
Datum: 19.12.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 3 U 56/00
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:1219.3U56.00.00

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 1 O 428/99

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 15. Februar 2000 verkündete Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Aachen - 1 O 428/99 - teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Unter Abweisung der weitergehenden Klage werden die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 14.700,00 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 15. August 1999 zu zahlen.

Im übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger 27 %, die Beklagten als Gesamtschuldner 73 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

1

Die in formeller Hinsicht nicht zu beanstandende Berufung der Beklagten ist nur im erkannten Umfang begründet.

2

Die von ihnen erhobene Zuständigkeitsrüge greift nicht durch. Entgegen ihrer Auffassung war das Landgericht sachlich zuständig. Eine ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts gemäß § 23 Nr. 2 a GVG ist nicht gegeben. Nach herrschender Meinung ist bei

3

Mischmietverhältnissen für die sachliche Zuständigkeit die überwiegende Nutzungsart maßgeblich (vgl. Thomas-Putzo, ZPO, 22. Auflage, § 23 GVG Rn. 12). Hier stand die gewerbliche Nutzung der Gaststätte eindeutig im Vordergrund, was sich schon an der Aufteilung des Pachtzinses - 4.900,00 DM für die gewerblichen Räume, 800,00 DM für die Pächterwohnung - zeigt. Im übrigen greift § 10 ZPO ein, wonach das Urteil eines Landgerichts nicht aus dem Grunde angefochten werden kann, weil die Zuständigkeit des Amtsgerichts begründet gewesen sei. Diese Vorschrift findet auch auf die Fälle der ausschließlichen Zuständigkeit des Amtsgerichts wie Wohnraummietsachen im Sinne von § 23 Nr. 2 a GVG Anwendung (vgl. Zöller-Vollkommer, ZPO, 22. Auflage, § 10 Rn. 3).

Den Klägern stehen Pachtzinsansprüche gegen die Beklagten gemäß §§ 581, 535 BGB für die Monate Juli bis einschließlich September 1999 nur in Höhe von 14.700,00 DM zu.

4

Allerdings ist die Nachtragsvereinbarung vom 22. März 1999 entgegen der Auffassung der Beklagten wirksam zustandegekommen. Die Urkunde vom 22. März 1999 (Bl. 16 d. A.) ist sowohl von den damaligen Verpächtern, den Eheleuten Sp., als auch den Beklagten unterschrieben worden. Es kann offen bleiben, ob der beklagte Ehemann nach der Vertragsunterzeichnung noch am selben Abend der Zeugin Sp. gegenüber telefonisch mitgeteilt hat, er sei nicht bereit, an dem Verlängerungsvertrag festzuhalten; denn ein etwaiger nachträglicher Widerruf wäre für die Wirksamkeit der Willenserklärungen der Beklagten ohne Bedeutung. Gemäß § 130 Abs. 1 S. 2 wird die einem Abwesenden gegenüber abzugebende Willenserklärung nur dann nicht wirksam, wenn dem anderen vorher oder gleichzeitig ein Widerruf zugeht. Vorliegend haben die Beklagten unstreitig den Nachtragsvertrag in Anwesenheit des Zeugen Sp. unterzeichnet. Dieser hat - wie er glaubhaft bekundet hat - bei Abschluss der Vereinbarung vom 22. März 1999 mit Vollmacht seiner Ehefrau gehandelt. Der Senat hat keinen Zweifel an der Richtigkeit dieser Aussage; denn die Zeugin Sp. hat ihrem Ehemann die Vertragsverhandlungen mit den Beklagten überlassen und wollte selbst die Nachtragsvereinbarung mit diesen schließen und das Objekt an die Kläger verkaufen, wie sich aus der Unterzeichnung der Urkunden durch sie ergibt. Besaß der Zeuge Sp. aber Empfangsvollmacht für seine Ehefrau (§ 164 Abs. 1, 3 BGB), so wurden die in seiner Anwesenheit abgegebenen Willenserklärungen der Beklagten sofort wirksam. Die Laufzeit des Pachtvertrages wurde somit bis zum 31. Oktober 2010 verlängert und der Pachtanteil für die Gaststätte auf 4.900,00 DM erhöht.

5

Die Beklagten sind jedoch nicht verpflichtet, den erhöhten Pachtzins an die Kläger zu zahlen, da ihnen hinsichtlich des Erhöhungsbetrages von monatlich 800,00 DM ein Minderungsrecht zusteht, §§ 581, 537 BGB. Dieses ist entgegen der Auffassung des Landgerichts nicht gemäß § 539 BGB ausgeschlossen.

6

Allerdings ist es zutreffend davon ausgegangen, dass § 539 BGB auch für Verlängerungsverträge gilt. Wird ein Mietvertrag stillschweigend verlängert, durch eine Verlängerungsvereinbarung fortgesetzt oder macht der Mieter von einem ihm eingeräumten Optionsrechts trotz Kenntnis der Mangelhaftigkeit der Mietsache Gebrauch, so wird § 539 BGB nach herrschender Meinung analog angewendet mit der Folge, dass Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen sind, wenn der Mieter sie sich nicht ausdrücklich vorbehält (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Auflage, § 539 BGB Rn. 29; Staudinger-Emmerich, BGB 1995, § 539 Rn. 12; Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummietsache, 3. Auflage, III B Rn. 1415; Wolf/Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 7. Auflage, Rn. 326; BGH NJW 70, 1740 (1742); OLG Hamm MDR 88, 410). Die Rechtsprechung wendet § 539 BGB ferner entsprechend in den Fällen an, in denen der Mieter erst während des Mietverhältnisses Mängel entdeckt, den Vertrag aber

7

gleichwohl, ohne Beanstandungen zu erheben, über geraume Zeit - jedenfalls über 6 Monate - fortsetzt und erfüllt (vgl. BGH a. a. O. sowie NJW 74, 2233 f.; Schmidt-Futterer a. a. O. Rn. 31, 35; Staudinger-Emmerich, BGB 1995, § 537 Rn. 95; Bub/Treier a. a. O. Rn. 1400, 1412 f.; Wolf/Eckert a. a. O. Rn. 328).

Der Senat geht davon aus, dass die Beklagten die Mängel des Pachtobjekts schon seit Jahren kannten. Dafür sprechen bereits die Formulierungen unter §§ 5 und 7 des 1995 geschlossenen Pachtvertrages. Zwar erscheint es denkbar, dass sich die Feuchtigkeitsschäden im Laufe der Jahre verschlimmert haben. Gleichwohl haben die Beklagten nach ihrer eigenen Darstellung die Pacht stets voll bezahlt, ohne einen Vorbehalt wegen der Mängel zu erklären. Damit haben sie zu erkennen gegeben, dass ihnen das Pachtobjekt auch mit den vorhandenen Mängeln den Pachtzins wert war. An dieser Beurteilung ändert sich nichts dadurch, dass die Beklagten den früheren Vermieter, den Zeugen Sp., mehrfach auf die Mängel hingewiesen und um deren Beseitigung gebeten haben. Eine bloße Mängelanzeige nach § 545 BGB ist noch kein Vorbehalt, der die Rechte des Mieters wahrt; dies gilt auch für wiederholte Mängelrügen (vgl. Bub/Treier a. a. O. Rn. 1413; Schmidt-Futterer a. a. O. § 539 BGB Rn. 31).

8

Hat der Mieter sein Minderungsrecht durch vorbehaltlose Zahlung des Mietzinses einmal verloren, so gilt dies auch für die Zukunft, nicht etwa nur für die Vergangenheit. Der Mieter bleibt also für die Zukunft zur Mietzinszahlung in der vereinbarten Höhe verpflichtet. Das Minderungsrecht kann aber wieder aufleben, wenn der Vermieter den Mietzins erhöht, jedenfalls, sofern der erhöhte Mietzins in keinem vertretbaren Verhältnis mehr zu dem Wert der mangelhaften Sache steht, oder sich der Mieter bei der Mietzinserhöhung sein - zunächst verlorenes - Minderungsrecht wieder ausdrücklich vorbehält. Er braucht dann den Differenzbetrag nicht zu zahlen (vgl. Staudinger-Emmerich, BGB 1995, § 537 Rn. 97; Wolf/Eckert a. a. O. Rn. 328; Schmidt-Futterer a. a. O. Rn. 31 und Bub/Treier a. a. O. Nr. 1413; OLG Düsseldorf NJW-RR 94, 399 f.).

9

Selbst wenn die Beklagten demnach schon im Jahr 1998 die Mängel mehrfach gerügt und die damaligen Verpächter, die Eheleute Sp., im November 1998 versucht haben sollten, eine Sanierung des Daches über die Sturmschadenversicherung zu erreichen, führte dies nicht zu einem Wiederaufleben der längst erloschenen Minderungsansprüche. Dies kann erst mit der Nachtragsvereinbarung vom 22. März 1999 angenommen werden, allerdings beschränkt auf den Erhöhungsbetrag von monatlich 800,00 DM (vgl. Wolf/Eckert a. a. O. Rn. 328; Bub/Treier a. a. O. Rn. 1415; OLG Düsseldorf NJW-RR 94, 399 f.).

10

Zwar enthält die Vereinbarung vom 22. März 1999 keinen schriftlichen Vorbehalt. Von einer vorbehaltlosen Mietzahlung kann aber nicht ausgegangen werden, wenn der Mieter Mängel des Mietobjekts rügt und zunächst in der Erwartung, der Vermieter werde die Mängel demnächst abstellen, die volle Miete weiter zahlt, insbesondere wenn der Vermieter die Mangelbeseitigung zugesagt hatte. Dann muss dem Mieter im Hinblick auf mögliche Minderungsansprüche eine Überlegungsfrist von mehreren Monaten zugebilligt werden, so dass es unschädlich ist, wenn er zunächst die volle Miete weiter bezahlt (vgl. BGH NJW 74, 2233 f.; OLG Düsseldorf WuM 95, 435 f.; BGH MDR 76, 571; OLG Stuttgart WuM 97, 619 f.; BGH WuM 97, 488 (490); Wolf/Eckert a. a. O. Rn. 329, 331; Staudinger-Emmerich, BGB 1995, § 537 Rn. 98 f.; Bub/Treier a. a. O. Rn. 1404, 1412 f.; Schmidt-Futterer a. a. O. BGB § 539 Rn. 22, 28, 38, 41).

11

So liegt es hier. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht fest, dass die Kläger den Beklagten anlässlich der Verhandlungen über die Nachtragsvereinbarung vom 22. März 1999 die Beseitigung der Mängel zugesagt hatten. Der Zeuge Sp. hat glaubhaft bekundet, er habe

12

an dem fraglichen Sonntag den Kläger zu 2) als neuen Erwerber den Beklagten vorgestellt. Dieser habe dem beklagten Ehemann im Zusammenhang mit der Mieterhöhung zugesichert, dass sie investieren, neue Fenster einbauen und die Zimmer neu herrichten wollten; die Möbel seien bereits bestellt. Bei diesem Gespräch seien allen Beteiligten die Mängel des Objekts klar gewesen.

Auch der Zeuge G. hat bekundet, nach der Besprechung mit dem Kläger zu 2) und dem Zeugen Sp. habe ihm der beklagte Ehemann erklärt, der Kläger wolle renovieren, und zwar sollten zunächst die Fenster gemacht werden.

13

Hiernach geht der Senat davon aus, dass die Mängel des Pachtobjekts Gegenstand der Verhandlungen gewesen sind und der Kläger zu 2) als künftiger Verpächter Mängelbeseitigungsmaßnahmen zugesichert hat. Unstreitig befand sich das Gebäude in einem schlechten Zustand. Nach dem Wertgutachten der Deutschen Hyp vom 31. Oktober 1998, das den Klägern nach Angaben des Klägers zu 2) vor Ankauf des Objekts vorgelegen hatte, waren die Wohnräume im Obergeschoss teilweise renovierungsbedürftig und die Holzfenster im gesamten Objekt teilweise erneuerungsbedürftig. Die Kosten zur Beseitigung des Unterhaltungsrückstands wurden seitens des Sachverständigen mit 200.000,00 DM beziffert. Weiterhin hat der Zeuge Sp. bekundet, eine grundlegende Sanierung des alten Flachdaches habe nicht stattgefunden. Der beklagte Ehemann habe dem Kläger zu 2) die Nässe gezeigt. Im Hinblick auf die Mängel hätten die Kläger beim Notartermin den Kaufpreis um rund 100.000,00 DM gedrückt. Angesichts dieser Mängel des Pachtobjekts erscheint ein Einverständnis der Beklagten mit der Pachtzinserhöhung und der Verlängerung des Pachtvertrages um weitere 10 Jahre nur nachvollziehbar, wenn ihnen die Durchführung von Renovierungsmaßnahmen zugesagt worden war. Zudem ergibt sich aus den vorprozessualen Schreiben der Kläger vom 6. und 24. August 1999, dass diese tatsächlich das Dach reparieren und neue Fenster und Türen einbauen lassen wollten. Nach Angaben des Klägers zu 2) im Termin vom 12. September 2000 wurde der ohnehin geplante Umbau vor der Neuvermietung des Objekts ab Mai 2000 durchgeführt.

14

Nach alledem ist das Minderungsrecht der Beklagten nicht gemäß § 539 BGB ausgeschlossen. Vielmehr ist es im Hinblick auf die Zusage der Mängelbeseitigung anlässlich der Nachtragsvereinbarung vom 22. März 1999 wieder aufgelebt und trotz der vollen Bezahlung der ab 1. Mai 1999 erhöhten Pacht bis einschließlich 30. Juni 1999 bestehen geblieben; denn der Zeitraum von 2 Monaten liegt noch im Bereich der den Beklagten zuzubilligenden Überlegungsfrist. Sie durften zunächst abwarten, ob die Verpächter mit den zugesagten Arbeiten beginnen würden. Unstreitig war dies bis Juli 1999, als die Beklagten mit der Pachtzinsminderung begannen, nicht der Fall.

15

Der Senat hält in Anbetracht der erheblichen Mängel, die das Pachtobjekt aufwies, eine Minderung in Höhe des Differenzbetrages von 800,00 DM, um den die monatliche Pacht durch die Nachtragsvereinbarung vom 22. März 1999 erhöht worden ist, für angemessen. Darüber hinaus können die Beklagten nicht mindern. Wie bereits ausgeführt, hatten die Beklagten ihr Minderungsrecht zur Zeit der Geltung des alten Pachtvertrages bereits nach § 539 BGB verloren. Die Mieterhöhung mit Nachtragsvereinbarung vom 22. März 1999 führt zu seinem Wiederaufleben allein bis zur Höhe des Differenzbetrages; denn die Beklagten hätten ohne diese Vereinbarung den bis dahin geltenden Pachtzins in voller Höhe weiter zahlen müssen, jedenfalls bis zur ursprünglich vereinbarten Ablauf der Pachtdauer am 31. Oktober 2000. Ein Wiederaufleben des Minderungsrecht in vollem Umfang über den Erhöhungsbetrag hinaus würde Sinn und Zweck des § 539 BGB widersprechen. Denn die Beklagten hatten mit der vorbehaltlosen vollen Bezahlung des nach dem Pachtvertrag von 1995 geschuldeten

16

Pachtzinses von monatlich 5.900,00 DM brutto zu erkennen gegeben, dass ihnen das Pachtobjekt auch mit den vorhandenen Mängeln diesen Pachtzins wert war.

Die Beklagten durften somit erst vom Zeitpunkt der Pachtzinserhöhung ab dem 1. Mai 1999 in Höhe des Differenzbetrages von monatlich 800,00 DM mindern, den Klägern gegenüber allerdings erst ab Juli 1999. Eine Aufrechnung mit möglichen Ansprüchen aus § 812 BGB wegen der auf die Monate Mai und Juni 1999 entfallenden Minderungsbeträge kommt nicht in Betracht, da die Kläger insoweit nicht passivlegitimiert sind; denn bis einschließlich Juni 1999 sind die Pachtzinsen unstreitig an die Voreigentümer gezahlt worden. Vor Eigentumsübergang auf den Erwerber entstandene Ansprüche wie solche auf Rückzahlung überzahlter Mietzinsen richten sich aber nur gegen den früheren Vermieter (vgl. Staudinger-Emmerich, BGB 1997, § 571 Rn. 102; OLG Düsseldorf NJW-RR 94, 1101 f.).

Ein über die Minderung hinausgehendes Zurückbehaltungsrecht steht den Beklagten nicht zu, da sie mit Schriftsatz vom 15. Oktober 1999 fristlos gekündigt und unstreitig im November 1999 aus dem Objekt ausgezogen sind; denn damit haben sie dokumentiert, dass sie an der Erfüllung des Pachtvertrages kein Interesse mehr hatten. Die Einrede aus § 320 BGB hat nur verzögerlichen Charakter und dient dazu, den anderen Teil zur Erfüllung des mit der Einrede geltend gemachten Anspruchs anzuhalten. Dieser Zweck ist mit dem Auszug aus dem Pachtobjekt entfallen (vgl. BGH WuM 97, 488 (490); Schmidt-Futterer a. a. O. § 537 BGB Rn. 276).

Den Beklagten steht ein Zurückbehaltungsrecht auch nicht im Hinblick auf noch nicht abgerechnete Nebenkosten zu. Die Kläger brauchen die Nebenkosten nur für die Zeit seit dem Eigentumsübergang auf sie, also ab Juli 1999 abzurechnen. Bezüglich der vorangegangenen Zeit richtet sich ein möglicher Anspruch der Beklagten allein gegen die Voreigentümer, die Eheleute Sp..

Die Kläger können jedoch für die Monate Juli bis einschließlich September 1999 den vereinbarten Nebenkostenvorschuss in Höhe von monatlich 1.000,00 DM nicht mehr beanspruchen. Nachdem die Beklagten im November 1999 aus dem Pachtobjekt ausgezogen sind, müssen die Kläger die Nebenkosten für deren restliche Besitzzeit endgültig abrechnen. Die Kläger haben jedoch trotz eines entsprechenden Hinweises des Senats im Termin vom 12. September 2000 keine Nebenkostenabrechnung vorgelegt. Sie können daher nur die Nettomiete beanspruchen, die sich unter Berücksichtigung der Minderung hinsichtlich des Erhöhungsbetrages auf monatlich 4.900,00 DM, für die Zeit von Juli bis einschließlich September 1999 also auf insgesamt 14.700,00 DM beläuft.

Hinsichtlich des hilfsweise von den Beklagten zur Aufrechnung gestellten Anspruchs auf Rückzahlung der Kautions sind die Kläger nicht passivlegitimiert. Nach § 572 BGB ist der Erwerber zur Rückgewähr der Sicherheit nur verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt worden ist oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernommen hat (vgl. Palandt-Putzo, BGB, 59. Auflage, § 572 Rn. 2). Dies ist hier nicht der Fall. Nach Ziffer III 2 des notariellen Kaufvertrages vom 25. März 1999 waren die Eheleute Sp. den Klägern gegenüber zur Übertragung der Kautions nur insoweit verpflichtet, wie sie ihnen nicht zur Verrechnung mit eigenen Ansprüchen gegen die Beklagten zustand. Der Zeuge Sp. hat glaubhaft bekundet, die Kläger hätten von ihm keinerlei Kautionsguthaben erhalten, weil er die Kautions komplett mit offenstehenden Miet- und Darlehensforderungen gegen die Beklagten verrechnet habe.

Der Zinsanspruch ist aus dem Gesichtspunkt des Verzuges gemäß §§ 284 Abs. 2 S. 1, 288 Abs. 1 S. 1 a. F. BGB begründet.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO.	23
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.	24
Streitwert für das Berufungsverfahren:	25
Klage 20.100,00 DM	26
Hilfsaufrechnung <u>11.493,30 DM</u>	27
insgesamt 31.593,30 DM.	28
Beschwer beider Parteien jeweils unter 60.000,00 DM.	29
