



Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen

Geschäftszeichen: 2 U 124/14 = 3 O 1479/13 Landgericht Bremen

Verkündet am 24. April 2015
gez. [...]
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

U r t e i l

In dem Rechtsstreit

[...]

Kläger und Berufungskläger

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [...]

gegen

[...]

Beklagte und Berufungsbeklagte

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [...]

hat der 2. Zivilsenat des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen auf die mündliche Verhandlung vom 20. März 2015 durch den Richter am Oberlandesgericht Dr. Schnelle als Einzelrichter für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Bremen, 3. Zivilkammer, vom 16. September 2014 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung hat der Kläger zu tragen.

Die Urteile des Landgerichts Bremen sowie des Senats sind vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund der Urteile vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn und soweit nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils beizutreibenden Betrages leistet.

Gründe:

I.

Der Kläger als Testamentsvollstrecker des am 03./04.01.2004 verstorbenen [...] verlangt von der Beklagten die Erstattung von ihm gezahlter Grunderwerbssteuern.

Im Dezember 2011 verkaufte er von dem zum Nachlass gehörenden Grundbesitz B.-Str. [...] in B. (bebaut mit einer Wohnungseigentumsanlage), acht Wohnungen (insgesamt 5.245/10.000 Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum) zum Kaufpreise von € 1.428.000,00 einschließlich Mehrwertsteuer. an Herrn M.

Hierzu gab Herr M. am 02.12.2011 ein bis zum 22.12.2011 befristetes notarielle Kaufangebot (UR-Nr. 453/2011 des Notars O.) ab. In der Präambel dieser Angebotsurkunde heißt es:

„Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer für den folgenden Vertrag einen oder mehrere andere Käufer in beliebigem Anteils- oder Gemeinschaftsverhältnis zu benennen ... Der Käufer wird hiermit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Er ist berechtigt, für etwaige andere bzw. weitere Käufer die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen, sowie jeweils eine Vormerkung auf Übertragung des Eigentums für etwaige andere oder weitere Käufer zu bewilligen und zu beantragen und alle zum vertragsgemäßen Eigentumswechsel erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Er ist befugt, den Vertrag auf einzelne Miteigentumsanteile und Kaufpreisbruchteile zu beschränken ... Er hat ein eigenes Recht zur Vertragsdurchführung.

Der Käufer wird die Benennung etwaiger anderer bzw. weiterer Käufer in öffentlicher Urkunde bestätigen.“

Ferner steht in § 12 („Kosten/Grunderwerbsteuer“):

1. Die mit diesem Vertrage und seiner Durchführung verbundenen Kosten und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.
2. ...“

Der Kläger nahm dieses Angebot durch notarielle Annahmeerklärung vom 20.12.2011 (UR.-Nr. 642/2011 des Notars H.) an.

Mit notarieller Urkunde vom 28.01.2013 (UR.-Nr. 34/ 2013 des O.) benannte der Käufer; Herr M., die Beklagte „für den gesamten Vertrag als neuen Käufer“. Herr M. trat in diesem Benennungsvertrag (Ziffer 4) seine Ansprüche aus der am Kaufobjekt eingetragenen Eigentumsvormerkung an die Beklagte ab.

Die Beklagte wurde daraufhin als Eigentümerin eingetragen. Das Finanzamt B. betrachtete den gesamten Vorgang als zwei Grunderwerbsteuerpflichtige Verträge und erließ sowohl gegen Herrn M. wie auch gegen die Beklagte jeweils einen Grunderwerbsteuerbescheid. Hierauf zahlte die Beklagte – als Enderwerberin des Objekts - die Grunderwerbsteuer, nicht aber Herr M. als steuerlicher Ersterwerber. Deshalb zog das Finanzamt B. mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 21.02.2013 den Kläger gem. § 13 Nr. 1 GrEStG als Zweitschuldner für den ersten Veräußerungsvorgang heran. Der Kläger zahlte die Grunderwerbsteuer in Höhe von € 54.000,00 an das Finanzamt. Der Steuerbescheid ist rechtskräftig.

Die Erstattung dieses Betrages verlangt der Kläger nunmehr von der Beklagten. Zur Begründung hat sie darauf verwiesen, die Beklagte sei aufgrund des Benennungsvertrages vom 28.01.2013 in alle Rechte und Pflichten des ursprünglichen Kaufvertrages vom 02.12./20.12.2011 eingetreten und damit auch als Rechtsnachfolgerin in die Verpflichtung nach § 12 Nr. 1, wonach „der Käufer“ die Grunderwerbsteuer zu tragen habe.

Der Kläger hat beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an ihn € 54.000,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.05.2013 zu zahlen, sowie ihn von den Kosten seiner außergerichtlichen Rechtsverfolgung in Form der Gebührenansprüche der Rechtsanwälte [...], in Höhe von € 1.479,90 freizuhalten.

Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt.

Sie hat darauf hingewiesen, dass sie ihren Verpflichtungen nachgekommen sei. Sie sei keinesfalls zu einer „doppelten“ Zahlung der Grunderwerbsteuer verpflichtet. Die Auffassung des Finanzamtes Buchholz, wonach zwei Erwerbsvorgänge stattgefunden hätten, sei falsch.

Das Landgericht Bremen – 3. Zivilkammer – hat mit Urteil vom 16.09.2014 die Klage abgewiesen:

Zur Begründung hat es ausgeführt:

Ein Erstattungsanspruch ergebe sich nicht aus dem Kaufvertrag; dieser habe nach gebotener Auslegung der Bestimmung § 12 Nr. 1 gem. §§ 133, 157 BGB nicht eine Verpflichtung der eingetretenen Beklagten zum Inhalt, die Grunderwerbsteuer doppelt zu tragen. Dies widerspräche der Interessenlage der Vertragsparteien. Von einer doppelten Zahlungspflicht sei niemand ausgegangen, sonst wäre eine eindeutige vertragliche Regelung zu erwarten gewesen. Die danach bestehende Regelungslücke sei im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nach Treu und Glauben und der Verkehrssitte auf Grundlage des hypothetischen Parteiwillen zu schließen. Anzunehmen sei, dass die Parteien es als recht und billig angesehen hätten, die bereits für den ursprünglichen Kaufvertrag einmal angefallene Grunderwerbsteuer Herrn M. aufzuerlegen. Auch unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung stehe dem Kläger gegen die Beklagte kein Anspruch zu; denn diese sei infolge der Zahlung durch den Kläger nicht bereichert worden.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Berufung des Klägers. Zur Begründung trägt er vor:

Die Voraussetzungen einer Auslegung von § 12 Nr. 1 des KaufV lägen gar nicht vor. Durch die Benennung der Beklagten als Käuferin sei die doppelte Grunderwerbsteuer

überhaupt erst entstanden. Das sei kein Problem des ursprünglichen Kaufvertrages. Im Benennungsvertrag hätte eine Regelung über die (zweite) Grunderwerbsteuer getroffen werden müssen. Die Regelung des ursprünglichen Kaufvertrages sei eindeutig und – anders als die Auslegung durch das Landgericht – interessengerecht, zumal da Herr M. inzwischen zahlungsunfähig sei.

In einem weiteren Schriftsatz weist der Kläger darauf hin, dass mit der Käuferbenennung vorliegend eine Vertragsübernahme stattgefunden habe. Der von Herrn M. benannte Käufer sei in alle Rechte und Pflichten des ursprünglichen Käufers M. eingestiegen.

Der Kläger beantragt,

unter Abänderung des am 16.09.2014 verkündeten Urteils des Landgerichts Bremen die Beklagte zu verurteilen,

1. an ihn € 54.000,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.05.2013 zu zahlen, sowie
2. an ihn Kosten der außergerichtlichen Rechtsverfolgung in Form von Gebührenansprüchen der Rechtsanwälte [...] in Höhe von € 1.479,90 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie tritt dem Berufungsvorbringen des Klägers entgegen und verteidigt unter Wiederholung ihres früheren Vorbringens das erstinstanzliche Urteil.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes im ersten Rechtszuge wird auf den Tatbestand und die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Zur Ergänzung des Parteivorbringens im Berufungsrechtszug wird auf die Schriftsätze vom 19.12.2014, 12.01.2015, 27.01.2015, 30.01.2015, 09.03.2015 und 01.04.2015 jeweils nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

Die Berufung des Klägers ist statthaft (§ 511 ZPO) und auch im Übrigen zulässig, insbesondere in der gesetzlichen Form und Frist eingelegt und begründet worden (§§ 517, 519, 520 ZPO).

Die Berufung des Klägers ist jedoch nicht begründet. Dem Kläger steht ein Anspruch auf Erstattung der von ihm auf den Steuerbescheid vom 21.02.2013 gezahlten Grunderwerbsteuer in Höhe von € 54.000,00 nicht zu.

1.

Ein solcher Anspruch ergibt sich insbesondere nicht aufgrund der in § 12 Ziffer 1 des Kaufvertrages vom 02.12./20.12.2011 geregelten Verpflichtung, wonach der „Käufer“ die Grunderwerbsteuer zu tragen habe. Käufer im Sinne dieser Regelung war allein Herr M. als (steuerlicher) Ersterwerber, nicht die von dem Ursprungsvertrag nicht unmittelbar betroffene Beklagte.

Soweit der Kläger darauf verweist, die Beklagte sei in die Rechte und Pflichten des ursprünglich mit Herrn M. geschlossenen Kaufvertrages als Vertragsübernehmerin eingestiegen, so führt das jedenfalls nicht zu der Konsequenz, dass die Beklagte Kostenschuldnerin der Grunderwerbssteuer wird. Das ergibt auch die Regelung in § 12 Ziffer 1 nicht.

Denn diese Regelung bezieht sich nicht in erster Linie auf die kaufvertraglichen Verpflichtungen, welche die Vertragsparteien im gegenseitigen Verhältnis eingegangen sind (wie etwa Lieferung des Kaufobjekts, Zahlung des Kaufpreises). Vielmehr ging es darin um eine Verteilung steuerlicher Außenverpflichtungen im Innenverhältnis der ursprünglichen Vertragsparteien. Die Vertragsbestimmung trägt dem Umstande Rechnung, dass es sich beim dem Grundstückskauf um einen der steuerpflichtigen Vorfall handelt, für welchen nach § 13 Nr. 1 GrEStG „regelmäßig die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen“ als Steuerschuldner heranzuziehen sind. Die Steuerschuldner nach § 13 Nr. 1 GrEStG sind also diejenigen Personen, die an dem tatbestandserfüllenden Rechtsgeschäft beteiligt sind (*Viskorf* in: *Boruttau*, GrErwStG 16. Aufl., Rn. 12 zu § 13). Hier waren es der Kläger und Herr M.. Die Beklagte war an dem ursprünglichen, die „erste“ Grunderwerbsteuer

auslösenden Vertrag gar nicht beteiligt und war daher auch insoweit nicht Steuerschuldnerin aus § 13 Nr. 1 GrEStG. Mit diesem Steuervorgang hatte sie nichts zu tun.

Der spätere Benennungsvertrag, auch wenn er, worauf die Klägerin hinweist, eine Vertragsübernahme darstellt, vermochte hieran nichts zu ändern. Rückte die Beklagte auch in rechtlich in die Käuferstellung mit allen Rechten und Pflichten aus dem Ursprungsvertrag hinein, wurde sie doch in steuerlicher Hinsicht nicht Schuldnerin der bereits angefallenen Grunderwerbsteuer. Da die beiden ursprünglichen Vertragsparteien – der Kläger und Herr M. – für den ersten Erwerbsvorgang nach § 13 Nr. 1 GrEStG gesamtschuldnerisch hafteten, erschöpfte sich der Zweck der Regelung des § 12 Ziffer 1 des Vertrages allein darin, die Haftung gem. § 426 Abs. 1 Satz 1 in *ihrem* Innenverhältnis, nämlich im Innenverhältnis der durch die Steuerpflicht Betroffenen, festzulegen. Da der Kläger auf den Grunderwerbsteuerbescheid allein gezahlt hat, steht ihm zwar die sich aus § 426 Abs. 1 und 2 BGB ergebenden Ausgleichsansprüche zu, jedoch kann nach den vorstehenden Ausführungen Regreßschuldner nur Herr M. sein, jedenfalls nicht die Beklagte.

Deshalb war, auch wenn in § 12 Ziffer 1 des Vertrages vom „Käufer“ die Rede ist, nur Herr M. als der dem Finanzamt gegenüber solidarisch haftende ursprüngliche Vertragspartner des Klägers gemeint. Der Kläger kein offensichtliches Interesse daran, Regelungen hinsichtlich eventueller Grunderwerbsteuerpflichtungen Dritter in den Vertrag aufnehmen zu lassen, die ihn selbst gar nicht nach § 426 BGB mitbetrafen.

Die eigene Steuerpflichtigkeit des Herrn M. gegenüber dem Finanzamt im Außenverhältnis nach § 13 Nr. 1 GrEStG ergibt sich bei dem hier vorliegenden sog. „Oder-Geschäft“ (Vertragspartei des Verkäufers ist entweder der ursprüngliche Käufer als Mittelsperson oder ein von ihm zu benennender Dritter) aus seinem eigenen Recht aus dem Verpflichtungsgeschäft (*Pahlke* in: *Pahlke/Franz*, GrEStG 3. Aufl., Rn. 94 zu § 1), wobei hierbei die spätere „Auswechslung“ der Käuferseite keine Rolle spielt, sondern vielmehr einen neuen steuerlichen Erwerbsvorgang auslöst (siehe *BFH*, Urt. v. 22.01.2003 – II R 32/01 -).

Es fallen mithin bei dem „Oder-Geschäft“ steuerlich zwei Erwerbsvorgänge an (siehe *Fischer* in: *Boruttau* 1aaO., Rn. 462 zu § 1). Dass hier die Beklagte als von Herrn M. benannte Käuferin ihrerseits nach § 13 Nr. 1 GrEStG steuerpflichtig wurde, hat mit der Regelung in § 12 Ziffer 1 des Kaufvertrages, der insoweit keiner Auslegung bedarf, nichts zu tun. Im Übrigen hat die Beklagte unstreitig ihre Grunderwerbsteuerschuld beglichen.

2.

Auch für Bereicherungsansprüche des Klägers gibt es keinen Raum. Die Beklagte ist nicht bereichert, da sie nichts erlangt hat. Insbesondere hat sie dadurch, dass der Kläger den Grunderwerbsteuerbescheid des Finanzamts B. vom 21.02.2013 erfüllt hat, keine Schuldbefreiung erlangt. Denn es gab insoweit Verbindlichkeit, die sie hätte erfüllen müssen. Die ihr obliegende Steuerschuld aus dem Zweiterwerb hat sie erfüllt. Mit dem Ersterwerb und dem hier gegenständlichen Steuerbescheid hatte sie, wie bereits dargestellt, nichts zu tun.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

gez. Dr. Schnelle