

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 113/73

URTEIL

Verkündet am
16. September 1974
Scheibl,
Amtsinspektor

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Willi B [REDACTED] in K [REDACTED],

Klägers, Revisionsklägers
und Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.h.c. [REDACTED] -

g e g e n

1. Herrn Josef M [REDACTED] in A [REDACTED], J [REDACTED] Straße [REDACTED],
(O [REDACTED]),

2. Frau Marianne M [REDACTED] in A [REDACTED], J [REDACTED] Straße
[REDACTED], (O [REDACTED]),

Beklagte, Revisionsbeklagte,
und Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. September 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Claßen, Braxmaier, Wolf und Merz für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers und die Anschlußrevision der Beklagten gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 22. März 1973 werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszuges werden zu 13/15 dem Kläger, zu 2/15 den beiden Beklagten als Gesamtschuldnern auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger hatte den beiden Beklagten die Gasträume im Hause O [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED], für die Zeit vom 1. Mai 1969 bis zum 30. April 1979 zum Betriebe einer Tages- und Nachtgaststätte oder einer Tanzrestaurant-Bar für 4 000 DM Monatspacht und gegen Stellung von 15 000 DM Kaution verpachtet. Schon im Mai 1970 kündigten beide Parteien einander das Pachtverhältnis fristlos: der Kläger wegen Pachtzinsrückstandes, die Beklagten wegen unangemessen langer Dauer von Aufstockungsarbeiten am Hause H [REDACTED]straße [REDACTED]. Die Rückgabe der Pachträume erfolgte schon Ende Mai 1970, nach Behauptung des Klägers in stark verwehrlostem Zustand.

- 3 -

Die Schadensersatz-Klage des Beklagten zu 1 wurde in einem Vorprozeß rechtskräftig abgewiesen. Mit der Klage, die schon in den Vorinstanzen mit mehreren weiteren, zwischen den Parteien geführten Verfahren verbunden wurde, hat der Kläger u.a. den Pachtzins für die Folgezeit geltend gemacht. Das Landgericht hat die Klage in vollem Umfang abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat dem Kläger Pachtzins bis einschließlich Juni 1970 zuerkannt und - unter Zuweisung der gestellten Kautions an den Kläger - die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, 2 249,73 DM nebst 8 % Zinsen hiervon seit dem 1. Oktober 1972, ferner weitere 8 % Zinsen von 4 000 DM für die Zeit vom 5. bis 31. Mai 1970 und von 3 552,03 DM für die Zeit vom 18. bis 31. Mai 1970 zu zahlen.

Mit der Revision verlangt der Kläger, die beiden Beklagten über die im Berufungsurteil genannten Beträge hinaus zur Zahlung von zusätzlich 26 000 DM zu verurteilen, die weiterhin als Pachtzinsausfall für die Zeit ab Juli 1970 geltend gemacht und wie folgt aufgegliedert werden: 2 x 4 000 DM für die Monate Juli und August 1970, 4 x 3 500 DM für die Monate September bis Dezember 1970 (unter Anrechnung der vom Nachpächter vereinnahmten Monatspachten von je 500 DM) und schließlich 4 000 DM Pachtzinsausfall als Teilbetrag für 1971.

Mit der noch innerhalb der Revisionsbegründungsfrist eingelegten und begründeten Anschlußrevision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter. Sie stellen eine Verpflichtung zur Zahlung von 4 000 DM Monatspacht für Juni 1970 in Abrede, weil der Kläger nach ihrem Auszug nicht einen vollen Monat für die Renovierung der Pacht-räume benötigt habe.

Beide Parteien bitten um Zurückweisung der gegnerischen Revision.



Entscheidungsgründe

Beide Revisionen sind unbegründet.

I. Zur Revision der Beklagten

Nach § 2 Abs.5 des Pachtvertrages vom 8. April 1969 haften die Beklagten als Mieter bei Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist für den Mietausfall (begrenzt auf "ein Jahr nach dem Auszugsjahr"). Nach der Feststellung des Berufungsgerichts war die Zeit von einem Monat "erforderlich und ausreichend, um die von den Beklagten unterlassenen Renovierungsarbeiten nachzuholen sowie das Inventar instandzusetzen und zu ergänzen".

Deshalb hat es den Kläger eine Entschädigung von 4 000 DM für den Mietausfall für Juni 1970 zugesprochen. Diese Entscheidung ist nach § 287 ZPO rechtlich einwandfrei und kann durch den mit der Anschlußrevision erhobenen unsubstantiierten Einwand der Beklagten, daß der Kläger für die Renovierung der Pachträume nicht einen vollen Monat benötigt habe, nicht in Frage gestellt werden.

II. Zur Revision des Klägers

Auf der anderen Seite ist dem Kläger durch § 2 Abs.5 des Pachtvertrages ein Recht auf Erstattung des Mietausfalls nicht bedingungslos und ohne Rücksicht auf eigenes Verhalten zuerkannt, vielmehr setzt sein Anspruch voraus, daß er seinerseits alles Erforderliche getan hat, Mietausfälle tunlichst zu vermeiden. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts fehlt es daran, weil der Kläger von vornherein beabsichtigt habe, das Unternehmen durch einen

Strohmann zu betreiben, nämlich durch die eigens hierzu errichtete D [REDACTED]-Gaststättenbetriebs-GmbH & Co., an der seine Ehefrau zumindest indirekt beteiligt sei; anders als im Falle der Beklagten sei mit der GmbH & Co. ein schriftlicher Mietvertrag nie abgeschlossen worden, und die angeblich vereinbarte, extrem niedrige Monatspacht von 500 DM spreche eindeutig für eine Strohmannschaft.

Die von der Revision des Klägers hiergegen erhobenen Verfahrensrügen, die insbesondere die Gesellschaftereigenschaft der Ehefrau des Klägers in der GmbH & Co. betreffen, können auf sich beruhen, denn die Revision des Klägers erweist sich schon auf Grund der vom Berufungsgericht (BU S. 15) angestellten Zusatzermägung als unbegründet: Der Kläger hat nichts dafür vorgetragen, daß er sich irgendwie bemüht hätte, das Unternehmen anderweitig und zu für ihn günstigeren Bedingungen zu verpachten, als er sie der GmbH & Co. eingeräumt haben will. Zu nachhaltigen Bemühungen in dieser Richtung war er jedoch - ungeachtet der ihm in § 2 Abs. 5 des Pachtvertrags eingeräumten starken Rechtsstellung - verpflichtet, denn auch im Abwicklungsstadium eines Pachtverhältnisses dauert die vertragliche Verpflichtung fort, die Interessen des anderen Vertragsteiles durch zumutbares eigenes Handeln zu wahren, hier: die Entstehung von Mietausfällen tunlichst zu vermeiden. Da der Kläger die Dinge zumindest hat treiben lassen, sind ihm für die Zeit ab Juli 1970 Entschädigungsansprüche zu Recht aberkannt worden. Auch die klägerische Revision ist somit unbegründet.

III. Das angefochtene Urteil hält demnach im Ergebnis der rechtlichen Nachprüfung in vollem Umfang stand. Die Revisionen beider Parteien waren daher als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung berücksichtigt das Maß des Obsiegens und des Unterliegens im Revisionsrechtszug (§§ 92, 97 ZPO).

Dr. Haidinger

Claßen

Braxmaier

Wolf

Merz