

15

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 142/84

URTEIL

Verkündet am
12. Juni 1985
Kanik,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

R [redacted] Handelsgesellschaft L [redacted] OHG, R [redacted] Straße 5-9
in R [redacted], gesetzlich vertreten durch

1. Firma Willi L [redacted] KG, diese vertreten durch den
persönlich haftenden Gesellschafter Willi L [redacted],
R [redacted] Straße 5-9 in R [redacted],
2. Willi L [redacted] daselbst,
3. Firma R [redacted]-Beteiligungs-GmbH, J [redacted] Straße 7 in K [redacted],
diese vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten
Geschäftsführer Hans R [redacted],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

g e g e n

1. Erich T [redacted], P [redacted]-H [redacted] Straße 1 in D [redacted],
2. Herta T [redacted], P [redacted]-H [redacted] Straße 1 in D [redacted]

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [redacted] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juni 1985 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Dr. Brunotte, Dr. Zülch und Groß

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil und Teilanerkennnisurteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 19. Dezember 1983 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Feststellungshauptantrag abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zu anderweiter Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revisionsinstanz, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die beklagten Eheleute sind Eigentümer eines in R[REDACTED]/ Hessen gelegenen Grundstücks. Noch vor der Bebauung schloß die Firma t[REDACTED]-M[REDACTED] GmbH & Co. KG mit dem Erstbeklagten am

- 3 -

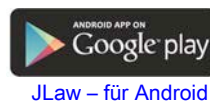
20. Dezember 1973 einen Mietvertrag über Gewerberaum zum Betrieb eines Großmarktes mit einer Nutzfläche von 9.311 qm zu einem monatlichen Mietzins von 83.799 DM. Am 1. Januar 1976 trat die Klägerin in den Mietvertrag ein. Anfang 1976 vermietete der Erstbeklagte weiteren Gewerberaum des inzwischen auf dem Grundstück entstandenen Einkaufszentrums zunächst an die Firma d[REDACTED]-B[REDACTED], später, 1977, an die Firma S[REDACTED]-B[REDACTED]. Während die Klägerin mit der Firma d[REDACTED]-B[REDACTED] zum Zwecke des Konkurrenzschutzes am 18. Mai 1976 einen Sortimentsabgrenzungsvertrag abschließen konnte, der Bestandteil des Mietvertrages vom 20. Dezember 1973 geworden ist, gelangte sie mit der Firma S[REDACTED]-B[REDACTED] nicht zu einer Konkurrenzschutzvereinbarung.

Da die Klägerin Einbußen durch Konkurrenz des S[REDACTED]-B[REDACTED]s fürchtete und statt vertraglich vorgesehener 800 markierter Parkplätze nur deren 670 auf dem gemieteten Grundstück vorhanden waren, kündigte die Klägerin mit Anwaltsschreiben vom 13. Juli 1978 für jeden dieser beiden Mängel eine Mietminderung von monatlich je 1 % an, die monatlich um jeweils ein weiteres Prozent bis auf je 5 % steigen sollte. Tatsächlich kürzte die Klägerin den Mietzins für September 1978 um 2 %, für Oktober 1978 um 4 %, für November und Dezember 1978 um 5 %, für Januar 1979 bis März 1980 um 6 % und für April 1980 um 5 %.

Mit Anwaltsschreiben vom 14. Dezember 1978 hat die Klägerin das Vorhandensein beschädigter Fußbodenplatten in den Ver-



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



kaufsräumen gerügt, deswegen weitere Mietminderung angekündigt und die schon vorgenommene Kürzung des Mietzinses auf diesen Mangel gestützt. Wegen nach ihrer Darstellung unzureichender Heizung und Warmwasserversorgung kündigte die Klägerin ein Jahr später mit Schreiben vom 11. Oktober 1979 eine weitere Mietminderung an.

Am 1. Mai 1981 eröffnete die Zweitbeklagte auf einem unmittelbar angrenzenden Grundstück ein Ladenzentrum. Dort werden zum Teil die gleichen Waren angeboten wie im Großmarkt der Klägerin.

Wegen - nach ihrer Ansicht - unerlaubter Konkurrenz durch den S [REDACTED]-B [REDACTED] und die Geschäfte des neuen Ladenzentrums hat die Klägerin von den Beklagten 461.250 DM Schadensersatz eingeklagt. Außerdem hat sie Rückzahlung von 189.547,09 DM angeblich überzahlter Nebenkosten verlangt, vermindert um eine ab 30. Juni 1982 zu leistende Nebenkostenvorauszahlung von monatlich 4.200 DM. Schließlich hat sie die Beklagten auf Zahlung von 2.340 DM Schadensersatz wegen unberechtigt niedergelegter Werbeschilder in Anspruch genommen. Die Klägerin hat gemeint, ihr stehe für die Zeit vom 1. Januar 1978 bis 30. Juni 1982 ein Mietminderungsrecht wegen folgender Mängel des Mietobjekts zu:

Wegen Fehlens von Parkplätzen und Einkaufswagenboxen sowie mangelnder Beleuchtung und Markierung der Parkfläche, Benutzung der vorhandenen Parkplätze durch Kunden des S [REDACTED]-B [REDACTED]s und des neuen Ladenzentrums, wegen Fehlens der nach § 17 des Mietvertrages einzutragenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, wegen der vertragswidrigen Konkurrenz, wegen loser Fußbodenplatten im Verkaufsraum, wegen des Heizungsausfalls, wegen nicht ausreichend warmen Wassers sowie undichter Fenster im Sozialtrakt, wegen fehlenden Anstrichs an den Sprinkler-Zuleitungen, mangelhafter Eingangsanlagen und wegen ungepflegter Grünanlagen. Die Klägerin hat insoweit die Feststellung begehrt, daß sie berechtigt sei, die Miete wie folgt zu mindern:

vom 1. Januar 1978 bis 31. Dezember 1978	um 8 %,
vom 1. Januar 1979 bis 30. April 1981	um 11 % und
vom 1. Mai 1981 bis 30. Juni 1982	um 15 %.

Das Landgericht hat die Leistungs- und die Feststellungsklage abgewiesen.

Im zweiten Rechtszuge hat die Klägerin einen mit 501.090 DM bezifferten Zahlungsanspruch weiterverfolgt. Das ebenfalls weiterverfolgte Feststellungsbegehren hat sie erweitert und Feststellung ihres Minderungsrechts bis zum 31. März 1983 beantragt sowie hilfsweise einen Zwischenfeststellungsantrag und einen Leistungsantrag gestellt. Wegen der

Hilfsanträge wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Die Beklagten haben den Anspruch auf Schadensersatz von 2.340 DM wegen der Niederlegung von Werbeschildern anerkannt.

Soweit die Beklagten das Klagebegehren anerkannt haben, hatte die Berufung der Klägerin Erfolg. Im übrigen hat das Oberlandesgerichts die Klageabweisung bestätigt und auch die Hilfsanträge abgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagten erstreben, hat die Klägerin Ersatzansprüche von 405.000 DM und 93.750 DM sowie den Feststellungshauptantrag weiterverfolgt. Ihr Rechtsmittel ist nur insoweit angenommen worden, als der Feststellungshauptantrag abgewiesen worden ist.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, für den Feststellungshauptantrag fehle es am Feststellungsinteresse, soweit es der Klägerin um ihr Minderungsrecht für die Vergangenheit gehe. Sie wolle festgestellt haben, überzahlte Mietbeträge zurückfordern zu dürfen. Da sie die gezahlten Mieten kenne und bestimmte Minderungssätze, nämlich 8 %, 11 % und 15 % angegeben habe, habe

sie ihre Forderung berechnen und beziffert einklagen können. Da die Klage am 29. Juni 1982 zugestellt worden sei, sei damals der Zeitabschnitt, für den die Feststellung begehrt worden sei (1. Januar 1978 bis 30. Juni 1982), bereits beendet gewesen. Die Berufungsbegründung mit dem erweiterten bis auf März 1983 erstreckten Feststellungszeitabschnitt sei zwar - am 2. Februar 1983 - vor dessen Zeitablauf zugestellt worden, gleichwohl fehle auch für den erweiterten Antrag das Feststellungsinteresse. Das Schwergewicht der Auseinandersetzung der Parteien liege in der Vergangenheit und damit bei der möglichen Leistungsklage. Die Feststellung, daß sie für den Monat März 1983 ein Minderungsrecht habe, sei für die Klägerin ohne erkennbare Bedeutung. Sie müßte für die Zeit vorher Leistungsklage erheben, ohne daß die Feststellung eines Minderungsrechts für den März 1983 eine vorgreifliche Klärung brächte. Vollends deutlich werde das Fehlen eines Feststellungsinteresses, wenn berücksichtigt werde, daß die Märzmieta am Schluß der mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz am 17. Oktober 1983 längst bezahlt war und Leistungsklage auf Rückzahlung näher lag, als eine Feststellungsklage.

Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt, sofern der Feststellungsantrag so zu verstehen sei, daß die Klägerin wenigstens die Feststellung begehre, bereits tatsächlich vorgenommene Mietminderungen seien berechtigt gewesen, so bestehe hierfür allerdings ein Feststellungsinteresse, weil die Beklagten dem

entgegengetreten seien und sich Nachzahlungsansprüche vorbehalten hätten. Insoweit sei die Klage jedoch unbegründet. Ein Recht zur Minderung wegen der fehlenden Parkplätze scheitere bereits daran, daß die Klägerin nach Abschluß des Mietvertrages das Grundstück übernommen habe, obwohl ihr das Fehlen der Parkplätze bekannt gewesen sei. Daß sie sich bei Übernahme der mangelhaften Sache ihre Ansprüche vorbehalten habe, sei nicht konkret mit Tatsachen belegt worden. Da das - unbegründete - Mietminderungsrecht wegen der fehlenden Parkplätze an den geltend gemachten Minderungssätzen von 2 bis 10 % zu gleichen Teilen wie das Minderungsrecht wegen der Konkurrenzschutzverletzung beteiligt sei, dieser Anspruch aber nunmehr allein im Wege der auf Zahlung gerichteten Schadensersatzklage verfolgt werde, lasse sich insgesamt die begehrte Feststellung nicht treffen. Auf die weiteren von ihr dargelegten Mängel des Mietobjekts könne die Klägerin das Feststellungsbegehren nicht stützen. Es sei nicht erkennbar, in welchem Umfange die Mängel der Fußbodenplatten an dem bereits festliegenden Minderungssatz teilnehmen sollten. Insoweit sei das Feststellungsbegehren nicht hinreichend substantiiert. Auf die Heizungsängel, die Mängel an den Automatiktüren, an der Sprinklerzuleitung und an den Fenstern der Personalräume, sowie auf das Fehlen der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch habe die Klägerin die tatsächlich vorgenommene Minderung nicht gestützt, so daß die von ihr verlangte Feststellung nicht erfolgen könne.

II. Die Revision hat im Ergebnis darin recht, daß der Feststellungshauptantrag zulässig ist.

Der Feststellungshauptantrag umfaßt zwei sich überlagernde Tatbestände. Die Klägerin hält sich für berechtigt, den Mietzins in den im Antrag genannten Zeiträumen vom 1. Januar 1978 bis 31. Dezember 1978 um insgesamt 8 %, vom 1. Januar 1979 bis 30. April 1981 um insgesamt 11 % und vom 1. Mai 1981 bis 31. März 1983 um insgesamt 15 % zu kürzen. In diesen Prozentsätzen sind die von ihr bereits durch Einbehalt entsprechender Beträge vorgenommenen Kürzungen von 2 % im September 1978, 4 % im Oktober 1978, 5 % im November und Dezember 1978 sowie von 6 % in den Monaten Januar 1979 bis März 1980 und von 5 % im April 1980 enthalten. Der Standpunkt des Berufungsgerichts, das Feststellungsinteresse könne nur bejaht werden, soweit die Klägerin bereits Teile des Mietzinses einbehalten habe, während es verneint werden müsse, soweit sie sich lediglich auf Minderung berufe, wird dem vorliegenden Sachverhalt nicht gerecht.

Richtig ist, daß die Klägerin ein rechtliches Interesse an der Feststellung hat, daß sie wegen des Vorhandenseins von Sachmängeln berechtigt war, einen Teil des monatlich geschuldeten Mietzinses einzubehalten, weil ihr die Beklagten diese Befugnis streitig machen. Die Klägerin hatte insoweit nur die Wahl zwischen einer positiven Feststellungsklage, wie sie sie erhoben hat und einer negativen Feststellungsklage, darauf gerichtet,

daß den Beklagten - im Hinblick auf die vorgenommenen Abzüge - über die gezahlten Mietzinsteilbeträge hinaus kein weiterer Anspruch auf Mietzins zustehe.

Soweit die Klägerin anteiligen Mietzins nicht einbehalten hat, ist der Mietzins mit Rücksicht auf die Ausgestaltung des mietrechtlichen Gewährleistungsrechts gemäß § 537 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes gemindert, soweit die Tauglichkeit des Mietobjekts beeinträchtigt ist. Die Minderung braucht also - anders als im Kaufrecht - nicht geltend gemacht zu werden, damit eine Reduzierung der Gegenleistung eintritt. Das ändert jedoch nichts daran, daß der Mietzins, soweit er ohne rechtlichen Grund geleistet worden ist, zurückverlangt werden muß. Richtig ist, daß ein Feststellungsinteresse regelmäßig zu verneinen ist, wenn auf Leistung geklagt und insbesondere nicht erwartet werden kann, daß ein Feststellungsurteil zur endgültigen Befriedung der Parteien führt. Unter den hier gegebenen Umständen, daß nämlich ein Feststellungsinteresse der Klägerin an der Mietminderung für einen bestimmten Abschnitt des insgesamt streitigen Zeitraums und für einen Teil des insgesamt der Höhe nach in Anspruch genommenen Minderungsrechts zu bejahen ist, ergibt es, vom Standpunkt der Prozeßwirtschaftlichkeit aus gesehen, keinen Sinn, die Klägerin teilweise auf die Leistungsklage zu verweisen. Hinzu kommt, daß die begehrte Feststellung hier in ihrer Wirkung einem Leistungsurteil praktisch gleichkommt. Die Klägerin kann den Betrag, um den sie den Mietzins in der fraglichen Zeit kürzen

darf, gegen Mietzinsansprüche der Beklagten verrechnen.

III. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Feststellungsklage sei unbegründet, ist nicht frei von Verfahrensfehlern zustande gekommen und überdies von Rechtsirrtum beeinflusst.

1. Der Standpunkt der Vorinstanz, die Klägerin habe das Minderungsrecht deshalb verloren, weil sie bei Übernahme des Mietobjekts gewußt habe, es seien nicht 800, sondern nur 670 Parkplätze vorhanden, gleichwohl aber keinen Vorbehalt gemacht habe, begegnet durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Er beruht auf einer unzutreffenden, vom tatrichterlichen Ermessen nicht gedeckten Wertung des Schreibens der Klägerin vom 23. Dezember 1975, das Beanstandungen der Mietsache enthält. Die Auffassung, der darin verwendete Begriff "Außenanlagen" umfasse Parkplätze nicht, ist unzutreffend. Die Außenanlagen bestanden, wie die zu den Akten überreichte Korrespondenz und die Bau- und Lagepläne ausweisen, im wesentlichen aus Zufahrtswegen und Parkplätzen und nur zum geringen Teil aus Grünanlagen. Abgesehen davon, daß die Parteien danach ersichtlich übereinstimmend die Herrichtung der Parkplätze für notwendig hielten, es also eines Vorbehalts der Klägerin nicht bedurfte, hat sie mit Schreiben vom 13. Februar 1978 das Fehlen der Parkplätze ausdrücklich beanstandet und Mietminderung angekündigt. Darauf hat der Anwalt des Erstbeklagten am 14. Juni 1978 geantwortet, dieser sei bereit, die asphaltierte Hoffläche vor dem Eingang als Park-

platz aufzuteilen und entsprechend zu markieren; die Klägerin möge mitteilen, ob sie nach wie vor Aufstockung der Parkplatzzahl wünsche. Darauf hat die Klägerin mit Anwaltsschreiben vom 13. Juli 1978 antworten lassen, sie bestehe auf den zugesagten Parkplätzen in einer Größe von je 25 qm. Für September 1978 wird im zitierten Schreiben gerade auch im Hinblick auf die fehlenden Parkplätze eine Mietminderung angekündigt, die zunächst 1 % betragen und alsdann auf 5 % des Mietzinses ansteigen sollte.

2. Mangels gegenteiliger tatrichterlicher Feststellungen ist in der Revisionsinstanz davon auszugehen, daß die übrigen von der Klägerin angeführten Mängel des Mietobjekts vorhanden waren. Die Revision weist in diesem Zusammenhang zutreffend darauf hin, daß die Mietzinsminderung, soweit Sachmängel vorhanden waren, ohne daß es einer entsprechenden Erklärung der Klägerin bedurfte, in dem Umfang kraft Gesetzes gemäß § 537 Abs. 1 BGB eingetreten ist, in welchem der Gebrauch der Mietsache im Hinblick auf Art und Ausmaß der gerügten Mängel beeinträchtigt war (vgl. Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl., § 537 Rdn. 48a, 49). Mit Rücksicht darauf war es ausreichend, daß die Klägerin das Vorhandensein von beschädigten Fußbodenplatten, die unzulängliche Beheizung und Warmwasserversorgung, die Mängel an den automatischen Türen, an der Sprinkleranlage und an den Fenstern der Personalräume den Vermietern gegenüber gerügt und von ihnen Abhilfe verlangt hat. Sie brauchte nicht anzugeben mit wieviel Prozent diese Mängel an der Mietminderung

insgesamt beteiligt sein sollen, weil der Umfang der Mietminderung durch das Ausmaß der Gebrauchsbeeinträchtigung bestimmt wird.

IV. Das angefochtene Urteil konnte danach, was die Abweisung des Feststellungshauptantrages angeht, keinen Bestand haben. Da es weiterer Aufklärung und Beweiserhebung bedarf, war die Sache zu anderweiter Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Da der endgültige Erfolg oder Mißerfolg des Rechtsmittels vom Ergebnis der anderweiten Verhandlung und Entscheidung der Vorinstanz abhängt, war ihr auch die Entscheidung über die Kosten der Revisionsinstanz vorzubehalten.

Braxmaier

Wolf

Dr. Brunotte

Dr. Zülch

Groß