
Datum: 03.11.2020
Gericht: Landgericht Bochum
Spruchkörper: 16. Zivilkammer - Kammer für Handelssachen -
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 16 O 85/20
ECLI: ECLI:DE:LGBO:2020:1103.16O85.20.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Die Parteien streiten über die Herausgabe von Geschäftsräumen.

2

Mit „Pachtvertrag“ vom 20.12.2012 vermietete die seinerzeit noch als G firmierende Klägerin die dort in § 1 bezeichneten Flächen und Räumlichkeiten an die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1., die M. zu gastronomischen Zwecken in Gestalt einer Veranstaltungsgastronomie im 1. OG des Gebäudes P # und in Gestalt von Selbstbedingungsgastronomie in den verpachteten Erdgeschossflächen sowie zur Nutzung von Freiflächen für einen Biergartenbetrieb. Wegen der weiteren Einzelheiten wird vollumfänglich auf die von der Klägerin als Anlagenkonvolut K 1 zur Klageschrift vom 28.07.2020 (Bl. 22ff. d. e-Akte) gereichte Vertragsurkunde nebst Anlagen Bezug genommen. Der Beklagte zu 2. ist Betreiber einer Gastronomieeinrichtung unter der Bezeichnung „D“, die als Selbstbedienungsgastronomie in Teilen der Erdgeschossfläche im verpachteten Gebäude betrieben wird. Die Klägerin untersagte der Beklagten zu 1, gegenüber mit dem als Anlage K 2 vorgelegten Schreiben vom 04.03.2020 (Bl. 69f. d. e-Akte) eine Untervermietung. Die Beklagte zu 1. ließ der Klägerin mit anwaltlichem Schreiben vom 19.03.2020 (Anlage K 3, Bl.73f. d. e-Alt) daraufhin mitteilen, dass keine Untervermietung an die Firma D erfolgt sei, sondern die Eisverkaufsstelle von der Beklagten zu 1. selbst und auf eigene Rechnung betrieben werde.

3

Mit anwaltlichem Schreiben vom 26.02.2020 (Anlage K 5, Bl. 80ff. d. e-Akte), das der Beklagten zu 1. am 03.03.2020 zugeing und auf dessen gesamten Inhalt verwiesen wird, kündigte die Klägerin den „Pachtvertrag“ vom 20.12.2020 mit Wirkung zum 30.09.2020.

Die Klägerin vertritt die Auffassung, der „Pachtvertrag“ leide an einem Schriftformmangel, so dass der Klägerin ein Kündigungsrecht gemäß § 550 BGB zugestanden habe. Die im Erdgeschoss vermieteten Flächen seien in § 1 Ziffer 1 des Vertrages textlich nicht hinreichend beschrieben und in der Anlage 1 zum „Pachtvertrag“ auch nicht markiert, so dass ein potentieller Erwerber aus dem Vertrag bzw. der Plananlage heraus nicht mit der erforderlichen Sicherheit bestimmen könne, welche Räumlichkeiten im Erdgeschoss an die Beklagte zu 1. vermietet worden seien. Eine „Halle 1 und 2“ habe es zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gar nicht gegeben. Vielmehr ergebe sich aus dem Lageplan (Anlage A zur Klageschrift vom 28.07.2020, Bl. 16 d. e-Akte), der gerade nicht Anlage zum „Pachtvertrag“ vom 20.12.2012 gewesen sei, eine einheitliche und nur durch Stützträger unterbrochene Fläche, die sich zum einen aus einer 91,6 qm großen Fläche „die kleinen Segler“ und aus weiteren Flächen, die laut Bezeichnung in dem Lageplan für Zwecke einer Surfschule, als Lager und als Leergutlager genutzt worden seien. Die Klägerin habe insbesondere nicht die in § 1 Ziffer 1 des „Pachtvertrages“ so bezeichneten „Getränkeausgabestationen“, sondern Hallenflächen vermietet, die von der Beklagten zu 1. zu diesem Zweck erst noch baulich hätten hergerichtet werden müssen. Der „Pachtvertrag“ vom 20.12.2012 sei in Gänze formmangelhaft, so dass die Kündigung der Klägerin vom 26.02.2020 wirksam sei.

Die Klägerin beantragt, 6

1. die Beklagte zu verurteilen, die nachfolgend näher beschriebenen Räumlichkeiten und Freiflächen auf dem Grundstück mit der postalischen Anschrift P #, # C zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben: 7

? die in dem als Anlage A beiliegenden Lageplan grün markierten Flächen im Erdgeschoss des Gebäudes P #, # C sowie 8

? die gesamten Flächen im 1. OG des Gebäudes sowie 9

? die in dem als Anlage B beiliegenden Lageplan blaufarbig markierten Flächen im Außenbereich des Geländes (Biergarten); 10

2. den Beklagten zu 2. als Untermieter zu verurteilen, an die Klägerin die im Lageplan A rotfarben markierten Teilflächen im Erdgeschoss des Gebäudes mit der postalischen Anschrift P #, # C zu räumen und an die Klägerin herauszugeben. 11

Die Beklagte beantragt, 12

die Klage abzuweisen. 13

Die Beklagte ist der Ansicht, der „Pachtgegenstand“ lasse sich zumindest im Rahmen der Bestimmbarkeit, die für die Schriftform des § 550 BGB ausreichend sei, durch Auslegung ermitteln. Die textlichen Beschreibungen im „Pachtvertrag“ entsprächen exakt dem als Anlage B1 zur Klageerwidern vom 17.09.2020 (Bl. 146 d. e-Akte) beigefügten Plan. Dieser Plan des Erdgeschosses, aus dem die textlichen Bezeichnungen entnommen worden seien, habe, was zwischen den Parteien unstrittig geblieben ist, den Vereinbarungen zugrunde gelegen, auch wenn er nicht Anlage des „Pachtvertrages“ geworden sei. Bei den von der Beklagten zu 1. angemieteten Flächen handele es sich um die gelb schraffierten Flächen im linken Teil 14

dieses Planes. Es handele sich exakt um diejenigen Räume, die in § 1 Ziffer 1 des Pachtvertrages textlich beschrieben seien, namentlich den Eingangsbereich, den Vorraum zur Kühlung, die Damen- und Herrentoiletten sowie zwei Lagerräume. Was Letztere anbelange, so handele es sich einerseits um den Lagerraum Seeterrasse mit einer Größe von 36,5 m² und den Lagerraum „die kleinen Segler“ in einer Größe von 91,6 m² und die „Surfschule“. Dies vor dem Hintergrund, dass die Räumlichkeiten „die kleinen Segler“ und „Surfschule“ seinerzeit ein Raum gewesen seien. Der „Pachtgegenstand“ sei damit bereits im „Pachtvertrag“ hinreichend textlich umschrieben, so dass ein Schriftformverstoß ausscheide.

Zur weiteren Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren, verwiesen. 15

Entscheidungsgründe: 16

Die zulässige Klage ist unbegründet. 17

Die Klägerin hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Räumung der im Klageantrag zu 1. näher bezeichneten Geschäftsräume. Die allein auf einen etwaigen Formmangel gestützte Kündigung der Klägerin vom 26.02.2020 ist unwirksam. Ob hinsichtlich des Beklagten zu 2. eine unzulässige Untervermietung seitens der Beklagten zu 1. vorliegt, kann die Kammer offenlassen, da die Kündigung vom 26.02.2020 auf diesen zwischen den Parteien in der Sache streitigen Umstand nicht gestützt worden ist. 18

Der von den Parteien als „Pachtvertrag“ bezeichnete Mietvertrag vom 20.12.2020 genügt der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB. Da er auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist und kein Formmangel festzustellen ist, konnte der Mietvertrag von der Klägerin nicht ordentlich gekündigt werden. 19

Entgegen der Ansicht der Klägerin scheidet die Wahrung der Schriftform des Mietvertrages nicht daran, dass ein Plan, in dem die im Erdgeschoss vermieteten Teilflächen farblich markiert waren und wie ihn die Klägerin als Anlage A zur Klageschrift vom 28.07.2020 (Bl. 16 d. e-Akte) einerseits bzw. die Beklagten als Anlage B1 zur Klageerwiderung vom 17.09.2020 (Bl. 146 d. e-Akte) andererseits zur Gerichtsakte gereicht haben, dem Mietvertrag nicht beigelegt worden ist. 20

Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung, der die Kammer folgt, genügt ein für längere Zeit als ein Jahr geschlossener Miet- oder Pachtvertrag über ein Grundstück bereits dann der Schriftform der §§ 581, 550 BGB, wenn sich die wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere Mietgegenstand, Mietzins sowie Dauer und Parteien des Mietverhältnisses – aus der Vertragsurkunde ergeben. Der Schriftform bedürfen hingegen nicht solche Abreden, die den Vertragsinhalt lediglich erläutern oder veranschaulichen sollen. Für die Einhaltung der Schriftform ist es ausreichend, dass sich die wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses hinreichend bestimmbar aus der Vertragsurkunde ergeben. Insoweit darf auch auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden, wenn diese zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits vorgelegen haben (BGH, Urteil vom 17.12.2008 – Az. XII ZR 57/07, Tz. 11ff. m.w.Nw., zitiert nach juris). 21

Nach diesen Grundsätzen sind die im Erdgeschoss vermieteten Teilflächen in § 1 Ziffer 1 des Mietvertrages hinreichend bestimmbar beschrieben. Dort werden die verpachteten Räumlichkeiten in Abgrenzung zu den anderen gewerblichen Nutzflächen, die in dem Objekt P #, # C vorhanden sind, so hinreichend konkret beschrieben, dass ein potentieller Erwerber diese entweder im Rahmen einer Besichtigung des Objekts, anhand entsprechender Fotos 22

vom Objekt oder aber durch Zuhilfenahme einer Planungszeichnung, wie der Anlage A zur Klageschrift vom 28.07.2020 (Bl. 16 d. e-Akte) bzw. der Anlage B1 zur Klageerwiderung vom 17.09.2020 (Bl. 146 d. e-Akte) ohne Zweifel eindeutig bestimmen kann, welche Teilflächen mit dem streitgegenständlichen Mietvertrag an die Beklagte zu 1. vermietet sind und welche nicht. Darauf, dass nach dem Vortrag der Klägerin zum Zeitpunkt des Vertrages keine „Getränkeausgabestationen“ vorhanden und auch die bauliche Trennung der direkt hinter den Hallentoren 1 und 2 befindlichen Flächen erst später durch die Beklagte zu 1. geschaffen wurde, kommt es dabei nicht an.

Aus den als Anlagen zum Schriftsatz der Beklagten vom 23.10.2020 vorgelegten Fotos (Bl. 188 und 190 d. e-Akte) sowie dem auf Seite 2 (Bl 194 d. e-Akte) abgebildeten Foto ergibt sich, dass das Objekt auf der zum Kemnader See gelegenen Gebäudeseite über insgesamt neun „Hallentore“ verfügt, die mit Schildern fortlaufend „durchnummeriert“ sind, wobei diese Nummerierung auf der linken, der dem Kemnader See zugewandten Seite – vom See aus betrachtet – mit der Nummer 1 beginnt. Dies ist zudem, weil die Örtlichkeit zufällig allen Mitgliedern der erkennenden Kammer bestens bekannt ist, auch kammerbekannt. Dass diese Tore und die insbesondere auf den als Anlagen zum Schriftsatz der Beklagten vom 23.10.2020 vorgelegten Fotos (Bl. 188 und 190 d. e-Akte) deutlich erkennbaren Nummerierungsschilder zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht vorhanden gewesen wäre, hat die Klägerin nicht in Abrede gestellt. Dass der Geschäftsführer der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vom 03.11.2020 angab, er wisse nicht, ob die Nummerierungen schon bei Abschluss des Vertrages vorhanden gewesen seien, ist unerheblich, da er zugleich eingeräumt hat, zum damaligen Zeitpunkt noch gar nicht Geschäftsführer der Klägerin gewesen zu sein. 23

Im Rahmen der Auslegung kann die textuelle Beschreibung „Hallen 1 und 2“ nach Auffassung der Kammer nur dahingehend verstanden werden, dass die räumlich hinter den mit den Hallentoren 1 und 2 gemeint waren. Die leichte sprachliche Ungenauigkeit, dass im Vertrag von „Hallen“ statt von „hinter den Hallentoren“ die Rede ist, ist ebenso unschädlich wie die „falsa demonstratio“, die darin liegt, dass der Mietvertrag von den Vertragsparteien seinerzeit als „Pachtvertrag“ überschrieben worden ist. Aufgrund der weiteren textuellen Beschreibung namentlich „dem Eingangsbereich, dem Vorraum zur Kühlung, den Damen- und Herrentoiletten sowie zwei Lagerräumen“ lässt sich entweder vor Ort oder auch anhand eines Plans, wie der Anlage A zur Klageschrift vom 28.07.2020 (Bl. 16 d. e-Akte) bzw. der Anlage B1 zur Klageerwiderung vom 17.09.2020 (Bl. 146 d. e-Akte), der unstreitig zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen vorgelegen hat, eindeutig feststellen, dass die in § 1 Ziffer des Mietvertrages so bezeichneten Räumlichkeiten in genau dieser Kombination nur in genau diesem hinter den Hallentoren 1 und 2 befindlichen, und von der dem Kemnader See zugewandten Gebäudeseite aus gesehen linken Gebäudeteil, an dem sich links auch noch eine Außentreppe, über die man in die Gastronomieräume im 1. Obergeschoss gelangen kann, zu finden sind. Auf diese Weise sind die vermieteten Räumlichkeiten mithin auch für einen potentiellen Erwerber jederzeit eindeutig bestimmbar. Dass man hierfür entweder vor Ort sein muss, oder eine Planunterlage zu Hilfe nehmen muss, ist unschädlich, weil auch auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden darf, wenn diese zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits vorgelegen haben. Letzteres ist hier insbesondere hinsichtlich des von der Beklagten als Anlage B1 zur Klageerwiderung vom 08.09.2020 (Bl. 146 d. e-Akte) unstreitig der Fall. Auf diesem Plan ist rechts unten der 28.06.2010, mithin ein zeitlich vor dem Abschluss des streitgegenständlichen Mietvertrages liegendes Erstellungsdatum ausgewiesen. 24

Soweit der Geschäftsführer der Klägerin – auf die Nachfrage der Kammer nach den „wahren“ Motiven der Kündigung – in der mündlichen Verhandlung am 03.11.2020 behauptet hat, dass sich die Beklagte zu 1. in der Vergangenheit mehrfach ihren Verpflichtungen als Mieterin nicht bzw. nicht rechtzeitig nachgekommen sei, da sie z.B. nach Veranstaltungen wie „Kemnade in Flammen“ angefallenen Müll im Bereich des Biergartens bzw. des Seeufers nicht zeitnah entfernt habe, ist dies für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits – ebenso wie die Tatsache, dass der Klägerin der vereinbarte Mietzins inzwischen zu niedrig ist oder sie die Räumlichkeiten möglicherweise inzwischen lieber anderweitig nutzen möchte, wie zu vermuten ist, weil die Geschäftsführerin der Beklagten im Termin berichtet hat, dass die Beklagte zu 1. im Rahmen von außergerichtlichen Vergleichsverhandlungen bereits versucht habe, die Klägerin mit dem Angebot über die gesamte Vertragslaufzeit (einschließlich der beiden Optionszeiträume) insgesamt 600.000,00 € mehr Miete zu zahlen, wenn die Klägerin die Kündigung zurücknehme, worauf diese jedoch nicht eingegangen sei – unerheblich. Die vom Geschäftsführer der Klägerin im Termin zur mündlichen Verhandlung – ohne Nennung konkreter Daten – insoweit pauschal behaupteten „zahlreichen, wiederholten Pflichtverletzungen“ der Beklagten zu 1. haben bislang weder zu entsprechenden Abmahnungen seitens der Klägerin geführt, noch sind sie von dieser zum Gegenstand der Kündigung vom 26.02.2020 gemacht worden.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO. 26

Rechtsbehelfsbelehrung: 27

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 28

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 29

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Landgericht zugelassen worden ist. 30

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Oberlandesgericht Hamm, Heßlerstr. 53, 59065 Hamm, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils (Datum des Urteils, Geschäftsnummer und Parteien) gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 31

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Oberlandesgericht Hamm zu begründen. 32

Die Parteien müssen sich vor dem Oberlandesgericht Hamm durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 33

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 34

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr: 35

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert 36

und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

