Für das Nachschlagewerk !

Nicht für die Amtliche Sammlung !

Gesetz: GG Art. 105 ; BGB §§ 157 (D), 535, 546; LAG §§ 3, 16, 18, 68; Soforthilfegesetz §§ 1, 14, 23

Rechtssatz: a) Die Vermögensabgabe zum Lastenausgleich und die allgemeine Soforthilfeabgabe sind keine Realsteuern i. S. des Grundgesetzes (Art. 105 Abs. 2 Nr. 3). Das gilt auch dann, wenn im Einzelfall die Abgabenim wesentlichen nur nach dem Grundvermögen zu bemessen sind (z. B. bei Körperschaften des öffentlichen Rechts).

b) Hat der Mieter sich verpflichtet, die auf dem Mietgrundstück ruhenden Lasten und Abgaben zu tragen, so kann der Vermieter allein wegen dieser Abrede grundsätzlich nicht die Erstattung der von ihm zu zahlenden Vermögensabgabe zum Lastenausgleich und allgemeinen Soforthilfeabgabe verlangen. In der Regel wird in diesem Falle auch kein Raum für eine entsprechende ergänzende Vertragsauslegung sein, die im Urteil vom 20. 2. 1953 - V ZR 102/51 - (oben Nr. 4) nur bei einem besonders gestalteten Sachverhalt für zulässig erachtet worden ist.

Aktenzeichen: VIII ZR 81/56

Urt. des BGH v. 24. September 1957 OLG Düsseldorf

VIII ZR 81/56

Verkündet am 24. September 1957
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Stadtgemeinde W[redacted], vertreten durch den Ober-Stadtdirektor,

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

gegen

1. Die Kommanditgesellschaft Firma K[redacted] & B[redacted] in W[redacted], H[redacted]straße [redacted], vertreten durch die Beklagten zu 2 a, c und d,
2. deren persönlich haftende Gesellschafter:
   a) Fabrikant Hermann B[redacted] in W[redacted], H[redacted] straße [redacted]
   b) Ehefrau Anneliese B[redacted] geb. B[redacted] in W[redacted], W[redacted]straße [redacted], als Erbin des Fabrikanten Max B[redacted],
   c) Fabrikant Paul B[redacted] in W[redacted], H[redacted]straße [redacted],
   d) Fabrikant Artur B[redacted] in W[redacted], D[redacted] B[redacted],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 24. September 1957 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Spieler, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 22. Juli 1955 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

117

Tatbestand:

Die Stadtgemeinde E[redacted], die Rechtsvorgängerin der Klägerin, hat mit Vertrag vom 18. August 1923 der Beklagten zu 1 gestattet, auf einem der Stadt gehörigen Grundstück einen Gebäudeflügel auf eigene Rechnung zu erbauen, der nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsteile Eigentum der Stadt werden sollte. Es wurde ferner vereinbart, daß die Beklagte zu 1 das zu errichtende Gebäude bis zum 31. Dezember 1955 als Mieter benutze. Für weitere 30 Jahre räumte die Stadtgemeinde E[redacted] in diesem Vertrage der Beklagten ein Vormietrecht ein. Für die Gestattung des Baues und seine Überlassung sollte die Beklagte zu 1 als Miete ein Viertel Prozent ihres Umsatzes, den sie in dem Gebäude erzielen werde, mindestens jedoch vierteljährlich 500 Goldmark zahlen. Über die Miete war in § 4 Nr. 3 folgendes bestimmt:

> "Die Miete soll der Stadt als reine Nettomiete zufließen. Die Firma K. & B. (das ist die Beklagte zu 1) übernimmt daher neben der Zahlung der Miete alle jetzigen und künftigen Lasten und Abgaben des Baues, auch soweit sie rechtlich dem Eigentümer obliegen (Gebäudesteuer, Straßenreinigungskosten, Kanalgebühren, Kosten der Feuer- Wasserschaden- und Haftpflichtversicherung usw.) sowie alle übrigen Nebenkosten (Wassergeld, Müllgebühr, Kosten der Schornsteinreinigung, Versicherung der Spiegelscheiben usw.). Auch liegt der Firma K. & B. die gesamte Unterhaltung des Gebäudes innen und außen ob."

Die Beklagte zu 1 hat den im Vertrage vorgesehenen Bau errichtet. Das Gebäude wurde infolge Kriegseinwirkung zerstört. Die Klägerin und die Beklagte zu 1 schlossen am 14. Juli 1947 eine Nachtragsvereinbarung zu dem Vertrage vom 18. August 1923. In dieser Nachtragsvereinbarung verpflichtete sich die Beklagte, das Gebäude auf ihre Kosten auszubauen und seinem früheren Zweck als Geschäftshaus wieder zuzuführen. Mit Rücksicht auf die notwendigen Instandsetzungsarbeiten und die damit verbundenen Kosten wurde das Nutzungsrecht bis zum 31. März 1962

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

verlängert. Das vereinbarte Vormietrecht sollte bis zum 31. Dezember 1985 bestehen bleiben. In § 4 der Nachtragsvereinbarung heißt es sodann:

> "Als Entgelt für die Ausübung des Nutzungsrechts zahlt die Firma K[redacted] & B[redacted] den durch Nachtrag vom 17.7.1925 vereinbarten Mindestsatz von vierteljährlich RM 900.-. Außer diesem Betrage trägt die Firma K[redacted] & B[redacted] alle Nebenkosten, Lasten und Abgaben für das Gebäude. § 4 Absatz 2 und 3 des Vertrages vom 18. August 1923 behalten dementsprechend vollinhaltlich Geltung."

Die Beklagte zu 1 hat das Gebäude wieder aufgebaut.

Die Klägerin hat bisher den auf das Gebäude entfallenden Anteil der Soforthilfeabgabe und die nach dem Lastenausgleichsgesetz zu zahlende Vermögensabgabe entrichtet. Sie vertritt den Standpunkt, daß die Beklagte zu 1, deren persönlich haftende Gesellschafter die Beklagten zu 2 sind, auf Grund des Vertrages vom 18. August 1923 und der Nachtragsvereinbarung vom 14. Juli 1947 verpflichtet sei, diese Abgaben zu tragen. Mit der Klage hat sie Erstattung in Höhe eines Teilbetrages von 6 100,- DM nebst Zinsen verlangt. Die Beklagten halten sich zur Zahlung nicht für verpflichtet.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin den Klageanspruch weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

A.

I. Da die Vertragsteile unstreitig den Willen gehabt haben, daß das von der Beklagten zu 1 errichtete Gebäude der Stadtgemeinde E[redacted] zufallen und in ihr Eigentum gelangen sollte, gilt hier nicht die sonst auch bei massiver Bauweise für ein

Eigentum des Mieters sprechende Vermutung (vgl. BGHZ 8, 1, 5). Eigentümerin des Gebäudes ist vielmehr die Klägerin.

II. Das Berufungsgericht legt die Bestimmung des § 4 der Nachtragsvereinbarung vom 14. Juli 1947 und des § 4 Nr. 3 des Vertrages vom 18. August 1923 dahin aus, daß die Beklagte zu 1 nur die Verpflichtungen der Stadt übernommen hätte, die laufend auf dem Gebäude ruhen oder unmittelbar mit ihm im Zusammenhang stehen, dagegen keine Lasten, die die Substanz betreffen. Da es die Soforthilfeabgabe und die Vermögensabgabe zum Lastenausgleich als Lasten ansieht, die nicht auf dem Grundstück ruhen, sondern den Pflichtigen persönlich treffen, gelangt es zu dem Ergebnis, daß der Klägerin ein Anspruch auf Erstattung der Soforthilfeabgabe und der Vermögensabgabe nicht zustehe.

1. Die Revision wendet sich gegen diese Auslegung einmal mit der Rüge, sie widerspreche dem Wortlaut des Vertrages, wonach der Klägerin die Miete als reine Nettomiete zufließen solle.

Die Auslegung des Vertrages vom 18. August 1923 und der Vereinbarung vom 14. Juli 1957 wäre allerdings der Nachprüfung zugänglich, wenn sie mit dem Wortlaut des Vertrages unvereinbar wäre und gegen die Denkgesetze verstieße. Ein Widerspruch mit dem Wortlaut des Vertrages liegt indessen nicht vor. Steuerliche Lasten, die nicht auf dem Grundstück ruhen, also keine Realsteuern, sondern Personen- oder Personalsteuern sind, mindern den Ertrag eines Grundstücks an sich nicht. Die Auslegung des Berufungsgerichts, daß unter den Lasten, die die Beklagten zu tragen haben, damit der Klägerin die gezahlte Miete als "Nettomiete" zugutekomme, nur diejenigen zu verstehen seien, die auf dem Grundstück ruhen oder unmittelbar mit ihm zusammenhängen, nicht aber die Personalsteuern, ist deshalb möglich

und mit dem Vertragswortlaut vereinbar. Wenn die Klägerin die Mieteinnahmen möglicherweise verwendet, um mit ihnen eine Personalabgabe zu bezahlen, so läßt das den Ertrag, den das Grundstück abwirft, unberührt.

2. Die Revision macht weiter geltend, die Auslegung des Berufungsgerichts stehe im Widerspruch zu dem wirtschaftlichen Zweck, den die Parteien mit dem Vertrage verfolgt hätten. Sie will damit eine Verletzung der Auslegungsvorschriften der §§ 133, 157 BGB rügen, nach denen der wirkliche Wille der Parteien zu erforschen ist und Verträge nach Treu und Glauben auszulegen sind. Das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, so meint die Revision, daß die Klägerin der Beklagten zu 1 die Grundstücksfläche zur Bebauung gegen eine nur geringe Miete überlassen habe und daß nicht nur der gesamte Mietzins aufgezehrt werde, sondern die Klägerin noch eigene Aufwendungen erbringen müsse, wenn sie die laufenden Teilbeträge der Soforthilfeabgabe und der Vermögensabgabe selber entrichte.

Auch dieser Angriff der Revision kann keinen Erfolg haben. Das Berufungsgericht begründet unter anderem seine Auslegung mit der im Vertrage enthaltenen beispielhaften Aufzählung der von der Beklagten zu 1 übernommenen Lasten, bei denen es sich um Leistungen handelt, die unmittelbar mit dem Grundstück zusammenhängen, und mit der Erwägung, es widerspreche der Lebenserfahrung, daß die Parteien darüber hinaus auch die die Klägerin persönlich treffenden Abgaben in den Kreis der zu übernehmenden Lasten hätten einbeziehen wollen. Damit hat das Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Revision dem im Vertrage zum Ausdruck gebrachten Willen der Parteien Beachtung geschenkt. Wenn das Berufungsgericht bei der Auslegung der Erklärungen der Parteien zu der Annahme gelangt ist, die Beklagten hätten zwar das Wagnis einer künftigen Erhöhung der das Grundstück treffenden Abgaben, nicht aber die Gefahr völlig unübersehbarer künftig entstehender persönlicher Lasten

übernommen, so läßt das eine rechtsirrtümliche Anwendung der Auslegungsregeln nicht erkennen.

Der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 20. Februar 1953 - V ZR 102/51 - (BB 1953, 302), allerdings in einem Falle, in dem ein Grundstückseigentümer ein Gebäude lediglich gegen Befreiung von den auf dem Grundstück ruhenden Steuern und öffentlichen Lasten einschließlich der Vermögenssteuer vermietet hatte, eine Auslegung für möglich gehalten, daß zu den vom Mieter übernommenen Lasten auch die Soforthilfeabgabe zu rechnen sei, und hat dabei in Betracht gezogen, daß der Vermieter aus dem vermieteten Grundstück keine Einnahmen ziehe. Aus dieser Entscheidung vermag die Klägerin aber für sich nichts herzuleiten. Sie berücksichtigt dabei nicht, daß die Beklagte zu 1 nicht nur die Miete zu entrichten und die nicht unerheblichen Realabgaben, Nebenkosten und Unterhaltungskosten aufzubringen hat, sondern daß sie auf Grund des Vertrages vom 18. August 1923 das ihr überlassene Gebäude auf eigene Kosten für die Klägerin erstmalig errichtet und es, nachdem es durch Kriegseinwirkungen vollständig ausgebrannt war, auf Grund der nachträglichen Vereinbarung vom 14. Juli 1947 wieder aufgebaut hat, ohne von der Klägerin - abgesehen von der Abtretung des Kriegssachschädenanspruches - eine Entschädigung zu erhalten. Dieser zweimalige Aufbau stellt ebenfalls ein Nutzungsentgelt dar, da die Klägerin der Beklagten zu 1 für die Aufbaukosten keinen Ersatz zu leisten hat. Daß der Mietzins nicht nur in laufenden Geldbeträgen, sondern auch in einmaligen Leistungen, wie etwa dem Wiederaufbau eines zerstörten Grundstücks, bestehen kann, entspricht allgemeiner Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum (BGH Urt. v. 5. Juli 1954 - VI ZR 109/53 - NJW 1954, 1601). Zu Unrecht wendet die Klägerin ein, das Gebäude habe für sie keinen Wert, da es über dem Flußlauf der Wupper errichtet und daher verkehrsunfähig sei. Der Wert ergibt sich schon aus dem Umstande, daß die Klägerin aus dem Gebäude nach Ablauf des mit der Beklagten ge-

schlossenen Mietvertrages durch Neuvermietung beträchtlichen Nutzen ziehen kann. Dem steht auch nicht, wie die Klägerin meint, entgegen, daß möglicherweise das Gebäude einmal im Zuge der Neugestaltung der Stadt wird beseitigt werden müssen. Die Klägerin hat selbst nicht vorgetragen, daß eine Beseitigung bevorstehe, noch sind Anhaltspunkte dafür hervorgetreten, daß die Vertragsparteien etwa davon ausgegangen wären, die Wiedererrichtung des Gebäudes habe für die Klägerin keinen Wert, weil es nach Beendigung des Mietvertrages alsbald abgerissen werden müsse.

Diese Umstände hindern auch, das Verhältnis der Parteien zueinander so zu sehen, als sei die Beklagte zu 1 der wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes oder als stehe ihr die alleinige Nutznießung zu. Ob in Fällen dieser Art der Abgabenpflichtige die Vermögensabgabe ganz oder in Anwendung des § 73 LAG teilweise auf den Nutzungsberechtigten abwälzen könnte, mag dahingestellt bleiben.

Dem der Klägerin durch den Aufbau erwachsenen Vorteil hat das Berufungsgericht bei der Auslegung des Vertrages zutreffend Rechnung getragen und hat deshalb eine Anwendung der im Urteil vom 20. Februar 1953 entwickelten Grundsätze auf den vorliegenden Fall abgelehnt.

III. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, zu den Personensteuern gehörten auch die Soforthilfeabgabe und die Vermögensabgabe. Sie stellten eine von dem gesamten Vermögen des Pflichtigen zu entrichtende, ihn persönlich treffende Abgabe, nicht aber eine auf dem einzelnen Vermögensgegenstand selbst ruhende Last dar.

1. Hinsichtlich der Vermögensabgabe wird diese Ansicht von der Klägerin in der Revisionsinstanz nicht mehr bekämpft, sie stimmt auch mit der vom erkennenden Senat bereits im Urteil

vom 18. Dezember 1956 - VIII ZR 10/56 - vertretenen Auffassung überein. In dieser Entscheidung hat der Senat ausgeführt, daß die Vermögensabgabe nicht zu den Realsteuern oder Realabgaben gehöre, sondern an die Person des Vermögensinhabers gebunden sei und ähnlich der Vermögenssteuer eine Personensteuer bilde.

Die Revision vertritt allerdings die Ansicht, trotz des Wesens der Vermögensabgabe als einer persönlichen Abgabe im steuerrechtlichen Sinne sei sie für das Vertragsverhältnis der Parteien zueinander wie eine Realsteuer zu behandeln. Die Vermögensabgabe sei dadurch, daß das Gesetz dem Abgabeschuldner ermögliche, sie in Rentenform aus dem laufenden Ertrag zu zahlen, ohne die Substanz veräußern zu müssen, in gleicher Weise wie eine Realsteuer in Beziehung zum Grundstück gesetzt worden. Diese Auffassung geht aber fehl. 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 Personalsteuern und Realsteuern. Diese Begriffe sind nicht nur rein theoretisch in der Finanzwissenschaft, sondern in Artikel 105 Abs. 2 GG neben denen der Verbrauchs- und Verkehrssteuern allgemein verankert. Unter diesem Gesichtspunkt betrachtet kann die Vermögensabgabe einer auf dem Grundbesitz gelegten Abgabe, also einer Realsteuer auch wirtschaftlich nicht gleichgestellt werden. 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. Der Umstand, daß die Abgabe erhoben wird, weil der Abgabepflichtige Eigentümer eines Vermögensstückes ist, nimmt ihr nicht das Merkmal einer Personalsteuer. Der Wert des 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 Vierteljahresbeträge aus den Erträgnissen des Vermögens entnommen werden sollen, aus, daß die Vermögensabgabe sich als eine mit der Person verbundene Abgabe darstellt. Zutreffend hat das Berufungsgericht auch darauf verwiesen, daß die Vermögensabgabe ungeachtet der Art ihrer Erhebung eine Abgabe vom gesamten Vermögen derjenigen, die ihre Vermögenswerte über Zusammenbruch und Währungsreform hinweg gerettet haben, zu Gunsten der durch den Krieg Geschädigten bildet. Die Revision glaubt, den Ausführungen des Berufungsgerichts mit dem Hinweis entgegentreten zu können, daß die Klägerin als Körperschaft des öffentlichen Rechts nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 LAG mit ihrem Vermögen, das für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch unmittelbar benutzt wird, sowie mit ihrem forstwirtschaftlichen Vermögen und mit ihrem sonstigen Vermögen im Sinne des Bewertungsgesetzes von der Vermögensabgabe befreit sei, so daß in der praktischen Auswirkung nur der Grundbesitz der Vermögensabgabe unterliege. Die Revision übersieht aber, daß auch als Körperschaft des öffentlichen Rechts die Klägerin nicht mit einem einzelnen Grundstück, sondern immer mit Teilen ihres Vermögens der Abgabe unterliegt. Davon abgesehen beschränkt sich die Abgabepflicht einer solchen Körperschaft auch unter Berücksichtigung des § 16 Abs. 1 Nr. 2 g LAG nicht nur auf Grundstücke (vgl. Harmening, LAG § 18 Anm. 20 - 40).

2. Die Revision will im Unterschied zu der Vermögensabgabe zumindesten die Soforthilfeabgabe als eine Realsteuer betrachtet wissen, da ihr nicht das gesamte Vermögen des Abgabepflichtigen unterlegen habe und sie nach der Art der Veranlagung der Grundsteuer angeglichen gewesen sei.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Auch für die Soforthilfeabgabe trifft zu, was der Senat im Urteil vom 18. Dezember 1956 ausgeführt hat. Sie ist eine Abgabe, die vom Vermögen erhoben wird, erfaßt aber nicht einen einzelnen Vermögensgegenstand, insbesondere ein Grundstück für sich. Nach § 2 Abs. 1 SHG ist persönlich abgabepflichtig, wer am Beginn des Währungsstichtages Eigentümer von Vermögen der in § 3 bezeichneten Art gewesen ist. Wie für die Vermögensabgabe, so blieb auch für die Soforthilfeabgabe der Eigentümer abgabepflichtig, selbst wenn er das Vermögen nach dem 21. Juni 1948 veräußerte Daß die Soforthilfeabgabe keine Realsteuer war, ergibt gerade die Fassung des § 3 SHG, auf den die Revision sich zu Unrecht beruft. Zwar unterliegt der Abgabepflicht nicht das gesamte Vermögen des Abgabepflichtigen, indessen beschränkt sie sich auch nicht auf das Grundvermögen. Vielmehr ergreift das Gesetz neben dem Grundvermögen auch das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und das Betriebsvermögen. Daß bestimmte Vermögenseigentümer von der Abgabepflicht freigestellt sind und das Soforthilfegesetz im Gegensatz zu dem Lastenausgleichsgesetz einen Schuldenabzug bei der Vermögensberechnung nicht kennt, macht die Soforthilfeabgabe nicht zu einer Realsteuer. Es sind dies keine Wesensmerkmale, die etwa nur der Realsteuer eigentümlich wären. So hat auch der Bundesgerichtshof im Urteil vom 21. März 1956 - IV ZR 317/55 - (NJW 1956, 1070) angenommen, daß die Soforthilfeabgabe und die Vermögensabgabe in ihrem Wesen gleich seien, wenn auch im einzelnen, besonders in der Berechnungsart Unterschiede bestünden, und hat daher auf die rückständige Soforthilfeabgabe die Vorschrift des § 73 Abs. 1 LAG entsprechend angewendet.

IV. Fehl geht auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe bei der Vertragsauslegung übersehen, daß die Klägerin an die Beklagte zu 1 ihren Kriegssachschädenanspruch abgetreten hat.

Die Abtretung des Kriegssachschädenanspruches mag zwar als eine Abtretung des Anspruches auf Hauptentschädigung, der nach § 244 LAG übertragbar ist, ausgelegt werden können (Wörbelauer, NJW 1952, 1356, 1358; a. A. Susat, MDR 1953, 77, 79). Eine Bestimmung, nach der die Verpflichtung zur Zahlung der Vermögensabgabe denjenigen treffe, dem der Anspruch auf Hauptentschädigung zusteht, ist aber dem Lastenausgleichsgesetz fremd. Zwischen der Vermögensabgabe und den dem Abgabepflichtigen erwachsenen Kriegsschäden besteht allerdings insofern ein Zusammenhang, als nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 LAG Kriegssachschäden durch Ermäßigung der Vermögensabgabe berücksichtigt werden. Von dem Grundbetrag der Hauptentschädigung wird nach § 249 Abs. 3 LAG (i. d. F. des Gesetzes vom 26. Juli 1957, BGBl I 809) der Zeitwert desjenigen Betrages abgesetzt, um den die Vermögensabgabe ermäßigt worden ist. Daraus kann aber nicht, wie die Revision es will, die Folgerung gezogen werden, daß im Innenverhältnis die Vermögensabgabe derjenige zu tragen habe, dem der Anspruch auf die Hauptentschädigung zustehe. Die Abtretung des Kriegssachschädenanspruches hatten die Vertragsparteien offenbar als Beitrag der Klägerin an den Kosten des Wiederaufbaus angesehen. Daß sie etwa, als sie die Nachtragsvereinbarung vom 14. Juli 1947 schlossen, davon ausgegangen sind, zum Entgelt für die Abtretung solle die Beklagte zu 1 die künftig der Klägerin obliegenden, mit den Kriegsfolgen zusammenhängenden Abgaben tragen, hat die Klägerin selbst nicht vorgetragen. Diesem Gedanken brauchte das Berufungsgericht deshalb nicht nachzugehen.

B.

Eine ergänzende Vertragsauslegung in Richtung der von der Klägerin vertretenen Auffassung hat das Berufungsgericht abgelehnt, da die Parteien ihren Willen hinreichend klar ausgedrückt hätten. Die Revision kann auch mit dem Angriff, den sie gegen diese Auffassung richtet, keinen Erfolg haben.

17

Die Parteien haben allerdings unstreitig an die Möglichkeit, daß der Gesetzgeber den Inhabern von Vermögen eine Vermögensabgabe auferlegen werde, nicht gedacht und haben die Frage, ob und in welchem Umfang die Beklagte zu 1 der Klägerin die Vermögensabgabe zu erstatten habe, gar nicht regeln wollen. Daraus folgt aber noch nicht, daß eine Vertragslücke vorliegt. Nicht alles, worüber in einem Vertrage eine Regelung fehlt, stellt schon eine Vertragslücke dar. Von einer Vertragslücke kann 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 vertragliche Ergänzung 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 im Vertragsinhalt auch eine Stütze als Richtlinien finden (RGZ 87, 211, 213; 136, 178, 184; BGHZ 9, 273, 277).

Nach § 546 BGB hat der Vermieter die auf der vermieteten Sache ruhenden Lasten zu tragen. In Abweichung von dieser Bestimmung hatten die Stadt E[redacted] und die Beklagte zu 1 in § 4 Nr. 3 des Vertrages vom 18. August 1923 und in § 4 des Nachtrages vom 14. Juli 1947 Vereinbarungen darüber getroffen, welche der mit dem überlassenen Grundstück zusammenhängenden steuerlichen Lasten die Beklagte zu 1 der Klägerin erstatten solle. Abgaben, die ihrem Wesen nach nicht zu den in diesen Bestimmungen aufgeführten Steuern gehören, sollte nach dem Parteiwillen die Klägerin also selbst tragen. Nur soweit bei der Vereinbarung über die Abgaben, die auf die Beklagte zu 1 abgewälzt werden durften, eine erschöpfende Regelung etwa fehlt, könnte von einer Vertragslücke gesprochen werden und nur insoweit könnte die Vereinbarung der Vertragsparteien einer Regelung und damit einer richterlichen Ergänzung bedürftig sein. Würde aber außerhalb dieses Rahmens die Er-

stattung auch solcher Abgaben, deren Art von § 4 Nr. 3 des Vertrages und § 4 der Nachtragsvereinbarung nicht erfaßt wird, der Beklagten zu 1 auferlegt, so würde der Vertrag eine unzulässige Erweiterung erfahren, und es würde ihm ein neuer Inhalt gegeben werden. Für die Frage, ob eine ergänzende Vertragsauslegung statthaft ist, kommt es also darauf an, welcher Art steuerliche Lasten nach dem Willen der Vertragsparteien die Klägerin auf die Beklagte zu 1 sollte abwälzen dürfen.

Da nach der ohne Rechtsirrtum getroffenen Auslegung des Berufungsgerichts die Beklagte nur die auf dem Grund und Boden ruhenden und mit dem Grundbesitz unmittelbar zusammenhängenden Lasten, nicht aber die die Klägerin persönlich treffenden Abgaben tragen sollte, ist, wie das Berufungsgericht mit Recht annimmt, im vorliegenden Fall kein Raum für eine die vertraglichen Bestimmungen ergänzende Auslegung. Die gleiche Auffassung hat der erkennende Senat bereits in dem einen ähnlichen Fall betreffenden Urteil vom 18. Dezember 1956 - VIII ZR 10/56 - vertreten.

Dem stehen, wie der Senat in dem angeführten Urteil ausführt, die Entscheidungen nicht entgegen, in denen es für statthaft angesehen wird, durch Ergänzung des Vertrages eine Abwälzung der Soforthilfe- oder der Vermögensabgabe herbeizuführen. Das bereits angeführte 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. Nur weil 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 Erträgnissen 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 Reichspachtschutzordnung. Diese Vorschrift sieht aber im Gegensatz zur ergänzenden Vertragsauslegung gerade die Abänderung eines Pachtvertrages durch Neufestsetzung des Pachtzinses vor.

C.

Die Revision war mithin zurückzuweisen. Die Klägerin hat nach § 97 ZPO die Kosten der Revision zu tragen.

Dr Großmann Artl Dr. Spieler

Dr. Mezger Dr. Messner