



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 216/01

vom

9. April 2003

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 9. April 2003 durch die Richter Gerber, Sprick, Weber-Monecke, Fuchs und die Richterin Dr. Vézina beschlossen:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 16. Mai 2001 wird nicht angenommen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 106.540 €

Gründe:

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision hat im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (vgl. § 554 b ZPO a.F. in der Auslegung des Beschlusses des BVerfG vom 11. Juni 1980 - 1 PBvU 1/79 - BVerfGE 54, 277).

Zu Recht rügt die Revision zwar, daß das Berufungsgericht die sogenannte Vergleichswertmethode des Sachverständigen gebilligt hat. Der Bundesgerichtshof hat diese Methode mit Urteil vom 13. Juni 2001 (- XII ZR 49/99 - NJW 2002, 55, 56) - somit nach Erlaß der Entscheidung des Oberlandesgerichts - für ungeeignet erklärt. Zutreffend macht die Revision auch geltend, daß die hilfsweise Heranziehung der Durchschnittspacht pro Bett bzw. Zimmer der Betriebsvergleichsgruppe "Hotel Garnis Normale Ausstattung" des

Gastgewerbes in Bayern als Vergleichsmaßstab ebenfalls nicht geeignet ist. Sie orientiert sich - wie die EOP-Methode und die indirekte Vergleichswertmethode - an Durchschnittswerten und läßt die örtliche Marktsituation unberücksichtigt. Ist eine Ermittlung des angemessenen Pachtzinses im Wege der Vergleichswertmethode nicht möglich, so muß durch einen erfahrenen, mit der konkreten Marktsituation vertrauten Sachverständigen - eventuell einen erfahrenen Makler - geklärt werden, welcher Pachtzins für ein solches Objekt nach seiner Meinung erzielt werden kann. Im vorliegenden Fall bedarf es einer solchen Prüfung aber nicht. Selbst wenn ein Sachverständiger eine die Marktpacht um 100 % übersteigende Pacht feststellen würde, wäre damit noch nicht ohne weiteres Sittenwidrigkeit zu bejahen. Nach der Rechtsprechung des Senats (aaO) ist bei gewerblichen Pachtverträgen im Rahmen der Prüfung, ob aus einem auffälligen Mißverhältnis auf die Nichtigkeit des Geschäfts geschlossen werden kann, regelmäßig eine tatrichterliche Würdigung erforderlich. Kann - wie im vorliegenden Fall - die ortsübliche Pacht bereits durch mehrere Sachverständige nicht oder nur mit großen Schwierigkeiten ermittelt werden, so ist nicht ersichtlich, wie der Kläger ein solches Mißverhältnis - falls es überhaupt vorlag - hätte erkennen können. Er hatte das Pachtobjekt seinerseits käuflich erworben und es erstmals verpachtet.

Die Vereinbarung über die zusätzliche Zahlung von 130.000 DM führt unter den vorliegenden Umständen nicht zur Gesamtnichtigkeit des Vertrages.

Gerber

Sprick

Weber-Monecke

Fuchs

Vézina