
Datum: 17.10.2006
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 78/06
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2006:1017.22U78.06.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 7 O 84/04

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten und unter Zurückweisung der Berufung der Klägerin wird das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 21.3.2006 – 7 O 84/04 – abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Berufung der Klägerin ist nicht begründet, während die Berufung der Beklagten in vollem Umfang Erfolg hat.

1

2

3

4

Das Landgericht Köln hat die Beklagten zu Unrecht zu einer Mietausfallentschädigung für den Zeitraum von Januar bis einschließlich August 2003 verurteilt.

Der Klägerin steht nämlich gegen die Beklagten ein solcher Anspruch nicht zu. 5

Im einzelnen: 6

1. 7

Entgegen der Ansicht der Klägerin ergibt sich ein solcher Anspruch nicht aus §§ 581 Abs. 2, 546a BGB unter dem Gesichtspunkt einer verspäteten Rückgabe des Pachtobjekts. 8

Voraussetzung wäre ein Vorenthalten der Pachtsache. Dies wäre dann anzunehmen, wenn die Beklagten die Gaststätte gegen den Willen der Klägerin nicht zurückgegeben hätten (vgl. Schmidt-Futterer, MietR, 8. Aufl, § 546 a Rn 17). Die Beklagten haben jedoch die Gaststätte geräumt, der Klägerin den uneingeschränkten Besitz eingeräumt und die Schlüssel übergeben und damit das Pachtobjekt i.S.d. § 546 BGB zurückgegeben. Soweit lediglich eine Schlechterfüllung in Zusammenhang mit der Rückgabe der Miet- bzw. Pachtsache im Raum steht, ist § 546a BGB nicht einschlägig (vgl. Schmidt-Futterer, § 546, Rn. 67 m.w.Nachw.).

2. 9

Die Klägerin hat auch keinen Schadensersatzanspruch auf Ersatz von Pachtausfall wegen Schlechterfüllung der von den Beklagten übernommenen Renovierungs- und Reinigungspflichten. 10

Dabei kann dahinstehen, ob auf die Abwicklung des Vertragsverhältnisses der Parteien § 326 BGB in der Fassung bis zum 1.1.2002 oder § 281 BGB n.F. anzuwenden ist. Denn die Voraussetzungen eines Schadensersatznachspruchs sind nach beiden Anspruchsgrundlagen nicht gegeben. 11

Ebenso kann offenbleiben, ob die Beklagten im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses vertragliche Renovierungspflichten schuldhaft verletzt haben und ob eine unstreitig nicht erfolgte Fristsetzung entbehrlich war. 12

Denn die Klägerin hat nicht substantiiert dargelegt, dass ihr aufgrund der Rückgabe der Pachträume in vertragswidrigem Zustand ein Pachtausfall entstanden ist. 13

a) 14

Zwar stellt sowohl nach § 326 BGB a.F. als auch nach § 281 BGB n.F. der sog. Miet- oder Pachtausfallschaden einen erstattungsfähigen Schaden dar. Der Vermieter muss aber grundsätzlich in Zusammenhang mit einem Mietausfallschaden beweisen, dass eine Weitervermietung zu einem früheren Zeitpunkt möglich gewesen wäre, wenn der Mieter die Räume in vertragsgemäßem Zustand zurückgegeben hätte. Er hat substantiiert darzulegen und zu beweisen, dass ein bestimmter Mietinteressent zu bestimmten Konditionen zum Abschluss eines Mietvertrags bereit war. Zwar sind an diesen Beweis keine strengen Anforderungen zustellen: Werden die Räume alsbald nach der Schadensbeseitigung weitervermietet, so kann hieraus geschlossen werden, dass auch für einen früheren Zeitraum Mietinteressenten vorhanden gewesen wären (Blank/Börstinghaus, Miete, § 538 BGB Rnr. 24). 15

So liegen die Dinge im vorliegenden Fall jedoch nicht: 16

17

Die Klägerin hat - auch nach Durchführung des zweiten Ortstermins des Sachverständigen L. eine Renovierung der Gaststätte und Reparatur der beschädigten Inventarteile nicht vorgenommen. Das folgt zum einen daraus, dass sie ursprünglich unter Berufung darauf, dass ihr wegen des hinterlassenen Zustands eine Weitervermietung nicht möglich gewesen sei, einen Mietausfall für das gesamte Jahr 2003 begehrt, und zum anderen daraus, dass die Klägerin die Gaststätte Mitte 2004 in Wohnraum umgewandelt hat.	
Unter diesen Umständen hätte es eines konkreten Vortrags bedurft, welche Personen tatsächlich ernsthaft an der Anpachtung der Gaststätte im renovierten Zustand interessiert waren. Hieran fehlt es völlig.	18
Der allgemeine Vortrag, Interessenten hätten angesichts des Zustands des Pachtobjekts kein Interesse gezeigt, reicht gerade nicht aus. Darzulegen wäre vielmehr gewesen, dass die Gaststätte überhaupt – in renoviertem Zustand – neu verpachtbar war. Nur dann könnte der Zeitraum zwischen dem Ende des Pachtverhältnisses mit den Beklagten und dem der Neuverpachtung einen von den Beklagten zu vertretenden und zu ersetzenden Pachtausfallschaden darstellen.	19
Aufgrund des Umstandes, dass sich auch nach Abschluss des 2. Ortstermins des Sachverständigen L. kein konkreter Mietinteressent gefunden hat, kann jedoch gerade nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die Gaststätte bei vertragsgemäßer Rückgabe durch die Beklagten bereits ab Januar hätte weiterverpachtet werden können. Hätte die Klägerin die Gaststätte im Juni/Juli 2003 in ordnungsgemäßigem Zustand verbracht und anschließend weiter verpachtet, wäre zugunsten der Klägerin davon auszugehen, dass auch zu einem früherem Zeitpunkt eine Verpachtung möglich gewesen wäre. Angesichts der ausgebliebenen Anschlussverpachtung greift diese Vermutung jedoch nicht.	20
Die unzureichende Darlegung geht zu Lasten der insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Klägerin.	21
Auch vor dem Hintergrund des von dem Sachverständigen L. in seinem Gutachten (Bl.141 d.A.) aufgezeigten Phänomens der Leerstände von Gaststätten, der wirtschaftlich schwierigen Situation in der Gastronomie sowie der ungünstigen Lage des Objekts an der B 51 ist nicht ohne weiteres davon auszugehen, dass eine Anschlussverpachtung möglich gewesen wäre.	22
Das in erster Instanz eingeholte Gutachten des Sachverständigen L. (Bl.133 ff d.A.) zu der Frage, ob es möglich gewesen wäre, die Gaststätte im Jahr 2003 zu einem Pachtzins von 1.789, 52 € zu verpachten, ist für die zu entscheidende Frage damit nicht brauchbar. Das Gutachten ermittelt lediglich einen aus Sachverständigensicht wirtschaftlich angemessenen Pachtzins (s. so ausdrücklich Bl. 138 d.A.). Ob konkret eine Verpachtung hätte vorgenommen werden können, erschließt sich daraus jedoch nicht.	23
b)	24
Ein Anspruch auf Ersatz eines Pachtausfallschadens ergibt sich auch nicht für den Zeitraum der Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens, während dessen eine Vermietung nicht möglich war.	25
Ein Mietausfall kann zwar auch dann schadensursächlich sein, wenn er infolge eines selbständigen Beweisverfahren entsteht. Grundsätzlich gilt, dass der Mieter denjenigen Mietausfall zu erstatten hat, der bis zur Besichtigung des Pachtobjekts durch den	26

Sachverständigen eingetreten ist.

Jedoch ist auch insoweit Voraussetzung, dass das Objekt überhaupt dem bisherigen Zweck entsprechend weiter verpachtet werden konnte. Hiervon kann nach dem Vorstehenden nicht ausgegangen werden. 27

Der nicht nachgelassene Schriftsatz der Klägerin vom 06.10.2006 gibt weder Veranlassung zu einer anderen Entscheidung des Gerichts noch zu einer Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung. Der darin enthaltene Vortrag, die Tochter der Klägerin habe die Gaststätte pachten wollen, wäre gemäß § 531 Abs. 2 Ziff. 3 ZPO nicht zuzulassen. 28

II. 29

Die Kostenentscheidung ergeht nach §§ 91, 97 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 30

Es besteht kein Anlass, die Revision zuzulassen (§ 543 ZPO). Weder weicht der Senat von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs ab, noch besteht wegen grundsätzlicher Bedeutung die Notwendigkeit einer Entscheidung des Revisionsgerichts. 31

Streitwert: 1. Instanz: 21.474, 24 € 32

für die Berufung der Klägerin: 3.103, 76 € 33

für die Berufung der Beklagten: 11.212, 40 € 34

für das Berufungsverfahren insgesamt: 14.316, 16 € 35