
Datum: 28.06.2021
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 7. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 O 247/19
ECLI: ECLI:DE:LGK:2021:0628.7O247.19.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 41.613,74 € nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz auf 1.530,87 € sowie in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz auf 40.082,87 € jeweils seit dem 04.07.2019 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Widerklage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Die Parteien streiten sich über Schadensersatzansprüche nach Beendigung eines Pachtverhältnisses. Der Kläger ist Testamentsvollstrecker über den Nachlass des am 09.02.2003 verstorbenen A und im Rahmen dessen damit betraut, den Grundbesitz B, C, zu verwalten. In dem zu verwalteten Gebäude befindet sich das streitgegenständliche Pachtobjekt, die Gaststätte „D“.

2

Der Beklagte führte die Gaststätte von 2006 bis 2008 zunächst auf Grundlage eines Unterpachtvertrags mit dem vormaligen Hauptpächter. Mit Pachtvertrag vom 24.01./22. April 2008 (Anl. K2 = Bl. 24 ff. Gerichtsakte) übernahm der Beklagte die Gaststätte zum 01.05.2008. Der Pachtvertrag enthält unter anderem die folgenden Bestimmungen:

3

§ 2 Inventar

4

...	5
(3) Die Erhaltung und Instandsetzung sämtlichen Inventars obliegt dem Pächter der auch die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Inventars trägt. Der Pächter hat das Inventar laufend in dem Zustand zu erhalten und in dem Umfang zu ersetzen, der den Regeln einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Die vom Pächter als Ersatz für abgenutztes, beschädigtes oder untergegangenes Inventar angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.	6
Die Erhaltung des Inventars umfasst insbesondere auch die Pflege und Wartung der Geräte und Einrichtungen, die in der diesem Vertrag als Anl. II beigefügten Liste, (...) ,wobei der Pächter verpflichtet ist insoweit die entsprechenden Aufträge an Fachfirmen im eigenen Namen und auf eigene Kosten zu erteilen. (...)	7
(4) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter das Inventar in vertragsgemäßem Zustand herauszugeben. Für fehlende beschädigte oder solche Inventarteile, deren Gebrauchstauglichkeit durch Abnutzung oder Alterung für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nach der Verkehrsanschauung als aufgehoben zu gelten hat, ist vom Pächter Wertersatz zu leisten.	8
(5) Ein Wertausgleich zugunsten des Pächters findet nur hinsichtlich der in diesem Vertrag als Anl. 2 beigefügten Liste, die Gegenstand dieses Vertrages ist, im einzelnen aufgeführten Geräte und Einrichtungen statt, und zwar nur dann, wenn der Pächter diese in den letzten zwei Jahren vor Beendigung des Pachtverhältnis durch eine neue oder neuwertige Anlage ersetzt hat, und nur in dem Umfang, in dem sich gegenüber der bei Pachtbeginn gemäß dem Übergabeprotokoll vorhandenen Anlage in merkantiler oder technischer Hinsicht eine Wertsteigerung von mehr als 20 % ergibt.	9
§ 12 Instandhaltung und Instandsetzung des Pachtobjekts; Schönheitsreparaturen	10
(1) dem Verpächter obliegt auf eigene Kosten die Instandsetzung an Dach und Fach...	11
(2) Im Übrigen sind Instandhaltung und Instandsetzung des Pachtobjekts Sache des Pächters, es sei denn, die Instandhaltung oder Instandsetzung betrifft Anlagen und Einrichtungen, die dem Zugriff des Pächters nicht ausgesetzt sind. Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Pächters bezieht sich insbesondere auf die Sanitärobjekte und Warmwassergeräte in den Sanitärräumen, die Heizeinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Kabel- und Lichtanlagen sowie auf die Kühlanlagen.	12
§ 16 Rückgabe des Pachtobjekts und des Inventars	13
Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter das Pachtobjekt sowie das Inventar in vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, das Pachtobjekt vollständig zu räumen und mit dem Inventar und sämtlichen Schlüsseln bezugsfertig an den Verpächter herauszugeben.	14
Bei bei Übergabe des Pachtobjekts im Jahr 2008 an den Beklagten machte dieser gegenüber dem Kläger diverse Mängel geltend. Wegen der Einzelheiten wird auf die tabellarische Auflistung im Schriftsatz der Klägerseite vom 27.10.2020, S. 3 ff. (Bl. 889 ff. d.A.) Bezug genommen.	15
Mit Schreiben vom 24.10.2018 erklärte der Kläger die Kündigung des Pachtverhältnisses zum Ablauf des 30.04.2019. Der Kläger ließ den Beklagten mehrfach dazu auffordern, das Objekt	16

am 30.04.2019 in vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben (Anl. K3 + Anl. K4).

Am 30.04.2019 wurde das Pachtobjekt mit 3 Schlüsseln vom Beklagten an einen Vertreter des Klägers übergeben. Zu diesem Zeitpunkt befanden sich im Objekt diverse Gegenstände des Beklagten, wie Kochutensilien, Lebensmittel, Teller, Gasflaschen und anderes (vgl. S. 4 der Klageschrift = Bl. 4 d.A.). Der Beklagte hatte diese Gegenstände noch im Objekt belassen, da er beabsichtigte, die Gaststätte auf Grundlage eines Unterpachtvertrag mit der nachfolgenden Pächterin fortzuführen, wozu es aber nicht kam. 17

Mit Schreiben vom 02.05.2019 wurde der Beklagte erneut zur Räumung aufgefordert. Zudem wurde ein Detail-Übergabeprotokoll von Klägerseite erstellt (Anlage K 5), welches dem Prozessbevollmächtigten des Beklagten am 02.05.2019 übersandt wurde. Mit E-Mail vom 03.05.2019 (Anlage B 12 = Bl. 552 d.A.) wies der Prozessbevollmächtigte des Beklagte sämtliche geltend gemachte Mängelrügen zurück und erklärte, dass das Pachtobjekt vertragsgemäß übergeben worden sei. Am 09.05.2019 räumte der Beklagte die noch vorhandenen Gegenstände. 18

In der Folge beauftragte der Kläger diverse Fachunternehmen mit der Überprüfung und Reparatur und teilweisem Austausch der im Pachtobjekt gem. Anlage II des Pachtvertrags vorhandenen Anlagen und Geräte einschließlich der vom Inventar umfassten Küchengeräte. Ferner ließ der Kläger diverse Arbeiten im Sanitärbereich und Malerarbeiten sowie Elektroarbeiten durchführen. Die Fachunternehmen stellten dem Kläger –teilweise auch der Frau E – ihre Arbeiten in Rechnung. Diesbezüglich wird auf Anlage K 7 S. 9 ff. = Bl. 70 – 115 d.A.) Bezug genommen. Die Rechnungen wurden auch jeweils beglichen (vgl. Kontoauszüge Anlage K 14 = Bl 705 ff d.A.). 19

Mit Schreiben vom 24.06.2019 (Anlage K 7 S. 1 = Bl. 62. d.A.) forderte der Kläger den Beklagten unter Fristsetzung bis zum 03.07.2019 zur Zahlung der Kosten bzgl. der Fachunternehmen (in der Summe: 51.896,98 €) zzgl. einer Pachtzahlung für den Zeitraum 1.-9.5.2019 (949,06 €) sowie einer Nachzahlung für Nebenkosten im Zeitraum 1.1.2019 – 9.5.2019 (581,81 €) auf. 20

Der Kläger behauptet, in der Damentoilette seien mangels ordnungsgemäßer Pflege und Reinigung in den Spülkästen und Toiletten Kalk und Urinsteinablagerungen nicht mehr entfernbar gewesen, sodass der Einbau neuer Toiletten und Spülkästen erforderlich gewesen sei. Ferner seien die Siphons an den Urinalen der Herrentoilette stark verschmutzt gewesen, sodass diese ausgetauscht werden mussten. Zudem sei die Warmwasseraufbereitungsanlage defekt gewesen. Die für die Reparaturarbeiten in Rechnung gestellten Kosten i.H.v. 3.520,42 € (Rechnung der Firma F GmbH vom 20. und 25.05.2019 = Anl. 7 Seite 9-11) seien angemessen und erforderlich gewesen. 21

Der Beklagte habe über längere Zeit den Fettabscheider nicht ordnungsgemäß leeren und reinigen lassen. Dies habe zur Folge gehabt, dass dieser stark verkrustet gewesen sei. Eine Reinigung und Wartung sei daher nur mit erheblichem Mehraufwand möglich gewesen (Rechnung i.H.v. 4.293,68 € der Firma G GmbH & Co. KG vom 20.05.2019 = Anl. K7 Seite 12-15 = Bl. 73 ff. d.A). 22

Der Beklagte habe während Vertragslaufzeit zu keinem Zeitpunkt die erforderlichen Schönheitsreparaturen vorgenommen. Wände und Decken seien teilweise in einem äußerst schlechten Zustand gewesen. Dabei habe auch eine Beseitigung von starken Fettablagerungen an den Deckenflächen vorgenommen werden müssen. Zudem seien die WC-Türen beschädigt gewesen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Rechnung (9.762,77 €) 23

des Zeugen H (Bl. 77 ff. der Akte) Bezug genommen.

Die Bierzapfanlage sei mangels Pflege und ordnungsgemäßer Reinigung stark verschmutzt gewesen, weshalb eine chemisch-mechanische Grundreinigung erforderlich gewesen sei (Rechnung der Firma I Getränketechnik i.H.v. 360,81 € = Anl. K7, Seite 20). 24

Der Beklagte habe die Ende 2015 neu eingebaute Abluftanlage nicht regelmäßig warten und reinigen lassen, weshalb bereits im März 2019 eine notwendige Reinigung und Wartung Kosten i.H.v. 693,41 € verursacht habe (Rechnung der Firma J Klima GbR vom 15.03.2019 = Anl. K7 Seite 21 ff.). 25

Ferner seien die Schubladen Türfronten im Thekenbereich während der Laufzeit des Pachtvertrags beschädigt worden (Reparaturkosten: iHv 249,70 € = Rechnung Schreinerei K GmbH v. 22.5.2019). 26

Weite Teile der Elektroinstallation seien mangelhaft gewesen, weshalb eine Instandsetzung durch die Firma Elektro L (Rechnung vom 16.05.2019 i.H.v. 2.444,21 € = Anl. K 7 Seite 23-33) erforderlich gewesen sei. 27

Der Beklagte habe entgegen der vertraglichen Vereinbarung die Küchengeräte nicht ordnungsgemäß pflegen, reinigen und warten lassen. Aufgrund starker Verschmutzung, namentlich Fettablagerungen, seien mehrere Geräte irreparabel gewesen. Vor diesem Hintergrund sei ein Austausch des Kombidämpfers (Kosten: 7.831,39 €, vgl. Rechnung Fa. M v. 03.5.2019 = Anlage K 7 S. 37 ff- = Bl. 98 ff.d.A.), des Verdampfers im Kühlhaus (Kosten: 4.964,62 €, vgl. Anlage K 7, S. 42/42) und der Doppelfritteuse erforderlich gewesen. Der Gasherd, welcher unstreitig ausgetauscht wurde, sei derart verschmutzt gewesen, dass die fiktiven Kosten für die Reinigung und Instandsetzung (2.532,96 € netto, vgl. Bl. 109 d.A.) betragen hätten (Kosten für Ersatz der Fritteuse und fiktive Reparaturkosten Gasgrill: 5.551 €, vgl. Bl. 107 f. d.A.). Die erforderlichen Austauscharbeiten macht der Kläger in Höhe von 642 € geltend (vgl. Bl. 102 d.A.). Die Düsen und Ventile am Gasgrill und die Gassteckdose in der Wand seien defekt gewesen, weshalb eine Reparatur erforderlich gewesen sei (Kosten: 407,69€ und 476,00 €). Am Kühltisch und der Saladette sei eine Reparatur durch Austausch der Dichtungen erforderlich gewesen (Kosten: 329,39 €). 28

Aufgrund einer starken Verunreinigung der Küche sei eine professionelle Grundreinigung erforderlich gewesen (Kosten: 7.252,84 €, vgl. Rechnung Anlage K 7 Bl. 50 ff. = Bl. 111 d.A.). 29

Ferner sei der Austausch von Schlössern erforderlich gewesen, da der Kläger die Schlüssel für ein Fensterschloss und die Tür zum benachbarten Hotel nicht zurückgegeben habe (Kosten: 209,49 €). 30

Schließlich sei der Bieraufzug defekt gewesen und habe Instand gesetzt werden müssen (Kosten: 881,77 €). 31

Der Kläger macht die o.g. Positionen abzgl. der vom Beklagten geleisteten Kautions in Höhe von 10.000 €, welche Gegenstand der Widerklage ist, geltend. 32

Der Kläger beantragt, 33

den Beklagten zu verurteilen, an ihn 43.427,85 € nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz auf 1.530,87 € sowie in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz auf 41.896,98 € jeweils seit dem 28.06.2019 zu zahlen. 34

Der Beklagte beantragt,	
die Klage abzuweisen.	36
Im Wege der Widerklage beantragt der Beklagte,	37
den Kläger zu verurteilen, an den Beklagten 10.000 € zzgl. Zinsen in Höhe von 9 % Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen.	38
Der Kläger beantragt,	39
die Widerklage abzuweisen.	40
Der Beklagte bestreitet im Einzelnen die bei Rückgabe des Pachtobjekts jeweils geltend gemachten Mängel. Das Pachtobjekt sei dem Kläger in einem vertragsgemäßen Zustand übergeben worden. Der Kläger habe sich jedenfalls einen Abzug „alt für neu“ anzurechnen. Der Zeitwert der ausgetauschten Küchengeräte sei auf „Null“ anzusetzen. Der Beklagte habe das Pachtobjekt bereits in einen maroden Zustand erhalten.	41
Das Gericht hat gemäß Beweisbeschluss vom 03.11.2020 (Bl. 896 d.A.) Beweis durch Zeugenvernehmung erhoben. Wegen des Ergebnisses wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 10.05.2021 (Bl. 991 ff. d.A.) Bezug genommen.	42
Entscheidungsgründe:	43
I.	44
Eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung war im Hinblick auf den dem Kläger nachgelassenen Schriftsatz v. 31.05.2021 nicht erforderlich. Darin waren vornehmlich Rechtsansichten enthalten, welche bereits ausgiebig Gegenstand der Replik vom 23.12.2019 waren. Das Urteil stützt sich insbesondere auf keinen darin enthaltenen Tatsachenvortrag.	45
II.	46
Die zulässige Klage ist weit überwiegend begründet.	47
Der Kläger hat insgesamt Anspruch auf Zahlung in Höhe von 41.613,74 €.	48
1. Der Kläger hat zunächst Anspruch auf Zahlung von 9.030,92 € wegen der durch den Malerbetrieb H durchgeführten Renovierungs- und Reparaturarbeiten gem. § 280 i.V.m. § 12 des Pachtvertrags. Die in der Rechnung des Zeugen H vom 15.5.2019 aufgelisteten Arbeiten (vgl. Bl. 79 d.A.) betreffen Instandhaltungsarbeiten, einschließlich Schönheitsreparaturen, sowie Reparaturarbeiten betreffend der beschädigten Toilettentüren (insbes. Schließbläche).	49
Entgegen der Ansicht des Klägers richtet sich der Anspruch betreffend der Renovierungsarbeiten hier nach § 280 Abs. 1, 281 I, II BGB. Denn diese betreffen die Nichterfüllung der vom Beklagten wirksam übernommenen Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen und sind daher als Schadensersatz statt der Leistung zu behandeln (vgl. BGH NJW 2018, 1746, 1747 Rn. 17 m.w.N.). Dagegen richtet sich der Schadensersatzanspruch betreffend der in der Rechnung enthaltenen Reparaturarbeiten wegen der beschädigten Türen im WC Bereich nach § 280 Abs. 1, 241 II BGB. Insoweit handelt es sich um eine Verletzung der Nebenpflicht des Pächters, die Pachtsache in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu erhalten	50

und die Pachtsache schonend und pfleglich zu behandeln (vgl. BGH a.a.O. Rn. 23).

Gem. § 12 Abs. 2 des Pachtvertrags obliegt die Instandhaltung einschließlich der Schönheitsreparaturen dem Pächter. An der Wirksamkeit der Klausel bestehen keine Bedenken. Insbesondere beschränkt die Überwälzung der Instandhaltungspflicht lediglich Räume, welche dem Gebrauch des Pächters – hier dem Beklagten- unterliegen. Die Verpflichtung zur Instandsetzung und Instandhaltung kann nach herrschender Meinung in Rechtsprechung und Literatur bei der Gewerberaummietae formularmäßig auf den Mieter übertragen werden, soweit sie sich auf Schäden erstreckt, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind (BGH NZM 2014, 830 Rn. 22, beck-online). Soweit nach § 16 dem Pächter auferlegt wird, das Objekt bei Beendigung des Vertrags „bezugsfertig“ zu übergeben, folgt daraus auch kein Summierungseffekt, welcher die Unwirksamkeit der Klausel begründet (vgl. BGH Urt. v. 12.03.2014 – XII ZR 108/13 = NZM 2014, 306).

51

Soweit der Beklagte behauptet, dass die sich Gaststätte zum Zeitpunkt der Übernahme im Jahr 2008 bereits in einem maroden Zustand befunden habe, dringt er damit nicht durch. Wie sich aus dem Schreiben des Beklagten vom 30.04.2008 (Anlage B 18 = Bl. 559 d.A.) sowie dem Schreiben vom 6.5.2008 (Anlage B 19 = Bl. 561 d.A.) ergibt, befanden sich Gastraum und Küche damals in einem „benutzbarem Zustand“. Ferner erklärte der Beklagte ausdrücklich, dass ein Neuanstrich nicht notwendig sei. Hintergrund war offensichtlich der, dass sich der vormalige Hauptpächter bei Durchführung von Renovierungsarbeiten durch den Kläger seinerseits an den Beklagten, der das Objekt bis dahin als Unterpächter nutzte, den Regress vorbehalten hatte. Der Beklagte war aus dem Unterpachtvertrag gegenüber dem Hauptpächter zur Renovierung verpflichtet (vgl. Unterpachtvertrag Anlage B4 = Bl. 215 d.A.). Selbst wenn zum Zeitpunkt der Übernahme 2008 bereits Renovierungsarbeiten erforderlich gewesen sein sollten, muss der Beklagte sich so behandeln lassen, als wenn das Objekt frisch renoviert worden wäre. Denn der Neuanstrich unterblieb alleine auf seinen ausdrücklichen Wunsch hin und brachte für ihn den wirtschaftlichen Vorteil, diese Kosten seinerzeit noch nicht tragen zu müssen. Vor diesem Hintergrund liegt auch keine unangemessene Benachteiligung vor, welche die Unwirksamkeit der Klausel begründen würde.

52

Ob in der wiederholten Fristsetzung zur vertragsgemäßen Herausgabe zugleich eine Nachfrist zur Durchführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen enthalten ist, kann dahingestellt bleiben. Eine weitere Fristsetzung war jedenfalls gem. § 281 II BGB entbehrlich. Der Beklagte hatte durch seinen Prozessbevollmächtigten auch nach Übersendung des ausführlichen Übergabeprotokolls weitergehende Ansprüche nachdrücklich zurückgewiesen und klargestellt, dass das Objekt vertragsgemäß übergeben worden sei. Nach den Gesamtumständen ist dies als ernsthafte Erfüllungsverweigerung zu behandeln. Bzgl. der Arbeiten wegen der beschädigten WC-Türen ist eine Fristsetzung ohnehin entbehrlich, da es sich um Schadensersatz neben der Leistung handelt.

53

Das Gericht ist nach Durchführung der Beweisaufnahme davon überzeugt, dass sich das Objekt zum Zeitpunkt der Rückgabe 2019 in dem vom Kläger behaupteten Zustand befand. Der Zeugen H hat glaubhaft bekundet, dass die in der Rechnung (Bl. 77 d.A.) aufgelisteten Arbeiten von ihm und seinen Mitarbeitern durchgeführt worden seien. Die Räumlichkeiten seien auffällig stark verschmutzt gewesen und die Schließbleche bei den Toiletten seien herausgebrochen gewesen. Ihm seien starke Nikotinverfärbungen und Fettablagerungen an Wänden und Decken im Gastraum wie auch in der Küche aufgefallen. Der beschriebene Zustand deckt sich auch mit den Angaben des Zeugen L und M. Letzterer hat detailreich und

54

lebensnah bekundet, dass einerseits die Küchengeräte „*saumäßig verschmutzt*“ gewesen seien. Ferner sei der mit dem Beklagten bis bestehende Wartungsvertrag zwischenzeitlich gekündigt worden, weil die Geräte, wie auch die Räumlichkeiten derart stark verschmutzt gewesen seien, dass Arbeiten für die Monteure nicht mehr zumutbar gewesen seien. Der Zeuge M hat zudem bestätigt, dass die Räume aufgrund der starken Verschmutzung einer gründlichen Reinigung durch die Firma N unterzogen werden mussten (dazu unten).

Das Gericht hat auch keinen Zweifel daran, dass die Arbeiten erforderlich waren. Soweit der Beklagte die Erforderlichkeit der aufgewendeten Stunden pauschal als überhöht bestreitet ist dies unbeachtlich. Angesichts des von den Zeugen beschriebenen Umfangs der erforderlichen Streicharbeiten vor dem Hintergrund des Gesamtzustands der Örtlichkeit ist der Arbeitsumfang nachvollziehbar. Ausweislich der Rechnung erfolgte die Abrechnung nach qm-Fläche. Soweit für die Decken und Wandflächen im Gastraum ein qm-Preis von 5,75 € (netto) angesetzt wurde, ist dies auch nicht unangemessen. Für Streicharbeiten sind 7-10 € je Quadratmeter nicht unüblich. 55

Es besteht indes kein Anspruch soweit der Kläger Arbeiten des Zeugen H bzgl. der Außenfassade geltend macht (vgl. S. 3 der Rechnung = Anlage K 8 S. 18 = Bl. 79 d.A.). Die dort aufgelisteten Renovierungsarbeiten (225,00 € + 250,00 € +140 €) sind gerade nicht von der vertraglichen Instandhaltungspflicht i.S.d. § 12 Pachtvertrag umfasst. Der Anspruch besteht daher nur i.H.v. 9.030,92 € (7.589,01 zzgl. 19 % MwSt.). 56

2. Der Anspruch bzgl. der Kosten für die professionelle Küchenreinigung in Höhe von 7.252,84 € folgt aus § 280 I, 241 II BGB. Das Unterlassen der erforderlichen regelmäßigen Reinigung insbesondere der Küche stellt eine Pflichtverletzung des Beklagten dar, mit der Pachtsache sorgsam umzugehen. Der Zeuge M hat glaubhaft bekundet, dass die Firma N vom Kläger mit den in der Rechnung aufgelisteten Reinigungsarbeiten vor dem Hintergrund der stark verschmutzten und verfetteten Räumlichkeiten beauftragt worden und die Arbeiten durchgeführt worden seien. Aus der entsprechenden Rechnung (Bl. 111 d. A.) folgt, dass die Spezialfirma insgesamt an vier Tagen mit zwei bzw. drei Reinigungskräften Ort gewesen war. Das Gericht angesichts des von den Zeugen beschriebenen Zustands der Örtlichkeit keinen Zweifel daran, dass die aufgelisteten Reinigungsarbeiten in diesem Umfang erforderlich waren. Es sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass eine überhöhte Stundenanzahl berechnet wurde. Dabei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass gerade das Entfernen von Fettablagerungen besonders zeitintensiv ist und hier eine erhebliche Fläche betroffen war. Auch der Zeuge M hat bekundet, dass die abgerechneten Stundensätze soweit üblich seien. 57

3. Der Kläger hat zudem Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Reparaturarbeiten betreffend der Toiletten und der Warmwasseranlage i.H.v. 3.520,42 € (Rechnung der Firma F GmbH vom 20. und 25.05.2019 = Anl. 7 Seite 9-11) gem. § 280 Abs. 1, 241 II BGB i.V.m. § 12 Pachtvertrag. 58

Das Gericht ist aufgrund der Vernehmung des Zeugen O davon überzeugt, dass die in der Rechnung aufgelisteten Arbeiten ausgeführt wurden und erforderlich waren. Der Zeuge hat bekundet, dass die Toiletten sich teilweise in einem „ganz maroden“ Zustand befanden. Der Zeuge konnte sich auch noch daran erinnern, dass die Siphons ausgetauscht werden mussten, da sie durch Urinstein verstopft waren. 59

Der Beklagte kann sich vorliegend auch auf keinen Abzug „neu für alt“ berufen. Selbst wenn man zu seinen Gunsten unterstellt, dass ein Austausch der Toiletten alle 10 Jahre erforderlich wäre (S. 37 der Klageerwiderung = Bl. 180 d.A.), ist vorliegend zu 60

berücksichtigen, dass dem Beklagten gem. § 12 des Pachtvertrags die Instandhaltung und Instandsetzung der Toilettenanlagen – wozu ggf. auch der Einbau neuer Ersatzteile gehört – übertragen war. Die vertragliche Überwälzung der Instandhaltungspflicht bei gewerblichen Mietverhältnissen ist auch zulässig, soweit sich diese wie hier alleine auf dem Pächter überlassenen Bereich beschränkt (s.o.). Der Beklagte war gerade vertraglich dazu verpflichtet, die jeweils erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen während der Pachtlaufzeit auf eigene Kosten vorzunehmen. Der Vorteil, welchen der Kläger in der längeren Nutzbarkeit der ausgetauschten Siffrons und Toilettenteile hätte, beruht letztlich auf vertragswidrig unterlassenen Instandhaltung. Eine Vorteilsausgleichung findet aber nicht statt, wenn diese auf einer Verzögerung bzw. Unterlassung der vertraglich geschuldeten Mängelbeseitigung beruht (OLG Koblenz, NJW RR 2009, 1318).

4. Der Anspruch bzgl. der von der Firma Elektro L (Rechnung vom 16.05.2019 i.H.v. 2.444,21 € = Anl. K 7 Seite 23-33) folgt ebenfalls aus § 280 I, 241 II BGB. Der Zeuge L hat im Rahmen seiner Vernehmung glaubhaft bekundet, dass im Pachtobjekt insbesondere Lampen und Steckdosen beschädigt gewesen seien und die Arbeiten, so wie in der Rechnung aufgelistet, tatsächlich durchgeführt und erforderlich gewesen seien. Die Lampen seien teilweise vollständig beschädigt gewesen. Die Verfettung sei teilweise bis hinter die Verdrahtung gelangt. Der beschriebene Zustand lässt sich auch mit den zur Akte gereichten Lichtbildern (Anlage K 7, S. 26 ff = Bl. 87 ff. d.A.) in Einklang bringen. 61

Das Gericht ist auch davon überzeugt, dass der Zustand – entgegen der Behauptung des Beklagten im Jahr 2008 - insoweit noch nicht vorlag. Aus den Anfang 2008 vom beklagten vorgenommenen Beanstandungen ist nicht erkennbar, dass die Elektronik bzw. Lampen und Steckdosen bereits moniert wurden. Insoweit wird auf die tabellarische Gegenüberstellung der Mängelrügen (Bl. 889 ff. d.A.) Bezug genommen. 62

5. Der Kläger hat auch Anspruch auf Zahlung der Kosten in Bezug auf die Wartung des Fettabscheiders i.H.v. 4.293,68 € (Rechnung der Firma G GmbH & Co. KG vom 20.05.2019 = Anl. K7 Seite 12-15 = Bl. 73 ff. d.A) gemäß § 280 I i.V.m. § 2 Pachtvertrag. Der Beklagte war zur regelmäßigen Pflege und Wartung des Inventars, wozu auch der Fettabscheider gehörte, aus dem Pachtvertrag verpflichtet. Der Zeuge P hat bestätigt, dass die in der Rechnung aufgelisteten Tätigkeiten durch seine Mitarbeiter ausgeführt wurden. Er konnte sich zudem noch daran erinnern, dass ihm seine Mitarbeiter gesagt hätten, der Fettabscheider sei nicht mehr regelmäßig geleert worden. Es habe daher Probleme gegeben, da alles verstopft gewesen sei. Ferner sei die abgerechnete Generalinspektion durchgeführt worden. Soweit der Beklagte einerseits die Angemessenheit der Kosten bestreitet, dringt er damit nicht durch. Die berechneten Kosten je Stunde für Entleerung (115 €, vgl. Bl. 75 d.A.) entspricht der schon dem Betrag, welcher sich aus der vom Beklagten eingereichten Rechnung (s. Bl. 365 d.A. = Rechnung Fa. Q v. 31.01.2010 = Nr. 63 Anlagenkonvolut des Bkl.) ergibt. Auch dort wurde je Stunde ein Preis von 130 € berechnet. Dass ein Mehraufwand erforderlich war, ist durch die Aussage des Zeugen beweisen. 63

6. Der Kläger hat auch Anspruch auf Ersatz der Kosten i.H.v. 693,41 €, welche für die Wartung der Abluftanlage entstanden (Rechnung der Firma J Klima GbR vom 15.03.2019 = Anl. K7 Seite 21 ff.). Der Kläger behauptet insoweit sei eine jährliche Prüfung erforderlich. Der Zeuge J hat dies im Rahmen seiner Vernehmung bestätigt. So handele es sich um eine Maßnahme die normalerweise jährlich durchzuführen sei (vergleiche Blatt 995 d.A.). Soweit der Beklagte behauptet, die Wartungsarbeiten regelmäßig durchgeführt zu haben, hat er schon kein konkretes Datum genannt. Ausweislich der beklagtenseits vorgelegten Rechnungen datiert die letzte Überprüfung durch die Firma J den 17.01.2017 (s. Auflistung 64

Bl. 26 der Klageerwiderung sowie Rechnung der Firma J vom 17.01.2017 Bl. 503 der Akte).

7. Der Kläger hat auch Anspruch auf Ersatz der Kosten, welche für die Reparatur bzw. den Austausch der Küchengeräte angefallen sind gemäß § 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 2 Pachtvertrag. Dies betrifft insgesamt einen Betrag in Höhe von 22.236,88 €.

Gemäß § 2 Abs. 3 des Pachtvertrags war der Beklagte als Pächter gerade dazu verpflichtet, das Inventar laufend in dem Zustand zu erhalten und in dem Umfang zu ersetzen der den Regeln einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Gegen diese Pflicht hat der Beklagte nach Überzeugung des Gerichts verstoßen. Der Zeuge M hat im Rahmen seiner Vernehmung glaubhaft und detailreich geschildert, dass die hier streitgegenständlichen Geräte im Einzelnen stark verunreinigt gewesen sein und deshalb teilweise nicht mehr reparabel waren. Das betrifft einerseits den Kombidämpfer, bei dem das Lüfterrad derart fest gerostet war, dass man es nicht mehr ausbauen konnte. Der Zustand sei auf eine mangelnde Pflege zurückzuführen. Die Schilderungen des Zeugen zu den auf dem Chip des Gerätes aufgezeichneten Reinigungsprozessen sind überzeugend. Der Zeuge hat auch im Übrigen den stark verunreinigten Zustand der weiteren streitgegenständlichen Geräte (u.a. Gasherd, Gasgrill, Fritteuse und Verdampfer im Kühlhaus) bestätigt. Die glaubhaften Ausführungen stimmen auch mit den zu den Akten gereichten Lichtbildern, welche den Zustand der Geräte dokumentieren, überein (vgl. Bl. 724-734 d.A.).

Der Beklagte kann sich insoweit auch keinen Abzug „alt für neu“ berufen.

In Bezug auf den Gasherd kommt dies von vornherein nicht in Betracht, weil hier lediglich die erforderlichen fiktiven Reparaturkosten (2.532,96 € netto, vgl. Bl. 109 d.A.) geltend gemacht werden.

Die Reinigungs- und Reparaturarbeiten an den Düsen und Ventile am Gasgrill, der Gassteckdose (Kosten: 407,69€ und 476,00 €, vgl. Bl. 106 und 110 d.A.), dem Kühlisch und der Saladette (Kosten: 329,39 €, vgl. Bl. 105) einschließlich der Reparaturarbeiten v. 03.03.2019 i.H.v. 2.033,92 € (Anlage K 7 S. 34 f. = Bl. 95 ff. d.A.) können ebenfalls zu keinem Abzug neu für alt führen, da die Reparatur nur zur Herstellung des ordnungsgemäßen Zustands führt (vgl. KG BeckRS 2008, 24134).

Wegen der ausgetauschten Geräte ist zu berücksichtigen, dass dem Beklagten gerade die fortlaufende Erhaltung und Ersetzung des Inventars oblag. Außer den Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der zum Inventar gehörenden Gegenstände trägt der Beklagte nach der vertraglichen Regelung auch die Kosten für die Neuanschaffung von abgenutzten beschädigten oder untergegangenen Gegenständen die zum Inventar gehören. Gegen die Wirksamkeit dieser vertraglichen Regelung betreffend das Inventar bestehen keine Bedenken. Die Regelung lehnt letztlich an § 582a BGB an (vgl. auch OLG Celle, Urteil vom 22.03.2012 - 2 U 127/11; AG Köln, Urteil vom 10.06.2011, 220 C 10/11 = Anlage B 21). Aufgrund der unterlassenen Pflege, welche zum Defekt der Geräte führte, hätte der Beklagte diese während der Pachtlaufzeit – spätestens zum Ende der Pachtlaufzeit – ohnehin austauschen müssen. Er hätte also selbst die Maßnahmen durchführen müssen, die letztlich der Kläger durchführen ließ. Hätte der Beklagte also seine Pflicht ordnungsgemäß erfüllt, wären ihm die nunmehr geltend gemachten Kosten selbst entstanden. Der Kläger kann nicht schlechter und der Beklagte nicht besser gestellt werden, als wenn der Beklagte ordnungsgemäß erfüllt hätte (vgl. BGH, Urteil vom 17.5.1984 – VII ZR 169/82, Rz. 21, 34; OLG München Endurteil v. 11.9.2019 – 7 U 2873/18, BeckRS 2019, 21278 Rn. 46, beck-online).

Die oben genannte Summe ergibt sich zusammenfassend aus den Positionen (Rechnungen der Firma M Bl. 95-110 d.A.):	71
2.033,92 € Reinigungsarbeiten/Wartung Küchengeräte	72
7.831,39 € Kombidämpfer	73
5.551,06 € Fritteuse und fiktive Reparaturkosten Gasherd	74
4.964,62 € Verdampfer Kühlhaus	75
642,81 € Austausch Altgeräte	76
329,39 € Kühltisch und Saladette	77
407,69 € + 476 € Reparatur Düsen/Ventile Gasgrill und Gassteckdose	78
= 22.236,88 €.	79
8. Der Kläger hat auch Anspruch auf Zahlung der Kosten i.H.v. 360,81 € wegen der Bierzapfanlage (Rechnung der Firma I Getränketechnik = Anl. K7, Seite 20). Zwar hat der benannte Zeuge I schriftlich erklärt, an den Vorgang keinerlei Erinnerung zu haben. Aufgrund der vorgelegten Rechnung (Anlage K 7 S. 20 = Bl. 81 d.A.), welche die einzelnen Arbeiten aufschlüsselt und die Beschreibung „ <i>Herrichtung, Inbetriebnahme und Überprüfung einer stark verunreinigten Bierzapfanlage</i> “ hat das Gericht aber keinen Zweifel daran, dass diese Arbeiten erforderlich waren und tatsächlich durchgeführt wurden. Dass sich der Zeuge nach über anderthalb Jahren an einzelne Tätigkeiten nicht erinnern kann, ist nur verständlich. Dass der Kläger die Rechnung schlicht gefälscht hat, hat der Beklagte auch nicht behauptet.	80
9. Gleiches gilt im Hinblick auf die Reparaturkosten i.H.v. 249,70 € wegen der beschädigten Schubladen und Türfronten an der Theke (Rechnung Schreinerei K GmbH v. 22.5.2019 = Anlage K 7 S. 22 = Bl. 83 d.A.). Der Zeuge hat zudem schriftlich bestätigt (Bl. 977 d.A.), dass der Auftrag telefonisch erteilt wurde und die Reparaturarbeiten durch einen Monteur durchgeführt worden seien. Der Beklagte hat insoweit schon widersprüchlich vorgetragen, wenn er einerseits bestreitet, dass sich die Türfronten in dem vom Kläger behaupteten Zustand befanden und andererseits behauptet, dass diese sich in demselben Zustand befanden hätten, wie sie dem Beklagten 2008 übergeben worden seien.	81
10. Ein Anspruch in Bezug auf den Bieraufzug (881,77 €) besteht nicht. Der Kläger hat schon nicht hinreichend dargelegt, dass dieser bei Übergabe des Objekts 2008 noch funktionsfähig war. So ergibt sich aus der Beanstandung des Beklagten, dass dieser bereits überaltert und die tragende Metallkonstruktion stark angerostet war.	82
11. Auch ein Anspruch in Bezug auf den Austausch des Schlosses (R Schlüsseldienst - 200,49 €) besteht nicht. Insoweit bezog sich der Austausch offensichtlich auf ein Schloss für das Hotel, welches schon nicht an den Beklagten verpachtet war. Selbst wenn der Beklagte hierfür einen Schlüssel nicht zurückgegeben hätte, hat der Kläger jedenfalls nicht hinreichend dargelegt, dass deshalb auch gerade der Austausch des Schlosses zwingend erforderlich war.	83
12. Der Anspruch in Höhe von 949,06 € wegen der verspäteten Räumung folgt aus § 546a Abs. 1 BGB. Die Rückgabe von Räumen an den Verpächter setzt regelmäßig voraus, dass ihm die Schlüssel dazu ausgehändigt werden und der Pächter die darin von ihm	84

untergebrachten Einrichtungsgegenstände entfernt. Bleiben erhebliche Teile des Mobiliars zurück, ist die Rückgabe nicht vollzogen (vgl. OLG Koblenz NZM 2006, 181). Der Beklagte hat die zurückgelassen Gegenstände erst am 9.5.2021 entfernt.

13. Der Kläger hat auch Anspruch auf Nachzahlung der Betriebskosten für den Zeitraum 1.1.2019 bis 9.5.2019 i.H.v. 581,81 € (Nebenkostenabrechnung v. 13.5.2019 = Anlage K 7, S. 54 = Bl. 116 d.A.). Einwände gegen die Richtigkeit der Abrechnung hat der Beklagte auch nicht erhoben. 85

Der Kläger hat somit insgesamt Anspruch auf Zahlung von 51.613,74 € (9.030,92 € + 7.252,84 € + 3.520,42 € + 2.444,21 € + 4.293,68 € + 693,41 € + 22.236,88 € + 360,81 € + 249,70 € + 949,06 € + 581,81 €). Abzüglich der verrechneten Kautions i.H.v. 10.000 € verbleibt ein Anspruch in Höhe von 41.613,74 €. 86

Der Zinsanspruch folgt aus § 286, 288 Abs. 1 und 2 BGB. Hinsichtlich der Ansprüche wegen der Vorenthaltung der Pachtsache und der Betriebskosten (949,06 € + 581,81 € = 1530,78 €) handelt es sich um eine Entgeltforderung i.S.d. § 288 Abs. 2 BGB (Jauernig/Stadler, 18. Aufl. 2021, BGB § 288 Rn. 6). Der Anspruch besteht indes erst ab dem 04.07.2019, da erst die gesetzte Zahlungsfrist erst am 03.07.2019 ablief. 87

IV. 88

Die Widerklage ist unbegründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautions. 89

V. 90

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 709 S. 2 ZPO. 91

Streitwert: bis 44.000 € (§ 45 I S. 3 GKG) 92