
Datum: 25.09.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 16 U 46/2000
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:0925.16U46.2000.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 3 O 523/99

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 18.04.2000 verkündete Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 3 O 523/99 - wird zurückgewiesen. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden der Beklagten auferlegt. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beschwer der Beklagten beträgt 57.010,50 DM.

Tatbestand

1

Die Beklagte ist auf Grund Vertrages vom 30.12.1992 mit unkündbarer Laufzeit von 10 Jahren gewerbliche Zwischenmieterin einer Eigentumswohnung des Klägers. Der Gesamtmietzins beträgt monatlich 2.111,50 DM.

2

Im Jahre 1997 kündigte die Beklagte diesen Mietvertrag erstmals wegen zahlreicher Mängel der Wohnung, u. a. auch wegen Feuchtigkeitsschäden, die zu Schimmelbildungen geführt hätten. Die Beklagte vertrat die Auffassung, die Wohnung sei wegen dieser Schäden unbewohnbar. Die Parteien führten diesbezüglich einen Rechtsstreit vor dem Landgericht Köln (3 O 443/97). Das Landgericht Köln sah die Kündigung in seinem Urteil vom 31.03.1998 als nicht berechtigt an. Nach Berufungseinlegung beendeten die Parteien ihren Streit durch einen Anwaltsvergleich vom 05.06.1998. Man einigte sich auf den Fortbestand des Mietverhältnisses und eine Minderung des Mietzinses. Ferner enthält der Vergleich die Bestimmung, dass, "sollten sich am Objekt oder der streigegenständlichen Wohnung in Zukunft weitere, bisher nicht bekannte Mängel zeigen, wegen solcher etwaig bestehender Mängel das Mietminderungsrecht der IVV bestehen" bleibe. Wegen der sonstigen Regelungen in dieser Vereinbarung wird auf die Akten (Bl. 12 - 14) Bezug genommen.

3

Mit Schreiben vom 04.10.1999 kündigte die Beklagten erneut das Mietverhältnis. Die Schäden seien bisher nicht behoben, die Wohnung sei weiterhin unbewohnbar.

Mit der vorliegenden Klage hat der Kläger die Feststellung begehrt,

dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien nicht durch die Kündigung vom 04.10.1999 beendet ist, sondern unverändert weiterbesteht.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Durch das angefochtene Urteil vom 18.04.2000, auf das wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird, hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Gegen dieses am 09.05.2000 zugestellte Urteil hat die Beklagte mit am 02.06.2000 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt. Sie wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen, insbesondere, dass die Wohnung infolge wiederholter erheblicher Wassereinträge unbewohnbar sei. Der Kläger habe trotz wiederholter Aufforderungen keinerlei Aktivitäten entfaltet, die Schäden zu beseitigen. Die Beklagte sei durch den Anwaltsvergleich nicht an einer Kündigung gehindert, da die Nässeinträge in dem jetzt vorhandenen Ausmaß erst ab August 1999 aufgetreten seien.

Die Beklagte beantragt,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Auch er wiederholt und vertieft sein erstinstanzliches Vorbringen.

Wegen der Einzelheiten des Vorbringens beider Parteien wird auf ihre Schriftsätze in der Berufungsinstanz nebst Anlagen Bezug genommen.

Die Akten 3 O 443/97 LG Köln waren beigezogen und Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

Die Berufung der Beklagten ist zulässig. Sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Zu Recht hat das Landgericht in der angefochtenen Entscheidung festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien nicht durch die Kündigung vom 4.10.1999 beendet ist, sondern unverändert weiterbesteht. Der Zwischenmietvertrag zwischen den Parteien ist mit einer Laufzeit von 10 Jahren ohne ordentliche Kündigungsmöglichkeit geschlossen worden. Gründe, die eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses seitens der Beklagten rechtfertigen würden, hat die Beklagte nicht vorgetragen. Die Beklagte kann wegen der in der Wohnung unstreitig vorhandenen Feuchtigkeitsschäden ihre fristlose Kündigung zunächst nicht auf § 542 BGB stützen. Dass in der Wohnung, insbesondere auch im Wohnzimmer, Feuchtigkeitsschäden auftreten, war bereits Gegenstand des Rechtsstreits 3 O

443/97 LG Köln. Insoweit haben die Parteien ihren Streit durch den Anwaltsvergleich vom 5.06.1998 beendet. In diesem Vergleich haben die Parteien sich darauf geeinigt, dass sie wegen der Schäden, die Gegenstand des Rechtsstreits 3 O 443/97 waren, den Mietzins mindern. Darüber hinaus haben sie bestimmt, dass, sollten weitere bisher nicht bekannte Mängel hinsichtlich der Wohnung auftauchen, der Beklagten weiter das Recht eingeräumt werden sollte, den Mietzins zusätzlich zu mindern. Durch diese Regelung im Anwaltsvergleich haben die Parteien das Recht zur außerordentlichen Kündigung wegen solcher Mängel, die bereits Gegenstand des Verfahrens 3 O 343/97 LG Köln waren, beschränkt. Hinsichtlich der Feuchtigkeitsschäden bedeutet dies, dass die bis zum Anwaltsvergleich aufgetretenen Feuchtigkeitsschäden mit der 10%igen Mietminderung abgegolten waren, dass aber weitere Feuchtigkeitsschäden die über das damals bekannte Maß hinaus auftreten sollten, die Beklagte lediglich zu einer weitergehenden Minderung berechtigen sollten.

Das der damalige Bevollmächtigte der Beklagten an eine solche Auslegung des Vergleichs nicht gedacht hat, wie die Beklagte nunmehr unter Beweis stellt, ist für die Auslegung des Vergleiches unerheblich. Vergleiche sind so auszulegen, wie sie sich für einen objektiven Beobachter vernünftigerweise darstellen. Ein anderer Sinn kann ihnen nur dann beigemessen werden, wenn beide Parteien gemeinsam bewußt eine andere Auslegung ihrer Vereinbarung wollten, als die, die sich für einen außenstehenden objektiven Beobachter darstellt. Dass die Parteien gemeinsam eine andere Auslegung wollten, ist von der Beklagten nicht behauptet und auch nicht unter Beweis gestellt worden. 21

Auf das Recht zur fristlosen Kündigung aus § 544 BGB, auf das nicht verzichtet werden könnte, kann die Beklagte sich nicht berufen, da ihr dieses Recht als gewerblicher Zwischenmieterin grundsätzlich nicht zusteht. Die Beklagte hat die Wohnung nicht zur Nutzung für sich selbst, ihre Angehörigen oder Angestellten angemietet, sondern ausschließlich zu dem Zweck, sie ihrerseits gewerblich weiterzuvermieten. Eine Gesundheitsgefährdung der Beklagten oder der ihr nahestehenden Personen ist daher nicht zu erwarten. Einer Gesundheitsgefährdung ihrer eigener Mieter kann die Beklagte dadurch entgegenwirken, dass sie ihre eigenen Vermieterpflichten erfüllt, indem sie ihrerseits die Feuchtigkeitsschäden beseitigt. Der Beklagten droht also allenfalls ein Vermögens-, kein Gesundheitsschaden. Dieser liegt außerhalb des Schutzbereichs des § 544 BGB. 22

Die Kostenentscheidung für das Berufungsverfahren beruht auf § 97 ZPO. 23

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 24

Die materielle Beschwer der Beklagten (- nicht zu verwechseln mit dem Gebührenstreitwert -) entspricht dem von der Beklagten bis zum Ablauf der Mietzeit geschuldeten Mietzins, beträgt mithin $27 \times \text{DM } 2.111,50 = 57.010,50 \text{ DM}$. 25