

46. Ist bei einem Mietvertrag, der auf eine bestimmte, mehr als einjährige Dauer geschlossen worden ist, zu dem nach dieser Vertragszeit berechneten Stempel ein weiterer Stempel anzusetzen, wenn der Mieter bei Ablauf dieser Zeit von dem ihm im Vertrag eingeräumten Rechte Gebrauch macht, die Verlängerung auf weitere Jahre zu verlangen?

Preuß. Stempelsteuergesetz v. 27. Oktober 1924 Tariffstelle 10 II
Abs. 2 Satz 3.

VII. Zivilsenat. Urt. v. 26. Februar 1932 i. S. D. Kommanditgesellschaft (Kl.) w. Preussischen Staat (Bekl.). VII 341/31.

I. Landgericht I Berlin.

Der Klägerin war in drei Mietverträgen das Recht eingeräumt worden, den ihr als Mieterin zustehenden Gebrauch der Räume nach Ablauf der zunächst fest vereinbarten Vertragszeit von fünf Jahren durch Abgabe einer schriftlichen Erklärung gegenüber den Vermietern um weitere fünf Jahre zu verlängern. Sie übte dieses Recht durch Abgabe derartiger Erklärungen aus, die in zwei Fällen von den Vermietern bestätigt wurden. Der Beklagte vertritt die Meinung, durch diese Erklärungen seien neue Mietverträge zustande gekommen, und erhob deshalb einen Stempelbetrag von zusammen 531 RM. Die auf Rück-

zahlung dieses Betrags nebst Zinsen gerichtete Klage wurde vom Landgericht abgewiesen. Die von der Klägerin unmittelbar eingelegte Revision führte zur Aufhebung des Urteils und zur Zusprechung der Klage.

Gründe:

Der erkennende Senat hat in seinem in RGZ. Bd. 131 S. 310 abgedruckten Urteil und ebenso in dem gleichzeitigen Urteil vom 17. Februar 1931 VII 231/30 ausgesprochen, daß bei Mietverträgen, die auf feste Zeit mit Verlängerungsabrede geschlossen sind, der Mietvertragstempel gemäß Tariffst. 10 II Abs. 2 Satz 3 des preussischen Stempelsteuergesetzes vom 27. Oktober 1924 nur nach der zunächst bestimmten Vertragsdauer zu bemessen ist. Dabei wurde ausgeführt, unter der für die Hinzurechnung der Mietverlängerungszeit günstigeren Annahme, daß wegen dieser Mietzeit nicht bloß ein einseitiges befristetes Vertragsangebot des Vermieters, sondern ein bedingter Mietvertrag vorliege, sei jene Abrede im Sinne der angeführten Tarifvorschrift als eine Bestimmung anzusehen, wonach das Rechtsverhältnis „unter gewissen Voraussetzungen als verlängert gelten soll“, und demgemäß die Verlängerungszeit der zunächst bestimmten Mietdauer nicht hinzuzurechnen. Der erste Richter meint nun, die bei dieser Stellungnahme offen gelassene Frage, ob in der Verlängerungsabrede ein einseitiges Vertragsangebot des Vermieters zu finden sei, bejahen und in der Ausübung des Erklärungsrechts durch den Mieter die Annahme dieses Angebots und den Abschluß des Verlängerungsvertrags sehen zu sollen. Er hält es deshalb für gerechtfertigt, wenn die ursprünglichen Mietverträge in Verbindung mit der schriftlichen Geltendmachung des Erklärungsrechts zu dem der Verlängerungszeit entsprechenden Mietsstempel herangezogen werden.

Der Rechtsauffassung des Landgerichts kann nicht beigetreten werden. Die in einem Mietvertrag enthaltene Einräumung des Rechts an den Mieter, den Mietgebrauch durch Abgabe einer schriftlichen Erklärung gegenüber dem Vermieter nach Ablauf der zunächst fest vereinbarten mehr als einjährigen Vertragszeit um weitere Jahre zu verlängern, rechtfertigt auch dann nicht den Ansaß eines höheren als des für die zunächst fest vereinbarte Vertragszeit geschuldeten Stempels, wenn sie nach Lage des Falles, wie das Landgericht hier annimmt, als Angebot des Vermieters zum Abschluß eines Ver-

längerungsvertrags anzusehen ist, das demnächst durch den Mieter vermöge der ihm verstatteten Erklärung angenommen wird. Die Abgabe dieser Annahmeerklärung ist dann im Sinne der Tariffst. 10 II Abj. 2 Satz 3 StStG. die „Voraussetzung“, unter welcher nach der im ursprünglichen Mietvertrag enthaltenen Bestimmung das Rechtsverhältnis nach Ablauf der zunächst fest bestimmten, auf länger als ein Jahr bemessenen Vertragszeit als verlängert gelten soll. Der Wortlaut der Gesetzesvorschrift bietet keinen Anhalt, sie auf solche Fälle weniger anzuwenden als auf diejenigen, in denen die Einräumung des Verlängerungsrechts etwa als Abschluß eines zweiten bedingten Mietvertrags oder als bedingte Festsetzung einer längeren Vertragsdauer anzusehen ist. Ebenfowenig läßt sich ein Grund zu einer solchen Unterscheidung, die von Fall zu Fall schwierige Untersuchungen über die Willensrichtung der Parteien fordern würde, aus dem Zwecke des Gesetzes oder aus seinem Vergleich mit der früheren Gesetzgebung oder den ihm zugrundeliegenden gesetzgeberischen Verhandlungen entnehmen, wie letzteres bereits in den eingangs erwähnten Urteilen des Senats ausgeführt wurde.

Der Klagsanspruch ist hiernach begründet.