

24

BUNDESGERICHTSHOF

VIII ZR 23/78

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
28. März 1979
Mückenhausen
Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. Firma Panoram del G [REDACTED] GmbH in B [REDACTED],
Verwaltungssitz in I-37016 G [REDACTED], Via Santo S [REDACTED],
vertreten durch den Geschäftsführer, Dipl.-Kfm. Jürgen
E. R [REDACTED],

2. Heiko B a [REDACTED], K [REDACTED] platz / in M [REDACTED] [REDACTED]

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Renate E [REDACTED], W [REDACTED] straße [REDACTED] in N [REDACTED],

2. Maria K a [REDACTED],
Haus Nr. [REDACTED] / Post H [REDACTED] in A [REDACTED],

Klägerinnen und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte
II. Instanz:

Rechtsanwälte G. Se [REDACTED], Dr. C. von
He [REDACTED], Dr. F.W. Graf von Ri [REDACTED]
Dr. Herwig Bachelin und Dr. Karsten
Kü [REDACTED], R [REDACTED] straße [REDACTED] II,
M [REDACTED] [REDACTED].

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 1979 durch
die Richter Dr. Hiddemann, Wolf, Merz, Treier und
Dr. Brunotte

für R e c h t erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München vom 5. Dezember 1977 wird auf
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen.

Tatbestand

Die Klägerinnen sind Eigentümer eines Appartemen-
thaus in Torri del Benaco am Gardasee. Mit Vertrag
vom 20./22. Juli 1972 verpachteten sie 18 Appartements
des Hauses vom 1. Januar 1973 bis 31. Dezember 1975
gegen einen Pachtzins von jährlich 25 000 DM an die
Beklagten.

Mit der Klage haben die Klägerinnen zunächst den
Pachtzins für das erste Vertragsjahr geltend gemacht
und die Zahlung einer Kautions gefordert. Weiter haben
sie die Feststellung begehrt, daß der Pachtvertrag nicht
durch die von den Beklagten mit Schreiben vom 7. Septem-
ber 1973 erklärte Kündigung aufgelöst worden sei. Die
Beklagten, welche die Pachtsache bis zu dem vereinbar-
ten Vertragsende genutzt haben, haben die Minderung des
Pachtzinses wegen Mangelhaftigkeit der Pachtsache ver-
langt.

Das Landgericht hat die Beklagten verurteilt, an die Klägerinnen 4 200 DM nebst Zinsen zu zahlen. Im übrigen hat es die Klage abgewiesen. Die Abweisung der Feststellungsklage haben die Klägerinnen hingenommen. Mit der Berufung haben sie auch den Pachtzins für die restlichen beiden Vertragsjahre geltend gemacht. Hilfsweise haben sie eine Stufenklage auf Auskunftserteilung über die von den Beklagten erzielten Umsätze, auf Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung hierüber und auf Zahlung des sich aus der Auskunft ergebenden Betrages erhoben. Das Berufungsgericht hat die Beklagten zur Zahlung von 46 259 DM nebst Zinsen verurteilt und im übrigen die Berufung der Klägerinnen zurückgewiesen. Den Hilfsantrag der Klägerinnen hat es als erledigt angesehen. Die Anschlußberufung der Beklagten, mit der diese die Abweisung der Klage in vollem Umfang begehrt haben, hat es zurückgewiesen.

Mit der Revision erstreben die Beklagten die Abweisung der Klage in vollem Umfang. Die Klägerinnen waren in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat nicht vertreten. Die Beklagten beantragen, gegen sie Versäumnisurteil zu erlassen.

Entscheidungsgründe

1. Dem Antrag auf Erlaß eines Versäumnisurteils konnte nicht entsprochen werden, weil die Revision unbegründet ist.



2. Das Berufungsgericht hat angenommen, die Tauglichkeit der Pachtsache sei so erheblich gemindert gewesen, daß eine Minderung des Pachtzinses von 75 000 DM auf 46 269 DM gerechtfertigt sei. Hiergegen wendet die Revision sich nicht.

3. Die Revision rügt, daß das Berufungsgericht der mit der Anschlußberufung geltend gemachten Hilfsaufrechnung nicht entsprochen habe. Die Rüge hat im Ergebnis keinen Erfolg.

a) Zur Begründung der vom Berufungsgericht zurückgewiesenen Anschlußberufung haben die Beklagten geltend gemacht, wegen der Mängel der Pachtsache sei diese zum vertragsmäßigen Gebrauch nicht mehr tauglich gewesen, weshalb aufgrund der von ihnen erklärten Minderung der Anspruch der Klägerinnen auf Zahlung von Pachtzins entfallen sei. Hilfsweise haben sie in der Anschlußberufungsschrift die Aufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch erklärt, den sie damit begründet haben, daß sie wegen der Mangelhaftigkeit der Pachtsache Vermietungen an das Reiseunternehmen Ameropa nicht hätten vornehmen können. Dadurch seien ihnen ca. 60 000 DM Mieteinnahmen entgangen. Ein Umsatzausfall von weiteren 100 000 DM sei, so haben sie zur Begründung des Schadensersatzanspruches außerdem vorgetragen, der Erstbeklagten dadurch entstanden, daß das Reiseunternehmen Ameropa wegen der Schwierigkeiten, die wegen der Mängel der Pachtsache entstanden seien, den Abschluß von Mietverträgen über Mietobjekte der Erstbeklagten an der Adria abgelehnt habe.

b) Das Berufungsgericht führt zur Begründung der Zurückweisung der Anschlußberufung aus, die Mängel der Pachtsache hätten nicht dazu geführt, daß diese zur

Vermietung ungeeignet gewesen sei. Deshalb sei die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung des Pachtzinses nicht in vollem Umfang entfallen.

c) Diese Begründung läßt nicht erkennen, daß das Berufungsgericht über die Hilfsaufrechnung der Beklagten entschieden hat. Die Ausführungen des Berufungsgerichts beziehen sich vielmehr ersichtlich nur auf die von den Beklagten erklärte Minderung.

d) Dieser Mangel des Berufungsurteils führt aber nicht zu dessen Aufhebung. Die Aufrechnung ist nämlich nicht begründet, weil die Beklagten ihre Gegenforderungen nicht ausreichend substantiiert haben.

Mit ihrer Hilfsaufrechnung machen die Beklagten Schadensersatz nach § 538 BGB geltend. Zwar kann Schadensersatz nach dieser Bestimmung neben der Minderung verlangt werden, wobei die Beklagten allerdings nur die Erstattung des Schadens hätten begehren können, der über die Herabsetzung des Wertes der Verpächterleistung infolge des Sachmangels hinausging (vgl. Roquette, Das Mietrecht des BGB, § 538 Rdn. 13; Gelhaar in BGB-RGRK, 12. Aufl. § 538 Rdn. 1 und Palandt/Putzo, BGB, 38. Aufl. § 538 Anm. 1 a). Daß ihnen ein solcher Schaden entstanden sei, mußten die Beklagten jedoch substantiiert darlegen. Sie hätten im einzelnen vortragen müssen, für welchen Zeitraum eine Anmietung durch das Reiseunternehmen Ameropa vorgesehen war und wieviele Betten in dem von ihnen gemieteten Objekt und dem Betrieb der Erstbeklagten an der Adria in dem in Betracht kommenden Zeitraum nicht belegt werden konnten. Überprüfbare Angaben hierzu haben sie aber nicht gemacht, obwohl sie bezüglich des von ihnen gepachteten Objektes vom Berufungsgericht dazu

aufgefordert waren, wie dieses in dem angefochtenen Urteil ausgeführt hat und sich auch aus dem Protokoll über die Sitzung vom 13. Dezember 1976 ergibt.

4. Da demnach die Revision im Ergebnis unbegründet ist, war sie zurückzuweisen. Gemäß § 97 ZPO haben die Beklagten die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Dr. Hiddemann

Wolf

Merz

Treier

Dr. Brunotte