

112. Zur Verkstempelung eines Kaufvertrages, wenn nach der maßgebenden (ostpreussischen) Landschaftsordnung das Guthaben an dem landschaftlichen Tilgungsfonds mit dem beliebigen Gute auf den Käufer übergeht und dieser nach dem Vertrage den Betrag des Guthabens dem Verkäufer zu vergüten hat. Ist dieser Betrag dem im übrigen vereinbarten Kaufpreise hinzuzurechnen und der Kaufstempel von der Summe zu berechnen?

Preuß. Stempelsteuergesetz vom 31. Juli 1895 § 3 Abs. 2 und Tarif-Nr. 32a.

Ostpreussische Landschaftsordnung vom 7. Dezember 1891 § 178. BGB. §§ 93, 96.

VII. Zivilsenat. Urt. v. 15. November 1910 i. S. preuß. Fiskus (Bekl.) w. B. u. Gen. (Kl.). Rep. VII. 626/09.

I. Landgericht Königsberg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 27. Juli 1906 verkauften die Kläger zu 1 und 2 das Gut B. an die Kläger zu 3 bis 8. Der Kaufpreis war in § 3 des Vertrages auf 280000 M angegeben, wovon nach § 6 auf die mitverkauften beweglichen Sachen 93000 M entfielen. Außerdem übernahmen die Käufer gewisse Nebenverpflichtungen, deren Wert in § 5 auf 300 M angegeben war. Der Notar berechnete und verwendete einen Stempel in Höhe von $\frac{1}{3}\%$ von 93000 M = 310 M + 1% von 187300 M = 1873 M, zusammen: 2183 M. Die Steuerbehörde beanstandete diese Berechnung. Sie rechnete zu dem Kaufpreise von 280000 M neben den genannten 300 M noch andere hier nicht in Betracht kommende Beträge von zusammen 552,15 M und außerdem den landschaftlichen Amortisationsfonds im Betrage von 2201 M. Von der hiernach sich ergebenden Gesamtsumme von 283053,15 M brachte sie einen Stempel mit $\frac{1}{3}\%$ von 93000 M und 1% von den übrigen 190053,15 M in Ansatz, sodas sich die Abgabe auf 310 M + 1901 M, zusammen auf 2211 M belief.

Bezüglich des Amortisationsfonds war in § 3 des Vertrages folgendes bestimmt:

„Das Amortisationsguthaben bei der Landschaft verbleibt den Verkäufern. Falls dieses Amortisationsguthaben nach den Be-

stimmungen der Landschaft nicht bis zur Auflassung auszahlbar ist, erhöht sich das Kaufgeld um den Betrag des Amortisationsguthabens zu Johanni 1906 und ist dieser Betrag bei der Auflassung den Verkäufern bar zu zahlen, alsdann das Amortisationsguthaben selbst den Käufern verbleibt.“

Darüber, daß sich im angegebenen Zeitpunkte das Amortisationsguthaben, d. i. der auf die hypothekarische Schuld an die ostpreussische Landschaft entfallende Anteil an dem landschaftlichen Tilgungsfonds, auf 2201 *M* belief, war kein Streit. Die Kläger hielten die Einbeziehung des Amortisationsguthabens in die Stempelberechnung für unbegründet und erhoben mit der Klage den entsprechenden Feststellungsanspruch.

Das Landgericht wies die Klage ab. Das Oberlandesgericht dagegen erkannte nach den Anträgen der Kläger. Auf die Revision des Beklagten ist das Berufungsurteil aufgehoben und die Berufung der Kläger gegen das Urteil der ersten Instanz zurückgewiesen worden, aus folgenden

Gründen:

„Die angefochtene Entscheidung beruht auf der Annahme, daß in der durch § 3 des Vertrages vom 27. Juli 1906 von den Käufern übernommenen Verpflichtung, in dem dort angegebenen und tatsächlich eingetretenen Falle den unstreitig auf 2201 *M* sich belaufenden Betrag des „Amortisationsguthabens“ an die Verkäufer zu zahlen, eine Erhöhung des, abgesehen von sonstigen Nebenverpflichtungen, auf 280000 *M* vereinbarten Kaufpreises nicht enthalten sei. Diese Annahme ist jedoch rechtlich unhaltbar.

Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß das Guthaben an dem bei der Landschaft angesammelten Tilgungsfonds, da es nach den dafür maßgebenden Bestimmungen der ostpreussischen Landschaftsordnung vom 7. Dezember 1891 ein mit dem Eigentume an dem beliehenen Grundstücke verbundenes Recht ist, als Bestandteil dieses Grundstücks zu gelten hat (§ 96 BGB.). Als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist aber ein solches Recht durch das Bürgerliche Gesetzbuch (§ 96) nicht bezeichnet, und es würde deshalb vom Standpunkte des Bürgerlichen Gesetzbuchs aus (§ 93) nichts entgegenstehen, das Guthaben durch rechtsgeschäftliche Verfügung andern rechtlichen Schicksalen zu unterwerfen als das Grundstück.

Das wird aber durch die auch in diesem Punkte maßgebenden, weil objektive Rechtsnormen enthaltenden, Vorschriften der ordnungsmäßig genehmigten und bekannt gemachten Landschaftsordnung (§ 178) verhindert. Durch diese Vorschriften ist nach der (einer Nachprüfung in der Revisionsinstanz nach § 549 BPD. nicht unterliegenden, übrigens zweifellos richtigen) Annahme des Berufungsgerichts das Guthaben jeder Trennung von dem Grundstücke entzogen, geht vielmehr kraft zwingender Rechtsnorm mit dem Grundstücke auf den neuen Eigentümer über.

Hierüber waren die Beteiligten bei Abschluß des genannten Vertrages anscheinend nicht völlig im Klaren. Denn sie bestimmten in § 3 in erster Reihe, daß das Guthaben den Verkäufern verbleiben, m. a. W. daß es von der Veräußerung ausgeschlossen sein sollte. Aus diesem Vorbehalte ergibt sich, daß der auf 280 000 *M* vereinbarte Preis nach dem Willen der Vertragsschließenden den Kaufwert des Grundstücks allein (einschließlich der mitverkauften beweglichen Sachen) darstellte, nicht aber eine Gegenleistung für das Guthaben in sich schloß, das ja nach dieser in die erste Reihe gestellten Vereinbarung nicht mit auf die Käufer übergehen sollte. Gedacht war für diesen Fall, wie die mitgeteilten Sätze des § 3 deutlich ergeben, der weitere Verlauf so, daß die Verkäufer noch vor der Auflassung den Betrag des Guthabens bei der Landschaft bar erheben sollten. Von diesem Augenblicke an würde ein Tilgungsfonds für die Hypothek nicht bestanden haben; mit der Entrichtung der Tilgungsbeiträge würde von neuem zu beginnen gewesen sein, und die Käufer würden die Hypothek in diesem Zustande in Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen gehabt haben. Die Verkäufer erhielten in diesem Falle den Kaufpreis von 280 000 *M* (in Höhe der landschaftlichen Hypothek durch deren eben erwähnte Übernahme), und außerdem floß ihnen der Betrag von 2201 *M* von der Landschaft zu.

Die Vertragsschließenden saßen aber sogleich auch den in Wahrheit zutreffenden Fall ins Auge, daß die Auszahlung des Guthabens an die Verkäufer nach den Grundsätzen der Landschaftsordnung nicht zu erwirken sein, das Guthaben vielmehr notwendig mit dem Grundstücke auf die Käufer übergehen würde. Für diesen Fall wollten die Verkäufer selbstverständlich, neben dem den Kaufwert des Grundstücks allein (samt den mitverkauften beweglichen Sachen) darstellenden

Preise von 280000 *M.*, den Vorteil nicht aufgeben, den sie im Falle der Rechtswirksamkeit des erwähnten Vorbehalts durch diesen gehabt haben würden. Die notgedrungene Mitübertragung des Guthabens forderte eine entsprechende Mehrleistung von der andern Seite. Dem trägt der Vertrag Rechnung, indem er für diesen Fall bestimmt, daß sich „das Kaufgeld“ um den Betrag des Guthabens „erhöht“, und daß dieser Betrag (von den Käufern) bei der Auflassung an die Verkäufer bar zu zahlen ist. Mit diesem unzweideutigen, einer verschiedenen Auslegung nicht zugänglichen Wortlaute des Vertrages tritt das Berufungsgericht in Widerspruch, indem es gleichwohl die Erhöhung des Kaufpreises verneint. Das Berufungsgericht erachtet die Kaufsumme von 280000 *M.* darum als „ganz unverändert geblieben“, weil „die Käufer dasjenige, was sie . . . den Verkäufern an barem Kaufgelde mehr bezahlen müssen, auf der andern Seite bei der Auszahlung“ (gemeint ist: Rückzahlung) „des Landschaftsdarlehn^s ersparen“. Träfe das zu, so wäre ein entsprechender Schluß für die von den Vertragsschließenden, wie erwähnt, in erster Reihe beabsichtigte Gestaltung des Verhältnisses unabweisbar. Im Falle dieser Gestaltung würden die Käufer bei der Rückzahlung des Landschaftsdarlehn^s nichts „erspart“ haben, da mit der Entrichtung der Tilgungsbeiträge, wie schon hervorgehoben, von neuem zu beginnen gewesen wäre, und die Folge hätte, da doch die Verkäufer aus dem Vertrage nicht in dem einen Falle mehr als im andern erhalten sollten, vom Standpunkte des Berufungsgerichts aus die sein müssen, daß die Ersparnis bei dem an die Verkäufer zu zahlenden Kaufpreise einzutreten hätte, daß dieser also entsprechend zu mindern wäre. Eine solche Minderung ist aber dem Vertrage nicht zu entnehmen; auch das Berufungsgericht nimmt das Gegenteil nicht an.

Wie sich die Beurteilung zu gestalten hätte, wenn anzunehmen wäre, daß mit der Entrichtung der Tilgungsbeiträge jedesmal in entsprechender Höhe eine Tilgung der Landschaftsforderung und somit die Entstehung der Eigentümergrundschuld verbunden wäre, kann auf sich beruhen. Das angefochtene Urteil läßt nicht erkennen, daß das Berufungsgericht von einer solchen, mit den Grundsätzen der Landschaftsordnung nicht vereinbaren Annahme ausgehe. Der Bestand der Landschaftshypothek wurde von der Entrichtung der Tilgungsbeiträge rechtlich nicht berührt. Die Verkäufer waren also zur Zeit

des Verkaufs und der Auflassung die Landschaftshypothek in deren vollem Betrage schuldig, und die Käufer sind sie durch die Übernahme im vollen Betrage schuldig geworden. Mit dem auf sie übergegangenem und durch ihre eigenen Tilgungsbeiträge nach und nach vergrößerten Guthaben am Tilgungsfonds haben die Käufer nur die rechtliche Grundlage für ein seinerzeit gegen die Landschaft geltend zu machendes Aufrechnungsbegehren, gegebenenfalls auch für ein Auszahlungsbegehren erlangt. Hypothek und Guthaben bildeten zwei selbstständig einander gegenüberstehende Rechtsverhältnisse. Durch die Übernahme der Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis von 280000 *M* haben demnach die Käufer diesen Kaufpreis in voller Höhe der Hypothek, nicht in einem um das Guthaben geminderten Betrage, berichtigt. Der an die Verkäufer zu zahlende Betrag des Guthabens ist deshalb dem vollen Kaufpreise von 280000 *M* hinzuzurechnen und bildet somit, wie es der Vertrag selbst ausdrückt, eine Erhöhung des Kaufpreises.

Nach früherem Rechte (vgl. Entsch. des RG.'s in Zivils. Bd. 12 S. 265) hätte in Frage kommen müssen, ob nicht in der Mitübertragung des Guthabens auf die Käufer eine dem Kaufstempel der Tarif-Nr. 32a des preuß. Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895 nicht unterliegende Forderungsabtretung zu finden sei. Nach § 96 BGB. gilt aber, wie schon erwähnt, jenes Recht als Bestandteil des Grundstücks; der Vertrag ist somit auch bezüglich des Guthabens Kauf, und das für die Übertragung des Guthabens zu zahlende Entgelt Teil des Kaufpreises, der in seinem vollen, dieses Entgelt mit umfassenden Umfange jener Tarif-Nr. unterliegt.

Ohne Bedeutung für die Stempelspflicht wäre es, wie schließlich noch bemerkt sein mag, nach § 3 Abs. 2 StStGef., wenn man die Verpflichtung zur Zahlung des erwähnten Entgeltes nach Inhalt des § 9 des Vertrages als eine bedingte ansehen wollte.

Nach alledem erweist sich der mit der Klage angefochtene Stempelansatz als gesetzlich begründet. Ob zu demselben Ergebnisse nicht auch schon der durch den Vertrag in erster Reihe, wenn auch dinglich nicht wirksam, erfolgte Vorbehalt des Guthabens für die Verkäufer führen müßte (vgl. hierzu Hummel und Specht, Stempelsteuergesetz S. 766), kann dahingestellt bleiben. . . .