
Datum: 02.04.1993
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 3 U 219/92
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1993:0402.3U219.92.00

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 12 O 123/92

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das am 14.07.1992 verkündete Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Aachen - 12 O 123/92 - teilweise abgeändert. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 10.182,00 DM nebst 4 % Zinsen aus 4.710,00 DM seit dem 01. Januar 1992, aus 1.824,00 DM seit dem 06. Januar 1992, aus 1.824,00 DM seit dem 05. Februar 1992 und aus 1.824,00 DM seit dem 05. März 1992 zu zahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Beklagten auferlegt. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe

1

##blob##nbsp;

2

Die zulässige Berufung des Beklagten, die sich nur gegen die Verurteilung zur Zahlung des vollen Mietzinses und die zuerkannte Verzugszinshöhe wendet, hat mit Ausnahme der Höhe des Zinsbegehrens in der Sache keinen Erfolg.

3

##blob##nbsp;

4

Dem Beklagten steht kein Recht zur Minderung des der Höhe nach unstreitigen Mietzinses für die Monate Dezember 1991 bis März 1992 zu. Einer Beweisaufnahme zu dem Vorliegen der von ihm behaupteten Mängel bedarf es nicht. Denn der Beklagte hat den Mietvertrag in Kenntnis dieser Mängel abgeschlossen (§ 539 S. 1 BGB). Nach seinem Vorbringen hat er das Objekt zwei Wochen vor Abschluß des Mietvertrages besichtigt und auf

5

die angeblichen Mängel hingewiesen; darauf soll ihm deren Beseitigung durch die Zeugin W. zugesagt worden sein. Gleichwohl hat er am 12.11.1991 einen schriftlichen Mietvertrag unterzeichnet, in dem von noch zu beseitigenden Mängel durch den Vermieter keine Rede ist. Im Gegenteil heißt es in § 7 des Vertrages, daß der Kläger nicht verpflichtet ist, irgendwelche Arbeiten durchzuführen. Das Vorbringen des Beklagten widerlegt den Inhalt des schriftlichen Mietvertrages, der die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich hat, nicht. An den Beweis der Unrichtigkeit einer Urkunde sind ebenso wie an das tatsächliche Vorbringen hierzu sehr strenge Anforderungen zu stellen. Nicht ausreichend ist insoweit die Behauptung, bei den Vertragsverhandlungen seien Zusicherungen erteilt worden, an denen sich der Gegner jetzt festhalten lassen müsse. Zur Widerlegung des Inhaltes einer solchen Urkunde genügt nach überwiegender Ansicht noch nicht einmal, daß die Parteien während der Verhandlungen über einen bestimmten Punkt einig waren. Erforderlich ist vielmehr der Vortrag solcher Umstände, die die Unvollständigkeit der Urkunde erklären, d. h. die Angabe von Gründen dafür, daß die Parteien von der Beurkundung der fraglichen Abrede abgesehen haben (Bub/Treier/Heile, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 1989, Kap. II Rz. 767; Emmerich/Sonnenschein, Mietrecht, § 566 Rz. 70; anderer Ansicht: MK/Förschler, BGB, 2. Aufl., Band I, § 125 Rz. 26). Der Ansicht von Bub/Treier/Heile und Emmerich/Sonnenschein (jeweils a. a. O.) schließt sich der Senat jedenfalls im vorliegenden Fall wegen der tatsächlichen Umstände des zur Entscheidung anstehenden Falles an. Der Beklagte hat nämlich auch nicht ansatzweise dargetan, aus welchem Grund die Mängel in dem Mietvertrag keinerlei Erwähnung finden, obwohl hierfür eine besondere Rubrik und Anlage vorgesehen war.

##blob##nbsp;

6

Dem Minderungsbegehren des Beklagten steht darüber hinaus der Umstand entgegen, daß er die Mietsache vorbehaltlos übernommen hat. Die Geschäftsräume sind ihm unstreitig bereits Anfang Dezember 1991 überlassen worden. Bei Überlassung der Mietsache hat der Beklagte seinem eigenen Vorbringen nach mit Ausnahme von Ausblühungen im Sozialraum keinerlei Mängel gerügt und sich auch wegen des einen unstreitigen Mangels keine Rechte vorbehalten. Ein solcher Vorbehalt wäre hier aber erforderlich gewesen. Ein Vorbehalt ist zwar anerkanntermaßen dann entbehrlich, wenn der Vermieter die Beseitigung des Mangels zusagt und der Mieter erst daraufhin die Mietsache annimmt, wenn der Mieter den Vermieter zur Mängelbeseitigung auffordert oder wenn klar ist, daß der Mieter die Mietsache in Erwartung der alsbaldigen Mängelbeseitigung annimmt (Bub/Treier/Kraemer, a. a. O., Kap. III B Rz. 1412 m. w. N.). Der Beklagte behauptet nicht, daß über die Beseitigung etwaiger Mängel bei Abschluß des Vertrages nochmals die Rede gewesen ist. Aus diesem Grund hätte im Hinblick auf den eindeutigen Wortlaut des Mietvertrages - danach waren ja keine Mängel vorhanden - bei Übergabe des Ladenlokals ein Vorbehalt erfolgen müssen.

7

##blob##nbsp;

8

Mit seinem Vorbringen, der Beklagte habe zwei Wochen nach dem Einzug ein eindringliches Gespräch betreffend die Mängel mit der Zeugin W. geführt, legt er einen wirksamen Vorbehalt nicht schlüssig dar. Hierfür ist nämlich auf die Annahme der Mietsache, d. h. die Einräumung des Besitzes, abzustellen (Bub/Treier/Kraemer, a. a. O., Kap. III B Rz. 1410 m. w. N.).

9

##blob##nbsp;

10

Der Beklagte kann sich wegen der von ihm behaupteten Mängel auch nicht auf die Einrede des § 320 BGB berufen. Es ist zwar allgemein anerkannt, daß der Mieter bzw.

11

Pächter gegenüber dem Anspruch auf Zahlung des Mietzinses die Einrede des nichterfüllten Vertrages erheben kann und dies auch nicht durch die ihm gleichzeitig zustehenden Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen wird (BGHZ 84, 42, 44 ff.; Bub/Treier/Kraemer, a. a. O., Kap. III B Rz. 1289). Etwas anderes gilt aber dann, wenn der Mieter - sei es auch durch eine unberechtigte fristlose Kündigung - durch die Rückgabe der Mietsache zu verstehen gegeben hat, daß er diese ohnehin nicht mehr nutzen will (BGH NJW 1982, 874, 975; Bub/Treier/Kraemer, a. a. O., Kap. III B Rz. 1289). Dies ergibt sich aus dem Sinn des § 320 BGB, der nur verzögerlichen Charakter hat und dazu dient, den anderen Teil zur Erfüllung des Vertrages anzuhalten (BGH, a. a. O.). Schon deswegen kommt eine Anwendung von § 320 BGB vorliegend nicht in Betracht. Der Beklagte hat das Mietobjekt am 06.04.1992 geräumt und demgemäß kein Interesse mehr an dem Erhalt einer mangelfreien Mietsache und an einer weiteren Erfüllung des Vertrages. Abgesehen davon wäre auch im Rahmen des § 320 Abs. 2 BGB auf den Rechtsgedanken des § 539 BGB Bedacht zu nehmen (BGH NJW 1989, 3222, 3224).

##blob##nbsp; 12

Die Behauptung des Beklagten, der Kläger habe ihm "verbindlich zugesichert", die neben der M. gelegene B. alsbald zu vermieten, ist unerheblich. Der Mietvertrag, der über einen Zeitraum von zwei Jahren geschlossen worden war, bedurfte gemäß § 566 BGB der Schriftform. Damit bedarf auch die Zusicherung einer solchen Eigenschaft dieser Form (Bub/Treier/Kraemer, a. a. O., Kap. III B Rz.1355 m. w. N.). 13

##blob##nbsp; 14

Auch eine Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung kommt nicht in Betracht. Eine verbindliche Zusage der Vermietung der B. hat der Beklagte nämlich nicht hinreichend substantiiert dargetan. Sein Vorbringen beschränkt sich insoweit auf die Wiedergabe von Rechtsansichten. Tatsachen, aus denen eine bindende Erklärung des Klägers, für die Vermietung des Nachbargeschäfts gegenüber dem Beklagten garantieren zu wollen und dafür auch einzustehen, werden nicht dargelegt. 15

##blob##nbsp; 16

Dem Beklagten stehen auch keine aufrechenbare Gegenansprüche zu. Er hat gegen den Kläger keinen Schadensersatzanspruch aus den Grundsätzen der culpa in contrahendo. Denn er hat eine rechtsverbindliche Zusage der Vermietung des benachbarten Ladengeschäfts, wie vorstehend bereits dargelegt worden ist, nicht schlüssig dargetan. Im übrigen hätte der Beklagte bei Anwendung der Grundsätze der culpa in contrahendo nur einen Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens, der der Höhe nach nicht schlüssig dargetan ist. 17

##blob##nbsp; 18

Die Berufung des Beklagten hat insoweit Erfolg, als er sich gegen die Höhe der zuerkannten Zinsen wendet. Der Kläger hat nicht nachgewiesen, durchgängig einen Kredit in Höhe der Klageforderung in Anspruch genommen zu haben und daß die Verbindlichkeiten gegenüber der Bank auf dem Mietausfall beruhen. 19

##blob##nbsp; 20

21

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 ZPO, die über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

##blob##nbsp; 22

Gegenstandswert für das Berufungsverfahren: 3.591,00 DM. 23

##blob##nbsp; 24

Beschwer: unter 60.000,00 DM. 25