

79

2320 019

VIII ZR 10/56

Verkündet am 18. Dezember 1956
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Firma D [REDACTED], Schreibmaschinenfabrik Gesellschaft
mit beschränkter Haftung in M [REDACTED], W [REDACTED] Straße [REDACTED]
vertreten durch den alleinigen Geschäftsführer Direktor Helmut
R [REDACTED] ebenda,

Beklagten, Berufungsklägerin, Berufungsbeklagten,
Revisionsklägerin und Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

gegen

- 1) den Generaldirektor Paul F [REDACTED]
- 2) seine Ehefrau Margarethe F [REDACTED] geb. P [REDACTED],
beide in R [REDACTED] / [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte, Berufungskläger,
Revisionsbeklagte und Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 4. Dezember 1956 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundes-
richter Artl, Dr. Spieler, Liesecke und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird unter Zurück-
weisung der Anschlußrevision der Kläger das Urteil des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Nürnberg vom
29. November 1954 insoweit aufgehoben, als es zum Nach-
teil der Beklagten erkannt hat.

19

- 1 a -

Es wird zusammenfassend erkannt:

Auf die Berufungen der Beklagten werden unter Zurückweisung der Berufungen der Kläger das Teilurteil vom 26. Mai 1954 und das Schlußurteil vom 22. September 1954 der 1. Zivilkammer des Landgerichts in Nürnberg-Fürth dahin abgeändert, daß die Klage abgewiesen wird.

Die Kosten des Rechtsstreits fallen den Klägern je zur Hälfte zur Last.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Kläger sind Eigentümer des in N[REDACTED] gelegenen Fabrikgrundstücks M[REDACTED]straße [REDACTED]. Mit schriftlichem Vertrag vom 20. Dezember 1939 haben sie das Grundstück für die Zeit vom 1. Januar 1940 bis 31. März 1955 an die Orga AG in Berlin vermietet. Der Vertrag sollte sich jeweils um zwei Jahre verlängern, falls er nicht von einer Partei gekündigt würde. Für den Fall, daß die Kläger kündigten, sollte nach § 3 Abs 2 des Vertrages die Mieterin berechtigt sein, eine Verlängerung des Vertrages auf weitere 10 Jahre zu verlangen. Über den Mietzins ist in § 4 wörtlich bestimmt:

Der Mietpreis beträgt RM 28.000.-, in Worten: achtundzwanzigtausend Reichsmark - jährlich und ist in monatlichen Teilbeträgen innerhalb der ersten fünf Tage eines jeden Monats im Voraus zu zahlen. Die Zahlstelle wird der Mieterin durch die Vermieter bekannt gegeben. Solange die Mieterin von ihrem in § 3 Abs 2 eingeräumten Optionsrecht keinen Gebrauch gemacht hat, erfolgt eine Erhöhung der Miete während der Mietsdauer nur dann und insoweit die Sätze der gegenwärtig den Grundbesitz und das Mietverhältnis belastenden Steuern eine Erhöhung erfahren. Um diese jeweilige Erhöhung der Steuern erhöht sich dann die im vorstehenden Absatz genannte Jahresmiete, sodaß die zwischen den Parteien dem Mietpreis zu Grunde gelegte Rente der Vermieter an dem Grundstück immer die Gleiche bleibt.

Aus dem gleichen Grunde soll während der vorgenannten Dauer des Mietvertrags auch von der Mieterin eine Mehrbelastung der Vermieter getragen werden, die dadurch entsteht, daß im Laufe der vorgenannten Mietsdauer neben oder an die Stelle der jetzt gezahlten Steuern infolge gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen den Vermietern neue oder andere laufende Grundstückssteuern oder Abgaben auferlegt werden.

Macht die Mieterin von den ihr im § 3 Abs 2 eingeräumten Optionsrecht nach Kündigung des Vertrages durch die Vermieter Gebrauch, so unterliegt die Höhe der Miete für die Zeit dieser weiteren Mietsdauer auf Grund der Option besonderer neuer Vereinbarungen der Parteien mit der Maßgabe, daß für den Fall, daß eine Einigung

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



[JLaw - Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

nicht erzielt werden sollte, hinsichtlich der Höhe der Miete das Gutachten eines von der Industrie- und Handelskammer der Stadt Nürnberg auf Erfordern einer Partei zu benennenden Sachverständigen ausschließlich und endgültig maßgeblich sein und insoweit den Vertrag ergänzen soll.

Die Beklagte ist Rechtsnachfolgerin der O[REDACTED] AG.

Die Kläger haben die fälligen Vorauszahlungen für die auf das Mietgrundstück entfallende Vermögensabgabe nach dem Lastenausgleichsgesetz in Höhe der bisher gezahlten Soforthilfeabgabe von jährlich 5.529 DM für die Jahre 1952, 1953 und für mindestens drei weitere Vierteljahre des Jahres 1954 an das zuständige Finanzamt Miesbach abgeführt.

Mit der Klage verlangen sie Erstattung der gezahlten Beträge auf Grund des § 4 des Mietvertrages. Sie halten diese Bestimmung für anwendbar, da die Soforthilfeabgabe und die Vermögensabgabe nach dem steuerrechtlichen Einheitswert bemessen würden und aus dem Grundstück und seinen Erträgen zu entrichten seien. Sie entnehmen die Erstattungspflicht der Beklagten auch aus der Bestimmung des § 4 Abs 1 des Vertrages, wonach die zwischen den Parteien dem Mietpreis zu Grunde gelegte Rente der Vermieter an dem Grundstück immer die gleiche bleiben soll. Die Kläger behaupten, die Orga AG habe ihre Zahlungspflicht auch dadurch anerkannt, daß sie für die Jahre 1949 und 1950 ihnen einen Teilbetrag von je 4.000 DM vergütet habe und in der Aufsichtsratssitzung vom 25. August 1950 der Vorsitzende des Aufsichtsrates ausdrücklich erklärt habe, sich nach Verabschiedung des Lastenausgleichsgesetzes für eine gerechte und billige den Interessen der Kläger Rechnung tragende Lösung einsetzen zu wollen.

Im ersten Rechtszuge haben die Kläger Ersatz der für die Jahre 1952 und 1953 gezahlten Beträge von insgesamt

11.058 DM begehrt. Im zweiten Rechtszuge haben sie den Klageanspruch um einen weiteren Vierteljahresbetrag für 1954 von 1.382,25 DM erhöht und Zahlung von insgesamt 12.440,25 DM verlangt.

Die Beklagte hat vorgetragen, sie sei nicht verpflichtet, den Klägern die Vermögensabgabe zum Lastenausgleich zu erstatten. In § 4 des Mietvertrages sei nur die Erstattung der laufenden auf das Mietgrundstück gelegten Steuern und Abgaben vorgesehen. Die Vermögensabgabe nach dem Lastenausgleichsgesetz sei aber keine Abgabe, die auf dem von ihr gemieteten Grundstück ruhe, sondern eine Abgabe, welche die Kläger persönlich zu tragen hätten. Die Lastenausgleichsabgabe dürfe nach dem Gesetz nicht auf die Mieter abgewälzt werden. Es treffe nicht zu, daß die G. AG den Klägern als Ersatz für die Soforthilfeabgabe in den Jahren 1949 und 1950 jährlich 4.000 DM gezahlt habe. Diese Zahlungen seien vielmehr zur Vergütung für geleistete Instandsetzungsarbeiten erfolgt.

Das Landgericht hat durch Teilurteil vom 26. Mai 1954 die Beklagte verurteilt, die Hälfte des im ersten Rechtszuge geltend gemachten Klagebetrages mit 5.529 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 26. Oktober 1953 zu zahlen, und hat die Klage wegen des weitergehenden Hauptanspruchs abgewiesen. Durch Schlußurteil vom 22. September 1954 ist die Beklagte verurteilt worden, insgesamt 5 % Zinsen auf den Urteilsbetrag zu zahlen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufungen der Beklagten gegen die bezeichneten Urteile zurückgewiesen und hat auf die Berufungen der Kläger die Beklagte verurteilt, die Hälfte des im zweiten Rechtszuge weiter geltend gemachten Betrages mit 691,12 DM nebst Zinsen zu zahlen. Im übrigen hat es die Berufungen der Kläger gegen die ge-

nannten Urteile zurückgewiesen und die weitergehende Klage abgewiesen.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Abweisung der Klage in vollem Umfang. Die Kläger haben die Zurückweisung der Revision beantragt, sich dem Rechtsmittel angeschlossen und begehren die Verurteilung der Beklagten in voller Höhe. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung der Anschlußrevision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, aus dem Wortlaut des Mietvertrages könne eine Verpflichtung, den Klägern die als Vermögensabgabe geschuldeten Beträge ganz oder teilweise zu ersetzen, nicht entnommen werden. Der Abs 1 des § 4 des Mietvertrages habe nur eine Erhöhung der schon im Jahre 1939 erhobenen Steuern im Auge gehabt. In Abs 2 des § 4 hätten die Parteien eine Regelung nur für solche neuen oder anderen laufenden Steuern und Abgaben getroffen, die die Kläger in Zukunft deshalb zu tragen hätten, weil sie Eigentümer des vermieteten Grundstücks seien, die also auf dem Grundstück lasteten. Bei der Vermögensabgabe nach dem Lastenausgleichsgesetz handle es sich aber, wie aus §§ 20, 21 Abs 1 Nr 1 LAG folge, nicht um eine Steuer oder Abgabe, die mit dem Eigentum oder Besitz eines bestimmten Gegenstandes verbunden sei, sondern um eine am Tage der Währungsreform entstandene persönliche Schuld auf Abgabe eines Teiles des Vermögens. Der Umstand allein, daß zu dem Vermögen der Kläger am 21. Juni 1948 das an die Beklagte vermietete Grundstück gehört habe, rechtfertige nicht, von einer Belastung dieses Grundstücks zu sprechen,

denn die Vermögensabgabe sei an die Person gebunden und nicht an den Vermögensgegenstand. Die Vermögensabgabe will das Berufungsgericht auch nicht als laufende Abgabe ansehen, weil sie in § 3 Nr 1 LAG ausdrücklich als einmalige Abgabe ausgestaltet sei. Zwar habe, so wird ausgeführt, der Gesetzgeber die Tilgung der Abgabeschuld in vierteljährlichen Teilbeträgen gestattet, doch ändere das nichts an dem Wesen der Vermögensabgabe als einer einmaligen Abgabe. Mit dieser Tilgung sei dem Abgabepflichtigen nicht das Recht eingeräumt, die Abgabebeträge in der Weise zu erwirtschaften, daß er die Schuld in irgend einer Form auf andere abwälze. Auch aus der Bestimmung, daß die Rente der Vermieter aus dem Grundstück immer gleichbleiben solle, könne nicht entnommen werden, daß die Beklagte verpflichtet sei, den Klägern die Vermögensabgabe zu erstatten. Da die Vermögensabgabe keine mit dem Eigentum verbundene Last darstelle und die Zahlung der Teilbeträge mit dem Eigentum an dem vermieteten Grundstück nichts zu tun habe, werde die Rente der Kläger aus dem Grundstück durch die Vermögensabgabe nicht geschmälert. Bei Abschluß des Mietvertrages sei es für die Parteien schlechthin ausgeschlossen gewesen, die Geldabwertung und die damit im Zusammenhang stehende Gesetzgebung über den Lastenausgleich und die Schaffung einer Vermögensabgabe zu übersehen oder auch nur zu ahnen. Es sei daher im Wege ergänzender Auslegung des Vertrages zu ermitteln, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die durch die Gesetzgebung über den Lastenausgleich herbeigeführten Verhältnisse übersehen und diesen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Treu und Glauben Rechnung getragen hätten. Das Berufungsgericht kommt dann in Übereinstimmung mit dem Landgericht zu der Annahme, die Parteien hätten bei Kenntnis der Sachlage vereinbart, daß die Beklagte die Hälfte der von den Klägern

gezahlten Vierteljahresbeträge zu erstatten habe.

II.

Die Revision der Beklagten und die Anschlußrevision der Kläger halten diese vom Berufungsgericht vorgenommene ergänzende Vertragsauslegung für unstatthaft, da der Vertrag eine Lücke nicht enthalte, und rügen die Verletzung der §§ 286 ZPO, 133, 242 BGB. Die Revision der Beklagten meint, das Berufungsgericht habe rechtsirrig eine Lücke in den Vereinbarungen der Parteien gesehen. Die Abwälzung einer einmaligen persönlichen Abgabeschuld wie der Vermögensabgabe sei nach dem im Vertrage zum Ausdruck gekommenen Willen der Parteien bewußt ausgeschlossen worden. Die Anschlußrevision der Kläger legt die im Vertrage getroffene Vereinbarung entgegengesetzt dahin aus, daß zu den Abgaben, deren Auferlegung oder Erhöhung eine Erhöhung der Miete habe herbeiführen sollen, auch die Vermögensabgabe nach dem Lastenausgleichsgesetz zu rechnen sei. Es sei, so meint die Anschlußrevision, nicht erforderlich, auf § 242 BGB als die Grundlage der ergänzenden Vertragsauslegung zurückzugehen, wenn der Mietvertrag mit der in ihm enthaltenen Garantie des Reinertrages die Rechtslage eindeutig festlege.

III. Revision der Beklagten.

1.) Der Revision der Beklagten ist der Erfolg nicht zu versagen. Die Auffassung des Berufungsgerichts, es bestehe eine Vertragslücke, die durch ergänzende Auslegung auszufüllen sei, beruht auf Rechtsirrtum. Das Berufungsgericht stellt fest, bei Abschluß des Mietvertrages im Dezember 1939 sei es ausgeschlossen gewesen, die im Jahre 1948 erfolgte Geldabwertung und die damit im Zusammenhang stehende Gesetzgebung über den Lastenausgleich und die Schöpfung

einer Vermögensabgabe zu übersehen oder auch nur zu ahnen. Gegen diese Feststellung werden von den Parteien keine Angriffe erhoben. Sie entspricht auch der allgemeinen Erfahrung. Es begegnet dann auch keinen rechtlichen Bedenken, wenn das Berufungsgericht annimmt, aus dem Mietvertrage lasse sich nichts dafür entnehmen, daß die Parteien in irgendeiner Weise hätten regeln wollen, ob und in welchem Umfang die Beklagte den Klägern die von ihnen seit dem Jahre 1952 gezahlte Vermögensabgabe zu erstatten habe. Denn einen Fall, an den die Parteien nicht haben denken können, konnten sie auch nicht regeln wollen. Daraus folgt aber noch nicht, daß eine Vertragslücke vorliegt. Nicht alles, worüber in einem Verträge eine Regelung fehlt, stellt schon eine Vertragslücke dar. Von einer Vertragslücke kann nach feststehender Rechtsprechung nur gesprochen werden, wenn ein Vertrag innerhalb des tatsächlich gegebenen Rahmens oder innerhalb der wirklich gewollten Vereinbarungen der Parteien eine ersichtliche Lücke aufweist. Die richterliche Vertragsergänzung darf aber nicht zu einer Erweiterung des Vertragsgegenstandes führen; sie kann vielmehr nur dann eintreten, wenn es sich um einen Punkt handelt, der der Regelung bedurfte, und sie muß in dem Vertragsinhalt auch eine Stütze als Richtlinie finden (RGZ 87, 211 [213, 214]; 136, 178 [184, 185]; BGHZ 9, 273 [277, 278]).

Nach § 546 BGB hat der Vermieter die auf der vermieteten Sache ruhenden Lasten zu tragen. In Abweichung von dieser Bestimmung hatten die Kläger und die Rechtsvorgängerin der Beklagten in § 4 des Mietvertrages Vereinbarungen darüber getroffen, welche der mit dem vermieteten Grundbesitz zusammenhängenden steuerlichen Lasten die Mieterin den Klägern erstatten solle. Abgaben, die ihrem Wesen nach nicht zu den im § 4 des Vertrages aufgeführten gehören, sollten nach dem Parteiwillen die Kläger also

selbst tragen. Nur soweit bei der Vereinbarung über die Abgaben, die nach § 4 auf die Mieterin abgewälzt werden dürfen, eine erschöpfende Regelung etwa fehlt, könnte von einer Vertragslücke gesprochen werden und nur inso- weit könnte die Vereinbarung der Vertragsparteien einer Regelung und damit einer richterlichen Ergänzung bedürf- tig sein. Würde aber außerhalb dieses Rahmens die Erstat- tung auch solcher Abgaben, deren Art von § 4 des Vertrages nicht verfaßt wird, der Beklagten auferlegt, so würde der Vertrag eine unzulässige Erweiterung erfahren und es wür- de ihm ein neuer Inhalt gegeben werden.

Es kommt also darauf an, welcher Art steuerliche Lasten nach dem Willen der Vertragsparteien die Kläger auf die Beklagten sollten abwälzen dürfen.

2.) Nach § 4 Abs 1 des Mietvertrages sollte eine Erhöhung der Miete nur erfolgen, wenn die gegenwärtig (vom Zeit- punkt des Vertragsschlusses aus gesehen) den Grundbe- sitz und das Mietverhältnis belastenden Steuern eine Er- höhung erführen. Das Berufungsgericht legt diese Verein- barung dahin aus, daß die Parteien nur eine Erhöhung der im Jahre 1939 schon bestehenden Steuern im Auge gehabt hätten. Diese Auslegung ist möglich und läßt einen Rechts- irrtum nicht erkennen. Die Anschlußrevision rügt zwar, wo- rauf noch zurückzukommen sein wird, der Berufungsrichter hatte in unzulässiger Weise und in Verletzung des § 133 BGB am Wortlaut des Vertrages. Wenn der Vertrag von "gegenwär- tigen" Steuern spreche, so meine er, wie der ganze Zusammen- hang zeige, nicht die damals bestehenden einzelnen bestimm- ten Steuern in technischem Sinne, sondern die "gegenwär- tige", d.h. damalige steuerliche Belastung des Mietobjekts. Der Vermieter habe dagegen gesichert werden sollen, daß durch eine Erhöhung der steuerlichen Belastung insgesamt

seine Rente aus dem Grundstück, das heißt der Nettoertrag, durch eine Erhöhung der öffentlichen Belastung beeinträchtigt werden könnte. Die Auslegung, die der Berufsrichter dem Absatz 1 gegeben hat, läßt eine Verletzung von Auslegungsvorschriften aber nicht erkennen. Sie wird nicht nur vom Wortlaut der Vereinbarung getragen, sondern ist auch unter Berücksichtigung des in den weiteren Bestimmungen des Vertrages zum Ausdruck kommenden Parteiwillens möglich. Haben aber mit dem Worte "gegenwärtig" in § 4 Abs 1 die Vertragsparteien nur die schon damals erhobenen einzelnen Steuern und nicht die damalige Gesamtbelastung verstanden, so liegt die Einführung der Vermögensabgabe völlig außerhalb des Rahmens dessen, was die Vertragsparteien mit der Vereinbarung, daß sich der Mietzins erhöhen solle, haben regeln wollen. Die Bestimmung des § 4 Abs 1 ist daher einer ergänzenden Auslegung entzogen.

3.) Nach § 4 Abs 2 des Mietvertrages sollte von der Mieterin eine Mehrbelastung der Kläger getragen werden, die dadurch entstehe, daß neben oder an die Stelle der jetzt gezahlten Steuern infolge gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen den Vermietern neue oder andere laufende Grundstückssteuern oder Abgaben auferlegt würden. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Vertragsparteien hätten mit dieser Bestimmung laufende Steuern oder Abgaben, nicht aber einmalige Abgaben, und von den laufenden nur solche gemeint, die auf dem Grundstück lasteten, also Realsteuern, nicht Personensteuern. Diese Auslegung ist möglich, ein Verstoß gegen Auslegungsvorschriften ist nicht erkennbar. Die Auslegung wird auch von den Parteien nicht gerügt.

Zu diesen Realsteuern oder Realabgaben gehört die Vermögensabgabe des Lastenausgleichsgesetzes, in welche die hier in Betracht kommende Soforthilfeabgabe übergeleitet ist, ihrem Wesen nach nicht. Ob die Vermögensabgabe mit Rücksicht darauf, daß sie in gleichen vierteljährlichen Teilbeträgen zu entrichten ist (§ 34 Abs 1 LAG), ganz oder teilweise als eine laufende Abgabe anzusehen ist, kann dahingestellt bleiben. (vgl hierzu § 73 LAG und BGH NJW 1956, 1070 zum Verhältnis zwischen Vor- und Nacherben). Denn dabei handelt es sich um eine ganz andere Frage als um die hier erhebliche Abgrenzung zwischen Personalsteuer und Realsteuer. Diese Begriffe sind nicht nur rein theoretische der Finanzwissenschaft, sondern in Art 105 Abs 2 GrundG neben den der Verbrauchs- und Verkehrssteuern allgemein verankert. Unter diesem Gesichtspunkt betrachtet ist die Vermögensabgabe keine auf den Grundbesitz gelegte Abgabe, also keine Realsteuer. Denn der Abgabepflicht unterliegt grundsätzlich das gesamte Vermögen des Abgabepflichtigen, die Vermögensabgabe erfaßt daher nicht einen einzelnen Vermögensgegenstand, insbesondere auch nicht den Grundbesitz für sich. Sie ist an die Person des Vermögensinhabers gebunden. Derjenige, der das Vermögen am 21. Juni 1948 innehatte, ist abgabepflichtig, mag das Vermögen auch inzwischen veräußert oder untergegangen sein. Die Vermögensabgabe ist, ähnlich der Vermögenssteuer, eine Personensteuer (Personalsteuer, auch Subjektsteuer genannt) (Harmening, Lastenausgleich, I § 16 Anm 9; Bühler, Steuerrecht, 12. Aufl., Bd II S 222 und 232). Der Umstand, daß die Abgabe erhoben wird, weil der Abgabepflichtige Eigentümer eines Vermögensstückes ist, nimmt ihr nicht das Merkmal einer Personalsteuer. Der Wert des gesamten Vermögens, der sich naturgemäß nach dem Wert der einzelnen Vermögensstücke bestimmen muß, bildet nur die Bemessungsgrundlage. Ebensowenig schließt der Umstand, daß nach der Vorstellung des Gesetzgebers die Vierteljahres-

beträge aus den Erträgen des Vermögens entnommen werden sollen, aus, daß die Vermögensabgabe sich als eine mit der Person verbundene Abgabe darstellt. Die Abwälzung von Personalsteuern ist nach der bindenden Auslegung des Berufungsgerichts aber nicht vereinbart. Sie sind daher, auch soweit sie den Grundbesitz der Klägerin zur Voraussetzung haben, von der Mieterin nicht zu tragen. Wenn das Berufungsgericht trotzdem die Beklagte im Wege ergänzender Vertragsauslegung verpflichtet, die Hälfte der Vierteljahresbeträge der Vermögensabgabe an die Kläger zu zahlen, so führt das zu einer unzulässigen Abänderung des Vertrages.

Dem stehen die Entscheidungen, in denen es für statthaft angesehen wird, durch Ergänzung des Vertrages eine Abwälzung der Soforthilfe oder der Vermögensabgabe herbeizuführen, nicht entgegen. Das Urteil des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 20. Februar 1953 - V ZR 102/51 - = BB 1953, 302 betrifft einen Fall, in dem der Eigentümer ein Gebäude lediglich gegen Befreiung von den auf dem Grundstück ruhenden Steuern und öffentlichen Lasten einschließlich der Vermögenssteuer vermietet hatte. Da die Parteien möglicherweise unter der Vermögensabgabe, die nach dem Vertrage der Vermieter zu tragen hatte, eine einmalige Abgabe in Natur verstanden hatten, nicht aber eine sich über einen langen Zeitraum erstreckende und grundsätzlich aus dem Vermögensertrag zu entnehmende Abgabe, erschien eine ergänzende Vertragsauslegung, die berücksichtigt, daß der Vermieter aus dem vermieteten Grundstück keine Einnahmen zog, möglich. Hier bestand die Lücke, deren Ausfüllung erforderlich sein konnte, darin, daß die Parteien sich im Rahmen des Mietvertrages über die Ausgestaltung der künftigen Vermögensabgabe nicht klar geworden waren und für

den tatsächlich eingetretenen Fall, daß die Vermögensabgabe aus den Erträgen herausgewirtschaftet werden muß, keine Regelung getroffen hatten. Der in BGHZ 9, 273 behandelte Fall lag so, daß bei Abschluß eines Auseinandersetzungsvergleichs die Beteiligten übereingekommen waren, bei der bevorstehenden Lastenausgleichsregelung solle jeder "sein Päckchen selbst tragen". Dabei war aber nicht vorausgesehen worden, daß das Soforthilfegesetz für die Berechnung der Abgaben auf den Vermögensstand vom 21. Juni 1948 zurückgreifen werde. Der Vergleich enthielt daher innerhalb der abschließenden Regelung der sich aus der Auseinandersetzung ergebenden Rechtsbeziehungen einen offengebliebenen Punkt. Der Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Bundesgerichtshofs vom 17. Juni 1952 (BGHZ 6, 240) hat schließlich überhaupt keine ergänzende Vertragsauslegung zum Inhalt, sondern macht Ausführungen über die Festsetzung des volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtpreises nach § 5 der Reichspachtenschutzordnung. Diese Vorschrift sieht aber im Gegensatz zur ergänzenden Vertragsauslegung gerade die Abänderung eines Pachtvertrages durch Neufestsetzung des Pachtzinses vor.

4) Auch der Schlußsatz des § 4 Abs 1 des Mietvertrages rechtfertigt eine ergänzende Vertragsauslegung nicht. Danach soll sich um die jeweilige Erhöhung der Steuern die Jahresmiete erhöhen, sodaß die zwischen den Parteien dem Mietpreis zu Grunde gelegte Rente der Vermieter an dem Grundstück immer die gleiche bleibt. Das Berufungsgericht sieht in dieser Vereinbarung nicht eine Zusicherung, daß die Kläger immer in den Genuß eines gleich hohen Geldbetrages kommen sollen, sondern legt erkennbar die Abrede dahin aus, daß für die Kläger der Ertrag des Grundstücks ungeachtet einer Erhöhung der auf

dem Grundstück ruhenden Steuern und Abgaben der gleiche bleiben müsse. Das Berufungsgericht meint deshalb, daß die Rente aus dem Grundstück nicht geschmälert werde, wenn die Kläger die Vermögensabgabe, die keine mit dem Grundstück verbundene Last darstelle, entrichteten. Gegen diese Auslegung sind rechtliche Bedenken nicht zu erheben. Unter diesen Umständen enthält die Bestimmung keine selbständige Regelung darüber, welche Lasten von der Mieterin zu tragen seien. Sie bietet deshalb auch keine Anhaltspunkte für das Bestehen einer Vertragslücke.

IV. Anschlußrevision der Kläger.

1.) Die Kläger greifen die Auslegung des § 4 Abs 1 des Mietvertrages an und meinen, durch die Bestimmungen dieses Absatzes sei vereinbart, daß Abgaben, wie sie die Vermögensabgabe nach dem Lastenausgleichsgesetz darstelle, abgewälzt werden dürften. Es ist bereits oben zu I 2.) ausgeführt, daß diese Angriffe an der ohne Rechtsirrtum getroffenen und daher für das Revisionsgericht bindenden Auslegung des Berufungsgerichts scheitern muß.

2.) Die weitere Rüge der Anschlußrevision, das Berufungsgericht habe die rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung der Vermögensabgabe verkannt und habe deshalb die Vermögensabgabe nicht unter die in Abs 2 des § 4 genannten laufenden Grundstückssteuern und Abgaben gerechnet, geht ebenfalls fehl. Es genügt, auf die Ausführungen oben zu I 3 zu verweisen.

3.) Wenn die Anschlußrevision schließlich rügt, das Berufungsgericht sei auf den Vortrag der Kläger, durch den Mietvertrag, insbesondere durch den Schlusssatz des Abs 1

des § 4, sei ihnen eine Rente aus dem Grundstück zugesichert worden, nicht eingegangen, so entbehrt diese Rüge jeder Grundlage. Das Berufungsgericht hat sich, wie oben zu I 4 ausgeführt ist, mit diesem Vorbringen auseinandergesetzt und hat diese Abrede unangreifbar ausgelegt. Die Anschlußrevision rügt zwar, die Kläger hätten nach § 139 ZPO veranlaßt werden müssen, sich zu der von ihnen behaupteten Zusicherung weiter zu erklären. Alsdann würden sie vorgetragen haben, daß bei den Vertragsverhandlungen die Vereinbarung des § 4 Abs 1 dahin erläutert worden sei, den Klägern dürfe unter keinen Umständen durch Abgaben an den Staat, die ihre Grundlage im Mietgrundstück hätten, der damalige Reinertrag des Grundstücks geschmälert werden, und daß insbesondere auch die Belastung der Kläger durch die Vermögenssteuer als Belastung im Sinne des § 4 angesehen worden sei. Die Kläger würden für ihre Behauptungen dann den Geschäftsführer der damaligen Mieterin Ri[REDACTED] als Zeugen benannt und ihre Vernehmung als Partei und vorsorglich die der Beklagten beantragt haben. Dieser Rüge mangelt es an jeder Berechtigung. Nachdem das Landgericht die Auffassung vertreten hatte, die Bestimmungen des Mietvertrages gestatteten eine Abwälzung der Vermögensabgabe nicht, lag es für die Kläger auf der Hand, daß sie spätestens im Berufungsrechtszug etwaige aus dem Wortlaut des Mietvertrages nicht hervorgehende besondere Vereinbarungen vortragen mußten. Andererseits ist es unverständlich, wie das Berufungsgericht von sich aus zu der Vorstellung, daß noch besondere Abreden getroffen worden sein könnten, hätte kommen sollen. Eine Pflicht zur Beratung der durch einen Anwalt vertretenen Kläger bestand nicht.

4.) Daraus, daß das Lastenausgleichsgesetz in besonderen Ausnahmefällen und zwar nicht nur gemäß dem vom Berufungsgericht angeführten § 70 eine Abwälzbarkeit der Abgabe

vorsieht (§ 60 LAG), kann die Revision nichts zu Gunsten der Kläger herleiten. Denn dem Vertrag der Parteien fehlt eben ein entsprechender Anknüpfungspunkt.

5.) Die Anschlußrevision der Kläger erweist sich danach als unbegründet.

V.

Mithin war auf die Revision das angefochtene Urteil aufzuheben, soweit es zum Nachteil der Beklagten erkennt, während die Anschlußrevision zurückzuweisen war. Auf die Berufungen der Kläger waren das Teilurteil und das Schlußurteil des Landgerichts dahin abzuändern, daß die Klage abgewiesen wird.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 100 Abs 1 ZPO

Dr. Großmann

Artl

Dr. Spieler

Liesecke

Dr. Mezger