

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

1. Gesetz: BGB § 157

Rechtssatz: 1. Rechtsgeschäftliche Erklärungen sind grundsätzlich auch dann im Sinne der Verkehrssitte auszulegen, wenn diese dem Erklärenden nicht bekannt gewesen ist. Wenn aber der erklärte Wille der Verkehrssitte unzweideutig widerspricht, ist dieser maßgebend.

2. Selbst wenn eine allgemeine Verkehrssitte des Inhalts besteht, daß die Außenwände vermieteter Geschäftsräume ohne weiteres als zu Werbezwecken mitvermietet gelten, kann ein abweichender örtlicher Verkehrsgebrauch einen anderen Vertragsinhalt ergeben.

2. Gesetz: ZPO § 561

Rechtssatz: Ob eine Verkehrssitte besteht, gehört dem Gebiet der tatrichterlichen Feststellung an.

Aktenzeichen: VI ZR 242/52

Urt. d. BGH. v. 12. Dezember 1953

OLG Düsseldorf

VI ZR 242/52

Verkündet am 12. Dezember 1953
Malessa, Justizassistent als Ur-
kundsbeamter der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Walter S. [REDACTED] in D. [REDACTED], J. [REDACTED]straße

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Firma Hugo B. [REDACTED], Inhaberin Frau Irmgard W. [REDACTED]
in D. [REDACTED], B. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 12. Dezember 1953 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar, Hanebeck,
Dr. Bode und Dr. Hauß

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf
vom 21. Mai 1952 aufgehoben. Die Sache wird zur an-
derweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über
die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zu-
rückverwiesen.

Von Rechts wegen

53

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines im Jahre 1950 errichteten, an drei Straßen gelegenen Geschäftshauses in D [REDACTED]. Im Erdgeschoß des Hauses unterhält er ein Autoverkaufsgeschäft. Das erste bis dritte Obergeschoß ist an die Beklagte zu geschäftlichen Zwecken vermietet; sie betreibt dort eine Tuchhandlung. Das über dem dritten Obergeschoß befindliche Dachgeschoß ist weit zurückgebaut; es enthält Wohnungen. Die Balkonterrasse, die sich vor ihnen befindet, ist von einer Mauerbrüstung mit abschließendem einfachen Gesims umgeben. An der Außenwand der mittleren Straßenfront ist über den Fenstern des Erdgeschosses der Name des Klägers "Sch [REDACTED]" in 50 cm hohen Neonleuchtbuchstaben von blauer Farbe angebracht. Die Beklagte hat an der gleichen Front über den Fenstern des dritten Obergeschosses ihren Firmennamen "Hugo B [REDACTED]" gleichfalls mit Neonleuchtbuchstaben anbringen lassen; die Buchstaben sind etwa 1 m hoch, reichen bis an das Abschlußgesims und sind von rotleuchtender Farbe.

Der Kläger hat auf Entfernung dieser Schrift geklagt. Er ist der Ansicht, daß die Beklagte mangels einer entsprechenden Vereinbarung in dem schriftlichen Mietvertrage der Parteien nicht berechtigt sei, die Außenwand zu benutzen. In D [REDACTED] seien üblicherweise bei Vermietung von Geschäftsräumen die Außenmauern nicht mitvermietet. Der Mieter dürfe die Außenwand nicht ohne Einverständnis des Vermieters zu Werbezwecken benutzen. Die Leuchtschrift der Beklagten beeinträchtige zudem infolge ihrer Größe und Leuchtkraft seine eigene Leuchtreklame; sie erwecke bei unbefangenen Betrachtern den Eindruck, als laute sie "Haus B [REDACTED]"; auch belästige sie die Bewohner des Dachgeschosses.



Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist durch das Oberlandesgericht zurückgewiesen worden. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat in Auslegung des Mietvertrages der Parteien angenommen, daß die Beklagte auch ohne besondere Abmachungen berechtigt sei, die Außenwand der von ihr gemieteten Geschäftsräume für ihre Leuchtschrift zu verwenden. Nach Treu und Glauben und der Verkehrsanschauung könne die Vertragserklärung des Klägers objektiv nicht anders aufgefaßt werden, als daß der Beklagten mit der Vermietung der Geschäftsräume eines im Geschäftsviertel von Düsseldorf gelegenen Geschäftsneubaues auch das Recht zu einer sich im Rahmen des Üblichen und Notwendigen haltenden Lichtreklame an den Außenwänden der Mieträume zustehen sollte. Dies ergebe sich aus einer allgemeinen Verkehrssitte, die sich auf Grund jahrzehntelanger tatsächlicher Übung aller beteiligten Kreise in ganz Deutschland herausgebildet habe und in Schrifttum und Rechtsprechung einhellig bejaht worden sei. Danach gälten beim Fehlen besonderer Vertragsbestimmungen die Außenwandflächen der in einer Großstadt vermieteten Geschäftsräume von der Unterkante der Fenster der Mieträume bis zur Unterkante der Fenster des oberen Stockwerkes als zu Reklamezwecken mitvermietet. Bei der Verwendung der Wandflächen zu Reklamezwecken dürfe sich der Mieter auch die Fortschritte der Beleuchtungstechnik nutzbar machen. Mit seiner Behauptung, daß nach einem in Düsseldorf bestehenden Ortsgebrauch die Vermietung der Außenwände von Geschäftsräumen zur Reklame üblicherweise nur durch besondere schriftliche Vereinbarung

im Rahmen des Mietvertrages geschehe, könne der Kläger nicht gehört werden. Dafür, daß es sich bei diesem Gebrauch um eine allgemeine Verkehrssitte handle, habe er nichts vorgetragen. Der in ganz Deutschland bestehenden allgemeinen Verkehrssitte habe ein örtlich beschränkter Gebrauch die Geltung nicht nehmen können. Das Bestehen eines von der allgemeinen Verkehrssitte abweichenden örtlichen Gebrauchs würde auch nur dann zu einer anderen Auslegung der Willenserklärung des Klägers haben führen können, wenn beim Abschluß des Vertrages beiden Parteien das Bestehen dieses Ortsgebrauchs bekannt gewesen wäre. Dafür habe der Kläger nichts vorgetragen. Auf die Erhebung der vom Kläger angebotenen Beweise (Auskunft des Haus- und Grundbesitzervereins sowie Gutachten eines Sachverständigen) komme es daher nicht an. Wenn der Kläger der Beklagten das Recht zur Anbringung von Lichtreklame an der Außenwand des dritten Stockwerks nicht hätte einräumen wollen, so hätte er dies zum Ausdruck bringen müssen, zumal die Beklagte den Vorverhandlungen habe entnehmen dürfen, daß der Kläger grundsätzlich gegen Reklame der Beklagten an der Hauswand nichts einzuwenden habe. Der Kläger habe nämlich, als zunächst nur die Vermietung des ersten und zweiten Stockwerks ins Auge gefaßt worden sei, die Pläne über die Reklameanbringung mit der Beklagten erörtert und die Einzelheiten der Ausführung seinem Architekten überlassen. Daraus habe die Beklagte den Schluß ziehen dürfen, daß die Vermietung der Geschäftsräume auch das Recht zur Benutzung der Außenwandflächen zum Zwecke der Reklame mitumfasse. Das Berufungsgericht hat hiernach den Beseitigungsanspruch des Klägers weder aus § 550 BGB noch aus § 862 oder § 1004 BGB für begründet gehalten.

Der Revision ist zuzugeben, daß die Auslegung des Vertrages durch das Berufungsgericht nicht irrtumsfrei zustande gekommen ist.

Nach § 157 BGB sind Verträge so auszulegen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern. Mit Recht hat das Berufungsgericht daher geprüft, ob eine Verkehrssitte bestanden hat, die bei der Auslegung des Vertrages zu berücksichtigen war. Auf die Verkehrssitte, deren Bestehen es aus gerichtlichen Entscheidungen und aus dem Schrifttum entnommen hat, konnte es aber nur dann ankommen, wenn sie auch in D. [REDACTED] herrschte. Da die Mieträume in D. [REDACTED] gelegen sind, die Vertragsparteien hier ihren Sitz haben und der Mietvertrag offenbar auch hier abgeschlossen worden ist, war maßgebend, welche Verkehrssitte in D. [REDACTED] bestand. Mit seinem Vorbringen, in D. [REDACTED] gälten bei Vermietung von Geschäftsräumen die Außenwände nicht ohne weiteres als mitvermietet und dürften ohne Einverständnis des Vermieters nicht zu Werbezwecken benutzt werden, hat der Kläger das Bestehen einer von einem sonst etwa herrschenden Brauch abweichenden Übung und örtlichen Verkehrssitte behauptet. Es ist rechtsirrig, wenn das Berufungsgericht meint, ein örtlich beschränkter Brauch habe der von ihm festgestellten allgemeinen Verkehrssitte die Geltung nicht nehmen können. Die Verkehrssitte ist keine Rechtsnorm, sondern die den Verkehr beherrschende tatsächliche Übung (RGZ 49, 157 [162]; 55, 375 [377]; RG Warn. 1919 Nr 131). Sie kann daher auch örtlich verschieden sein (RG Warn. 1914 Nr 324; RAG 13, 188 [191]; Planck BGB 4. Aufl 1913 § 157, 5; Staudinger BGB 9. Aufl 1925 § 157, 3; Schlegelberger-Vogels BGB 1939 § 157, 5; BGB RGRK 10. Aufl 1953 § 157, 2; Erman-Groepper BGB 1953 § 157, 2).

Anscheinend will das Berufungsgericht freilich feststellen, daß die von ihm dargelegte Verkehrssitte wie im ganzen übrigen Deutschland so auch in D. [REDACTED] herrsche. Wenn auch die Frage, ob eine Verkehrssitte besteht, auf tatsächlichem Gebiet liegt und entgegen der Ansicht der Revi-

sion der Prüfung durch das Revisionsgericht daher entzogen ist (RGZ 55, 375 377; RG Warn. 1919 Nr 131; BGH MDR 1952, 155; Enneccerus-Nipperdey, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, Bd 1, 13. Aufl 1931 S 116/117; Planck § 157, 3; Staudinger aaO; Soergel BGB 8. Aufl 1952 § 157 II a; BGB RGRK § 157, 3 a.E.; Palandt BGB 11. Aufl 1953 § 157, 6 a.E.; Erman-Groepper aaO; Stein-Jonas-Schönke ZPO 17. Aufl Ergänzungslieferung 1953 § 549 II 3; Baumbach ZPO 21. Aufl 1952 § 549, 4 A; aa Rosenberg, Lehrbuch des Deutschen Zivilprozeßrechts, 5. Aufl 1951 S 508, 646), so kann die tatrichterliche Feststellung des Bestehens einer Verkehrssitte doch mit der Revision angegriffen werden, wenn sie unter Verletzung prozeßrechtlicher Vorschriften zustande gekommen ist (RG Warn. 1914 Nr 324; BayObLG 32, 125 128; Soergel aaO). Das Bestehen der vom Kläger behaupteten örtlichen Verkehrssitte war wie jede andere Tatsache Gegenstand des Beweises. Hier ist für die behauptete Tatsache Beweis angetreten worden durch eine Auskunft des Haus- und Grundbesitzervereins. Der Beweisantritt ging offensichtlich nicht nur dahin, daß in den Kreisen der Hauseigentümer und Vermieter diese Auffassung bestehe. Dies wäre nicht ausreichend gewesen, da von einer Verkehrssitte nur dann die Rede sein kann, wenn sich bei allen an dem betreffenden Zweige des Verkehrslebens beteiligten Kreisen einheitliche Anschauungen herausgebildet haben (RGZ 69, 150 153; 75, 338 341; 110, 47 48). Es kommt also mit darauf an, wie in Kreisen der Mieter von Geschäftsräumen die Dinge angesehen werden. Auch hat der Kläger die Einholung eines Sachverständigengutachtens beantragt. Einen Sachverständigen zuzuziehen, steht zwar im richterlichen Ermessen. Wenn sich das Gericht nach pflichtgemäßem Ermessen eine als Überzeugung genügende eigene Sachkunde beimißt, ist es nicht genötigt, einen von der Partei beantragten Sachverständigenbeweis zu erheben (Stein-Jonas-Schönke aaO Vorbem III vor § 402). Die Ausfüh-

rungen des angefochtenen Urteils lassen jedoch nicht erkennen, daß das Berufungsgericht aus eigener Sachkunde das Bestehen der behaupteten örtlichen Verkehrssitte habe verneinen wollen. Wenn es der von ihm dargelegten Verkehrssitte Geltung auch für D [REDACTED] zugeschrieben hat, so darum, weil es der irrigen Rechtsauffassung ist, daß sie durch abweichende Verkehrsanschauungen im örtlichen Bereich nicht habe zurückgedrängt werden können. Wie die Revision mit Recht rügt, bedeutet es daher einen Verstoß gegen § 286 ZPO, daß das Berufungsgericht den beantragten Beweis nicht erhoben hat.

Von Rechtsirrtum beeinflusst ist auch die Ansicht des Berufungsgerichts, die vom Kläger behauptete örtliche Verkehrssitte habe für die Auslegung des Vertrages nur dann Bedeutung gewinnen können, wenn sie den Parteien bei Abschluß des Vertrages bekannt gewesen sei. Seine rechtsgeschäftlichen Erklärungen muß jeder so gegen sich gelten lassen, wie sie nach den am Orte und zur Zeit des Vertragsabschlusses herrschenden Verkehrsanschauungen aufzufassen sind. Die Erklärungen sind daher auch dann im Sinne der bestehenden Verkehrssitte auszulegen, wenn diese dem Erklärenden nicht bekannt gewesen ist. Gründe der Rechtssicherheit verlangen es, daß die Erklärung so aufgefaßt wird, wie es der tatsächlichen Übung der in Betracht kommenden Geschäftskreise entspricht. Nur wenn der in der Erklärung zum Ausdruck gelangte Wille der Verkehrssitte unzweideutig widerspricht, ist nicht diese, sondern der Inhalt der abgegebenen Erklärung maßgebend (RGZ 95, 122 [124]; 96, 273 [276]; 114, 9 [12]). Daß die Vertragserklärungen der Parteien in einem unzweideutigen Widerspruch zu der vom Kläger behaupteten Verkehrssitte gestanden hätten, ist jedoch nicht ersichtlich; daß sie im Sinne eines solchen Widerspruchs beiderseits verstanden worden wären, hat das Be-

rufungsgericht nicht festgestellt.

Bei der Auslegung des Vertrages hat das Berufungsgericht dem mit dem Abschluß des Vertrages verfolgten Zweck wesentliche Bedeutung beigemessen und auch die Vorverhandlungen in Betracht gezogen. Das entspricht anerkannten Auslegungsregeln. Es könnte scheinen, als habe das Berufungsgericht dem Vertrage die von ihm gewährte Auslegung auch dann geben wollen, wenn von der Verkehrssitte abgesehen wird, von deren Bestehen es ausgegangen ist. Auch in diesem Falle wäre die Auslegung jedoch nicht ohne Rechtsverstöß zustande gekommen. Der Kläger hat nämlich nicht nur bestritten, daß die vom Berufungsgericht angenommene Verkehrssitte besteht, sondern hat das Bestehen einer abweichenden örtlichen Verkehrssitte behauptet. Da der Vertrag nur unter Berücksichtigung aller für die Ermittlung seines Sinnes bedeutsamen Umstände ausgelegt werden konnte, kam es für die Auslegung mit auf die behauptete örtliche Verkehrssitte an. Ihr Bestehen konnte das Berufungsgericht daher nicht dahingestellt sein lassen.

Das angefochtene Urteil kann hiernach nicht bestehen bleiben. Das Berufungsgericht wird vielmehr zu prüfen haben, ob die vom Kläger behauptete örtliche Verkehrssitte besteht, um danach den Mietvertrag einer erneuten Auslegung zu unterziehen.

Der Kläger hat in der Revisionsinstanz noch geltend gemacht, die beanstandete Lichtreklame erwecke, da sie sich an der oberen Kante der mittleren Außenwand des Hauses befinde, größere Buchstaben als die Leuchtschrift des Klägers verwende und für einen unbefangenen Betrachter das ganze Haus beherrsche, den Eindruck, als sei die Beklagte und nicht der Kläger Eigentümer des Hauses. Er erblickt h

hierin eine Verletzung seiner schutzwürdigen Interessen. Dem Kläger bleibt es unbenommen, diesen im bisherigen Verfahren noch nicht hervorgehobenen und gewürdigten Gesichtspunkt vor dem Berufungsgericht zur Geltung zu bringen.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision bleibt dem Berufungsgericht vorbehalten.

Dr. Kleinewefers Hanebeck Dr. Gelhaar

Dr. Bode Dr. Hauß