

56. Wie ist der Mietstempel für einen auf mehr als ein Jahr geschlossenen Mietvertrag zu berechnen, dessen Verlängerung für einen weiteren Zeitraum der Mieter bis zu einem bestimmten Zeitpunkt vor Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer verlangen kann?

Preuß. Stempelsteuergesetz vom 27. Oktober 1924 § 3 Abs. 2, § 6 Abs. 2, Tariffstelle 10 IIc Abs. 2 Satz 3.

VII. Zivilsenat. Urt. v. 17. Februar 1931 i. S. Preuß. Staat (Bekl.) w. D. Bank AG. (Kl.). VII 201/30.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin hatte mit dem Eigentümer eines Berliner Gebäudegrundstücks im Mai 1929 einen Mietvertrag für die Zeit vom 1. Januar 1930 bis 31. Dezember 1934 mit der Bestimmung geschlossen, daß sich der Vertrag je um ein Jahr verlängern sollte, falls er nicht ein Jahr vor Ablauf schriftlich gekündigt würde, und daß „die Mieterin das Recht haben sollte, ihn — spätestens am 1. Juli 1934 — über den 31. Dezember 1934 hinaus bis zum 31. Dezember 1939 zu verlängern“. Das Finanzamt zog für diesen Vertrag einen Mietstempel von 2388 RM. ein, indem es den zehnjährigen Mietzins nebst Nebenkosten zugrunde legte und davon  $\frac{3}{10}$  v. H. berechnete. Die Klägerin erhob Klage auf Rückzahlung von 1194 RM., weil der Vertrag nur auf fünf Jahre abgeschlossen worden sei und

für die weiteren fünf Jahre nur ein für den Vermieter bindendes Vertragsangebot vorliege, und weil zudem derartige Mietverlängerungsabreden nach Tariffst. 10 IIc Abs. 2 Satz 3 preuß. StStG. steuerfrei seien. Der Beklagte bestreitet die Anwendbarkeit dieser Vorschrift und macht geltend, es handle sich für die zweiten fünf Jahre um einen bedingt geschlossenen Mietvertrag.

Das Landgericht sprach die Klage zu. Die Berufung des Beklagten wurde zurückgewiesen. Auch seine Revision blieb erfolglos.

#### Gründe:

Das Berufungsgericht hält den Anspruch auf Rückzahlung der Hälfte des erforderlichen Mietstempels für begründet, weil für die zweiten fünf Jahre kein bedingter Mietvertrag, sondern ein einseitiges Vertragsangebot des Vermieters vorliege, das nur ihn binde, und weil nach Tariffst. 10 IIc Abs. 2 Satz 3 StStG. für Mietverträge, deren Dauer „nach Ablauf der zunächst bestimmten mehr als einjährigen Vertragszeit unter gewissen Voraussetzungen als verlängert gelten solle“, der Stempel nach der zunächst bestimmten Vertragszeit zu berechnen sei. Es kann dahingestellt bleiben, ob die erste von diesen Erwägungen zutrifft, weil die zweite Erwägung für sich allein die Stempelberechnung des Finanzamts als unrichtig und das Rückzahlungsverlangen als berechtigt erscheinen läßt. Wenn der vom Berufungsgericht angeführte Satz des Stempeltarifs von einer „unter gewissen Voraussetzungen“ eintretenden „Verlängerung der Vertragsdauer“ spricht, so fehlt es an jedem Grunde für die Annahme, daß er unter diesen „Voraussetzungen“ eine dem einen Vertragsteile freigestellte einseitige Willenserklärung nicht mitbegreifen wolle. Die von der Revision vertretene Meinung, daß der Ausdruck „Verlängerung“ eine im voraus bindend zugesagte, aber von seiten des andern Teils noch ausdrücklich zu verlangende Erstreckung der Vertragsdauer nicht mitumfasse, findet im üblichen Sinne der Worte gleichfalls keinen Anhalt. Die dem natürlichen Wortsinne entsprechende Auslegung erhält zudem noch dadurch eine Bestätigung, daß schon das frühere preußische Stempelsteuergesetz vom 31. Juli 1895/26. Juni 1909 unter Tariffst. 48 I Abs. 20 eine Sondervorschrift für den Fall enthielt, daß in einem Miet- oder Pachtvertrage bestimmt war, das Rechtsverhältnis solle „unter gewissen Voraussetzungen als verlängert gelten“, und daß diese Vorschrift,

die für jenen Fall eine Mitberücksichtigung der Verlängerungszeit vorsah, allgemein auf Vertragsbestimmungen der hier umstrittenen Art bezogen wurde. Wenn die Begründung zum gegenwärtigen Gesetze (Druckf. des preuß. Landtags S. 8827) nur die stillschweigende Vertragsverlängerung erwähnt, so bedeutet dies lediglich die Hervorhebung des häufigsten und deshalb praktisch wichtigsten Anwendungsfalles. Eine Einschränkung der ihrem Wortlaute nach weitergehenden Vorschrift auf diesen Fall läßt sich daraus nicht rechtfertigen.

Endlich stehen auch die von der Revision verwerteten Vorschriften der §§ 3 Abs. 2 und 6 Abs. 2 StStG. einer Anwendung der umstrittenen Vorschrift der Tariffst. 10 auf die vorliegende Vertragsbestimmung nicht entgegen. § 3 Abs. 2 beansprucht nur insoweit Geltung, als das Gesetz oder der Tarif keine gegenteilige Bestimmung enthält, und § 6 Abs. 2 muß als allgemeine Regel hinter der für einen Sonderfall getroffenen Tarifvorschrift zurücktreten. . . .