

24. Ist ein über den Austausch zweier Grundstücke geschlossener Vertrag als Tauschvertrag oder als doppelter Kaufvertrag zu versteuern, wenn für jedes der Grundstücke ein bestimmter Preis vereinbart und besonders belegt ist, ein Teil dieser Preise aber sofort im Vertrage selbst durch gegenseitige Aufrechnung ausgeglichen ist? Tariffstelle 32 Absf. 1 und 2 des preuß. Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895.

VII. Zivilsenat. Urtr. v. 18. Januar 1910 i. S. R. & Co. (Pl.) w. preuß. Fiskus (Bekl.). Rep. VII. 171/09.

I. Landgericht Kassel.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Klägerin schloß 1907 mit den Eheleuten R. einen als „Tauschvertrag“ bezeichneten notariellen Vertrag. In § 1 trat sie ihr in Bockenheim belegenes Grundstück an die Eheleute R. „tauschweise“ für den Preis von 116000 *M* ab, und in § 2 traten die letzteren ihr in Frankfurt a. M. belegenes Grundstück an die Klägerin „tauschweise“ für den Preis von 73000 *M* ab. Der Notar verwendete für den Vertrag nach der Tariffst. 32 Absf. 2 des preussischen Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895 den Tauschstempel von 1 v. H. des Wertes des höherwertigen der beiden Grundstücke mit 1160 *M*. Die Steuerbehörde war der Ansicht, daß in dem Vertrage zwei selbständige Kaufverträge beurkundet seien und forderte deshalb die gleiche Stempelabgabe von 1 v. H. auch von dem Werte des anderen Grundstücks mit weiteren 730 *M*. Die Klägerin bezahlte diese Abgabe und verlangte mit der Klage deren Wiedererstattung. Das Landgericht verurteilte den Beklagten nach dem Klagantrage; das Berufungsgericht wies die Klage ab. Auf die Revision der Klägerin wurde diese Entscheidung aufgehoben, und die Berufung

des Beklagten gegen die erstinstanzliche Entscheidung zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„In Übereinstimmung mit dem Berufungsrichter ist davon auszugehen, daß die Stempelpflichtigkeit des Vertrages vom 17. Dezember 1907 sich lediglich nach dem objektiven Inhalt, d. i. nach der Gesamtheit der durch ihn begründeten Rechte und Pflichten in ihrem Zusammenhange richtet, und daß über diesen durch Auslegung der Urkunde festzustellenden Inhalt hinaus eine abweichende rechtliche Absicht der Vertragsparteien für die Frage der Besteuerung ohne Bedeutung ist (§ 3 des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895). Faßt man diesen Grundsatz dahin auf, daß für die Stempelfrage bei der Würdigung der Vertragsbestimmungen lediglich der buchstäbliche Sinn des Ausdrucks entscheidend sein muß, so würde das Berufungsurteil aufrecht zu erhalten sein. Denn die äußere rechtliche Formulierung des Vertragsinhalts ist hier eine derartige, daß aus ihr die Beurkundung nicht eines einheitlichen Tauschvertrages, sondern zweier nach der Absicht der Vertragsschließenden voneinander abhängiger Kaufverträge entnommen werden könnte.

Nach ständiger Rechtsprechung ist die Annahme eines Tauschvertrages, d. i. des Auswechslens individueller Gegenstände verschiedener Eigentümer unmittelbar gegeneinander, dann begrifflich ausgeschlossen, wenn die vereinbarte Gegenleistung für die Hingabe des einzelnen Gegenstandes ohne Heranziehung des Wertes des dagegen hinggegebenen Gegenstandes erschöpfend durch anderweite Leistungen (Barzahlung, Übernahme oder Bestellung von Hypotheken, Hingabe an Erfüllungsstatt und dergl.) gedeckt wird. Im vorliegenden Falle ist nach der äußeren Fassung des Vertrages jedes der beiden ausgewechselten Grundstücke bei der Deckung des Wertes des anderen gänzlich unbeteiligt. Der vereinbarte Preis für das in Wöckenheim gelegene Grundstück von 116 000 *M* wird gedeckt durch Übernahme einer Hypothek von 72 000 *M*, Barzahlung von 2 000 *M*, Bestellung von Restkaufgeldhypotheken im Betrage von 30 000 *M* und „Aufrechnung“ der Restforderung von 12 000 *M* gegen einen gleichhohen Teilbetrag des dem anderen Vertragsteil geschuldeten Preises für die Überlassung des in Frankfurt a. M. gelegenen anderen Grundstücks. Die Deckung des für das Frankfurter Grundstück vereinbarten Preises

von 73000 *M* erfolgt durch Übernahme von Hypotheken im Gesamtbetrage von 61000 *M* und „Aufrechnung“ des Restes von 12000 *M* gegen die vorbezeichnete gleichhohe Preisforderung des anderen Vertragsteils. Gerade mit Rücksicht auf diese gegenseitige Aufrechnung der nicht durch anderweite Leistungen gedeckten Restkaufpreise, in Verbindung mit dem Umstande, daß bestimmte Überlassungs-„Preise“ vereinbart sind, hält der Berufungsrichter die Annahme, daß ein Tauschvertrag beurkundet sei, für ausgeschlossen.

Der letztere Umstand zunächst ist nicht maßgebend, wenn ersichtlich ist, daß bestimmte „Tauschpreise“ nicht als erschöpfende Gegenleistung, sondern nur zu dem Zweck vereinbart sind, durch ihre Vergleichung einen Maßstab für die Höhe des Betrages zu finden, der von dem Erwerber des höherwertigen Grundstücks dem anderen Vertragsteil zur Wertausgleichung zu gewähren ist. Einen weitergehenden Zweck hat aber hier die Festsetzung der Tauschpreise nicht verfolgt. Das ist gerade aus der vereinbarten „Aufrechnung“ gleichhoher Beträge der Tauschpreise, die anderweit nicht gedeckt werden, zu entnehmen. Von einer „Aufrechnung“ könnte zwar, falls man den bloßen Wortsinne dieses Ausdrucks für ausschlaggebend halten wollte, hier nur die Rede sein, wenn die Forderungen, die durch Aufrechnung gegeneinander aufgehoben werden sollen, bereits zur Entstehung gelangt wären. Bei der Auslegung einer Willenserklärung ist aber nach § 133 BGB. nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften, vielmehr eine freie Art der Auslegung, die auf die Ermittlung und Berücksichtigung des wirklichen Willens gerichtet ist, nicht nur erlaubt, sondern geboten. Bei einer solchen Art der Auslegung ist von zwingender Bedeutung die Erwägung, daß es für die Vertragsparteien, die ausgesprochenemassen einen Tauschvertrag schließen wollten, keinen verständigen Sinn haben konnte, zunächst zwei Restkaufgeldforderungen von gleicher Höhe rechtlich zur Entstehung zu bringen und sie unmittelbar nach ihrer Entstehung durch einen gleichzeitig beurkundeten Willensakt sofort wieder zu tilgen. Die Akte der Entstehung und der Tilgung der Forderungen sollten offenbar zeitlich nicht einander folgen, vielmehr zusammenfallen. Das kann aber praktisch nur die Bedeutung haben, daß Restkaufgeldforderungen von je 12000 *M* in Wirklichkeit nicht erst zur Entstehung gelangen sollten, und daß der Ausdruck „Aufrechnung“

hier nur den Sinn haben sollte, der Rest der Tauschwerte der Grundstücke von je 12000 *M* bedürfe nicht erst der Belegung, da jeder die Deckung in dem Resttauschwerte des andern Grundstücks finde. Wenn auch die Vertragsabsicht stempelrechtlich nicht entgegen dem objektiven Inhalt der Urkunde in Betracht zu ziehen ist, so ist es doch zulässig und geboten, sie als Auslegungsmittel behufs Ermittlung des objektiven Sinnes des Urkundeninhalts zu verwerten. Dieser geht nach den vorstehenden Erwägungen dem wahren Sinne nach dahin, daß die vereinbarten Tauschwerte in Höhe von je 12000 *M* ihre Deckung unmittelbar durch die Hingabe des andern Grundstücks finden sollten. Ist hiernach jedes der beiden Grundstücke bei der Deckung des Wertes des andern unmittelbar beteiligt, so ist der beurkundete Vertrag als ein Tauschvertrag anzusehen und als solcher gemäß der Tarifstelle 32 Abs. 2 des preussischen Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895 nach dem Werte desjenigen Grundstücks, das den höheren Wert hat, mit 1 v. H. zu versteuern.

Vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 50 S. 285, Bd. 54 S. 376, Bd. 57 S. 264.

Bemerkt sei noch, daß der preussische Justizminister im Einverständnis mit dem Finanzminister die Ansicht vertreten hat (Just.-M.-Erl. vom 16. Juni 1902 I 4736, F. M. III 7972), ein doppelter Kaufvertrag liege vor, wenn die festgesetzten Tauschpreise vollständig durch Barzahlung oder Schuldübernahme belegt werden, ohne daß ein Ausgleich eines Teils der Preise durch gegenseitige Aufrechnung der festgesetzten Tauschpreise stattfindet. Hieraus ist als die Meinung der beiden Minister anzunehmen, daß nicht ein doppelter Kaufvertrag, sondern ein einheitlicher Tauschvertrag als vorliegend zu erachten ist, wenn, wie im vorliegenden Fall, ein Teil der Tauschpreise durch gegenseitige Aufrechnung ausgeglichen ist.

Hiernach war das Berufungsurteil aufzuheben und in der Sache selbst sofort zu erkennen, da bei Mißbilligung der Auslegung des Berufungsrichters eine andere Auslegung der Vertragsurkunde als die in den vorstehenden Darlegungen vertretene ausgeschlossen erscheint.“