch auf den Namen des Z.

In notarieller Urkunde vom 11. Dezember 1907 hat C. zum gleichen Preis einen neuen Kaufantrag gemacht, der mit dem früheren wörtlich übereinstimmt; die Frist zur Annahme ist bis 1. April 1908 verlängert.

3. Laut Kaufvertrag mit Auflassung vom 30. Oktober 1906 wurde ein Bauplatz mit 504 qm um den Preis von 34 M pro qm an D. verkauft.
4. Laut notariellem Kaufvertrag vom 29. April 1907 wurde ein Baublock mit 2345 qm an die Baufirma E. zum Preis von 53 M pro qm verkauft. Käuferin ist berechtigt, binnen drei Monat eine dritte Person als Käufer zu benennen. Für zwei Baupläze mit je 391 qm hat die genannte Firma andere Käufer beigebracht, an welche die Plätze um je 55 M pro qm verkauft und aufgelassen worden sind, während bezüglich dieser zwei Plätze der Kaufvertrag vom 29. April für aufgelöst erklärt wurde. Von den restlichen vier Plätzen mit zusammen 1563 qm wurde einer am 3. Juli und die drei andern am 20. September v. J. an die Firma E. aufgelassen.
5. Laut Kaufvertrag vom 4. Februar 1907 wurde ein Baublock mit 1856 qm zum Preis von 38 M pro qm an die Bauunternehmer F. verkauft. Die Käufer haben sich das Recht vorbehalten, binnen drei Monat eine dritte Person als Käufer zu benennen; am 27. März brachten sie für zwei Baupläze andere Käufer bei, worauf A mit diesen neue Kaufverträge abschloß; am 26. September v. J. fand die Auflassung statt; die neuen Käufer haben pro qm 44, bezw. 46 M pro qm zu zahlen.
6. Laut Kaufvertrag vom 30. April 1907 mit Auflassung vom 5. September v. J. wurde ein Baublock mit 12 a 84 qm zum Preis von 48 M pro qm an Architekt G. verkauft.
7. In notarieller Urkunde vom 12. September 1906 hat der Privatmann H. dem Z. den Abschluß eines Kaufvertrags über vier Baupläze im Gesamtmaße von 1333 qm unter Festsetzung der näheren Kaufbedingungen angetragen; die Übergabe und Auflassung soll spätestens am 1. April 1907 erfolgen; der Kaufschilling beträgt zusammen 57 973 M (pro qm rund 43 M 50 Pf) und ist vom 1. April 1907 an mit 4% verzinslich. Nach § 9 der Kaufbedingungen hat H. das Recht,
 „bis 1. April 1907 dritte Personen als Käufer der Grundstücke oder einzelner derselben zu benennen, worauf Verkäufer verpflichtet ist, die Grundstücke oder einzelne derselben an diese dritte Personen zu verkaufen, jedoch nur unter mindestens für ihn gleichgünstigen Bedingungen und unter Haftung des Herrn H. als Bürge und Selbstschuldner. Ein Mehrerlös über den heutigen Kaufpreis gebührt hierbei Herrn H. im Range nach dem Verkäufer.“

Im Anschluß hieran erklärt H.:

„An diesen Antrag halte ich mich in der Weise gebunden, daß der Vertrag zustande kommt, wenn Herr Z. spätestens am 1. April 1907 den Antrag zu notariellem Protokoll annimmt.“

H. erteilt sodann dem Kaufmann A. Vollmacht, in seinem Namen die Auflassung entgegenzunehmen, die Eintragung ins Grundbuch zu beantragen zc.

Am Schluß der notariellen Urkunde heißt es:

Es ist weiter anwesend in Mannheim wohnhaft dem Notar von Person bekannt:

Herr A. hier.

Derselbe erklärt, Bevollmächtigter des Herrn Z. zu sein und in dessen Namen hiermit von dem Antrage Kenntnis zu nehmen.

Nach Angabe der Beteiligten hat eine „Annahme“ des Kaufantrags zu notariellem Protokoll nicht stattgefunden.

Laut notariellem Kaufvertrag vom 23. Februar 1907 hat A. als Bevollmächtigter des Z. zwei Baupläze

mit	403 qm und
mit	310 "
zusammen	713 qm

um den Gesamtpreis von	38 502 M — 32 S
an J. verkauft. Der Kaufpreis (pro qm 54 M) ist zu bezahlen:	
a) an Verkäufer Z.	15 229 M 68 S
verzinslich zu 4 % vom 1. April 1907 an,	
b) an Privatmann H.	23 272 „ 32 „
verzinslich zu 5 %	
zusammen	38 502 M — 32 S

In dem Kaufvertrag ist ferner bestimmt, daß H. die Vertragskosten und Grundbuchportale zu tragen hat, falls sie vom Käufer nicht bezahlt werden; außerdem hat H. die Bürg- und Selbstschuldnerschaft für alle Verbindlichkeiten des Käufers aus dem Vertrag gegenüber dem Verkäufer übernommen. Der Käufer beabsichtigt eine Baugeldhypothek in Höhe von 60 % des Bauwerts aufzunehmen; auch wegen dieser Baugelder übernimmt H. gegenüber dem Geldgeber die Bürg- und Selbstschuldnerschaft und wird dieser Baugeldhypothek den Vorrang vor seiner Hypothek von 23 272 M 32 S einräumen.

In notarieller Urkunde vom 16. März 1907 fand die Auflassung und die Kaufgeldhypothekenbestellung für Z. und H. mit den oben angegebenen Beträgen statt.

In gleicher Weise hat A. laut notariellem Kaufvertrag vom 27. Februar 1907 zwei Baupläze mit je 310 qm, zusammen 620 qm um den Gesamtpreis von 33 480 M — 32 S an K. verkauft. Vom Kaufpreis (ebenfalls 54 M pro qm) sind zu zahlen

a) an Verkäufer Z. (nebst 4 % Zins)	13 243 M 32 S
b) an H. (nebst 5 % Zins)	20 236 „ 68 „
zusammen wieder	33 480 M — 32 S

H. hat, wie oben, auch in diesem Vertrag die Haftung als Bürge und Selbstschuldner übernommen. Auflassung mit Kaufgeldhypothekenbestellung hat in notarieller Urkunde vom 16. März 1907 stattgefunden. Die Grundbucheintragungen sind am 6. April 1907 vollzogen worden.

Die Verkehrssteuer wurde auf die in den beiden Kaufverträgen genannten Käufer, auf welche die Grundstücke direkt von Z. überschrieben wurden, angelegt.

Der Gesamtpreis für die vier Baupläze beträgt	71 982 M
da nach dem Kaufvertrag ein Preis von	57 973 „
vereinbart war, ergibt sich ein Übererlös von	14 009 M
der dem H. zufällt.	

Die mit diesen Kaufpreissetellungen nicht übereinstimmende Verteilung des Kaufgeldbetrags zwischen Z. und H. gab Anlaß zu weiteren Erhebungen, die folgendes ergeben haben:

Am 12. September 1906, also an dem Tag, an welchem der Kaufantrag des H. in notariellem Protokoll beurkundet worden ist, hat dieser „Antragsteller“ gleichzeitig bei demselben Notariat noch zwei Zessionen beurkunden lassen, laut welchen er an A. zwei Forderungen mit Sicherungshypotheken auf zwei bestimmten Grundstücken im Betrage von 16 500 M und 13 000 M nebst den Zinsen vom 1. April 1907 an abgetreten und die Umschreibung im Grundbuch beantragt hat; diese Hypotheken stehen heute noch auf den Namen des neuen Gläubigers A. im Grundbuch. In den Zessionsurkunden heißt es:

Der Abtretungspreis wird in besonderer Urkunde unter den Parteien verrechnet. H. übernimmt für Bestehen und Eingang der abgetretenen Forderung die Haftung als Bürge und Selbstschuldner.

Nach Angabe der Beteiligten soll eine „besondere Urkunde“ über die Verrechnung des Zessionspreises nicht errichtet worden sein. Mit Bezug auf die mündlichen Abmachungen erklärt A.:

Wäre das Kaufangebot nicht angenommen worden, so wären diese Hypotheken von mir zurück zu zedieren gewesen. H. hat jedoch das Kaufangebot derart erfüllt, daß die Zessionen als Anzahlung betrachtet wurden.

Dadurch wird die Kaufgeldhypothekenverteilung aufgeklärt; Z. hat nach dem notariellen Kaufantrag einen Gesamtpreis von 57 973 *M* zu fordern; er erhielt:

zwei Kaufgeldhypotheken auf die Bauplätze mit zusammen	28 473 <i>M</i>
im Wege der Zession an seinen Bevollmächtigten A.	29 500 "
zusammen wieder	57 973 <i>M</i>

Laut notariellem Kaufvertrag vom 13. März 1907 hat A. als Bevollmächtigter des Z. einen weiteren Bauplatz im Maße von 403 qm zum Preis von 54 *M* an L. verkauft. Für den Kaufpreis von zusammen 21 762 *M* wurden zwei Sicherungshypotheken bestellt:

a) für Z. mit	16 120 <i>M</i>
b) für H. mit	5 642 "

Der letztere hat auch in diesem Vertrag die Bürg- und Selbstschuldnerschaft für alle Verpflichtungen des Käufers dem Verkäufer gegenüber übernommen. Am 6. April 1907 wurde der Bauplatz von Z. direkt auf L. im Grundbuch überschrieben. Diesen Bauplatz hatte A. um den Preis von 40 *M* dem Privatmann H auf Grund mündlicher Vereinbarung an die Hand gegeben; dieser Vereinbarung entspricht die Verteilung der Kaufgeldhypotheken unter Z. und H.

Die Bauplatzkäufer betrachten den H. als Verkäufer, wie einer der Beteiligten vor dem Grundbuchamt zu Protokoll erklärt hat.

8. Wie H., so hat Architekt M. in notarieller Urkunde vom 7. Juni 1907 dem Z. einen Kaufantrag bezüglich eines Baublocks im Flächenmaß von 1605 qm zum Preis von 48 *M* pro qm gemacht und sich bis 1. Juli 1907 gebunden; der Kaufpreis berechnet sich auf 77 040 *M*. Zu einer Annahme dieses Kaufantrags in einer notariellen Urkunde ist es nicht gekommen. Denn schon am 28. Juni 1907 hat M. in der Person des Architekten N. einen Käufer beigebracht; mit diesem hat A. einen Kaufvertrag abgeschlossen; der Kaufpreis beträgt 55 *M* pro qm, im ganzen also 88 275 *M*; am 5. Juli fand die Auslassung an den neuen Käufer statt; für das ganze Kaufgeld wurde auf den Namen des Verkäufers Z. eine Hypothek eingetragen. Im November v. J. hat dann A. abgetreten 23 815 *M* 75 *S* an sich selbst z. H. der Firma O., 11 735 *M* an M., auf den Namen seiner Mutter.

Aus dieser Abtretung erst erhält man einen Anhaltspunkt für die Verteilung des Kaufgeldes zwischen Z. und A. Während der Übererlös über 48 *M* pro qm dem M. auf Grund seines Kaufantrags, obgleich dieser nicht formell angenommen worden ist, zugefallen ist, erhält A. den Übererlös über den Grundpreis von rund 33 *M* pro qm.

Auf A. ist Verkehrssteuer nicht anzusetzen, weil zwischen ihm und Z. nur ein privater Vertrag vorliegt. Auf Grund der Vollmacht hat A. bis jetzt „für Rechnung des Herrn Z.“ insgesamt 22 Bauplätze im Gesamtmaß von 125 a 99 qm um den Preis von zusammen 607 293 *M* verkauft.

Aber auch auf H. und M., die aus ihren einseitigen Kaufanträgen erhebliche Überpreise erzielt haben, ist Verkehrssteuer nicht anzusetzen, da die von ihnen gestellten Anträge von Z. nicht in der durch § 313 Bürgerlichen Gesetzbuches vorgeschriebenen notariellen Form angenommen worden sind und für sie daher gegen Z. ein rechtswirksamer Anspruch auf Übertragung des Eigentums nicht begründet worden ist.

D.**Gesellschaftsvertrag zur Verwertung eines Grundstücks.**

Baumeister A. hat am 2. Juli 1904 von B. einen Acker mit 5429 qm um den Preis von 20 M pro qm = 108 580 M gekauft. In notariell beglaubigter Privaturkunde vom 26. Mai 1905 hat A. dem C. Generalvollmacht zur Veräußerung des Grundstücks erteilt, nachdem A. 1005 qm an die Stadtgemeinde zur Straßenherstellung abgetreten hatte. Dieser Vollmachtserteilung war am 4. April 1905 der Abschluß eines Gesellschaftsvertrags vorausgegangen, in welchem es heißt:

C. beteiligt sich an diesem reßlichen Grundstück von ca. 4020 qm zum Preise von M 27,35 pro qm zur Hälfte, so daß C. 50% Anteil hat und A. 50%, sowohl an Gewinn als auch an Verlust und den fällig werdenden Zinsen vom 1. April 1905 an.

Auf dem Grundstück ruhen M 88 580 Hypotheken von B.

Hiervon hat C. vom 1. April ab die Hälfte Zinsen zu entrichten. An allen vorherigen Auslagen hat C. nichts zu zahlen, weil dies im Kaufpreis von 27,35 M pro qm enthalten ist. Sobald der Vertrag mit der Stadt genehmigt ist, und die neue Straße vom Ministerium genehmigt und kanalisiert ist, so daß man das Gelände ohne Anstand bebauen kann und die Pläne genehmigt werden, zahlt C. an Herrn A. M 10 683,50 in bar aus, solange läuft dieser Betrag à 5% zu Gunsten des Herrn A. in Zinsen und sind diese halbjährlich zu zahlen.

Für diesen Betrag bewilligt Herr A. auf Wunsch des Herrn C. einen Eintrag auf vorstehendes Grundstück, direkt nach der Hypothek des B.

C. erhält für den Weiterverkauf Generalvollmacht, jedoch ist es ihm nicht gestattet, unter M 48.— abzugeben.

Dieser Vertrag hat Gültigkeit bis 1. Januar 1910.

Für seine Verkaufsbemühungen erhält C. 2% von der jeweiligen Verkaufssumme vergütet.

Das Reßgrundstück wurde in notarieller Urkunde vom 29. September 1905 dem Architekten D. zum Preise von 45 M an die Hand gegeben. Diese Anhandgabe ist am 17. April 1906 aufgelöst worden. Am 19. Mai 1906 hat C. drei Baupläze zum Preis von 60 M an D. verkauft, der sich das Recht vorbehalten hat, binnen drei Monaten dritte Personen als Käufer zu benennen; das geschah. Er brachte Käufer bei für 324 qm zum Preis von 70 M pro qm, für 225 qm zum Preis von 80 M pro qm, für 476 qm zum Preis von 60 M pro qm. C. verkaufte weiter zwei Plätze mit 391 qm und 330 qm zum Preis von 58 M und einen Platz mit 431 qm zum Preis von 54 M pro qm.

Verkauft wurden bis jetzt sechs Baupläze mit zusammen 21 a 77 qm zum Gesamtpreis von 134 274 M. Die Bauplagkäufer haben außer dem Kaufpreis die Straßenkosten zu ersetzen, welche von A. bei der Parzellierung des Geländes an die Stadtgemeinde bezahlt worden sind.

Auf den Namen des A. stehen jetzt noch fünf Baupläze mit zusammen 1885 qm; auf jedem Platz haftet jetzt schon zu Gunsten des C. je eine Sicherungshypothek für Vorlagen aus Gesellschaftsverhältnis, Provision und Gewinn und eine solche für in Anrechnung zu bringende Straßenkosten; ebenso sind zwei Grundschulden für den Eigentümer A. eingetragen.

E.**Die Parzellierung eines Grundstücks der Firma W.**

Als im Jahre 1902/03 die Verlegung einer Fabrik zum Vollzug kam, war die Umgehung der Verkehrssteuer fast noch unbekannt. Wie jeder andere Käufer, hat damals die Firma A. dahier am 20. April 1903 mit der Aktiengesellschaft B. einen notariellen Kaufvertrag über vier Grundstücke im Gesamtmaß von 16 631 qm zum Kaufpreis von

697 452 *M* abgeschlossen; die Auflassung fand im Anschluß an den Kaufvertrag sofort statt; am 4. Mai 1903 wurde die Firma A. als neue Eigentümerin zum Grundbuch eingetragen und auf sie die Verkehrssteuer in Höhe von 17 436 *M* 30 *S* angelegt.

Anders gestaltete sich der Verkauf des Geländes der W.'schen Fabrik, eines Grundstückskomplexes im Maßgehalt von 42 ar 93 qm.

Am 7. Mai 1906 wurde ein zwischen der Firma W. und der Baufirma C. in privatschriftlicher Form vereinbarter „Kaufvertrag mit gleichzeitiger Erteilung einer Verkaufsvollmacht“ als Bestandteil eines notariellen Protokolls erklärt.

Aus dem Vertrag sind folgende Bestimmungen hervorzuheben:

- a. Der Kaufpreis beträgt 112 *M* pro qm, also im ganzen 480 816 *M*
- b. Der Verkauf ist bis zum 15. Februar 1909 betagt in der Weise, daß die Verkäuferin erst an diesem Tage verpflichtet ist, das Kaufobjekt zu übergeben. Dagegen ist die Verkäuferin berechtigt, das Kaufobjekt im ganzen oder in Teilen nach ihrer Wahl schon früher zu übergeben; zur Übernahme eines Grundstücksanteils vor dem 1. April 1907 ist aber die Käuferin nicht verpflichtet.
- c. Die Firma W. erteilt der Firma C. Vollmacht, das Grundstück oder Teile davon an Dritte im Namen der Firma W. zu verkaufen.

Ein Verkauf an Dritte ist nur in der Weise zulässig, daß der Dritte sich den sämtlichen Bedingungen dieses Vertrags unterwirft, und daß die Firma C. sich der Firma W. gegenüber für alle Verpflichtungen des Dritten als Selbstschuldner und unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage verbürgt.

Die Firma C. darf das Grundstück oder Teile davon an Dritte nicht zu geringeren Preisen als 112 *M* pro qm verkaufen.

Wenn der Dritte zu einem höheren Preise kauft, so gehört der Mehrbetrag der Firma C. Dieser Betrag wird jedoch nur und erst dann vergütet, wenn der letztfällige Teil des von dem Dritten geschuldeten Kaufpreises wirklich eingegangen ist.

Die Firma C. ist ohne weiteres als Käuferin aus diesem Vertrag für das ganze Grundstück oder dessen Teile verpflichtet, wenn und soweit sie nicht das ganze Grundstück oder die betreffenden Teile davon auf Grund der ihr erteilten Vollmacht und den Bestimmungen dieser Vollmacht entsprechend an Dritte verkauft hat und der Verkauf an den Dritten durch Auflassung und grundbuchmäßige Überschreibung an diesen Dritten vollzogen wird.

In notarieller Urkunde vom 20. Oktober 1906 haben die Architekten D. der Firma C. als Bevollmächtigte der Firma W. den Kauf des einen Teils des Baublocks im Maße von etwa 2146 qm zum Preis von 122 *M* pro qm angeboten; zur Annahme des Antrags wurde eine Frist von einem Jahr derart bestimmt, daß der Vertrag nur dann zustande kommt, wenn ihnen bis zum Ablauf der Frist die Ausfertigung der notariellen Urkunde über die Annahme zugeht.

Der ganze Baublock wurde in 13 Baupläge eingeteilt. Zur notariellen Urkunde vom 4. Juli 1907 wurde die Auflassung erklärt. Zunächst wurde festgestellt, daß die Firma C. namens der Firma W. folgende Grundstücksanteile verkauft hat:

- 1. an E. 398 qm,
- 2. an F. 364 qm,
- 3. an D. 6 Plätze mit zusammen 2048 qm.

Die Firma W. genehmigte diese Kaufgeschäfte und hat die verkauften Baupläge an die bezeichneten Käufer direkt aufgelassen.

Die restlichen 5 Baupläge mit zusammen 1483 qm sind an die Firma C. aufgelassen worden. Jeder Käufer hat für das Kaufgeld zu Gunsten der Firma W. eine Hypothek bestellt.

Auf die Firma C. wurde die Verkehrssteuer aus dem auf die 5 Restgrundstücke entfallenden Kaufpreis von zusammen 179 816 *M* angelegt:

2½ % Verkehrssteuer	4 495 M 40 Pf
½ % Gemeindezuschlag	899 " — "
zusammen	5 394 M 40 Pf
Aus dem Kaufpreis für den ganzen Baublock von 4293 qm à 112 M pro qm	480 816 M
hätte zu Lasten der Käuferin:	
die Verkehrssteuer	12 020 M 40 Pf
der Gemeindezuschlag	2 404 " — "
zusammen	14 424 M 40 Pf

angeseht werden sollen.

F.

Einzelne Schiebungen.

1.

Laut notariellem Kaufvertrag vom 3. August 1907 hat Architekt A. ein Haus an B. um 135 000 M verkauft, Käufer leistete eine bare Anzahlung von 8 000 M; weitere 7 000 M werden an einer Schuld des Verkäufers an den Käufer abgerechnet; für den Betrag von 20 000 M soll dem Verkäufer bei der Auflassung eine Briefhypothek bestellt werden; die Auflassung erfolgt nach drei Monaten; bis dorthin ist der Käufer berechtigt, eine dritte Person in den Kaufvertrag einzusetzen.

In notarieller Urkunde vom 17. Oktober v. J. wurde dieser Kaufvertrag aufgelöst; die 8 000 und 7 000 M sind verrechnet; die von B. weiter bezahlten 20 000 M sind in Darlehen umgewandelt. Im Anschluß hieran verkauft A. das Haus an Architekt C. um den gleichen Preis von 135 000 M; C. ist binnen drei Monat zur Benennung eines neuen Käufers berechtigt.

A. hat in besonderer notarieller Urkunde vom 17. Oktober dem B. eine Darlehenshypothek von 20 000 M am Grundstück bestellt.

2.

Laut notariellem Kaufvertrag vom 8. Januar 1908 verkaufte Privatmann D. ein Hausgrundstück an die Firma E. um den Preis von 147 000 M

Von diesem Kaufpreis hat Verkäufer 15 000 M an Direktor F. abgetreten. Dazu heißt es in der Vertragsurkunde:

Einen Gegenwert für die abgetretenen 15 000 M Fünfzehntausend Mark erhält Herr D. nicht. Herr D. hatte das Haus in nur mündlicher Absprache dem Herrn G. dahier um 132 000 M Einhundertzweieunddreißigtausend Mark verkauft.

Herr G. übertrug seine Rechte der Firma E. dahier für einen Preis von 147 000 M Einhundertsiebenundvierzigtausend Mark, also einen Mehrwert von 15 000 M Fünfzehntausend Mark. —

Es erfolgte der unmittelbare Verkauf von Herrn D. an die Firma E. um 147 000 M in der Weise, daß Herr D. hievon 132 000 M, Herr G. 15 000 M erhält. Herr G. erteilt Anweisung, letzteren Betrag unmittelbar dem Herrn Direktor F. dahier abzutreten, welche Abtretung auf Grund dieser Anweisung oben geschehen ist.

3.

Laut notariellem Tauschvertrag vom 4. April 1905 hat Privatmann H. ein Haus gegen die ⅙ Anteile an 2 Ackergrundstücken des J. vertauscht und am 4. Juli 1905 aufgelassen.

Am 5. Oktober 1905 hat H. seine $\frac{1}{6}$ Miteigentumsanteile an den beiden Ackergrundstücken gegen ein Haus des K. vertauscht. Am 3. Januar 1906 wurde in notarieller Urkunde Auflassung bezüglich der beiden Ackergrundstücke erklärt; der Tauschvertrag, soweit das Haus des K. in Frage kommt, wurde aufgelöst, nachdem H. als neuen Käufer den Architekt A. genannt hat; mit letzterem hatte K. bereits am 21. November 1905 einen notariellen Kaufvertrag zum Preis von 53 600 \mathcal{M} abgeschlossen; A. hatte sich das Recht zur Nennung eines neuen Käufers bis 1. Januar 1906 vorbehalten; am 3. Januar 1906 fand die Auflassung an A. statt. Letzterer hat am 17. Oktober 1906 das Haus um 55 200 \mathcal{M} an L. weiterverkauft; es steht aber heute noch auf den Namen des A. im Grundbuch.

K. hat die Anteile an den beiden Ackergrundstücken laut notariellem Tauschvertrag vom 18. Februar 1907 unter Zugrundelegung eines Preises von 20 \mathcal{M} 36 \mathcal{P} pro qm gegen einen Bauplatz des Architekten M. zum Anschlag von 65 \mathcal{M} pro qm vertauscht; jeder Teil hat sich bis 18. Mai 1907 das Recht vorbehalten, eine dritte Person als Käufer zu bezeichnen. In dem Tauschvertrag heißt es:

„Der Mehrerlös über den heutigen Tauschschilling gebührt den jetzigen Empfängern. Wird nur eines der heutigen Objekte an eine dritte Person abgegeben, so daß das andere Objekt dem verbleibt, der es heute erhält, so hat der andere Teil diesem die Hälfte der Grundbuchkosten und Verkehrssteuer zu erlegen.“

Der Tauschvertrag zwischen M. und K. wurde in notarieller Urkunde vom 12. April v. J. aufgelöst. Am gleichen Tag haben die Vertragsparteien einen neuen Tauschvertrag abgeschlossen, in welchem jetzt nur noch etwa die Hälfte des letzterwähnten Bauplatzes in Betracht kommt; am 3. September 1907 fand endlich die Auflassung statt.

4.

Über ein Grundstück, Eigentum der Direktor N. Ehefrau, hat diese Eigentümerin folgende Kaufverträge abgeschlossen:

- a) am 16. Juni 1906 mit O.,
- b) am 17. September 1906 mit P.,
- c) am 17. Dezember 1906 mit Q.,
- d) am 14. März 1907 mit R.,
- e) am 12. Juni 1907 mit S.,
- f) am 11. September 1907 mit T.

Am Tag der Neubearbeitung eines Kaufvertrags ist jeweils der frühere Vertrag aufgelöst worden. Das Haus steht heute noch auf den Namen der Frau N.

5.

Kaufmann U. hat dem Architekten V. hier mit Urkunde vom 6. Oktober 1906 sieben Grundstücke „bis zum 1. Oktober 1908 fest an die Hand gegeben“:

1.	17	ar	43	qm	} zusammen 5583 qm.
2.	8	"	33	"	
3.	6	"	50	"	
4.	4	"	70	"	
5.	5	"	90	"	
6.	5	"	40	"	
7.	7	"	57	"	

Der Kaufpreis wurde auf 41 \mathcal{M} pro qm, somit im ganzen auf 228 903 \mathcal{M} festgesetzt. Unter II. der Urkunde wurde folgendes bestimmt:

Der Verkäufer ist verpflichtet, sämtliche Bauplätze oder auch einzelne Bauplätze an von Herrn V. beizubringende dritte Personen unter den oben angegebenen Bedingungen zu verkaufen, sofern Herr V. die selbstschuldnerische Bürgschaft für den Kaufpreis übernimmt. Erzielt Herr V. günstigere Vertragsbedingungen, so gebührt ein etwaiger Mehrerlös ihm. Soweit Herr V. nicht bis zum 30. September 1908 dritte Erwerber beibringt, hat er die Parzellen unter den oben angegebenen Bedingungen selbst käuflich zu erwerben.

Mit Rücksicht darauf, daß Herr U. von heute an sich des Verfügungsrechts über seine Grundstücke begibt, verpflichtet sich Herr V., ihm den Betrag von 178 903 *M* — Einhundertachtundsiebzigtausendneuhundert- und drei Mark — in halbjährlichen Raten jeweils am 1. Werktag eines Kalenderhalbjahres zu verzinsen, sowie auch von heute an die öffentlichen Lasten für sämtliche Grundstücke zu übernehmen.

An dem Kaufpreis wurden die noch eingetragenen Kaufpreisschulden des U. in Höhe von 38 000 *M* und 30 000 *M* abgezogen und für den hiernach sich ergebenden Rest des Kaufpreises in der genannten Urkunde vom 6. Oktober 1906 zu Gunsten des Eigentümers U. auf die angebotenen Grundstücke Grundschulden in Höhe von 113 536 und 47 367 *M* bestellt. Von diesen Grundschulden hat U. alsbald die Teilbeträge von 34 000 *M* und 16 000 *M* zusammen 50 000 *M* an die Firma Aa. hier abgetreten. Diese hat dafür an U. auf Rechnung des V. als Anzahlung auf den Kaufpreis den Betrag von 50 000 *M* ausbezahlt.

V. hat von den oben aufgeführten Grundstücken selbst nur 2 Baupläge im Flächenmaß von zusammen 490 qm zu Eigentum erworben; ein Baublock mit 833 qm steht noch im Grundbuch auf U. eingetragen, eine obligatorische Weiterveräußerung ist nicht bekannt. Der übrige Teil des an die Hand gegebenen Geländes im Gesamtflächenmaß von 42 ar 60 qm wurde direkt von U. auf die dritten Käufer veräußert und dafür zusammen 265 678 *M* Erlöst.