

1. 1. Begriff des Erbbaurechts; Zulässigkeit seiner Bestellung unter Bedingungen und Zeitbestimmungen?
2. Unterliegt der Vertrag wegen Begründung eines Erbbaurechts dem Immobilienstempel nach Tariffst. 32 des preussischen Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895?

VII. Zivilsenat. Urt. v. 16. Mai 1905 i. S. Brandenburg. Carbidwert (Kl.) w. preuß. Fiskus (Bekl.). Rep. VII. 578/04.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Die N'er Aktiengesellschaft zu B. schloß unter dem 30. Juli 1902 mit der Klägerin einen Vertrag, mittels dessen sie sich zur Bestellung eines Erbbaurechts in Ansehung gewisser Parzellen der ihr gehörigen Herrschaft St. zugunsten der Klägerin verpflichtete. Das Erbbaurecht sollte insbesondere dem Zwecke der Fabrikation von Karbid dienen und umfaßte die zu diesem Zweck errichteten und zu errichtenden Baulichkeiten mit Nebenanlagen. Der Vertrag wurde auf die Dauer von 30 Jahren gegen eine jährliche, in gewissen Perioden steigende Vergütung geschlossen; jedoch wurde vereinbart, daß er sich, wenn von keiner Seite gekündigt werde, immer um fünf Jahre verlängere. Am 9. Januar 1903 wurde das Erbbaurecht in der Form des § 1015 B.G.B. vor dem Amtsgerichte zu D. bestellt und auf dem Blatte der Herrschaft St. eingetragen; auch wurde für dasselbe ein besonderes Grundbuchblatt angelegt. Das Amtsgericht erforderte zu dem Vertrage, der nur mit 1,50 M. verstempt war, gemäß der Tariffst. 32 zum preussischen Stempelsteuergesetze vom 31. Juli 1895 unter Zugrundelegung eines Wertes von 985 000 M. einen Stempel von noch 9848,50 M. Die Klägerin bestritt ihre Verpflichtung zur Entrichtung des Stempels, indem sie die Tariffst. 71

Riff. 2 für anwendbar erachtete, und erhob, nachdem die Einziehung des Betrages vorläufig ausgesetzt war, Klage gegen den Fiskus mit dem Antrage, den Beklagten zu verurteilen, anzuerkennen: a) daß die Forderung von 1 Prozent Stempel zu dem die Bestellung des Erbbaurechts betreffenden Vertrage nicht gerechtfertigt, und b) daß der Vertrag mit 1,50 *M* genügend verstampelt sei. Die Klage wurde von den Vorinstanzen abgewiesen. Auch die Revision ist erfolglos geblieben.

Gründe:

„1. Die Revision bekämpft im wesentlichen nur die auf die Gründe des Landgerichts gestützte Annahme des Berufungsurteils, daß durch den Vertrag vom 12./30. Juli 1902 von der N.er Aktiengesellschaft zugunsten der Klägerin die Verbindlichkeit zur Bestellung eines Erbbaurechts eingegangen worden sei. Diese auf der Auslegung des Parteiwillens beruhende Annahme läßt einen rechtlichen Verstoß nicht erkennen. Kommt es auch auf die Bezeichnung, welche die Beteiligten dem vertragsmäßig eingeräumten Rechte geben, nicht entscheidend an, so ist es doch nicht ohne Bedeutung, daß sie sich des Ausdrucks „Erbbaurecht“ bedienen und damit von vornherein ihre Absicht zutage treten lassen, ein dingliches Recht, nicht bloß obligatorische Beziehungen untereinander, zur Entstehung zu bringen. Der Inhalt des Rechts entspricht aber auch den gesetzlichen Merkmalen des Erbbaurechts als derjenigen Grundstücksbelastung, welche dem Berechtigten das vererbliche und veräußerliche Recht gewährt, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1012 B.G.B.). Die Klägerin soll befugt sein, die dem Fabrikbetrieb, insbesondere der Fabrikation von Karbid dienenden Baulichkeiten samt Nebenanlagen, die bereits vorhandenen wie die von ihr zu errichtenden, in Anspruch zu nehmen. Das Grundstück soll ihr also als Baugrund dienen, und in dieser Benutzungsart liegt das Wesentliche des Erbbaurechts (Motive zum ersten Entwurf Bd. 3 S. 469, 479), wobei es nicht darauf ankommt, ob die baulichen Anlagen bereits bestanden haben, oder erst hergestellt werden sollten. Mit dem Wesen des Erbbaurechts ist die Setzung einer zeitlichen Grenze jedenfalls in der Art, wie es im gegenwärtigen Falle geschehen ist, nicht unverträglich. Der Abs. 2 des § 925 B.G.B. fehlt in dem die Bestellung des Erbbaurechts regelnden

§ 1015 B.G.B., und die Motive sprechen es ausdrücklich aus, daß weder eine zeitliche Maximalgrenze noch eine solche Minimalgrenze habe bestimmt werden sollen (§. 467). Ob im Einzelfalle die Festsetzung einer geringen Dauer des Rechts Bedenken gegen die Absicht, ein Erbbaurecht zu bestellen, hervorzurufen vermag, kann auf sich beruhen. Vorliegend ist zunächst eine Zeit von 90 Jahren festgesetzt, die sich aber, wenn keine Kündigung erfolgt, immer um fünf Jahre verlängert. Es handelt sich also um ein Recht von verhältnismäßig langer Dauer, die jetzt auch Oberneck bei der Einräumung eines Erbbaurechts zugunsten einer juristischen Person für genügend erachtet (Das Reichsgrundbuchrecht, 3. Aufl. § 80 S. 499. 500; vgl. ferner Biermann, Sachenrecht, 2. Aufl. Anm. 1 zu § 1012 B.G.B.). Nun ist es zwar richtig, daß — worauf die Revision besonders hinweist — beim Eintritte gewisser Umstände, namentlich in den im § 10 des Vertrages bezeichneten Fällen, aber auch bei nicht pünktlicher Zahlung der Vergütung (auf welche noch zurückzukommen ist), das Erbbaurecht erlöschen kann. Indessen schließt das Gesetz auch nicht die Beifügung von Bedingungen, insbesondere von kassatorischen Klauseln, aus, und es stehen daher die angegebenen Abmachungen mit dem Begriffe des Erbbaurechts nicht in Widerspruch (Oberneck u. Biermann, a. d. a. D.; Dernburg, Sachenrecht 3. Aufl. § 162 Biff. 4; Motive S. 468 Biff. 8). Die Veräußerlichkeit des Rechts ist im Vertrage nicht besonders erwähnt, mithin nicht aufgehoben, und die Vererblichkeit ist nur tatsächlich so lange nicht gegeben, als das Recht nicht in den Händen einer physischen Person sich befindet. Unwesentlich für das Erbbaurecht ist die Regelung eines Entgelts; dieser Punkt ist lediglich dem Parteibelieben überlassen. Wenn in dem Vertrage von der Zahlung eines jährlichen Pachtzinses gesprochen wird, so kann hieraus angesichts der sonstigen Vereinbarungen, welche die Bestellung eines Erbbaurechts außer Zweifel setzen, nichts gefolgert werden. Von einer Pacht ist übrigens, wie der erste Richter zutreffend bemerkt, schon deshalb nicht die Rede, weil es an der Gewährung des Fruchtgenusses fehlt (§ 581 B.G.B.).

2. Handelt es sich sonach um einen obligatorischen, auf die Begründung eines Erbbaurechts gerichteten entgeltlichen Vertrag, so fragt es sich weiter, ob er stempelrechtlich einen Vertrag darstellt, der ein lästiges Veräußerungsgeschäft in Ansehung einer im Inlande

befindlichen unbeweglichen Sache, oder eines einer solchen gleichgeachteten Rechts enthält, ob also der Berufsrichter die Tariffst. 32 zum Stempelsteuergesetze vom 31. Juli 1895 mit Recht angewendet hat. Das Erbbaurecht ist keine unbewegliche Sache; aber nach § 1017 Abs. 1 B.G.B. gelten für dasselbe die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften; es wird also einer unbeweglichen Sache gleichgeachtet. Deshalb fällt ein lästiger Vertrag, der auf die Übertragung eines bereits bestehenden Erbbaurechts gerichtet ist und einen Wechsel in der Person des Erbbauberechtigten bezweckt, unbedenklich unter die Tariffst. 32, wie auch die dingliche Übereignung sich in den Formen der Auflassung vollzieht und stempelrechtlich nach Tariffst. 8 zu behandeln ist (§ 1017 Abs. 2 B.G.B.). Zweifelhaft kann nur sein, ob der obligatorische, auf die Begründung eines Erbbaurechts abzielende Vertrag der gleichen Betrachtung unterliegt. Darüber besteht kein Streit, daß die Veräußerungsgeschäfte der Tariffst. 32 in dem engeren, die Belastung nicht umfassenden Sinne zu nehmen sind, daß mithin bei körperlichen Sachen die Veräußerung zu vollem Eigentum gegeben sein muß, während die Einräumung bloßer Gebrauchs- und Nutzungsrechte, die Bestellung von Dienstbarkeiten und Pfandrechten, ebenso wie die Miete und Pacht, keine Veräußerungsgeschäfte nach Tariffst. 32 sind (Hummel-Specht, Kommentar, Bem. 14. 15. 28 zu Tariffst. 32). Wäre daher in der Bestellung eines Erbbaurechts lediglich die Belastung eines Grundstücks, ähnlich der Einräumung einer persönlichen Dienstbarkeit zu erblicken, so müßte für die stempelrechtliche Beurteilung die Tariffst. 32 ausscheiden. Das Erbbaurecht ist aber nicht, wie es nach dem Wortlaute des § 1012 B.G.B. scheinen könnte, schlechthin nur Belastung; es wird vielmehr, weil die Stellung des Berechtigten sich dem Eigentum nähert, nach dem schon erwähnten § 1017 B.G.B. wie ein Grundstück behandelt. Darum verpflichtet sich, wer ein Erbbaurecht zu gewähren verspricht, nicht bloß zu einer entsprechenden Belastung seines Grundstücks, sondern zur Schaffung eines einem Grundstück gleichgeachteten Rechts, und darum schreibt auch das Gesetz vor, daß die nach § 873 B.G.B. zur Begründung des Erbbaurechts erforderliche Einigung in der Form der Auflassung, wiewohl ohne die Beschränkungen des Abs. 2 des § 925 B.G.B., vor sich zu gehen habe (§ 1015 B.G.B.). Der Besteller eines Erbbaurechts entäußert sich

eines grundstücksgleichen Rechts, und, von dieser Seite betrachtet, handelt es sich nicht sowohl um eine Beschränkung des Eigentums, als vielmehr um die Neubegründung eines Rechts, welches ebenso, wie der dem Besteller verbleibende Grund und Boden, nach den für Grundstücke geltenden Normen am Rechtsverkehre teilnehmen soll. Es unterliegt deshalb keinem Bedenken, den obligatorischen Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts als ein Veräußerungsgeschäft, das ein einer uubeweglichen Sache gleichgeachtetes Recht betrifft, anzusehen. Der Wortlaut der Tariffst. 32 steht dieser Auffassung nicht zwingend entgegen, und im Sinne des Gesetzgebers kann es gewiß nicht gelegen haben, Veräußerungen bestehender Erbbaurechte dem einprozentigen Stempel des Tarifs zu unterwerfen, dagegen den Vertrag, durch den ein Erbbaurecht erst entstehen soll, von diesem Stempel freizulassen. Es war daher der Meinung der Vorinstanzen, die übrigens nicht, wie der Revisionsgegner annimmt, von Hummel-Specht geleitet wird (Bem. 15. 20 Biff. II zu Tariffst. 32, anders Heinig, 2. Aufl. Biff. II B zu Tariffst. 8 S. 276 und Biff. II 4 B b c), beizutreten.“ . . .