

Verkündet
am 9. Januar 1963
Wüst,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2229 043

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

In dem Rechtsstreit

der Firma "M[REDACTED]" Gesellschaft für Melktechnik mit beschränkter Haftung, vertreten durch ihren Geschäftsführer Werner E[REDACTED] in H[REDACTED]-B[REDACTED], G[REDACTED]-straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Offene Handelsgesellschaft Arthur Bü[REDACTED] & Sohn, vertreten durch die Gesellschafter Arthur Bü[REDACTED] sen. und Arthur Bü[REDACTED] jr. in H[REDACTED]-B[REDACTED], G[REDACTED]-straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 9. Januar 1963 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 24. Mai 1961 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Zwischen den Parteien besteht Streit, ob die Klägerin berechtigt ist, eine Gleisanlage auch außerhalb des Grundstücksteils, den sie von der Beklagten gemietet hat, zu benutzen. Diese Anlage führt vom Bahnhof B [REDACTED] über verschiedenen Eigentümern gehörenden Grundbesitz auf das Grundstück H [REDACTED]-B [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED]. Hauptanschließerin ist die Margarineunion, die früher, aber seit Jahren nicht mehr, die Waggonen den Nebenanschlüssen durch eine betriebseigene Lokomotive zustellte. Im Grundbuch ist eine Gleisberechtigung als Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks G [REDACTED]straße [REDACTED] eingetragen. Dieses gehört der Ehefrau Anneliese Z [REDACTED] und ihren Kindern. Durch schriftlichen Mietvertrag vom 27. November 1953 vermieteten die Eigentümer ihr rund 6500 qm großes Grundstück G [REDACTED]straße [REDACTED] der Beklagten zum Betriebe einer Großgarage mit Tankstelle, Wagenpflege, Lackieranstalt usw. Darin ist über die Benutzung der Gleisanlage nichts bestimmt. Der Beklagten ist Untervermietung gestattet.

Am 30. Dezember 1953 schloß die Beklagte nach eingehenden Vorverhandlungen über einen Teil des Mietgrundstücks mit der Klägerin einen schriftlichen Untermietvertrag. Dessen § 1 lautet:

"1. Für Maschinen- und Apparatebau sowie Vertrieb, Import- Export und Großhandel mit technischen Erzeugnissen werden die im beiliegenden Plan rot umrandeten, in ... belegenen Gebäude mit Hofplatz bis zur linken Grundstücksgrenze wie besehen und vorgefunden vermietet.

..... "

Die zusätzliche Bestimmung zu § 1 besagt:

"Mitvermietet sind die Außenfläche, Mauern etc.
zur Anbringung einer Firmenreklame in der Wahl
des Mieters unter Beachtung der gesetzlichen Bau-
vorschriften und evtl. Genehmigung der Baubehörde."

§ 17 bestimmt:

"Zwischen den an die Firma "M [REDACTED]" (Klägerin) ver-
mieteten Gebäude und der angrenzenden großen Halle
soll in Verlängerung der zwischen beiden Gebäuden
liegenden Grenze ein Zaun errichtet werden, wel-
cher bis an die Mauer zur Straße heranzführt. Die-
ser Grenzzaun soll eine Durchfahrt erhalten, die
für große LKWs ausreicht. Die Durchfahrt kann vom
Vermieter bei Bedarf benutzt werden."

Als Anlage ist dem Untermietvertrag ein Auszug aus dem
Hauptmietvertrag beigelegt. Auf dem im § 1 erwähnten Plan
ist das Anschlußgleis unter der Bezeichnung "Industrie-
bahn" eingezeichnet. Das Gleis reicht in den der Klägerin
vermieteten Grundstücksteil hinein. Das innerhalb der rot
umrandeten Grundstücksfläche liegende Gleisendstück
ist nach dem Vortrag der Klägerin 20 m, nach der Darstel-
lung der Beklagten etwa 10 m lang.

Seit 1956 streiten die Parteien darüber, ob die Klä-
gerin berechtigt ist, die Gleisanlage auch außerhalb des
von ihr gemieteten Grundstücksteiles zu benutzen. Die Be-
klagte hat inzwischen auf dem in ihrem Besitz gebliebenen
Grundstücksteil unmittelbar neben der Gleisanlage eine
Tankstelle mit Pflegestation errichtet, die nach ihrer
Behauptung bei Benutzung der Gleisanlage wieder entfernt
werden müßten.

Im vorliegenden, seit Anfang Mai 1959 rechtshängigen
Verfahren macht die Klägerin ihr - angebliches - Recht



auf Benutzung der Gleisanlage geltend. Sie beruft sich darauf, sie habe nach § 1 des Mietvertrages das Grundstück "wie besehen und vorgefunden" gemietet, auch sei im § 1 auf die dem Vertrage beigelegte Zeichnung verwiesen, in dem die Gleisanlage eingezeichnet sei. Außerdem behauptet sie, bei den mündlichen Vertrags- und Vertragsvorverhandlungen sei klargestellt worden, daß die Gleisanlage Teil des Mietgegenstandes sein solle. Letzteres bestreitet die Beklagte.

Die Klage ist auf Verurteilung der Beklagten gerichtet, die Benutzung der Gleisanlage durch die Klägerin zu dulden, hilfsweise auf Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet sei, der Klägerin den Schaden zu erstatten, der ihr daraus erwachse, daß die Beklagte nicht in der Lage sei, der Klägerin die Benutzung der Gleisanlage zu gewähren, und weiter hilfsweise auf Feststellung, daß die Klägerin den Mietzins zu mindern berechtigt sei, weil die Beklagte ihre Verpflichtung zur Duldung der Benutzung der Gleisanlage nicht erfülle.

Das Landgericht wies die Klage ab. Die Berufung der Klägerin blieb ohne Erfolg. Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihren Klagantrag mit Hilfsanträgen weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision kann keinen Erfolg haben.

A.

Das Berufungsgericht findet in dem schriftlichen Untermietvertrag keinen hinreichenden Anhalt dafür, daß der

Klägerin darin das Recht habe eingeräumt werden sollen, die gesamte Gleisanlage, also auch deren außerhalb der ihr vermieteten Fläche liegende Teile, zu benutzen (BU 19). Es meint, wenn ein solches Gebrauchsrecht außerhalb der durch den Plan gezogenen Grenzen Gegenstand des Vertrages habe sein sollen, wäre diese Abweichung besonders bestimmt worden (BU 20). Gleichwohl könne der zu erforschende ^{wirkliche} Wille der Parteien dahin gegangen sein, mit der Aufnahme des Gleisstückes in den der Erläuterung des § 1 des Vertrages dienenden Plan zum Ausdruck zu bringen, die Klägerin solle auch zur Benutzung der ganzen Anlage berechtigt sein (BU 22). Die Aussagen der Zeugen Dr. J. [REDACTED], No. [REDACTED] und Hans-Jürgen J. [REDACTED] hätten ihm jedoch nicht die Überzeugung vermittelt, daß die Behauptungen der Klägerin über den beiderseits erklärten Willen, sie solle die Gleisanlage benutzen dürfen, zutreffen (BU 23). Zwar sei nach den Bekundungen dieser Zeugen bei den Vertragsverhandlungen auch über den Gleisanschluß gesprochen worden. Die Klägerin habe bei den Vorverhandlungen zunächst auch zu erkennen gegeben, daß sie auf seine Benutzung Wert lege. Ihre Schilderung der Vorverhandlungen rechtfertige aber nicht die Feststellung, daß die Beklagte Erklärungen abgegeben habe, nach denen der Klägerin die Benutzung der Anlage für die Dauer des Mietverhältnisses zugestanden worden sei (BU 24). In dem den Besichtigungen folgenden Briefwechsel sei die Benutzung der Gleisanlage nirgends erwähnt und auch im Vertrage selbst sei hierüber nichts niedergelegt worden, obwohl dazu noch manches klärungsbedürftig gewesen sei (BU 25/26). Dem Schweigen über die Benutzung der Gleisanlage entnimmt das Berufungsgericht angesichts der Sorgfalt, die die Klägerin sonst auf die Formulierung des Vertrages verwandt habe, daß sie sich das ihr zunächst bei den Vorverhandlungen von der Beklagten in Aussicht gestellte Gleisbenutzungsrecht nicht habe sichern wollen (BU 27). Das Verhalten der Klägerin in der Folgezeit bis in das Jahr 1957 hinein wertet es dahin, sie selbst sei

A

in dieser Zeit nicht davon ausgegangen, zur Benutzung der Gleisanlage berechtigt zu sein (BU 28). Abschließend führt das Berufungsgericht aus, bei Berücksichtigung aller Umstände habe es nicht die Überzeugung gewinnen können, daß sich die Parteien bei Vertragsabschluß über ein Recht der Klägerin zur Benutzung der Gleisanlage einig gewesen seien (BU 30).

B.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts bewegen sich weitgehend auf tatsächlichem Gebiet. Sie haben die Auslegung eines Individualvertrages zum Inhalt und enthalten die ebenfalls dem Tatrichter obliegende Würdigung des Parteivorbringens und der Beweisaufnahme. Sie verstoßen weder gegen Denkgesetze noch gegen anerkannte Auslegungsgrundsätze. Es ist auch kein wesentliches Auslegungsmaterial unbeachtet geblieben. Die Überlegungen der Revision laufen im Ergebnis darauf hinaus, ihre eigene Wertung des Sachverhaltes und der Beweisaufnahme an die Stelle der Auslegung und die Würdigung durch das Berufungsgericht zu setzen.

I. Das Berufungsgericht ist entgegen der Auffassung der Revision nicht davon ausgegangen, der Klägerin seien in erster Reihe "Räume" vermietet. Es hat im Gegenteil zu Grunde gelegt, daß ihr auch der Hofplatz mitvermietet ist, auf dem sich das Endstück der Gleisanlage befindet. Daraus brauchte es nicht den Schluss zu ziehen, schon deswegen habe die Klägerin auch berechtigt sein sollen, die ganze Gleisanlage, die über mehrere, zum größten Teil anderen Eigentümern gehörende Grundstücke führt, zu benutzen, wenn darüber keine nähere Regelung getroffen ist. Der Vertrag ist zwischen im Wirtschaftsleben stehenden Kaufleuten abgeschlossen

worden. Bei den Verhandlungen war die Maklerfirma beteiligt, die wenige Wochen vorher den Hauptmietvertrag ohne ein Gleisbenutzungsrecht vermittelt hatte. Bei dieser Sachlage ist nicht rechtsirrig, wenn das Berufungsgericht davon ausgeht, es würde im Vertrage selbst eine nähere Regelung getroffen sein, wenn der Klägerin ein Gleisbenutzungsrecht für die Dauer hätte gesichert werden sollen. Nicht richtig ist die Auffassung der Revision, die Unterlassung der näheren Regelung müsse zu Lasten der Beklagten gehen, weil sie den Vertragsentwurf geliefert habe und sich deutlicher habe ausdrücken müssen. Den ersten Entwurf hat die vermittelnde Maklerfirma nach den vorangegangenen Besprechungen am 21. Dezember 1953 vorgelegt. Auch mit Rücksicht darauf, daß die Klägerin zahlreiche weitgehend ins Einzelne gehende Änderungen, Erläuterungen und Zusätze verlangt und zugestanden erhalten hatte, war das Berufungsgericht aus Rechtsgründen nicht gehindert, die Tatsache, daß die Gleisanlage mit keinem Wort erwähnt ist, gegen die Klägerin zu werten. Dabei kommt es nicht darauf an, was sich diese vielleicht insgeheim wegen der Gleisanlage vorbehalten hat, sondern darauf, wie die Beklagte die zahlreichen besonderen Wünsche der Klägerin und die Nichterwähnung gerade der Gleisanlage deuten mußte. Es ist jedenfalls Sache der tatrichterlichen Würdigung des Berufungsgerichts, wenn es zu der Auffassung kommt, die Beklagte habe, selbst wenn ursprünglich von der Benutzung der Gleisanlage gesprochen war, nach diesem Verhalten der Klägerin annehmen müssen, sie wolle ein Benutzungsrecht nicht festgelegt haben.

II. Das Berufungsgericht hat auch entgegen den Rügen der Revision die Begleitumstände und die Aussagen der Zeugen im Rahmen der ihm zustehenden tatrichterlichen Würdigung ohne Rechtsverstoß gewertet. Dabei hat es die

Aussagen der Zeugen N [REDACTED] und der Eheleute Z [REDACTED] nicht übersehen, sondern ausdrücklich behandelt (BU 28). Es lag im Rahmen seines tatrichterlichen Ermessens, die Aussage des Zeugen No [REDACTED] dahin zu würdigen, daß mit den Erörterungen über die Benutzbarkeit der Gleisanlage möglicherweise nur geklärt werden sollte, ob die mit der bevorstehenden Betriebsverlegung zusammenhängenden Transporte auf dem Bahnwege ausgeführt werden konnten (BU 24). Dieser Zeuge hatte ausdrücklich bekundet: "Unsere Überlegung war damals, die mit der Betriebsverlegung zusammenhängenden Transporte auf dem Bahnwege auszuführen. Später stellte sich heraus, daß der LKW-Transport doch günstiger war". Auch der Zeuge Hans-Jürgen J [REDACTED] hat - ebenso wie No [REDACTED] - ausgesagt: "Wir haben auch davon gesprochen, daß wir die Gleisanlage schon sehr bald für die Verlagerung des Betriebes nach H [REDACTED] benutzen würden". Wenn die Beklagte, wovon das Berufungsgericht erkennbar ausgeht, diese Absicht der Klägerin den Fragen nach der Brauchbarkeit der Gleisanlage bei den Vorverhandlungen entnehmen konnte, dann brauchte sie jedenfalls nicht anzunehmen, die Klägerin habe vertraglich ein dauerndes Gleisbenutzungsrecht eingeräumt haben wollen. Soweit das Berufungsgericht davon spricht, die Beklagten haben bei den Vorverhandlungen ihre Bereitschaft zur Einräumung eines Gleisbenutzungsrechts erklärt, sollte sich das auch ersichtlich nur auf die beschränkte Benutzung zur Betriebsverlagerung beziehen. Als Beweisanzeichen gegen die Klägerin durfte das Berufungsgericht auch werten, daß bei Einräumung der Benutzung eines Gleisanschlusses in der Regel die näheren Einzelheiten von vornherein festgelegt und abgesprochen werden, insbesondere dann, wenn, wie hier, der Hauptanschließer eine fremde Firma

ist und die Gleise über mehrere, anderen Eigentümern gehörende Grundstücke führen. Dem steht nicht entgegen, daß die Klägerin die Anlage möglicherweise erst später nutzen wollte. Es lag auch im Rahmen des tatrichterlichen Ermessens, wie das Berufungsgericht das spätere Verhalten der Klägerin bis in das Jahr 1957 hinein gewertet hat. Ob es aus diesem Verhalten, insbesondere den verschiedenen Schreiben, auch andere Schlüsse hätte ziehen können, ist unerheblich. Seine tatrichterliche Würdigung ist jedenfalls nicht unmöglich.

III. Vergeblich greift die Revision auch die Auffassung des Berufungsgerichts an, die Voraussetzungen für eine Parteivernehmung des Geschäftsführers der Klägerin E von Amts wegen gemäß § 448 ZPO lägen nicht vor. Auch in diesem Zusammenhang will die Revision im Ergebnis nur ihre eigene Würdigung des Sachverhalts und der Beweisaufnahme an die Stelle der Wertung des Berufungsgerichts setzen.

IV. Es liegt ferner kein Anhalt dafür vor, daß sich das Berufungsgericht der Möglichkeit einer ergänzenden Vertragsauslegung nicht bewußt war. Es hat erkennbar nur keinen Anlaß dazu gesehen, weil es annimmt, daß bei dem endgültigen Abschluß des Vertrages der erklärte Wille der Parteien nicht dahin gegangen sei, das Gleisbenutzungsrecht als Dauerrecht zum Inhalt des Mietvertrages zu machen.

C.

Die Revision ist demnach als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger Artl Dr. Dorschel Dr. Mezger Dr. Messner