
Datum: 23.06.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 19. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 19 U 137/99
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:0623.19U137.99.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 20 O 355/97

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 20. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 21. Juli 1999 - 20 O 355/97 - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

- Entscheidungsgründe 1
- Die zulässige Berufung der Beklagten hat keinen Erfolg. 2
- Das Landgericht ist mit zutreffenden Erwägungen, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird, zu dem Ergebnis gelangt, dass die Beklagte die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung weder wirksam angefochten hat noch, dass der Vertrag wegen Verstoßes gegen § 4a WoVermG unwirksam ist. Die von der Beklagten zur Begründung ihrer Ansicht vorgetragenen Argumente haben sich nach dem Ergebnis der vom Landgericht und vom Senat durchgeführten Beweisaufnahmen sämtlich nicht als stichhaltig erwiesen. Die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung der noch offen stehenden 23.447,50 DM ist daher zu Recht erfolgt. 3
- Ergänzend zu den Ausführungen des Landgerichts gilt: 4
- Eine Erklärung dahingehend, die Küche sei 3 Jahre alt, hat die Klägerin weder ausdrücklich noch konkludent abgegeben. Das ergibt sich schon hinreichend deutlich aus der protokollierten Aussage der Beklagten selbst, wonach die Klägerin ihr kommentarlos einen Kaufvertrag bzgl. der Küche in die Hand gedrückt hat (Bl. 277 d.A.). Wenn die Beklagte allein aufgrund der Erklärung der Klägerin, dort seit drei Jahren zu wohnen, der Meinung war, die Küche sei erst drei Jahre alt, obwohl sie unstreitig wusste, dass mit der Ablösesumme auch Investitionen des Vormieters abgegolten werden sollten, so befand sie sich zwar im Irrtum, 5

aber nicht in einem durch arglistige Täuschung seitens der Klägerin verursachten.

Die Berufung möchte zusätzlich auf die "Alterserscheinung" der Geräte und darauf abstellen, die Klägerin habe erklärt, in der an den Vermieter gezahlten Ablösesumme seien von diesen verlangte Kosten für die Renovierung des Bades im 2. OG enthalten, auch sei das Parkett nicht renoviert gewesen. Auch hiermit lässt sich eine arglistige Täuschung nicht begründen. Zunächst einmal hat die Klägerin keinerlei Erklärung dazu abgegeben, wie alt genau die Geräte waren, insbesondere nicht, sie seien drei Jahre alt. Zum anderen lässt sich der auf den Fotos dokumentierte Rostbefall an der Spülmaschine, der offensichtlich auf einer Undichtigkeit beruht, sehr wohl mit dem tatsächlichen Alter der Küche vereinbaren; diese ist, wie die Zeugen Dres. B. bekundet haben, zeitnah mit deren Einzug, der im April 1988 stattgefunden habe, eingebaut worden. In welchem Umfang die Klägerin das Parkett restauriert hat, ist ebenfalls ohne Bedeutung; unstreitig war ein Teppichboden aufgeklebt, so dass Reinigungs- und Abschleifarbeiten erforderlich waren. Ob der Zeuge L. diese Arbeiten als ausreichende Restaurierung angesehen hat, ist ebenfalls unerheblich, so dass das Landgericht zu Recht von seiner Vernehmung absehen konnte. Schließlich steht nach den Bekundungen der Zeugen Dres. B., der Vermieter der Klägerin, auch fest, dass diese selbst mehr als 50.000,-- DM für die Renovierung der Wohnung aufgewendet haben, dass hierin enthalten war eine komplette Renovierung des Bades einschließlich aller Sanitärkörper in der 2. Etage, und dass die Klägerin ihrerseits für die Übernahme der Küche und der anteiligen Renovierungskosten an die Zeugen Dres. B. eine Ablösesumme von 25.000,-- DM gezahlt hat; so ist es auch in dem von den Zeugen vorgelegten Vertrag vom 26.3.1994 dokumentiert. Sämtliche insoweit von der Klägerin der Beklagten gemachten Angaben entsprachen demnach der Wahrheit.

6

Das von der Klägerin in der Abstandsvereinbarung geforderte Entgelt von insgesamt 30.000,-- DM steht auch nicht in einem auffälligen Missverhältnis i.S. des § 4a Abs. 2 S. 2 WoVermittG. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein derartiges Missverhältnis dann zu bejahen, wenn das vereinbarte Entgelt den objektiven Wert der Einrichtung oder des Inventarstücks um mehr als 50 % überschreitet. Selbst in diesem Fall ist die Vereinbarung über das Entgelt nicht insgesamt unwirksam, sondern bleibt mit dem rechtlich unbedenklichen Teil aufrechterhalten (so BGH NJW 1997, 1845 ff.). Hierzu hat das Landgericht unter zutreffender Auswertung der von ihm eingeholten Sachverständigengutachten festgestellt, dass der Wert des von der Ablösesumme umfassten Inventars einschließlich anteiliger Renovierungskosten 22.235,-- DM betrug. Insbesondere hat das Landgericht auch zutreffend auf den Zeitwert (Restwert) und nicht, wie die Beklagte anstrebt, auf das Wegnahmerecht oder die Wegnahmekosten oder den Wert abzüglich ersparter Wiederherstellungskosten abgestellt; der objektive Wert der eingebauten und den Räumlichkeiten angepassten Küche bemisst sich nach ihrem Restwert in eingebautem Zustand und nicht danach, welchen Preis sie in ausgebautem Zustand auf dem Markt erzielen würde. Eine nach § 4a Abs. 2 WoVermittG beachtliche Überschreitung läge demnach nur jenseits eines Betrages von $(22.235,-- \text{ DM} + 50 \% =) 33.352,-- \text{ DM}$ vor. Dieser Betrag liegt über den von der Klägerin verlangten 30.000,-- DM, die zudem noch um die von der Klägerin akzeptierten Kosten für die Erneuerung dreier Türblätter in Höhe von 1.552,50 DM zu reduzieren wären.

7

Die Kosten der hiernach erfolglosen Berufung hat nach § 97 Abs. 1 ZPO die Beklagte zu tragen. Vorläufig vollstreckbar ist das Urteil nach §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

8

Beschwer für die Beklagte und Berufungsstreitwert: 28.447,50 DM

9

