
Datum: 24.07.2009
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 24. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: I-24 U 6/09
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2009:0724.I24U6.09.00

Vorinstanz: Landgericht Kleve, 1 O 242/06

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das am 12. Dezember 2008 verkündete Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Kleve - Einzelrichterin - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

2. Der Berufungsstreitwert wird auf 9.210,36 EUR festgesetzt.

Gründe

1

I. Das Rechtsmittel hat keinen Erfolg, § 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Das Landgericht hat auch den im Berufungsrechtszug noch weiterverfolgten Teil der Klage, nämlich die noch umstrittenen Pachten der Monate Juni 2006 bis August 2007 zu Recht als um 50% gemindert angesehen. Die dagegen vorgebrachten Berufungsgründe rechtfertigen keine der Klägerin günstigere Entscheidung.

2

Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen nimmt der Senat Bezug auf seinen Hinweisbeschluss vom 25. Juni 2009. Dort hat der Senat im Wesentlichen ausgeführt:

3

1. Die Ansicht der Klägerin, die Beklagte zu 1 (künftig: Beklagte) habe ihr Minderungsrecht aus § 536 BGB gemäß § 536c Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB verloren, weil sie die Mängel nicht unverzüglich nach deren Auftreten angezeigt habe, ist von Rechtsirrtum beeinflusst. Dabei kann der unter den Parteien geführte Streit darüber, ob die Beklagte die in Rede stehenden Mängel vor Februar 2006 der Klägerin angezeigt habe, auf sich beruhen. Auf diese Frage kommt es deshalb nicht an, weil ein in Betracht kommender Verstoß der Beklagten gegen die Anzeigepflicht nicht ursächlich dafür geworden ist, dass die (inzwischen unstreitig)

4

bestehenden und für die Durchfeuchtung der Gaststättenräume verantwortlichen Baumängel nicht unverzüglich beseitigt worden sind (vgl. Senat OLGR Düsseldorf 2003, 2 = ZMR 2003, 21 m. w. Nachw.). Die Klägerin räumt selbst ein, dass sie erst 2007/2008, nämlich erst nach Einholung der Gutachten im vorliegenden, durch die Minderung der Pacht ab März 2006 veranlassten Prozess die Notwendigkeit erkannt habe, Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen, die weit über das Maß hinausgehen, die sie nach Erlangung der Kenntnis von den der Durchfeuchtungen spätestens im Februar 2006 zunächst für ausreichend gehalten habe. Damit steht fest, dass die Klägerin die erforderlichen Maßnahmen nicht unverzüglich nach Kenntnisnahme von der Mangelhaftigkeit der Pachtsache durchgeführt hat, so dass eine frühere Kenntnis durch die entsprechende Anzeige der Beklagten nichts bewirkt hätte.

2. Aus den gleichen Gründen unschlüssig ist auch der Einwand der Klägerin, die Beklagte habe es versäumt, nach den im Juni/Juli 2006 ergriffenen Behelfsmaßnahmen die Fortdauer der Durchfeuchtungen anzuzeigen. Im Übrigen übersieht die Klägerin, dass die Beklagte im vorliegenden Prozess, nämlich im Schriftsatz vom 23. August 2006 die "weiterhin bestehenden Feuchtigkeitsschäden" angezeigt hat. 5

3. Der Senat teilt auch die Auffassung des Landgerichts, die Pacht sei infolge der diversen Mängel um 50% gemindert. Die Klägerin bagatellisiert unverändert die schweren Baumängel und deren Folgen, die ausweislich der Gutachten zu einer erheblichen Nutzungsbeeinträchtigung geführt haben, insbesondere auch zur Bildung von Schimmelpilz. In diesem Zusammenhang kommt es nicht darauf an, ob die Gäste (alle) Durchfeuchtungen wahrnehmen konnten. Abgesehen davon, dass auch die Gesundheit der persönlich haftenden Gesellschafter der Beklagten, der Beklagten zu 2 und 3, sowie deren Personal durch die Mangelfolgen beeinträchtigt worden ist, kommt es allein darauf an, wie der Wert der umstrittenen Gaststätte mit den festgestellten Mängeln im Verhältnis zu einer Gaststätte ohne diese Mängel zu bestimmen ist. Diesbezüglich weist das angefochtene Urteil keine durchgreifenden Mängel auf. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils verwiesen. 6

II. An diesen Erwägungen hält der Senat fest. Die dagegen noch erhobenen Einwendungen der Klägerin geben keinen Anlass zu abweichender Beurteilung. 7

1a) Es ist jetzt unstreitig, dass die Klägerin erstmals im Januar 2008, also erst rund zwei Jahre (!) nach dem Zeitpunkt, zu dem sie von den Baumängeln erstmals erfahren haben will (Februar 2006), sich um deren wirkungsvolle Beseitigung bemüht hat. Damit steht fest, dass der von ihr behauptete Verstoß der Erstbeklagten gegen deren Obliegenheit zur Schadensanzeige (§ 536c BGB) nicht ursächlich dafür gewesen ist, dass sich in der hier maßgeblichen Zeit von Juni 2006 bis August 2007 die Mietsache nicht in vertragsgemäßem Zustand befunden hatte. 8

b) An diesem Befund ändert auch nichts die Behauptung, die Beklagte habe sich unter Verstoß gegen ihre vertraglich vereinbarte Pflicht (§ 9 Abs. 3 S. 1 Pachtvertrag) seit Februar 2008 geweigert, die von der Klägerin geschuldete Beseitigung der Mängel zu dulden. Dass eine solche spätere und andere Pflichtverletzung den Kausalverlauf in der hier maßgeblichen Zeit unbeeinflusst lässt, liegt rechtlich auf der Hand. 9

c) Die weitere Erwägung der Klägerin, die Beklagte hätte in gleicher Weise schon im Februar 2006 gegen ihre vertragliche Duldungspflicht verstoßen, wenn sie, die Klägerin, ihren vertraglichen Pflichten zur Beseitigung der Baumängel schon zu jener Zeit nachgekommen wäre, ist rechtlich irrelevant. Er unterstellt die Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung aus Verschulden der Beklagten. Dafür fehlt es an greifbaren Anhaltspunkten. Insbesondere 10

scheitert der Einwand an der fehlenden Beweisführung im maßgeblichen Strengbeweisverfahren nach § 286 ZPO. Die Klägerin stellt nur Vermutungen darüber an, dass sich die Erstbeklagte schon im Februar 2006 einer Mangelbeseitigung widersetzt hätte. Dabei übersieht sie, dass erst ihr eigenes vorprozessuales und im Prozess über mehrere Jahre nachhaltig fortgesetztes vertragswidriges Verhalten zu der Verschärfung geführt hat, die jetzt evident die vertragliche Beziehung der Parteien kennzeichnet. Zwar werden die Beklagten gewärtigen müssen, zur vollen Pachtzahlung herangezogen zu werden, wenn und soweit die Mangelbeseitigung seit der Vorlage des Gutachtens Bernhards auf einer Verletzung ihrer Duldungspflicht beruhen sollte. Das jüngste Geschehen lässt aber entgegen der Meinung der Klägerin nicht umstandslos den Rückschluss zu, die Beklagten hätten sich bereits im Februar 2006 in gleicher Weise unkooperativ verhalten, auch wenn sie, die Klägerin, sich ernsthaft und rüchhaltlos zur Erfüllung ihrer Vermieterpflichten bekannt hätte.

2. Die erneuerten Einwendungen zur Höhe der Minderung sind unbegründet. Die Klägerin übersieht, dass es für die Bemessung des Grades der Gebrauchsbeeinträchtigung durch Feuchtigkeitseinwirkungen in einer Gaststätte weniger darauf ankommt, ob ein festgestellter Schimmelpilzbefall aus objektiver Sicht bereits gesundheitsgefährlich ist. Maßgeblich ist vielmehr, welcher Eindruck sich beim Publikum einstellt. Dieses stellt in aller Regel und zu Recht an die hygienischen Standards einer Speisegaststätte hohe Anforderungen. Die Gebrauchstauglichkeit einer Speisegaststätte ist deshalb in hohem Maße beeinträchtigt, wenn, wie der Sachverständige B. noch beim ersten Ortstermin (27.09.2007) für die Kegelbahn festgestellt hat, "ein typischer Geruch vorhanden (war), der auf eine Schimmelbelastung hinwies". Die gleichen Grundsätze gelten für den Saal. Zwar konnte dort ein typisch muffiger Geruch vom Sachverständigen nicht (mehr) festgestellt werden, der südliche Bereich des Saals war aber wasserbelastet und es waren die Folgen der Feuchtigkeitseinwirkungen sichtbar. Insgesamt macht eine solche Gaststätte auf das Publikum einen ungepflegten Eindruck mit der Folge, dass der Gebrauchswert erheblich herabgesetzt ist.

11

III. Auch die weiteren Voraussetzungen für eine Entscheidung im Beschlussverfahren liegen vor. Die Rechtssache hat nämlich weder grundsätzliche Bedeutung (§ 522 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO) noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Senats im Urteilsverfahren (§ 522 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ZPO).

12

IV. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

13