
Datum: 15.10.2002
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 94/02
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2002:1015.22U94.02.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 20 O 589/01

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das vom 21. Februar 2002 verkündete Urteil der 20. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 20 O 589/01 - wie folgt abgeändert und neu gefaßt:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 8.436,32 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz, maximal 9,26 %, aus 1.278,23 € seit dem 05.08.2001, aus weiteren 2.045,17 € seit dem 05.09.2001, aus weiteren 2.556,46 € seit dem 05.10.2001 sowie 5 % Zinsen, maximal 8,62 %, aus weiteren 2.556,46 € seit dem 05.11.2001 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Das weitergehende Rechtsmittel wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits in beiden Rechtszügen werden den Klägern zu je 15 % und dem Beklagten zu 70 % auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe

Das zulässige Rechtsmittel des Beklagten hat in der Sache teilweise Erfolg. Die Kläger haben gegen den Beklagten Anspruch lediglich auf Zahlung der Nettopacht, die für den Monat August 2001 zu mindern ist.

1.

Der Anspruch auf Pachtzins bzw. Nutzungsentschädigung ist als solcher nicht im Streit, soweit es um die Nettopacht geht. Nebenkostenvorauszahlungen für 2001 können die Kläger dagegen nicht mehr verlangen. Diese Kosten müßten inzwischen abgerechnet sein. Deshalb kommt es auf das vom Beklagten insoweit geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht nicht an.

Anzusetzen ist also die jeweilige Nettopacht. Sie beträgt ausweislich des vorgelegten Vertrages 5.000,00 DM pro Monat. Für den Monat Juli hat der Beklagte einen Teilbetrag gezahlt. Da er eine Minderung von 50 % geltend gemacht hat, ist davon auszugehen, daß er 50 % der Hauptforderung hat bezahlen wollen, so daß 2.500,00 DM für diesen Monat übrig bleiben. Die weitere Abrechnung folgt am Ende der Entscheidungsgründe.

2.

Auch soweit sich der Beklagte auf Minderung beruft, hat er teilweise Erfolg.

a)

Eine Minderung des Pachtzinses tritt während der Laufzeit eines Vertrages kraft Gesetzes ein. Nach wirksamer Kündigung ist das nicht mehr ohne weiteres so. Aber der Beklagte hat mit Schreiben vom 25.07.2001 (Anlage B 3, Anlagenheft Blatt 23) eine Minderung wegen diverser Mängel geltend gemacht. Mit weiterem Schreiben vom 31.07.2001 (Anlage B 4, Anlagenheft Blatt 21 f.) hat er dies hinsichtlich des geltend gemachten Mangels an der Klimaanlage bekräftigt. Deshalb kommt es für den vorliegenden Rechtsstreit auf die Frage, ob die von den Klägern erklärte Kündigung wirksam gewesen ist, nicht an.

b)

Zu mindern ist die Pacht für den Monat August 2001; darüber hinaus ist eine Minderung nicht berechtigt. Zu den einzelnen geltend gemachten Mängeln gilt folgendes:

aa)

Soweit der Beklagte geltend macht, Sauerstoffleitungen seien von Unbekannten beschädigt worden (Blatt 101 d. A.), ist nicht ersichtlich, daß die Kläger damit etwas zu tun haben. Eine Minderung kann darauf nicht gestützt werden.

bb)

Gleiches gilt, soweit der Beklagte geltend macht, am 06.07.2001 sei es zu einem Übergriff des Klägers zu 2. auf ihn gekommen. Denn dies betrifft keinen Mangel der Pachtsache. Im übrigen ist es eine bloße Mutmaßung des Beklagten, wenn er im Anschluß hieran behauptet, als Folge dieses Vorfalles seien seither Gäste ausgeblieben.

cc)

Mit einem Stromausfall (angeblich durch Herausdrehen von Sicherungen) und mit angeblichen Einbruchsdiebstählen in der Gaststätte haben die Kläger, soweit ersichtlich, nichts zutun.	17
dd)	18
Der angebliche Ausfall der Heizung ab Ende Oktober 2001 (Bl. 128 d.A.) kann nicht Grundlage einer Minderung sein. Hier hätte der Beklagte nach § 13 Nr. 6 des Pachtvertrages (Bl. 5 AH) die Beseitigung des – behaupteten – Mangels zunächst selbst in die Wege leiten müssen oder – wenn es ersichtlich keine "kleine Instandhaltung" bzw. kein "kleiner Schaden" im Sinne des Pachtvertrages war – den Klägern Anzeige machen müssen.	19
Der Beklagte trägt nicht vor, das eine oder das andere getan zu haben. Dann kann er nicht im nachhinein Minderung geltend machen.	20
ee)	21
Für den Monat August 2001 ist dagegen eine Minderung von 20 % berechtigt, weil in diesem Monat die Klimaanlage des Hauses nicht in Betrieb war. Der sogenannte Kälteblock der Klimaanlage ist nämlich seit Ende Juli 2001 defekt gewesen. Wie im Verhandlungstermin vor dem Senat unstreitig geworden ist, hat der Beklagte daraufhin Herrn F. hinzugezogen, der seinerzeit die Klimaanlage installiert hatte. Die Kläger haben Herrn F. daran gehindert, auf das Flachdach des Pachtobjektes zu steigen, um dort die notwendige Reparatur durchzuführen. Der Kläger zu 2. hat dies vor dem Senat damit begründet, er habe aufgrund von Vorfällen in der Vergangenheit bei den Reparaturarbeiten dabei sein wollen.	22
Dieses Verhalten der Kläger war nicht sachgerecht. Der Kläger zu 2. hätte den auch ihm bekannten Herrn F., gegen dessen Einsatz an sich nichts einzuwenden war, entweder gewähren lassen sollen oder ihm einen konkreten Termin nennen sollen, in dem die Arbeiten in Anwesenheit des Klägers hätten ausgeführt werden können. Statt dessen sind die Kläger in der Folgezeit – von einem Schreiben vom 14.08.2001 abgesehen – untätig geblieben und haben nicht einmal auf das Schreiben des Beklagten vom 28.08.2001 (Blatt 35 Anlagenheft) reagiert.	23
Dadurch, daß die Klimaanlage deshalb im Monat August nicht in Betrieb gewesen ist, ist der Nutzwert der Gaststätte in diesem Monat aufgrund der damals herrschenden hohen Temperaturen erheblich gemindert gewesen. Der Senat schätzt die dem Beklagten deshalb zustehende Minderung auf 20 % der Nettopacht.	24
Für die weiteren Monate gibt es dagegen für eine Pachtminderung keinen hinreichenden Anhaltspunkt. Das Vorbringen des Beklagten, wonach auch in diesen Monaten hohe Temperaturen im Objekt geherrscht haben sollen, ist nicht nachvollziehbar. Aufgrund der in den Folgemonaten herrschenden geringeren Außentemperaturen hätte durch ausreichendes Lüften der Gaststätte Abhilfe geschaffen werden können. Für die insoweit geltend gemachte Minderung fehlt es deshalb an der Grundlage.	25
Die ursprünglich erklärte Hilfsaufrechnung hat der Beklagte im Verhandlungstermin vor dem Senat fallen lassen.	26
4.	27
Abzurechnen ist auf dieser Grundlage wie folgt:	28
	29

- Juli 2001 2.500,00 DM = 1.278,23 €	
- August 2001 80 % von 5.000,00 DM = 4.000,00 DM = 2.045,17 €	30
- September 2001 5.000,00 DM = 2.556,46 €	31
- Oktober 2001 <u>5.000,00 DM = 2.556,46 €</u>	32
<u>8.436,32 €.</u>	33
Der Zinsanspruch ergibt sich aus § 286 Abs. 1 BGB a. F.	34
Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO.	35
Es besteht kein Anlass, die Revision zuzulassen (§ 543 ZPO n. F.).	36
Der Schriftsatz des Beklagten vom 26.09.2002 gibt keine Veranlassung zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung.	37
Streitwert des Berufungsverfahrens: <u>12.038,37 €</u>	38
Urteilsbeschwer: Jeweils unter 20.000,- €	39