

74. Ist die vom Grundstückskäufer übernommene Nebenverpflichtung, das Grundstück bei Vermeidung einer Vertragsstrafe nur an Personen deutscher Nationalität weiter zu verkaufen, von Bedeutung für die Bestimmung des Kaufstempels?

Preussisches Stempelsteuergesetz vom 31. Juli 1895 Tariffst. 32.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 21. April 1914 i. S. A. (Rl.) w. preuß. Fiskus (Bekl.). Rep. VII. 14/14.

I. Landgericht Posen.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 5. April 1909 kaufte der Kläger von der Landbank in B. ein Grundstück in A. Der Preis war auf

1300 *M* angegeben. In § 13 des Vertrags verpflichtete sich der Kläger, „bei einem Verkaufe der gekauften Fläche . . . nur an Käufer deutscher Nationalität zu verkaufen, andernfalls . . . eine sofort fällige Konventionalstrafe von 5% des von ihm gezahlten gesamten Kaufpreises, mindestens aber 2000 *M*, an die Verkäuferin zu entrichten“. Ferner übernahm der Kläger in § 13 die Verpflichtung, „bei einem Verkauf an einen Käufer deutscher Nationalität innerhalb der nächsten drei Jahre . . . bei Vermeidung der gleichen Konventionalstrafe . . . diesem für diesen Zeitraum die gleiche Beschränkung bei einer gleichen Konventionalstrafe zugunsten der Verkäuferin aufzuerlegen“. Endlich bestellte der Kläger in § 13 „zur Sicherstellung der Konventionalstrafe . . . eine Sicherungshypothek in Höhe von 2000 *M* für die Dauer des dreijährigen Zeitraums“. Zur Vertragsurkunde wurde ein Kaufstempel von 13 *M* verwendet. Auf Anordnung der Steuerbehörde wurden aber im Hinblick auf die vorstehend erwähnten Verpflichtungen noch 20 *M* Kaufstempel nacherhoben. Der Kläger will für die in § 13 übernommenen Verpflichtungen nur einen Sicherungstempel von 1,50 *M* gelten lassen und fordert den mehrerhobenen Betrag von 18,50 *M* zurück.

Dem Antrage des Klägers gemäß verurteilte das Landgericht den beklagten Fiskus zur Zahlung von 18,50 *M* nebst Zinsen an den Kläger. Auf Berufung des Beklagten wies das Oberlandesgericht die Klage ab. Die Revision des Klägers blieb ohne Erfolg.

#### Gründe:

„Der Kläger spricht dem § 13 des Vertrags vom 5. April 1909 eine Bedeutung für die stempelrechtliche Beurteilung dieses Vertrags nicht völlig ab. Er findet darin ein besonderes steuerpflichtiges Geschäft, das dem Sicherungstempel mit 1,50 *M* aus Tariffst. 59 preuß. StempStG. (in der hier noch maßgebenden Fassung vom 31. Juli 1895) unterliege, während der zum Verträge zu erhebende Kaufstempel aus Tariffst. 32 sich nach dem vereinbarten Kaufpreise von 1300 *M* bestimme, also nach dem Satze von 1% auf 13 *M* belaufe.

Dieser Auffassung ist indes nicht zuzustimmen, und zwar auch nicht, wenn man zunächst nur die in § 13 enthaltene Vereinbarung einer Vertragsstrafe ins Auge faßt. Nach § 10 Abs. 2 StempStG. ist, wenn eine Urkunde verschiedene steuerpflichtige Geschäfte enthält,

der Betrag des Stempels für jedes Geschäft besonders zu berechnen und die Urkunde mit der Summe dieser Stempelbeträge zu belegen. Dagegen ist nach Abs. 3, sofern die einzelnen in einer Urkunde enthaltenen Geschäfte sich als Bestandteile eines einheitlichen, nach dem Tarife steuerpflichtigen Rechtsgeschäfts darstellen, nur der für das letztere vorgesehene Stempelbetrag zu entrichten. Unterwirft sich in einem Kaufvertrage der Käufer für den Fall der Nichterfüllung seiner Gegenleistungen einer Vertragsstrafe, so bildet das hierin enthaltene Zahlungsversprechen nicht ein vom Kaufvertrage verschiedenes selbständiges Geschäft im Sinne des Abs. 2 a. a. D., sondern das Versprechen der Strafe gehört dem Erfüllungsbereiche des Kaufvertrags an, ist dessen Bestandteil im Sinne des Abs. 3 a. a. D. Diesen Standpunkt hat das Reichsgericht in dem Urteile vom 14. Januar 1897 (Gruchot Bd. 41 S. 1060) auf dem Boden des Stempelgesetzes von 1822 (vgl. dort die entsprechenden Bestimmungen in Nr. 1 der allgemeinen Vorschriften zum Tarife) eingenommen. Dieselbe Beurteilung muß auch auf dem Boden der erwähnten Bestimmungen des Gesetzes vom 31. Juli 1895 Platz greifen. Der Kaufvertrag ist sonach als solcher einschließlich des als sein Bestandteil anzusehenden Strafgebotes einheitlich aus Tariff. 32 zu versteuern.

Von diesem Standpunkt aus hat der Beklagte bei seinem der Revision entgegengestellten Ausführungen in dem Strafversprechen eine Erhöhung des Kaufpreises erblickt, deren Bedingtheit die Einbeziehung in die Steuerpflicht nicht ausschliesse (§ 3 Abs. 2 StempStG.). Diese Auffassung scheint auch im Berufungsurteile stellenweise durchzublickten. Auch die Revision findet in ihr den ersten Entscheidungsgrund des Berufungsgerichts, den sie bekämpft. Ob es rechtlich angeht, die Vertragsstrafe als bedingte Erhöhung des Kaufpreises und damit als einen wenn auch nur bedingungsweise Platz greifenden Teil des Kaufpreises anzusehen, ist allerdings nicht ohne Bedenken, kann aber auf sich beruhen, weil der Blick, noch vor der Vertragsstrafe, auf die vom Käufer im § 13 übernommenen Verpflichtungen zu richten ist, deren Nichterfüllung erst die Entrichtung der Vertragsstrafe nach sich ziehen soll.

Der Kaufstempel ist nach Spalte 4 der Tariff. 32 zu berechnen „vom Kauf . . . preise unter Hinzurechnung des Wertes der ausbedungenen Leistungen.“ . . . Neben der Verpflichtung zur Zahlung

des Kaufpreises von 1300 *M* hat der Kläger als Käufer sich in § 13 einer Bestimmung unterworfen, die man im Verkehr kurz als die Polenkaufel zu bezeichnen pflegt. Daß diese Kaufel gültig, die durch sie übernommene Verpflichtung also rechtsverbindlich ist, bestreitet die Revision nicht; es genügt in dieser Hinsicht der Hinweis auf die schon vom Berufungsgericht angeführten Urteile des Reichsgerichts in den Entsch. in Zivilf. Bd. 73 S. 16 und Bd. 77 S. 419. Wozu der Kläger sich verpflichtete, war zunächst ein Unterlassen: er durfte das Grundstück nicht an einen Polen weiterverkaufen. Daß dieses Unterlassen als eine Leistung (Tariffst. 32 Sp. 4) anzusehen ist, unterliegt keinem Bedenken, vgl. § 241 BGB. Überdies war aber die Verpflichtung auch auf ein Tun gerichtet: der Kläger hatte im Falle des binnen drei Jahren erfolgenden Verkaufs an einen Deutschen diesem die gleiche vertragsmäßige Verpflichtung aufzuerlegen. Auch hierin ist eine Leistung zu finden. Die Revision will der Polenkaufel lediglich eine der übernommenen Beschränkung entsprechende Minderleistung der Verkäuferin entnehmen, so daß als Gegenleistung des Käufers nur die Zahlung des Kaufpreises von 1300 *M* bleibe. Diese Auffassung steht aber in offenem Widerspruch mit Wortlaut und Sinn des § 13, wonach der Käufer sich zu dem erwähnten Unterlassen und Tun, als dem Kaufpreise hinzutretenden Leistungen, verpflichtete. Nicht um eine Minderleistung des Verkäufers handelt es sich demnach, sondern um eine Mehrleistung des Käufers, die neben den Kaufpreis und mit ihm in das Verhältnis des Entgelts für die Überlassung des Grundstücks trat.

Freilich hatte diese Mehrleistung an sich keinen Vermögens-, sondern einen idealen (nationalen) Wert, und man könnte die Frage aufwerfen, ob auch eine Leistung solcher Art nach Sp. 4 der Tariffst. 32 dem Kaufpreise hinzuzurechnen und wie alsdann der hinzuzurechnende Betrag zu bestimmen sei. Für den vorliegenden Fall hebe ich aber dieses Bedenken, da hier die Vertragsparteien selbst jener Leistung, neben dem gedachten idealen Werte, durch die hinzugekommene Vereinbarung der Vertragsstrafe auch einen Vermögenswert im festgesetzten Mindestbetrage von 2000 *M* verliehen haben. Für den Käufer hatte die übernommene Mehrleistung ein Interesse von diesem Betrage, da er sich durch sie gegen die Vertragsstrafe schützte. Aber auch die Verkäuferin hatte an der Mehrleistung das gleiche Vermögens-

interesse, sofern das Unterbleiben der Leistung ihr den Anspruch auf die Vertragsstrafe verschaffte, mochte ihr nun der Eintritt dieses Falles erwünscht sein oder nicht.

Die hier dargelegte Auffassung gibt sich auch in den Ausführungen des Berufungsgerichts, als von der Revision so bezeichneter zweiter Entscheidungsgrund, zu erkennen. Sie hat zur Folge, daß für die Bestimmung des Kaufstempels dem Kaufpreise von 1800 *M* der auf 2000 *M* anzunehmende Wert der in § 13 ausbedungenen Leistungen hinzuzurechnen ist. Damit erweist sich der erhobene Stempel als begründet. Der Revision mußte deshalb der Erfolg versagt werden.“