

99. Zur Auslegung des württembergischen Gesetzes vom 23. Juni 1853, betreffend die Beseitigung der bei Liegenschaftsveräußerungen und insbesondere bei der Zerstückelung von Bauerngütern vorkommenden Mißbräuche.

I. Straffenat. Ur. v. 15. Januar 1891 g. St. Rep. 3198/90.

I. Landgericht Ulm.

Das württembergische Gesetz vom 23. Juni 1853 enthält folgende vorliegend in Betracht kommende Bestimmungen:

Art. 1.

„Alle Kauf- und Tauschverträge, welche Gebäude oder Grundstücke zum Gegenstande haben, sind nichtig, wenn sie nicht schriftlich abgefaßt und von den Kontrahenten oder ihren Bevollmächtigten unterzeichnet sind. Dies gilt auch von allen auf einen solchen Vertrag sich beziehenden Nebenbedingungen.“

Art. 2.

„Die Kauf- oder Tauschvertragssurkunde muß jedenfalls enthalten:

- a) die Namen der Kontrahenten,
- b) die bestimmte Bezeichnung der Vertragsgegenstände,
- c) den Betrag des Kaufschillings,
- d) den Ort und Tag des Vertragsabschlusses.“

Art. 11.

„Wer ein oder mehrere Grundstücke im Flächenhalte von wenigstens zehn Morgen aus einer Hand durch einen Kauf- oder Tauschvertrag erwirbt, darf, ehe er diese Liegenschaft nicht wenigstens drei Jahre im Besitze gehabt hat, entweder dieselbe nur im ganzen oder nicht mehr als den vierten Teil davon verkaufen.“

Ausnahmen finden hiervon statt:"

(Ziffern 1—4 kommen vorliegend nicht in Betracht.)

„Ziff. 5: mit besonderer Genehmigung der Kreisregierung“ zc.

Art. 12:

„Verbotene Stückverkäufe sind ungültig und dürfen in die öffentlichen Bücher nicht eingetragen werden.

Diesem Verbote unterliegt auch, wenn jemand ein solches Gut bloß als Scheinbevollmächtigter des früheren Eigentümers, in Wirklichkeit aber für eigene Rechnung, stückweise verkauft“ zc.

Art. 13:

Im Falle der Nichtbeachtung der in Art. . . . 11 enthaltenen Bestimmungen tritt . . . Geldstrafe bis zu 50 Gulden ein zc.

Wer die verbotene stückweise Veräußerung von Gutskomplexen gewerbsmäßig betreibt . . . , soll mit Gefängnis bis zu drei Monaten zc bestraft werden.“

Im vorliegenden Falle hatte der Angeklagte von den Bauer E.'schen Eheleuten, welche ein Gut im Flächengehalte von 12 $\frac{1}{2}$  Morgen (3 Hektar 90 Ar) besaßen, am 4. Mai 1888 den größeren Teil dieses Gutes, nämlich die Gebäude und 17 Feldgrundstücke im Flächengehalte von nicht ganz 10 Morgen durch einen, den formellen Erfordernissen der Artt. 1. 2 des Gesetzes vom 23. Juni 1853 entsprechenden, schriftlichen Kaufvertrag um den Kaufpreis von 8300 *M.* erworben. Gleichzeitig hatte sich aber Angeklagter von den E.'schen Eheleuten eine die Überschrift: „Vollmacht“ tragende Urkunde ausstellen lassen, in welcher ihm die Vollmacht erteilt war, für die E.'schen Eheleute, in deren Namen den Rest ihres Gutes, bestehend noch in vier Grundstücken im Anschlage von 2200 *M.* zu verkaufen. In der angeblichen Vollmacht war bestimmt, daß der Mehrerlös über 2200 *M.* dem Bevollmächtigten für seine Mühe gehören sollte. Der Angeklagte verkaufte sodann noch in demselben Jahre, ohne Genehmigung der Kreisregierung, stückweise das ganze E.'sche Gut, nämlich die im Kaufvertrage enthaltene Liegenschaft als Eigentümer, die in der Vollmacht bezeichneten vier Grundstücke als angeblicher Bevollmächtigter. Das Instanzgericht bestrafte den Angeklagten aus Artt. 11. 12. 13 des oben erwähnten Gesetzes; es wurde für erwiesen erklärt: der Angeklagte habe am 4. Mai 1888 das ganze E.'sche Gut um 10 500 *M.* gekauft und die Liegenschaft nur deshalb auf zwei Urkunden verteilt, um

dadurch die Thatsache zu verdecken, daß er ein mehr als 10 Morgen großes Gut aus einer Hand gekauft habe; der sog. Vollmachtenvertrag sei nur zur Umgehung des Gesetzes, nur zum Scheine abgeschlossen worden, um den Angeklagten in den Stand zu setzen, den sofortigen stückweisen Weiterverkauf des ganzen Gutes für seine Rechnung straflos vornehmen zu können; der sodann von ihm wirklich vorgenommene stückweise Verkauf falle sonach unter die erwähnten Strafbestimmungen.

Die Revision des Angeklagten rügte unrichtige Anwendung des Strafgesetzes; sie machte geltend, auch der Fall des Art. 12 Abs. 2 setze die Weiterveräußerung eines durch einen wirklichen Kauf- oder Tauschvertrag erworbenen Gutes im Flächengehalte von über 10 Morgen durch den Erwerber als Scheinbevollmächtigten voraus, vorliegend sei aber zwischen dem Angeklagten und den G.'schen Eheleuten nur über Liegenschaften im Flächengehalte unter 10 Morgen ein wirklicher Kaufvertrag abgeschlossen worden, die in der „Vollmacht“ angeführten Grundstücke seien nicht in Betracht zu ziehen.

Das Rechtsmittel wurde verworfen.

Aus den Gründen:

Die Annahme des Instanzgerichtes, daß eine unter Artt. 11 Abs. 1. 12 Abs. 2 und Art. 13 des erwähnten Gesetzes fallende strafbare Handlung des Angeklagten vorliege, kann nicht beanstandet werden.

Die Revision wendet zwar hinsichtlich der in der „Vollmacht“ bezeichneten Grundstücke im wesentlichen ein: diese Grundstücke könnten vorliegend nur dann in Betracht kommen, wenn sie von dem Angeklagten gleichfalls, wie die übrigen, von ihm erkaufen, durch einen Kauf- oder Tauschvertrag erworben und dann von ihm als Scheinbevollmächtigten sofort weiter veräußert worden wären, diese Voraussetzungen träfen jedoch nicht zu; durch eine Vollmacht könne Grundeigentum nicht erworben werden, die Annahme des Gerichtes aber, der in der zweiten Urkunde enthaltene Vertrag sei in Wirklichkeit ein Kaufvertrag, erscheine rechtsirrtümlich, weil die Urkunde eine, nur von den G.'schen Eheleuten unterzeichnete Vollmacht, nicht aber einen den Erfordernissen der Artt. 1. 2 des Gesetzes vom 23. Juni 1853 entsprechenden Kaufvertrag enthalte; wenn auch die Kontrahenten einen Kaufvertrag gewollt hätten, so sei doch jedenfalls ein solcher Vertrag nicht zur Existenz gekommen, der An-

geklagte habe daher die fraglichen Grundstücke nicht erworben; ebenso fehle auch die Tradition der Grundstücke an den Angeklagten.

Diese Einwendungen sind jedoch ohne Erfolg.

Es läßt sich allerdings aus den Ausführungen der Vorinstanz nicht entnehmen, daß das Gericht einen vor, bezw. neben der Scheinvollmacht bezüglich der in der letzteren bezeichneten Grundstücke zwischen den E.'schen Eheleuten und dem Angeklagten abgeschlossenen, den Erfordernissen der Artt. 1. 2 des Gesetzes entsprechenden Kaufvertrag als vorliegend angenommen hat. Es muß vielmehr aus jenen Ausführungen in ihrem Zusammenhange gefolgert werden, daß das Gericht davon ausgegangen ist: die Kontrahenten hätten zwar am 4. Mai 1888 den Verkauf, bezw. Kauf des ganzen E.'schen Gutes verabredet, jedoch nur bezüglich der Gebäude und der 17 Feldgrundstücke im Flächengehalte von weniger als 10 Morgen einen wirksamen schriftlichen Kaufvertrag verfaßt und unterzeichnet, bezüglich der übrigen vier Grundstücke aber ihrer Verabredung nicht in der gesetzlich erforderlichen Form Ausdruck gegeben, sondern behufs der Umgehung der im Art. 11 Abs. 1 des Gesetzes enthaltenen Vorschrift die Ausstellung einer Scheinvollmacht von Seiten der E.'schen Eheleute vereinbart, um hierdurch dem Angeklagten die straflose stückweise Veräußerung des ganzen Gutes im Flächengehalte von über 10 Morgen für seine, des Angeklagten, Rechnung zu ermöglichen. Die tatsächliche Annahme des Instanzgerichtes, daß der Wille der Kontrahenten die vorbezeichnete Richtung gehabt habe, unterliegt der Nachprüfung nicht. Rechtlich bedarf es keiner weiteren Erörterung darüber, daß die mit der Überschrift „Vollmacht“ bezeichnete Urkunde lediglich eine angebliche Vollmacht und keinen den Artt. 1. 2 des Gesetzes entsprechenden Kaufvertrag bezüglich der bezeichneten vier Grundstücke enthält. Gleichwohl ist die Verurteilung nicht zu beanstanden.

Es ist allerdings nicht zu bezweifeln, daß der Art. 11 Abs. 1 einen wirksamen Kauf- oder Tauschvertrag voraussetzt. Es ergibt sich dies aus der Fassung dieser Gesetzesstelle. Dagegen geht die im Art. 12 Abs. 2 enthaltene Bestimmung, welche im Entwurfe des Gesetzes nicht enthalten war und erst zufolge eines Beschlusses der Kammer der Standesherrn, welchem die Abgeordnetenkammer beigetreten ist, in das Gesetz aufgenommen wurde,

Verhandlungen der württembergischen Kammer der Standesherrn 1851—1854, Beilagenband 3 S. 765, Protokollband 3 S. 960; Verhandlungen der Abgeordneten-Kammer 1851—1853, Beilagenband 1 Abteilung 2 S. 798. 1204. 1235. 1350, Protokollband 6 S. 5492 flg.,

von einem anderen Gesichtspunkte aus. Der Fall des Art. 12 Abs. 2 schließt zwar einen vor, bezw. neben der Scheinvollmacht abgeschlossenen, den Erfordernissen der Artt. 1. 2 entsprechenden Kaufvertrag nicht unbedingt aus; es ist vielmehr der Fall denkbar, daß die Beteiligten einen solchen Kaufvertrag abschließen, daß jedoch auf Grund ihrer Vereinbarung, unter Geheimhaltung des Kaufvertrages, von dem Verkäufer dem Käufer eine Scheinvollmacht zum Verkaufe des betreffenden Gutes ausgestellt wird, um die Vorschrift des Art. 11 Abs. 1 zu umgehen, nämlich dem Käufer die sofortige straflose stückweise Weiterveräußerung zu ermöglichen. (Von der in Württemberg durch andere Rechtsnormen vorgeschriebenen Erteilung des sog. gerichtlichen Erkenntnisses hinsichtlich der über Liegenschaften abgeschlossenen Verträge hängt die Perfektion der letzteren nicht ab.) Die Fassung des Art. 12 Abs. 2 läßt jedoch erkennen, daß zur Anwendung desselben ein den formellen Erfordernissen der Artt. 1. 2 des Gesetzes entsprechender Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer des Gutes und dem Scheinbevollmächtigten nicht erforderlich ist. Der Art. 12 Abs. 2 spricht nicht, wie der Art. 11, von einem durch Kauf- oder Tauschvertrag erworbenen Gute im Flächenhalte von wenigstens 10 Morgen, sondern hebt nur den Fall hervor, „wenn jemand ein solches Gut“ (nämlich ein Gut von wenigstens 10 Morgen) „bloß als Scheinbevollmächtigter des früheren Eigentümers, in der Wirklichkeit aber für eigene Rechnung stückweise verkauft“. In einem solchen Falle leitet der Scheinbevollmächtigte sein Recht zum Verkaufe nicht aus einem Kaufvertrage — wenn auch ein solcher existieren sollte —, sondern lediglich aus der angeblichen Vollmacht her; er könnte sich neben der Hinweisung auf diese Vollmacht nicht zugleich darauf berufen, daß er durch Kauf Eigentümer des betreffenden Gutes geworden sei. Der Einwand, daß sich aus der Ausstellung einer Scheinvollmacht zum Verkaufe von selbst die Voraussetzung ergebe, daß der Aussteller nicht mehr Eigentümer des Gutes sei, sondern dasselbe wirksam auf einen Anderen übertragen habe, da ja, wenn er noch Eigentümer wäre,

seine Vollmacht keine Scheinvollmacht sein würde, ist schon deshalb nicht zutreffend, weil die Vollmacht auch im letzteren Falle jedenfalls insofern eine Scheinvollmacht ist, als sie scheinbar zum Verkaufe für Rechnung des Vollmachtgebers ermächtigt, während in Wirklichkeit die Absicht dahin geht, dem angeblichen Bevollmächtigten den Verkauf für eigene Rechnung zu ermöglichen. Es muß nach der Fassung des Gesetzes angenommen werden, daß es zur Anwendung des Art. 12 Abs. 2 genügt, wenn zwischen dem Eigentümer eines Gutes von wenigstens 10 Morgen Flächeninhalt und demjenigen, welcher sodann als Scheinbevollmächtigter aufgestellt wird, eine, wenn auch den formellen Erfordernissen der Artt. 1. 2 nicht entsprechende, Vereinbarung dahin zustande kommt, daß der Scheinbevollmächtigte das Gut aus einer Hand als Käufer für einen festgesetzten Kaufpreis übernehmen und berechtigt sein solle, dasselbe für seine Rechnung weiter zu veräußern, daß jedoch statt der Abfassung und Unterzeichnung eines formell korrekten Kaufvertrages, zu dem Zwecke, um den verbotenen sofortigen stückweisen Weiterverkauf straflos bewerkstelligen zu können, von dem seitherigen Eigentümer des Gutes dem anderen Kontrahenten eine Scheinvollmacht zum Verkaufe auf Rechnung des angeblichen Vollmachtgebers ausgestellt werde. Wenn sodann auf Grund dieser von den Kontrahenten gewählten täuschenden Rechtsform das Gut vor Ablauf von drei Jahren stückweise von dem Scheinbevollmächtigten für dessen Rechnung veräußert wird, so wird hierdurch derselbe wirtschaftliche Effekt, nämlich die Zerstückelung des Gutes für Rechnung des Scheinbevollmächtigten erzielt, welcher eintreten würde, wenn eine Scheinvollmacht nicht ausgestellt, vielmehr das Gut durch einen formell den Artt. 1. 2 des Gesetzes entsprechenden Kaufvertrag verkauft und vom Käufer an dritte Personen unstatthaft stückweise weiter verkauft würde. Im letzteren Falle würde Art. 11 des Gesetzes Platz greifen. Da jedoch diese Bestimmung, wie im vorliegenden Falle, durch Verschleierung des wahren Sachverhaltes mittels der Ausstellung einer Scheinvollmacht leicht umgangen werden könnte, so würde von dem Gesetze, welches die Tendenz hatte, der den allgemeinen Interessen nachteiligen Zerstückelung größerer Gutskomplexe, der sog. Hofmezzerei, wirksam entgegenzutreten,

Verhandlungen der Kammer der Standesherrn, a. a. D. Protokollband 3 S. 757. 765,

auch der im Art. 12 Abſ. 2 berührte Fall für verboten erklärt und ſonach dem im Art. 11 hervorgehobenen gleichgeſtellt.

Aus Vorſtehendem ergibt ſich, daß darauf kein Gewicht gelegt werden kann, daß, wenn zwiſchen dem Eigentümer des Gutes und dem Scheinbevollmächtigten kein formell korrekter Kaufvertrag abgeſchloſſen iſt, der Scheinbevollmächtigte hernach formell keinen Weiterverkauf, wie er vom Art. 11 vorausgeſetzt wird, ſondern nur einen Verkauf, ſcheinbar für Rechnung des Ausſtellers der Scheinvollmacht, vornimmt.

Der Umſtand, daß im Art. 12 Abſ. 2 von dem Scheinbevollmächtigten des „früheren“ Eigentümers die Rede iſt, ſpricht nicht entſcheidend gegen die hier vertretene Auslegung des Geſetzes, denn es iſt, abgesehen davon, daß das Geſetz beabſichtigt haben kann, durch jenen Ausdruck auf den in Wirklichkeit vorliegenden, wenn auch nicht rechtswirksam zum Ausdrucke gebrachten, ſondern durch eine täuſchende Form verſchleierten Willen der Kontrahenten hinzuweiſen, auch die Annahme nicht ausgeſchloſſen, daß durch die Worte „früherer Eigentümer“ der ſeitherige Eigentümer im Gegenſatz zu denjenigen Perſonen, welche durch den von dem Scheinbevollmächtigten vorgenommenen Verkauf das Eigentum erwerben, bezeichnet werden wollte.

Aus Vorſtehendem ergibt ſich ferner, daß auch nicht, wie die Reviſion behauptet, angenommen werden kann, die Beſtimmung des Art. 12 Abſ. 2 ſetze eine förmliche Tradition des betreffenden Gutes von ſeiten des ſeitherigen Eigentümers an den Scheinbevollmächtigten voraus. Es kann daher die beſtrittene Frage, ob die auf Grund eines den formellen Erforderniſſen der Artt. 1. 2 des Geſetzes nicht entſprechenden, alſo nichtigen Kaufvertrages vorgenommene Tradition einer Diegenſchaft an ſich geeignet iſt, Eigentum zu übertragen,

Württembergiſches Archiv für Recht und Rechtsverwaltung Bd. 16  
S. 149 fg.,

ſowie die weitere Frage, ob vorliegend die Annahme der Vorinſtanz, daß im Hinblicke auf die mündliche Vereinbarung zwiſchen den E.'ſchen Eheleuten und dem Angeklagten, ſowie auf das nachherige Verhalten jener Eheleute, welche ſich nach jener Vereinbarung jeder Verfügung über das Gut enthalten hätten, eine Tradition als vorliegend anzunehmen ſei, unerörtert bleiben.

Es ist nun allerdings im Art. 13 Abs. 1 des Gesetzes nur die Nichtbeachtung der Bestimmung des Art. 11, nicht auch die des Art. 12 Abs. 2 für strafbar erklärt, allein dies hat offenbar nur darin seinen Grund, daß der Fall des Art. 12 Abs. 2 dem im Art. 11 berührten gleichgestellt worden ist und es daher überflüssig erschien, auch den ersteren Fall im Art. 13 zu allegieren. Diese Annahme ist umsomehr begründet, als nach Art. 13 Abs. 2 der Straferhöhungsgrund der *Gewerbsmäßigkeit ohne Unterscheidung* sich auf „die verbotene stückweise Veräußerung von Gutskomplexen“ bezieht.

Dem Ausgeführten zufolge kann die Annahme des Instanzgerichtes, daß die Artt. 11. 12 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 13 auf die vorliegend festgestellten Thatsachen Anwendung finden, nicht beanstandet werden.