
Datum: 05.10.2004
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 112/04
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2004:1005.22U112.04.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 29 O 53/03

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das am 6.2.2004 verkündete Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 29 O 53/03 - wie folgt abgeändert und neu gefasst:

Unter Abweisung der Klage im übrigen wird der Beklagte verurteilt, an die Klägerin 1.024,88 € nebst 8 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus 797,13 € seit dem 28.10.2002 und aus weiteren 227,75 € seit dem 10.3.2003 zu zahlen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits in beiden Rechtszügen werden zu 1/6 dem Beklagten und zu 5/6 der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

Das zulässige Rechtsmittel des Beklagten hat auch in der Sache teilweise Erfolg.

1

2

Die Klägerin hat gegen den Beklagten dem Grunde nach Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB. Der Höhe nach besteht dieser Anspruch aber nur zu 1/6 der geltend gemachten Forderung. Vorenthalten im Sinne der genannten Vorschrift hat der Beklagte der Klägerin nämlich nicht die gesamte Mietfläche von 1.200 qm, sondern nur eine Teilfläche von 200 qm. Das ist der Teil der Mietfläche gewesen, auf dem die Firma Immobilien Bau	3
S. über das Ende der Mietzeit des Beklagten hinaus Geräte und dergleichen abgestellt hatte und die sie inzwischen als Mieterin der Klägerin nutzt.	4
Im einzelnen:	5
1.)	6
Wie inzwischen unstreitig ist, hat der Beklagte die Mietfläche von insgesamt 1.200 qm bei Auflauf des Mietverhältnisses zum 31.3.2002 nicht vollständig geräumt. Im hinteren Teil der Fläche, auf einer Teilfläche von ca. 200 qm (Skizze Bl. 136 d.A.) waren Geräte der Firma S. abgestellt, die inzwischen Mieterin dieser Teilfläche ist.	7
2.)	8
Unter diesen Umständen ist nicht das gesamte Mietobjekt mit einer Größe von 1.200 qm der Klägerin "vorenthalten" gewesen. Anders als bei der Vermietung von Räumen kommt bei der Vermietung von unbebauten Grundstücksflächen (hier ein Parkplatz) auch eine teilweise Räumung in Betracht, wenn die geräumte Fläche auch ohne den geräumten Teil nutzbar ist. Dies ist hier ersichtlich der Fall. Die Klägerin vermietet, wie sie es in der mündlichen Verhandlung deutlich gemacht hat, von einem Gesamtareal von mehreren Hektar jeweils Teilflächen an verschiedene Mieter. Deshalb hätte nach Räumung der Teilfläche von 1.000 qm nichts entgegengestanden, diese geräumte Teilfläche anderweitig zu vermieten, wie die Klägerin dies auch jetzt noch tun kann, nachdem sie die weiteren 200 qm an die Firma S. vermietet hat. Der Umstand, daß die Klägerin, wie sie in der mündlichen Verhandlung erläutert hat, nicht gewußt haben will, daß die 1.000 qm geräumt waren, ist insoweit ohne Bedeutung. Dies hätte sie ohne Mühe herausfinden können.	9
3.)	10
Unter diesen Umständen kommt eine Nutzungsentschädigung nur hinsichtlich der nicht geräumten 200 qm in Betracht. Zu Unrecht macht der Beklagte geltend, auch für diese Fläche brauche er eine Nutzungsentschädigung nicht zu bezahlen, weil die Klägerin insoweit keinen Rücknahmewillen gehabt habe. Denn dies ist nicht richtig. Natürlich wollte die Klägerin die Teilfläche von 200 qm nicht dem Beklagten oder der Firma S. nach Ablauf des ursprünglichen Mietverhältnisses unentgeltlich überlassen. Ihrem Interesse hat es allein entsprochen, entweder einen neuen Vertrag über diese Fläche zu schließen, wie es später mit der Firma S. geschehen ist, oder die Grundstücksfläche zurückzubekommen. Es wäre Sache des Beklagten gewesen, die Firma S. zur Räumung des Platzes oder zum Abschluß eines Mietvertrages mit der Klägerin zu veranlassen. Es war nicht Aufgabe der Klägerin, insoweit die Initiative zu ergreifen, da ihr der Beklagte auf Räumung haftete. Da es zu einem neuen Mietvertrag mit der Firma S. erst zum 1.1.2003 gekommen ist, muß für die Zeit bis dahin der Beklagte der Klägerin die entsprechende Nutzungsentschädigung zahlen.	11
4.)	12
	13

Der Höhe nach macht der Anspruch also 1/6 der Miete (inklusive der pauschalierten Nebenkosten) aus, damit für 9 Monate insgesamt 1.024,88 €.

Der Zinsanspruch ergibt sich aus dem Gesichtspunkt des Verzuges. 14

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 97 Abs. 1, 92 15

Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO. 16

Es besteht kein Anlaß, die Revision zuzulassen (§ 543 ZPO). 17

Streitwert des Berufungsverfahrens: 6.149,25 € 18