

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 398, 537

Wird ein Teil einer Pachtzinsforderung abgetreten, so erstreckt sich eine Minderung grundsätzlich auf jeden der durch die Abtretung entstandenen Forderungsteile nach dem Verhältnis ihrer Höhe.

BGH, Urt. v. 16. März 1983 - VIII ZR 22/82 - OLG Frankfurt/M.
LG Frankfurt/M.

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 22/82

URTEIL

Verkündet am
16. März 1983
S c h n u r r,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. der Hotel- und Gaststättenbeteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, vertreten durch die Hotel- und Gaststättenbeteiligungsgesellschaft H [REDACTED] mbH, W [REDACTED]straße [REDACTED] in R [REDACTED], diese gesetzlich vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, den Kaufmann Friedrich-Wilhelm P [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED] in R [REDACTED],
2. der Hotel- und Gaststättenbeteiligungsgesellschaft H [REDACTED] mbH, gesetzlich vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, den Kaufmann Friedrich-Wilhelm P [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED] in R [REDACTED],
3. des Kaufmanns Friedrich-Wilhelm P [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED] in R [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die R [REDACTED] Volksbank e.G., gesetzlich vertreten durch ihren Vorstand, B [REDACTED]straße [REDACTED] in R [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. März 1983 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Skibbe, Treier, Dr. Paulusch und Groß

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 2. Dezember 1981 im Kostenauspruch und insoweit aufgehoben, als das Berufungsgericht der Klage in Höhe von 106.225,89 DM nebst 4 % Zinsen aus jeweils 2.788,36 DM seit 4. Februar 1976 und seit dem 4. eines jeden der folgenden Monate einschließlich des 4. Dezember 1977 sowie aus jeweils 2.806,21 DM seit dem 4. Januar 1978 und seit dem 4. eines jeden der folgenden Monate einschließlich des 4. März 1979 stattgegeben hat, hinsichtlich der Zinsen unter Berücksichtigung der Zahlung der Beklagten zu 1) von 7.391,86 DM vom 4. Juli 1978.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Mit der Klage macht die Klägerin aus abgetretenem Recht Unterpachtzins für das C[REDACTED]-Hotel in Rü[REDACTED] geltend. Dieses hat die Pächterin Frau B[REDACTED] der Beklagten zu 1) (nachfolgend: Beklagte) mit Vertrag vom 10. August 1973 bis 31. Dezember 1982 unterverpachtet. Die Beklagte zu 2) wird von der Klägerin für die Unterpacht als persönlich haftende Gesellschafterin der Beklagten in Anspruch genommen, der Beklagte zu 3) als Bürge. Nach dem Vertrag vom 10. August 1973 beträgt die monatliche Unterpacht bis 31. Dezember 1977 31.159,29 DM und ab 1. Januar 1978 31.440,-- DM. In der von der Unterverpächterin und der Klägerin unterschriebenen Abtretungserklärung vom 25. Januar 1974 ist ausgeführt:

"Frau Elfriede Bartsch, geborene Wi[REDACTED], tritt hiermit ihre gegenwärtigen und zukünftigen Forderungen aus dem Vertragsverhältnis mit der Hotel- und Gaststättenbeteiligungsgesellschaft H[REDACTED] mbH & Co. KG, Rhynern (Beklagte) bezüglich der Verpachtung des C[REDACTED]-Hotels in Rü[REDACTED] an die Rüsselsheimer Volksbank e.G. in Rü[REDACTED] (Klägerin) ab.

Derzeit beträgt der monatliche Pachtzins DM 33.379,29 einschließlich Mehrwertsteuer. Hiervon steht den Herren Z[REDACTED] L[REDACTED] und M[REDACTED] Ro[REDACTED] in Neu-I[REDACTED] (den Hauptverpächtern) gemäß dem zwischen ihnen und Frau B[REDACTED] abgeschlossenen Pachtvertrag bis zum 30. August 1974 monatlich ein Betrag von DM 28.140,-- und ab 1. September 1974 DM 26.640,-- monatlich zu. Insoweit wird die Rü[REDACTED] Volksbank e.G. die monatlichen Zahlungen treuhänderisch entgegennehmen und an die Herren L[REDACTED] und Ro[REDACTED] weiter-

leiten.

Der darüberhinausgehende Betrag von z. Zt.
DM 5.239,29 und ab 1.9.1974 DM 6.739,29
zuzüglich der im Vertrag vorgesehenen Steigerungen
dient der Bank zur Sicherung für alle gegenwärtigen
und künftigen Forderungen, die sie gegen Frau
Elfriede B[REDACTED] und Herrn Willi Be[REDACTED] hat."

Die Klägerin meint, durch die Abtretung vom 25. Januar 1974
sei ihr für die Zeit ab 1. September 1974 der monatliche
Teilbetrag von 6.739,29 DM der Unterpacht abgetreten worden.
Sie hat mit der Klage für die Zeit vom 1. Februar 1976 bis
31. Dezember 1977 monatlich diesen Betrag und vom 1. Januar
1978 bis 31. März 1979 wegen Erhöhung der Mehrwertsteuer
monatlich 6.800,-- DM, zusammen 257.003,67 DM abzüglich von
der Beklagten am 4. Juli 1978 gezahlter 7.391,86 DM, insgesamt
daher 249.611,81 DM verlangt.

Die Beklagten haben eingewendet, die Unterpacht sei um die mit
der Klage geltend gemachten Beträge zu mindern, weil durch den
Unterpachtvertrag der größere Teil des Kellergeschosses zur
Nutzung als Tiefgarage verpachtet worden sei, als solche aber
nicht verwendet werden könne. Unstreitig fehlt eine Zufahrt und
ist es nicht abzusehen, ob eine solche je geschaffen werden
kann. Die Beklagte hat den als Tiefgarage vorgesehenen Teil des
Kellergeschosses in zwei Räume unterteilt und diese als
Abstellräume genutzt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht

hat die Beklagte unter Abweisung der Klage im übrigen zur Zahlung von 239.539,62 DM verurteilt. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, begehren die Beklagten, die die Verurteilung in Höhe von 133.313,73 DM nebst anteiligen Zinsen hinnehmen, die Abweisung der Klage in Höhe von weiteren 106.225,89 DM nebst anteiligen Zinsen. Die Beklagten machen als Minderung nur noch 3.052,96 DM monatlich bis 31. Dezember 1977 und 3.072,-- DM monatlich ab 1. Januar 1978 geltend.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht führt aus:

a) Der größere Teil des Kellergeschosses sei der Beklagten zur Nutzung als Tiefgarage und nicht als Abstellraum verpachtet worden. Das Fehlen der Zufahrt sei deshalb ein Mangel der Pachtsache, der nach § 537 BGB zur Minderung des Pachtzinses führe. Die Vertragsteile seien davon ausgegangen, daß die Zufahrt noch während der Laufzeit des Unterpachtvertrages geschaffen werde. Ihrem Willen entspreche die Auslegung, daß eine Minderung der Unterpacht erst dann in Betracht komme, wenn auch nach Ablauf eines angemessenen Zeitraumes die Nutzung als Garage noch nicht möglich sei. Dieser Zeitraum sei auf ein Viertel der Vertragsdauer zu bemessen. Der Unterpachtzins sei

daher jedenfalls ab 1. Februar 1976 zu mindern. Die Minderung betrage bis 31. Dezember 1977 monatlich 1.223,19 DM und für die Zeit vom 1. Januar 1978 bis 31. März 1979 monatlich 1.228,80 DM. Dabei sei zunächst die Differenz zwischen dem Pachtwert der Tiefgarage und dem Nutzungswert des Kellergeschosses als Abstellraum zu berücksichtigen. Diese betrage nach dem Gutachten des Sachverständigen Weber 600,-- DM. Darin erschöpfe sich aber die Minderung nicht. Unabhängig vom Pachtwert der Garagenplätze sei nämlich der Pachtwert des Hotels mit Garagenplätzen bei sonst gleichen Bedingungen höher anzusetzen als der Pachtwert eines Hotels, das nicht über Garagenplätze verfüge. Dieser Minderwert sei mit 2 % der Gesamtpacht anzunehmen, nämlich mit 623,19 DM für die Zeit bis zum 31. Dezember 1977 und mit 628,80 DM seit 1. Januar 1978.

b) Diese Minderung könne aber nicht in voller Höhe der Klägerin entgegengehalten werden. Durch die Abtretung vom 25. Januar 1974 sei der Klägerin nämlich die Unterpachtzinsforderung der Unterverpächterin nur in Höhe des Teilbetrages von 6.739,29 DM monatlich und ab 1. Januar 1978 von 6.800,-- DM monatlich übertragen worden. Dies entspreche 21,63 % der gesamten Unterpacht. Nur in Höhe dieses Prozentsatzes greife die Minderung der Klägerin gegenüber durch. Die Abtretungsvereinbarung vom 25. Januar 1974 lasse - auch unter Berücksichtigung der Interessenlage der Vertragsteile des Abtretungsvertrages - nicht erkennen, daß der an die

Hauptverpächterin zu zahlende Teil der Unterpacht dergestalt bevorrechtigt sein sollte, daß eine Minderung zunächst allein der an die Klägerin abgetretenen Teilforderung entgegengesetzt werden mußte. Die mit der Klage geltend gemachten monatlichen Unterpachtzinsforderungen seien deshalb für die Zeit vom 1. Februar 1976 bis 31. Dezember 1977 um je 264,58 DM und für die Zeit vom 1. Januar 1978 bis 31. März 1979 um je 265,79 DM zu mindern.

2. Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht stand.

a) Die ihr günstige Annahme des Berufungsgerichts, die Unterpachtsache sei jedenfalls für die Zeit ab 1. Februar 1976 als mangelhaft anzusehen, weil der als Tiefgarage vorgesehene Teil des Kellergeschosses nicht als Garage verwendet werden konnte, greift die Revision nicht an. Die Revisionserwiderung erhebt hiergegen keine Einwendungen. Die Ansicht des Berufungsgerichts ist auch nicht zu beanstanden.

b) In der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat hat die Revisionsbeklagte die Auffassung vertreten, im Hinblick darauf, daß die Beträge, die nach dem letzten Absatz des Abtretungsvertrages der Klägerin verbleiben sollen, genau den Beträgen entsprächen, die als Pacht für das Inventar der Unterpachtsache vereinbart seien, sei anzunehmen, daß die

Unterverpächterin der Klägerin nur die für das Inventar vereinbarte Unterpachtzinsforderung abgetreten habe. Da das Inventar nicht mangelhaft sei, ergreife die Minderung daher die mit der Klage geltend gemachten Forderungen nicht.

Dieser Auffassung kann nicht zugestimmt werden. Das Berufungsgericht hat nämlich festgestellt, bei dem Betrag, der für das Inventar vereinbart worden sei, handele es sich nicht um einen gesonderten Pachtzins, sondern um einen zur besseren Verrechnung geschaffenen unselbständigen Rechnungsposten der Gesamtpacht. Diese Würdigung ist nicht zu beanstanden.

c) Die Revision greift mit ihrer Verfahrensrüge aus § 286 ZPO die Feststellung des Berufungsgerichts an, die Vertragsteile des Abtretungsvertrages hätten nur eine Teilabtretung vorgenommen. Nach ihrer Meinung hat die Unterverpächterin der Klägerin den gesamten Unterpachtzins abgetreten. Trifft dies zu, ergreift die Minderung in vollem Umfang den mit der Klage geltend gemachten Teil des Unterpachtzinses.

Die Verfahrensrüge der Revision hat Erfolg. Das Berufungsgericht führt nämlich nicht aus, auf welche Gesichtspunkte es seine Feststellung stützt. Die Darlegung von Gründen war aber erforderlich, weil der Abtretungsvertrag in bezug auf die Frage, ob nur eine Teilabtretung vorgenommen wurde, nicht eindeutig ist und deshalb der Auslegung bedarf (§ 157 BGB). Der Wortlaut des

ersten Absatzes des Vertrages spricht für eine Vollabtretung. Es ist aber nicht unmöglich, aus dem zweiten und insbesondere dem dritten Absatz des Abtretungsvertrages zu entnehmen, daß nur die im dritten Absatz aufgeführten Forderungsteile abgetreten wurden. Welche Auslegung richtig ist, hat der Tatrichter zu entscheiden. Die Voraussetzungen, unter denen das Revisionsgericht einen Vertrag selbst auslegen kann, liegen hier nicht vor.

3. Darauf, ob auch die weiteren Revisionsrügen berechtigt sind, kommt es nicht an. Bereits deswegen, weil die Feststellung des Berufungsgerichts, die Klägerin habe nur einen Teil der Unterpachtzinsforderung erworben, keinen Bestand hat, mußte das Berufungsurteil in dem von der Revision angefochtenen Umfang aufgehoben und mußte in diesem Umfang die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

a) Für den Fall, daß die Verhandlung vor dem Berufungsgericht ergeben sollte, die Unterverpächterin habe nur einen Teil ihrer Forderung an die Klägerin abgetreten, bestehen keine Bedenken dagegen, die Minderung gegenüber dem abgetretenen Teil nur entsprechend dem Prozentsatz durchgreifen zu lassen, der auf den abgetretenen Teil der Unterpachtzinsforderung entfällt. Wie das Berufungsgericht richtig ausführt, hat der Bundesgerichtshof für den Werkvertrag die Auffassung vertreten, der minderungs-

berechtigte Besteller könne im Falle einer teilweisen Abtretung der Werklohnforderung die Minderung grundsätzlich nur gegenüber jeder der Teilforderungen im Verhältnis ihrer Höhe verlangen (BGHZ 46, 242). Es ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht angenommen hat, dieser Grundsatz gelte auch für den Fall der teilweisen Abtretung einer Pachtzinsforderung. In diesem Fall liegt es sogar noch näher, eine entsprechende Aufteilung der Minderung auf die durch die Teilabtretung geschaffenen Forderungsteile vorzunehmen. Während beim Werkvertrag eine Minderung nur auf Verlangen des Bestellers stattfindet (§ 634 Abs. 1 Satz 3 BGB), tritt beim Pachtvertrag ebenso wie beim Mietvertrag die Minderung bei Vorliegen der Minderungsvoraussetzungen kraft Gesetzes ein, ohne daß der Pächter sich darauf berufen muß (§§ 581 Abs. 2, 537 Abs. 1 Satz 1 BGB). Bei Abtretung eines bereits entstandenen Pachtzinsanspruches müssen die Vertragsteile des Abtretungsvertrages deshalb damit rechnen, daß bei Mangelhaftigkeit der Pachtsache die Forderung bereits gemindert ist. Wird ein Teil des Anspruchs wie hier dennoch abgetreten, ohne eine bereits eingetretene Minderung zu berücksichtigen, so ergibt mangels gegenteiliger Anhaltspunkte die Auslegung des Abtretungsvertrages, daß die Minderung entsprechend dem Prozentsatz der durch die Abtretung geschaffenen Forderungsteile auf diese aufzuteilen ist. Für die von einer Teilabtretung erfaßten künftigen Pachtzinsforderungen gilt nichts anderes. Die künftige Forderung entsteht bei Mangelhaftigkeit der Pachtsache bereits herabgesetzt um den Betrag der

Minderung. Wenn dennoch künftige Pachtzinsansprüche ohne Berücksichtigung einer Minderung abgetreten werden, so ergibt die Auslegung des Abtretungsvertrages, daß die durch die Teilabtretung geschaffenen Forderungsteile jeweils um den Prozentsatz der Minderung herabgesetzt entstehen, der dem Verhältnis der durch die Teilabtretung entstandenen Anspruchsteile entspricht.

Die Würdigung des Berufungsgerichts, es bestehe kein Anhalt für die Annahme, die Klägerin und die Unterverpächterin hätten bei Vereinbarung der Abtretung den bei der Unterverpächterin verbleibenden Teil der Forderung bevorzugen wollen, ist entgegen der Meinung der Revision nicht zu beanstanden. Die Revision stellt in den Vordergrund ihrer Erwägungen das Interesse der Beklagten an der Aufrechterhaltung des Hauptpachtvertrages, dessen Bestand wegen der Möglichkeit einer Kündigung wegen Zahlungsrückstandes gefährdet sei, wenn die Minderung auch den nicht abgetretenen Teil des Unterpachtzinses erfasse und die Beklagte dann nur den geminderten Unterpachtzins an die Grundstückseigentümer entrichte, obgleich die Pächterin selbst keine Minderungsrechte habe, weil - unstreitig - eine Tiefgarage nicht Gegenstand des Hauptpachtvertrages war. Dabei wird verkannt, daß für die Zedentin und die Zessionarin ihre eigenen Interessen und damit auch das Interesse der Klägerin als Sicherungsnehmerin an der Erlangung einer ungekürzten Forderung vorrangig waren. Daß auch die Klägerin und die Unterverpächterin an der Aufrechterhaltung des Hauptpachtvertrages interessiert waren, hat das

Berufungsgericht berücksichtigt. Mit Recht hat es darauf hingewiesen, daß die Unterverpächterin eine auf die Zahlung geminderten Pachtzinses gestützte Kündigung durch Entrichtung des Differenzbetrages verhindern konnte.

b) In der neuen Verhandlung vor dem Berufungsgericht haben die Beklagten Gelegenheit, ihre Bedenken, welche sie gegen die vom Berufungsgericht vorgenommene Schätzung im Revisionsverfahren erhoben haben, erneut vorzutragen.

4. Da die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt, war sie dem Berufungsgericht zu übertragen.

Braxmaier

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Paulusch

Groß