

24. Ist ein auf die Dauer von 20 Jahren abgeschlossener Mietvertrag stempelrechtlich als „auf unbestimmte Zeit“ vereinbart anzusehen, wenn nur der Vermieter an die Vertragsdauer fest gebunden ist, während dem Mieter das Recht eingeräumt ist, den Vertrag jederzeit mit halbjähriger Frist zu kündigen?

Preuß. Stempelsteuergesetz vom 27. Oktober 1924 Tariffstelle 10 II
Abs. 2.

VII. Zivilsenat. Urf. v. 1. November 1932 i. S. R. R. Ombf.
(Rf.) w. Preuß. Staat (Befl.). VII 206/32.

I. Landgericht Düsseldorf.

Durch schriftlichen Vertrag vom 31. März/2. April 1932 mietete die klagende Firma von den Eheleuten Rn. in S. ein Ladenlokal mit zwei dahinter liegenden Räumen und einem Keller „auf die Dauer von 20 Jahren, anfangend am 1. Oktober 1932 und endigend am 30. September 1952“. Der jährliche Mietzins wurde auf 3420 RM. vereinbart. Ferner enthält der Vertrag u. a. folgende Bestimmung: „Der Mieterin wird das Recht eingeräumt, diesen Vertrag zum 1. April und 1. Oktober eines jeden Jahres mit halbjähriger Frist zu kündigen“.

Den nach Tariffst. 10 II Abs. 1 zu c, Abs. 2 des preußischen Stempelsteuergesetzes vom 27. Oktober 1924 zu berechnenden Mietsstempel hat die Klägerin auf Verlangen des Finanzamts in Höhe von 205 RM. entrichtet, wobei als bedungene Vertragszeit 20 Jahre in Rechnung gestellt sind. Die Klägerin meint, wegen der mitgeteilten Kündigungs Klausel sei der Vertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen anzusehen und deshalb seiner Besteuerung nur eine einjährige Dauer (gemäß Abs. 2 Satz 2 a. a. O.) zugrunde zu legen, wonach sich der von ihr geschuldete Stempelbetrag auf nur 10,50 RM. belaufe. Die auf Rückzahlung des Unterschiedes von 194,50 RM. gerichtete Klage ist vom Landgericht abgewiesen worden.

Die von der Klägerin unmittelbar eingelegte Revision blieb erfolglos.

Gründe:

Bei Auslegung der Vorschriften in Abs. 2 Satz 1 und 2 der Tarifstelle 10 II StStG. erwägt der Vorderrichter, nach dem vom Gesetz erstrebten Zweck solle durch die höhere Besteuerung der auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverträge der Nutzen besonders besteuert werden, der den Vertragsparteien durch die festgelegte lange Mietdauer entstehe. Sowohl dem Vermieter wie auch dem Mieter gereiche es grundsätzlich zum Vorteil, wenn der Mietvertrag auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen werde; dieser Vorteil unterliege also der besonderen Besteuerung. Da im Vertrage vom 31. März/2. April 1932 die Vermieter auf 20 Jahre gebunden worden seien, so habe die Klägerin als Mieterin den Vorteil, für 20 Jahre nicht der Gefahr einer Kündigung ausgesetzt zu sein. Deshalb bedeute es für sie keine Härte, wenn sie für diesen Zeitraum die Stempelsteuer zahlen müsse. Die Richtigkeit dieser Auffassung werde noch bestätigt durch die Vorschrift in § 25 Abs. 2 StStG., wonach der Klägerin, wenn sie vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch mache, für die nach dem Wirksamwerden der Kündigung liegende Zeit der gezahlte Stempel zurückerstattet werden könne.

Die Revision rügt Verletzung der Tarifst. 10 II Abs. 2 StStG. und vertritt die Ansicht, durch das der Klägerin zustehende Kündigungsrecht sei die Dauer des Vertrags unbestimmt. Die Verweisung auf § 25 Abs. 2 StStG. sei deshalb fehlsam, weil die Vorschrift, die übrigens keinen Erstattungsanspruch gewähre, nur für den Fall gelte, daß die Ausführung des Geschäfts unterblieben oder das Geschäft infolge Wandlung rückgängig gemacht worden sei; weder das eine noch das andere komme aber hier in Frage.

Der Auffassung des Landgerichts ist jedoch beizustimmen. Bei Abgrenzung der Vorschriften des ersten und des zweiten Satzes im Absatz 2 der Tarifstelle 10 II ist zunächst darauf abzustellen, ob überhaupt in dem Mietvertrag eine Vertragszeit genannt ist oder nicht. Ist darin, wie hier, gesagt, daß auf die Dauer einer bestimmten Anzahl von Jahren vermietet werde, so steht, mindestens auf den ersten Blick, schon dies der Annahme entgegen, daß ein Vertrag auf unbestimmte Zeit vorläge. Würden freilich die sonstigen Vertrags-

bedingungen ergeben, daß die Bezeichnung des Zeitraums ohne jede rechtliche Bindung der Beteiligten geschehen sei, so würde die Annahme, daß trotzdem eine Abmachung auf unbestimmte Zeit gegeben sei, wohl gerechtfertigt werden können. So liegen aber hier die Dinge nicht. Wie der Vorderrichter zutreffend darlegt, wurden die Vermieter für den zwanzigjährigen Zeitraum fest an den Vertrag gebunden, woraus der Klägerin als Mieterin ein wesentlicher Vorteil erwuchs. Da sonach wenigstens auf der einen Seite eine rechtliche Bindung vorliegt, muß im Sinn der angeführten stempelrechtlichen Bestimmungen der in der Urkunde bezeichnete Zeitraum als „bedungene Vertragszeit“ gelten. Daß sich die Bindung an den Zeitraum auch auf den anderen Vertragsschließenden erstrecken müsse, ist dabei nicht zu erfordern. Die Vertragsdauer war jedenfalls von vornherein beiderseits für 20 Jahre in Aussicht genommen; würde diese Zeit infolge etwaiger Ausübung des Kündigungsrechts durch die Klägerin nicht eingehalten, so läge der Fall vor, daß die Ausführung des beabsichtigten Geschäfts teilweise unterblieben wäre, und es bestände dann kein Bedenken, den § 25 Abs. 2 StStG. anzuwenden. Daß dort der Steuerverwaltung nur nachgelassen ist, aus Billigkeitsgründen Stempelbeträge zurückzuerstatten, hat der Vorderrichter nicht verkannt. Auch sonst kann die Beanstandung, welche die Revision in diesem Punkt gegen seine Stellungnahme erhebt, nicht als begründet anerkannt werden.

Diese Ausführungen ergeben, daß die von der Klägerin und auch von der Revision verwertete, in gegenteiligem Sinn ergangene Entscheidung des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts vom 3. April 1930 (abgedr. im Archiv f. Rechtspflege in Sachsen, Thüringen und Anhalt 1931 S. 150) nicht für zutreffend erachtet werden könnte, wenn die einschlagenden sächsischen Stempelvorschriften mit den preußischen übereinstimmen sollten. Für die hier vertretene Meinung ist namentlich auf das Erläuterungsbuch von Hummel-Specht Ann. 49 Abs. 1 zur ehemaligen Tarifstelle 48 (S. 947) zu verweisen, wobei es univerventlich ist, daß nach der früheren Gesetzeslage die einschlägigen Vorschriften nur für Mietverträge über bewegliche Sachen galten (ehem. Tariffst. 48 zu b).