

14. Wie gestaltet sich die Stempelspflichtigkeit bei einer Veräußerung von Grundstücken einer Terraingesellschaft mit beschränkter Haftung an die beiden Gesellschafter?

Preuß. Stempelsteuergesetz vom 31. Juli 1895 Tarif-Nr. 32 a.

VII. Zivilsenat. Urt. v. 7. Juli 1911 i. S. R. u. Gen. (Rl.) w. preuß. Fiskus (Bekl.). Rep. VII 13/11.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die beiden Kläger waren die alleinigen Gesellschafter der Terraingesellschaft S. mit beschränkter Haftung in Liquidation. Sie verkauften am 22. Oktober 1909 einen notariellen Gesellschaftsbeschluß, in dem sie mit dem Bemerken, daß er zugleich als bindender Vertrag zwischen ihnen gelten solle, unter anderem folgendes erklärten: das aus etwa 80 Grundstücken bestehende baureife Gelände der Gesellschaft, etwa ein Drittel ihres Gesamtbesitzes, werde in bestimmter Weise unter die Kläger „verteilt“, sodaß jeder die Hälfte der Grundstücke „erhalten“ solle. Von den auf einer Anzahl der Grundstücke haftenden Hypotheken im Gesamtbetrage von 55500 *M* übernahm der Kläger zu 1 den Betrag von 28000 *M*, der Kläger zu 2

27500 *M.*, von einer weiteren Hypothek von 40000 *M.* jener 15250 *M.*, dieser 14750 *M.*, sämtlich mit Zinsen vom 1. Oktober 1909 ab. Die Übergabe der Grundstücke sollte sofort, die Auflassung bis zum 1. Oktober 1920 erfolgen. Nutzungen und Lasten sollten vom 1. Oktober 1909 ab übergehen. Jeder der Beteiligten erhalte eine Vollmacht der Gesellschaft, die ihm „überwiesenen“ Grundstücke an sich oder einen Dritten zu veräußern sowie zu belasten. Die Vertragsteilnehmer verpflichteten sich, bei der Weiterveräußerung der Grundstücke in die abzuschließenden Verträge gewisse Bestimmungen aufzunehmen, die hauptsächlich Einschränkungen in der Art der künftigen Bebauung darstellten. Die Steuerbehörde sah den Vertrag als eine lästige Veräußerung an; sie forderte und erhielt von den Klägern als Landesstempel den Betrag von 1013,30 *M.* und als Reichsstempel den Betrag von 675,60 *M.* Mit der Klage verlangten diese die Rückzahlung. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; auf die Berufung des Beklagten wurde jedoch die Klage abgewiesen worden. Die Revision der Kläger wurde hinsichtlich des Landesstempels zurückgewiesen, aus folgenden

Gründen:

„Der Berufungsrichter ist der Meinung, die Urkunde vom 22. Oktober 1909 enthalte ein lästiges Veräußerungsgeschäft, das nach der Tarif-Nr. 32a des preussischen Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895 dem einprozentigen Wertstempel unterliege, und er hat deshalb den Klaganspruch auf Rückzahlung dieses Stempels zurückgewiesen. Diese Entscheidung beruht nirgends auf einem Rechtsirrtum. Die Urkunde enthält zwar auch Abmachungen zwischen den Klägern, die eine Veräußerung nicht darstellen, daneben aber, und zwar in erster Reihe, einen zwischen der Terraingesellschaft einerseits und den beiden Klägern andererseits vereinbarten Veräußerungsvertrag über eine Reihe von der Gesellschaft gehörigen Grundstücken. Daß die Urkunde eine Rechtshandlung der Gesellschaft enthält, ergibt sich schon daraus, daß die Verfügung über die Grundstücke auf Grund eines „einstimmigen Beschlusses“ der beiden alleinigen Gesellschafter, der Kläger, erfolgt ist. Daß sie sich dabei besonders als Geschäftsführer der Gesellschaft hätten bezeichnen müssen, wie die Revision meint, kann nicht anerkannt werden. Als die einzigen Gesellschafter waren sie, soweit sie einig waren, unbeschränkt zur Verfügung über die Ver-

mögensstücke der Gesellschaft befugt. Die Veräußerung erfolgte hiernach wirksam seitens der Gesellschaft hinsichtlich der einen Hälfte der Grundstücke an den einen Gesellschafter, hinsichtlich der anderen Hälfte an den andern Gesellschafter, und zwar derart, daß dabei die Gesellschaft jedesmal durch den nicht erwerbenden Gesellschafter vertreten war. Die Revision verneint das Vorliegen einer Veräußerung schon deshalb, weil die Urkunde nicht die bei derartigen Geschäften üblichen Ausdrücke „veräußern“, „verkaufen“, „übereignen“ und dergleichen enthalte, sondern sich dahin ausdrücke, daß die Grundstücke „verteilt“ würden, und daß jeder der Kläger bestimmte Grundstücke „erhalte“. Der Berufungsrichter hat jedoch die ihm zustehende Befugnis zur Auslegung nicht überschritten, wenn er diese Ausdrücke dahin versteht, die Gesellschaft verpflichtete sich zur Übereignung, und die Kläger verpflichteten sich zum Erwerb. Als Gegenleistung übernahm jeder der Kläger Hypotheken im Gesamtbetrage von etwa je 43 600 M. Ob diese Gegenleistung dem Werte der Grundstücke völlig entsprach, oder nicht, macht keinen Unterschied; die Gesellschaft konnte ihren alleinigen Gesellschaftern billige Preise stellen, um so mehr dann, wenn sie dabei, wie es den Anschein hat, beide Gesellschafter gleichmäßig begünstigte. Die Übergabe der Grundstücke, sowie der Übergang der Nutzungen und Lasten sollten sofort, die Auflassung spätestens am 1. Januar 1920 erfolgen. Schon die Übernahme dieser Verpflichtung zur Auflassung durch die Vertragsteilnehmer ergibt, daß der Vertragswille auf Übereignung der Grundstücke gerichtet war. Mit dieser Vertragsabsicht steht es auch nicht im Widerspruch, wenn im Vertrage die Gesellschaft jedem der Kläger eine Vollmacht erteilte, die ihm überwiesenen Grundstücke an sich oder einen Dritten zu veräußern sowie zu belasten. Damit sollte nur die Möglichkeit geschaffen werden, die baureifen Grundstücke, die schließlich als Baustellen für dritte Erwerber verwendet werden sollten, diesen derart zu übereignen, daß unter Vermeidung einer doppelten Auflassung die Übereignung seitens der Gesellschaft unmittelbar an diese dritten Erwerber erfolgen konnte. Dieser Weg zur Abwicklung der von der Gesellschaft betriebenen Terraingeschäfte ging aber auf Gefahr der Kläger, da das zu erzielende Entgelt, das zum Sondervermögen der beiden Kläger gehörte, verschieden hoch ausfallen konnte. Entschloß sich ein Gesellschafter, das Eigentum an einzelnen der Grund-

stücke durch Auflassung schon vor dem 1. Januar 1920 für sich selbst zu erwerben, so war er dazu auf Grund der Berechtigung, an sich zu veräußern, befugt. Erfolgte ein solcher Selbsterwerb oder eine Veräußerung an Dritte bis zum 1. Januar 1920 nicht, so erlosch die Vollmacht, und die Kläger waren nur noch berechtigt, die Auflassung für sich zu verlangen, aber auch verpflichtet, sie entgegenzunehmen. Bei der Annahme, der Vertrag habe nur die Vollmachtserteilung zu einer Veräußerung namens der Gesellschaft, nicht eine Veräußerung selbst bezweckt, wäre es unerklärlich, daß die Kläger die Hypotheken und Grundstückslasten zur eigenen Tilgung übernommen haben.

Die Behauptung der Kläger, es sei mündlich vereinbart worden, daß sie mit den Erwerbpreisen, die sie durch Veräußerung an Dritte erlangen würden, der Gesellschaft gegenüber belastet werden sollten, und daß der Gesellschaft das zugute kommen sollte, was der eine durch Weiterveräußerung mehr als der andere lösen würde, steht im Widerspruch mit den Bestimmungen des schriftlichen Vertrages und ist hier nicht zu berücksichtigen, da nach § 3 des Stempelsteuergesetzes die Stempelpflichtigkeit sich nach dem beurkundeten Inhalt richtet. Die Vernehmung von Zeugen darüber, daß durch den Vertrag nur eine Teilung des Wirkungskreises der Gesellschafter, nicht eine Veräußerung habe bewirkt werden sollen, hat der Berufsrichter mit Recht abgelehnt. Ist der Wortlaut der Urkunde, wie hier, klar und bei objektiver Beurteilung des Inhalts dieser seinem Sinne nach nicht zweifelhaft, so kommt es für die Stempelpflichtigkeit nicht darauf an, was etwa die Vertragsschließenden nebenher mündlich über ihre Vertragsabsichten geäußert haben.

Ob die hiernach vorliegende, unter die Tarif-Nr. 32a fallende Veräußerung von Grundstücken sich auch als eine Überlassung von Sachen seitens der Gesellschaft zum Sondereigentum an die einzelnen Gesellschafter im Sinne der Tarif-Nr. 25d darstellt, kann auf sich beruhen, da der Steuersatz in beiden Fällen der gleiche ist. Über die Höhe des Stempels herrscht unter den Parteien kein Streit. Der Anspruch der Kläger auf Erstattung des preussischen Stempels war hiernach unbegründet. . . .