

Verkündet
am 9. Juli 1959

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 Firma Karl S [REDACTED], KG, Biergroßhandlung
in M [REDACTED], S [REDACTED] str. [REDACTED]

Beklagten und Revisionsklägerin,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

gegen

1. die Witwe Magdalena S [REDACTED] in M [REDACTED],
N [REDACTED] straße [REDACTED],

2. den minderjährigen Schüler Karl S [REDACTED]
in M [REDACTED], N [REDACTED] straße [REDACTED] gesetzlich vertreten durch
die Klägerin zu 1),

Kläger und Revisionsbeklagte,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

Nebenintervenient: Filmkaufmann Willi K [REDACTED], M [REDACTED],
N [REDACTED] str. [REDACTED],

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 9. Juli 1959 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Haidinger, Dr. Fischer, Liesecke,
Dr. Reinicke und Hill

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf

vom 27. November 1958 wird zurückgewiesen. Die Beklagte hat die Kosten der Revision einschließlich der des Nebenintervenienten zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger waren zusammen mit den Brüdern Hans und Adolf S. die Gesellschafter der beklagten Gesellschaft. Durch den Vertrag vom 14. November 1955 setzten sich die Gesellschafter in der Weise auseinander, daß die Kläger aus der Gesellschaft ausschieden und das Hotel "Zur Krone" mit Saalbau und Inventar übernahmen. In Erfüllung dieses Vertrages ließ die Beklagte das Hotelgrundstück an die Kläger auf. In der Auflassungsurkunde ist vermerkt, daß das Grundstück hinsichtlich des Saalbaus von der R. AG für Bergbau und Chemie für alle Bergschäden abgefunden sei. Weiterhin gab die Beklagte die Garantie dafür ab, daß mit den Mietern des Saalbaus vereinbart sei, daß alle Bergschäden an diesem von den Mietern zu tragen seien.

Die Kläger machen geltend, daß die Mieter des Saalbaus zur Tragung der Bergschäden nach dem abgeschlossenen Mietvertrag nicht verpflichtet seien, wie sich nunmehr herausgestellt habe. Auf Grund ihrer Garantiezusage sei daher die Beklagte gehalten, für die eingetretenen Bergschäden aufzukommen. Die Kläger tragen vor, daß inzwischen Bergschäden in Höhe von mindestens 7.000 DM eingetreten seien. Mit der Klage verlangen sie demgemäß neben einem weiteren für die Revisionsinstanz nicht in Betracht kommenden Betrag Zahlung von 7.000 DM.

Die Beklagte ist demgegenüber der Meinung, daß die Mieter des Saalbaus nach dem Mietvertrag vom 31. Dezember 1953 zur Tragung der Bergschäden verpflichtet seien. Die insoweit maßgebliche Bestimmung des Mietvertrages lautet:

"Sämtliche Schönheitsreparaturen und die durch Bergschäden notwendig werdenden Reparaturen gehen zu Lasten der Mieter. Die Mieter tragen sämtliche Unkosten des



Betriebes. Dazu zählen insbesondere die Kosten für Strom, Wasser, Heizung und Haftpflicht- und Feuer- versicherung. Etwaige Reparaturen am Dach oder Mauer- werk gehen zu Lasten der Vermieterin, die auch sämt- liche mit dem Grund und Boden verbundenen Steuern und Unkosten zu tragen hat."

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungs- instanz ist der Mieter, der Filmkaufmann Willi K [REDACTED], den Klägern als Nebenintervenient beigetreten. Das Oberlandes- gericht hat den Klagenspruch dem Grunde nach für gerecht- fertigt erklärt. Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils, während die Kläger und ihr Nebenintervenient um Zurückweisung der Revision bitten.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht legt die hier maßgebliche Be- stimmung des Mietvertrages dahin aus, daß danach die Mieter die Schönheitsreparaturen einschließlich derjenigen, die durch Bergschäden notwendig werden, übernommen hätten, daß sie aber eine weitere Verpflichtung, Reparaturen zu tragen, nicht eingegangen seien.

1. Diese Auslegung greift die Revision an. Sie meint, daß die Auslegung des Berufungsgerichts mit dem Wortlaut des Vertrages und mit seinem Sinn nicht vereinbar sei. Der Wortlaut des Vertrages sei so eindeutig, daß er einer Aus- legung überhaupt nicht zugänglich sei. Man könne die Bestim- mung des Vertrages gar nicht anders verstehen, als daß nicht nur sämtliche Schönheitsreparaturen, sondern auch die durch Bergschäden notwendig werdenden Reparaturen zu Lasten der Mieter gehen sollten.

Dieser Angriff der Revision kann keinen Erfolg haben.

Das Berufungsgericht ist sich bei seiner Auslegung bewußt gewesen, daß der Wortlaut der hier in Betracht kommenden Bestimmung mehr für die Meinung der Beklagten spricht. In dieser Hinsicht ist den Ausführungen der Revision über die sprachliche Gestaltung dieser Bestimmung durchaus beizutreten und der Revision des weiteren auch darin beizustimmen, daß sich der Wortlaut einer Auslegung im Sinne der Beklagten zwanglos einfügen läßt. Aber diese sprachliche Gestaltung der Bestimmung des Mietvertrages hinderte das Berufungsgericht nicht, über den Wortlaut hinaus weitere für die Auslegung wichtige Umstände mit heranzuziehen, ja, es war aus Rechtsgründen zu einem solchen Vorgehen verpflichtet, weil die tatrichterliche Auslegung einer Urkunde nicht allein an ihrem Wortlaut haften bleiben darf (BGHZ 20, 110). Es fragt sich daher für den vorliegenden Fall lediglich, ob die Heranziehung der vom Berufungsgericht für die Auslegung als maßgeblich angesehenen Umstände angesichts des Wortlauts der Bestimmung aus Rechtsgründen vertretbar ist. Diese Frage ist zu bejahen.

Für das Berufungsgericht ist es bei der Auslegung der hier in Betracht kommenden Bestimmung entscheidend, daß die Beklagte zunächst selbst, und zwar sogar noch zu Beginn dieses Prozesses, die Bestimmung des Mietvertrages in dem Sinn verstanden habe, daß die Mieter nicht die Reparaturen an Dach und Mauerwerk infolge von Bergschäden zu tragen hätten, und daß darüber hinaus die Partner des Mietvertrages, also wiederum auch die Beklagte, beim Abschluß eines Zusatzvertrages am 7. Juli 1954 übereinstimmend ebenfalls von dieser Auffassung ausgegangen seien. Dem Berufungsgericht ist zuzustimmen, daß gegenüber der Berücksichtigung solcher Umstände

der gewählte Wortlaut der Vertragsbestimmung bei der Auslegung kein entscheidendes Gewicht mehr haben kann. Denn wenn die Vertragsschließenden mit einem unvollkommenen oder unrichtigen Ausdruck eine übereinstimmende Vorstellung bestimmten Inhalts verbunden haben, der von dem Wortlaut nicht ohne weiteres oder überhaupt nicht gedeckt ist, so tritt die Bedeutung des Wortlautes für die Auslegung völlig zurück (BGH aaO). Angesichts dieses auch in der Rechtslehre feststehenden Grundsatzes können die Angriffe der Revision, die eine unzulässige Außerachtlassung des Wortlautes der maßgeblichen Bestimmung bei der Auslegung rügt, nicht durchgreifen.

2. Die Revision wendet sich in diesem Zusammenhang aber auch noch dagegen, daß das Berufungsgericht bei seiner Auslegung die in der Klagebeantwortung enthaltene Stellungnahme der Beklagten zu der hier maßgeblichen Vertragsbestimmung berücksichtigt hat. Unter Hinweis auf die höchstgerichtliche Rechtsprechung ist die Revision der Meinung, daß die Auslegung einer Willenserklärung als solche nicht zugestanden werden könne, das Gericht also bei der Auslegung an das Parteivorbringen nicht gebunden sei.

Auch dieser Auffassung der Revision kann nicht beigetreten werden. Zwar ist es richtig, wie übrigens der erkennende Senat ebenfalls schon dargelegt hat (BGH-Urteil vom 13. Oktober 1954 - II ZR 160/53), daß die Auslegung einer Vertragsurkunde einem Geständnis nicht zugänglich ist, weil die Parteien dem Gericht nicht die rechtlichen Grundlagen seiner Prüfung aufzwingen können. Das hängt damit zusammen, daß sich ein Geständnis nur auf Tatsachen beziehen kann, nicht aber auf die rechtlichen Folgerungen, die das Gericht

aus den festgestellten oder zugestandenen Tatsachen zu ziehen hat. Dieser rechtlichen Beurteilung steht es aber nicht, wie die Revision meint, entgegen, daß im Zusammenhang mit der Auslegung einer Vertragsurkunde Parteierklärungen doch eine wesentliche Bedeutung haben können. Darauf hat der erkennende Senat in seinem zuletzt angeführten Urteil schon hingewiesen und dargelegt, daß auch im Zusammenhang mit der Auslegung einer Urkunde ein Geständnis denkbar und möglich ist, nämlich dann, wenn es sich auf außerhalb der Urkunde liegende, für die Auslegung wesentliche Umstände bezieht, die ihrerseits den Gegenstand einer Beweisführung und einer Beweiserhebung bilden können. Ähnlich ist die Sachlage hier. Nach den vorstehenden Ausführungen über die maßgeblichen Rechtsgrundsätze bei der Auslegung einer Vertragsurkunde gegen den Wortlaut der Urkunde ist es bedeutsam, wie die Vertragspartner den schriftlich geschlossenen Vertrag zunächst verstanden haben. Diese ursprüngliche Auffassung der Vertragsparteien ist ein außerhalb der Urkunde liegender, für die Auslegung wesentlicher tatsächlicher Umstand, der gegebenenfalls auch unter Berücksichtigung der von der betroffenen Prozeßpartei abgegebenen Parteibehauptungen zu ermitteln ist. So und nicht anders sind die Ausführungen des Berufungsgerichts über die ursprüngliche eigene Auffassung der Beklagten von dem Inhalt des Mietvertrages zu verstehen. Dagegen können die von der Revision vorgebrachten Bedenken nicht geltend gemacht werden.

3. Die Kläger hatten sich zum Beweis ihrer Behauptung, daß die Partner des Mietvertrages sich über den Inhalt der hier in Betracht kommenden Bestimmung in dem Sinn einig gewesen seien, daß die Reparaturen an Dach und Mauerwerk infolge von Bergschäden von den Mietern nicht zu tragen seien,

auf zwei Zeugen bezogen. Die Beklagte hatte demgegenüber erklärt, daß es auf diese Zeugen nicht ankomme. Das Berufungsgericht hat mit Rücksicht auf diese Erklärung der Beklagten von einer Vernehmung der Zeugen Abstand genommen. Das beanstandet die Revision. Sie ist der Meinung, daß die angezogene Erklärung der Beklagten das Berufungsgericht nicht der Verpflichtung enthoben habe, über etwaige unter Beweis gestellte Tatsachen Beweis zu erheben, wenn es diese Tatsachen für erheblich ansehen würde.

Auch mit dieser Rüge kann die Revision nicht durchdringen. Auszugehen ist insoweit freilich von dem Grundsatz, daß die Feststellung der für die Auslegung wesentlicher Tatsachen nach Maßgabe der für die Behauptungs- und Beweislast maßgeblichen Grundsätze zu erfolgen hat (BGH 20, 111). Unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes hätte es also einer Beweiserhebung über die Richtigkeit der von den Klägern behaupteten Tatsachen über die ursprünglichen Vorstellungen der Parteien des Mietvertrages von der hier maßgeblichen Bestimmung des Vertrages bedurft. Die Erklärung der Beklagten, daß es auf die von den Klägern benannten Zeugen nicht ankomme, konnte das Berufungsgericht von dieser Verpflichtung nicht befreien, da aus dieser Erklärung nicht entnommen werden kann, daß die Beklagte die entsprechende Behauptung der Kläger nicht bestreiten wolle. Aber aus einem anderen Grunde war das Berufungsgericht nicht genötigt, den von den Klägern für die Richtigkeit ihrer Behauptung angetretenen Beweis zu erheben. Denn das Berufungsgericht hat die Richtigkeit dieser Behauptung auf einen anderen rechtlich möglichen und zulässigen Weg festgestellt. Es hat aus dem Zusatzvertrag, den die Partner des Mietvertrages am 7. Juli 1954 geschlossen haben, in einer rechtlich möglichen und auch von der Revision nicht angegriffenen Weise

entnommen, daß nach dem Inhalt dieses Vertrages die Partner des Mietvertrages damals übereinstimmend davon ausgegangen seien, daß die Mieter nach dem Mietvertrag vom 31. Dezember 1953 die Reparaturen an Dach und Mauerwerk infolge von Bergschäden nicht zu tragen hätten. Bei dieser Sachlage war das Berufungsgericht nach allgemeinen Beweisgrundsätzen nicht genötigt, den zusätzlichen Beweisangeboten der beweispflichtigen Kläger noch nachzugehen, da die Beklagte insoweit einen Gegenbeweis nicht angetreten hatte.

II. Das Berufungsgericht hat den Anspruch der Kläger auf Zahlung von 7.000 DM nebst Zinsen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, ohne weitere Feststellungen darüber zu treffen, ob überhaupt seit der Übernahme des Hotels Krone durch die Kläger Bergschäden an Dach und Mauerwerk des Saalbaus aufgetreten sind, die die notwendige Voraussetzung für den geltend gemachten Erstattungsanspruch der Kläger sind. Auch dagegen wendet sich die Revision. Sie ist der Meinung, daß das Berufungsgericht den Eintritt oder wenigstens den wahrscheinlichen Eintritt eines irgendwie gearteten Bergschadens hätte feststellen müssen, ehe es sein Grundurteil hätte erlassen dürfen.

Auch diese Rüge ist bei den hier gegebenen Verhältnissen unbegründet. Denn maßgeblich für den vorliegenden Sachverhalt ist die Tatsache, daß die Beklagte nur die Höhe der von den Klägern geltend gemachten Bergschäden bestritten hat. In ihrem Schriftsatz vom 22. Mai 1957 hat sie hinsichtlich der Höhe der geltend gemachten Schäden vorgetragen, daß die Beträge nach ihrer Auffassung um mehr als die Hälfte übersetzt seien. Damit hat sie zugegeben, daß Schäden dieser Art in irgendeiner Höhe eingetreten sind. Bei dieser Sachlage

war das Berufungsgericht nicht genötigt, noch eine besondere Feststellung darüber zu treffen, daß ein irgendwie gearteter Schaden überhaupt eingetreten ist. Denn angesichts des beiderseitigen Parteivortrags ist das zwischen den Parteien unstreitig.

Damit erweist sich die Revision als unbegründet, so daß sie mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen ist.

Dr. Haidinger

Dr. Fischer

Liesecke

Dr. Reinicke

zugleich für den
durch Urlaub an
der Unterschrifts-
leistung verhin-
derten Bundesrichter Hill