
Datum: 29.10.2009
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-10 U 41/09
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2009:1029.I10U41.09.00

Leitsätze:

1. § 41 Abs. 1 Satz 2 GKG gilt auch für die Ermittlung des Räumungsstreitwerts.
2. Dass die Räumungsklage sich (auch) gegen den Untermieter richtet, bedingt keine Änderung des Streitwerts.
3. Zur Auslegung einer mietvertraglichen Nebenkostenabrede als Nebenkostenvo-rauszahlung

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird unter Abänderung des am 04.03.2009 verkündeten Urteils der 8. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf – Einzel-richter – die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung we-gen der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstre-ckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Gläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Wegen des Tatbestandes wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil verwiesen. Ergänzend ist aufzunehmen, dass die Kläger mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 17.02.2009 (Bl. 88 GA) ein Schreiben vom 22.04.2008 vorlegt haben, mit welchem sie das fragliche Pachtverhältnis erneut fristlos kündigen (Bl. 97f GA). 2

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und den Beklagten zur Räumung der gepachteten Räumlichkeiten verurteilt. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, der Pachtvertrag vom 18.07.2006 (Bl. 6ff GA) sei durch eine mündliche vereinbarte Verlängerung der Renovierungsfrist (Präambel in Verbindung mit der § 12 Ziff. 3 PV) in einem vertragswesentlichen Punkt abgeändert worden; wegen Nichteinhaltung der nach § 550 BGB nötigen Schriftform gelte der Pachtvertrag daher als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er habe somit jedenfalls gemäß § 580a Abs. 2 BGB ordentlich zum 30.09.2008 gekündigt werden können. 3

Hiergegen wendet sich der Beklagte mit der Berufung und begehrt, das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen. Zur Begründung führt er aus: Entgegen der Annahme des Landgerichts habe es keine formbedürftige Fristverlängerungsabrede gegeben. Er, der Beklagte, habe lediglich eine mögliche Verzögerung der Möbellieferung angezeigt. Das Eingreifen des § 550 BGB ergebe sich auch nicht aus einer Formunwirksamkeit in Bezug auf den Umfang der Renovierungspflichten. Der Vertrag sei daher nur außerordentlich kündbar. Die den Klägern von der Voreigentümerin erteilte Vollmacht (Bl. 254 GA) habe sich nicht auf das Recht zur außerordentlichen Kündigung erstreckt. Mit der fristlosen Kündigung hätten die Kläger gegen das Rechtsberatungsgesetz verstoßen. Er, der Beklagte, habe die fristgebundene Renovierungspflicht hinsichtlich der Zimmer und Gästeräume erfüllt. Auf die Bäder erstrecke sich das vertragliche Kündigungsrecht bei Nichteinhaltung der vereinbarten Frist nicht. Auch wenn man von der Anwendbarkeit des § 550 BGB ausginge und das Pachtverhältnis nach den gesetzlichen Fristen für kündbar hielt, habe das Landgericht die Kündigungsfrist falsch berechnet; sie liefe bis zum 31.07.2009. Überdies verstoße die Berufung auf die mangelnde Schriftform hier gegen Treu und Glauben, weil die Kläger sich die von ihm, dem Beklagten, vorgetragene Abrede nur hilfsweise zu eigen gemacht hätten und nunmehr Rechte hieraus herleiten wollten. 4

Die Kläger begehren, die Berufung zurückzuweisen. Nach ihrer Auffassung gilt der Pachtvertrag wegen Nichteinhaltung der Schriftform als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Das Schriftformerfordernis erstrecke sich sowohl auf den Umfang der Renovierungspflichten als auch auf die Verlängerungsabrede hinsichtlich der Renovierungsfristen. Überdies habe auch ein Recht zur außerordentlichen Kündigung bestanden; die fristgebundene Renovierungspflicht erfasse auch die Bäder und Böden. 5

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die in der Berufungsinstanz gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 6

B. 7

I. 8

Die Berufung des Beklagten gegen das am 04.03.2009 verkündete Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf – Einzelrichter - ist zulässig und hat Erfolg. 9

1. Schriftformerfordernis §§ 581 Abs. 2, 550 BGB 10

11

Nicht gefolgt werden kann dem Landgericht darin, dass der zwischen den Parteien fortgeführte Pachtvertrag vom 18.07.2006 gemäß §§ 581 Abs. 2, 550 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelte und demgemäß unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ordentlich habe gekündigt werden können.

a. 12

Der Beklagte hat erstinstanzlich behauptet, er habe im Juli 2007 der Vorverpächterin Frau U. mitgeteilt, die Möbel seien fristgerecht bestellt, die Lieferung werde sich aber verzögern, worauf diese erklärt habe, dies sei ihr egal, solange die Miete pünktlich bezahlt werde. Hierin kann nicht – wie das Landgericht meint – eine wesentliche Änderung des Pachtvertrages gesehen werden, die zur Vermeidung der Folgen des § 550 BGB der Schriftform bedurft hätte. Dies setzt voraus, dass die für die Renovierung vertraglich bereits vorgesehene Frist verlängert wird und der Verpächter für den Zeitraum der Fristverlängerung auf das Recht zur Kündigung verzichtet. Eine so weit reichende Bedeutung kann den vorgetragenen Äußerungen im Juli 2007 jedoch nicht beigemessen werden. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die seinerzeitigen Vertragsparteien, insbesondere die Verpächterin U., verbindlich die vertraglich vereinbarten Renovierungs-/Erneuerungsfristen allgemein oder in Bezug auf eine bestimmte Maßnahme (hier: Erneuerung der Möbel) rechtsverbindlich abändern wollten. Der Beklagte hat – was hier unterstellt werden kann - eine nur mögliche Verzögerung der Möbellieferungen angezeigt. Diese Anzeige erfolgte weit vor Ablauf der vereinbarten Fertigstellungsfrist, namentlich schon im Juli 2007. Die Vertragsparteien haben keine konkreten Absprachen hinsichtlich des Umfangs und der Dauer der Fristverlängerung bzw. des Verzichts auf das Kündigungsrecht bei Nichteinhaltung der Ausführungsfrist abgesprochen. Hierfür bestand objektiv im Juli 2007 auch gar kein Bedürfnis, weil es – worauf der Beklagte zu Recht hinweist, Bl. 291 GA - noch völlig ungewiss war, ob die vertraglich vereinbarten Fertigstellungsfristen nicht doch eingehalten werden können. Dass die Vertragsparteien dies subjektiv anders gesehen haben, ist nicht ersichtlich.

b. 14

Eine Formbedürftigkeit nach §§ 581 Abs. 2, 550 BGB ergibt sich auch nicht – wie die Kläger meinen – in Bezug auf die Renovierungsregelung. Zutreffend ist, dass Inhalt und Umfang von vertraglich vorgesehenen Renovierungspflichten vertragswesentlich sein können und zur Vermeidung der Folgen des § 550 BGB in den schriftlichen Vertrag aufgenommen werden sollten. Die Frage der Formbedürftigkeit stellt sich allerdings nur hinsichtlich solcher Absprachen, die über den schriftlichen Vertragstext auch tatsächlich getroffen worden sind. Hier aber sind derartige Absprachen außerhalb des Vertragstextes weder vorgetragen noch ersichtlich. Die Kläger haben nicht dargelegt, dass die seinerzeitigen Vertragsparteien über den näheren Umfang der Renovierungsarbeiten gesprochen und eine Vereinbarung getroffen hätten. Dies gilt auch, soweit die Kläger erstinstanzlich mit Schriftsatz vom 20.11.2008, Seite 7 (Bl. 36 GA) und in der Berufungsinstanz wiederholt mit Schriftsatz vom 05.10.2009 (Bl. 346 GA) vorgetragen haben, die seinerzeitigen Vertragsparteien seien sich einig gewesen, dass Armaturen, Duschstangen, Badkeramik und Duschkabinen sowie Wand- und Bodenfliesen ausgetauscht werden sollten. Auch insoweit ist nicht dargelegt, dass hierüber konkret gesprochen und eine Vereinbarung getroffen worden sei. Das behauptete Einigsein kann vielmehr nur als übereinstimmende Vorstellung der seinerzeitigen Vertragsparteien bei der gewählten Formulierung im Pachtvertrag gewürdigt werden. Wenn diese Vorstellung im schriftlichen Vertragstext nicht eindeutig zum Ausdruck gekommen sein sollte, ist dies eine Frage der Auslegung, nicht der Schriftform.

2. Recht zur außerordentlichen Kündigung

Der Pachtvertrag gilt nicht gemäß §§ 581 Abs. 2, 550 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Entsprechend kann er vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit nur außerordentlich gekündigt werden. Weder die außerordentliche Kündigung vom 27.03.2008 noch die außerordentliche Kündigung vom 22.04.2008 hat den Pachtvertrag beendet. 17

a. Kündigung vom 27.03.2008 18

a. Verstoß gegen Rechtsberatungsgesetz 19

Die Wirksamkeit der außerordentlichen Kündigung vom 27.03.2007 scheitert allerdings nicht an den Vorschriften des seinerzeit gültigen Rechtsberatungsgesetzes. Der Kündigungsausspruch jedenfalls erfolgte zwischen Abschluss des notariellen Kaufvertrags mit der Voreigentümerin (und Vorverpächterin) – wobei dahinstehen mag, ob dieser im Januar 2008 oder im November 2007 erfolgte - und Eintragung der Kläger als Erwerber im Grundbuch am 15.04.2008. Die Voreigentümerin/Vorverpächterin hat im notariellen Kaufvertrag (KV) mit dem Tag des Besitzübergangs alle Rechte aus den Mietverhältnissen an den Käufer abgetreten; dieser sollte ab diesem Stichtag umfassend – auch zu Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen – ermächtigt und bevollmächtigt sein, § 4 Nr. 3 Abs. 2 KV (Bl. 246 GA). Ergänzend hat die Voreigentümerin den Kläger zu 1) unter dem 24.02.2008 eine Vollmachtsurkunde ausgestellt, in der sie ihn zur Abgabe von Willenserklärungen einschließlich Kündigungen aus dem Pachtverhältnis bevollmächtigt (Bl. 254 GA). 20

Entgegen der Auffassung der Kläger erfasst die erteilte Vollmacht nicht nur ordentliche Kündigungen. Die verwendete Formulierung Kündigung ist insoweit nach allgemeinem Verständnis als Oberbegriff zu sehen, da für die Abgrenzung zur außerordentlichen Kündigung üblicherweise der Begriff ordentliche Kündigung verwendet wird. 21

Rechte aus dem Mietvertrag können schon vor Eigentumsübergang auf den Erwerber übertragen werden, auch kann der Erwerber zur Ausübung des Kündigungsrechts ermächtigt werden (vgl. BGH NJW 1998, 896; 2002, 3389). Ein Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz liegt insoweit nicht vor, weil es sowohl an der Besorgung einer *fremden* Rechtsangelegenheit - der Kläger handelte im eigenen wirtschaftlichen Interesse - als auch an der *geschäftsmäßigen* Besorgung – es handelte sich, wie der Beklagte auf S. 7 seines Schriftsatzes 25.09.2009 (Bl. 279 GA) darlegt, um eine einmalige Angelegenheit - fehlt. 22

b. Vertraglicher Kündigungsgrund 23

§ 12 PV sieht ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Pachtvertrages vor. Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung sollte gegeben sein, wenn der Pächter "die Renovierung des Hauses und der Gästezimmer im abgesprochenen Umfang (siehe Präambel)" nicht bis zum 30.06.2007 beauftragt oder bis zum 31.12.2007 beendet hat (§ 12 Nr. 2 PV, Bl. 12 GA). Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt. 24

Der Umfang der kündigungsrelevanten Renovierungsarbeiten knüpft an die Präambel an und korrespondiert dort maßgeblich mit Absatz 3. Darin heißt es, dass eine vollständige Renovierung und Neueinrichtung der Zimmer sowie der anderen Gasträume erfolgen solle und die Renovierung / Neugestaltung des Hauses bis Ende 2007 vollständig beendet sein solle (Präambel PV, Bl. 7 GA). Die "Renovierung / Neugestaltung des Hauses" bezieht sich 25

damit auf die vollständige Renovierung und Neueinrichtung von Gästezimmern und Gasträumen.

Entgegen der Auffassung des Klägers kann eine weitergehende, nach dem Vertrag kündigungsrelevante Renovierungsverpflichtung nicht festgestellt werden. Vom vorstehend erläuterten Abs. 3 der Präambel abgesetzt heißt es in Abs. 4, der Pächter übernehme in Abstimmung mit dem Verpächter auch die Erneuerung der Bäder und der Bodenbeläge; die Kosten hierfür würden im Rahmen einer Reduzierung der monatlichen Pacht über einen Zeitraum von 4 Jahren mit dem Pächter verrechnet. Die "Erneuerung der Bäder und Bodenbeläge" gehört bei verständiger Würdigung nicht zu der in Abs. 3 genannten "Renovierung und Neueinrichtung der Gästezimmer und Gasträume". Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der einführenden Formulierung des Abs. 4 "Im Rahmen der erforderlichen Renovierungsmaßnahmen übernimmt der Pächter..". Hierdurch wird die Erneuerung der Bäder und Bodenbeläge nicht zum Bestandteil der Renovierung und Neueinrichtung der Gästezimmer und Gasträume. Es ist weder ersichtlich noch dargetan, dass mit "erforderlichen Renovierungsmaßnahmen" die im vorstehenden Absatz genannte "vollständige Renovierung und Neueinrichtung der Zimmer sowie .. Gasträume" gemeint waren. Dies kann auch nicht ohne weiteres angenommen werden, weil für die Erneuerung der Bäder ein Abrechnungszeitraum von vier Jahren vorgesehen ist und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Pächter die erforderlichen Arbeiten innerhalb des relativ kurzen Zeitraumes bis Ende 2007 vollständig beendet haben sollte.

26

Die in der Präambel Abs. 3 vereinbarte Renovierung / Neugestaltung des Hauses (vollständige Renovierung und Neueinrichtung der Zimmer sowie der anderen Gasträume) ist nicht in der dafür vorgesehenen Frist erfolgt. Aus den von dem Beklagten mit Anlage zum Schriftsatz vom 15.09.2008 (Bl. 23ff GA) selbst vorgelegten zahlreichen Belegen ergibt sich, dass jedenfalls ein erheblicher Teil der Renovierungsarbeiten in den Zimmern (Streichen der Wände und Decken in 17 Zimmern) erst im April 2008 durchgeführt wurde (vgl. Rechnung P. P. vom 10.04. und 16.04.2008). Hierbei kann mangels anderweitiger Anhaltspunkte davon ausgegangen werden, dass die Arbeiten kurzfristig beauftragt wurden. Aus der 1. Teilrechnung der Fa. H. C. vom 06.05.2008 geht hervor, dass auch ein erheblicher Teil der Zimmereinrichtung frühestens im April 2008 beauftragt wurde; die 1. Teilrechnung über eine Abschlagszahlung von EUR 18.000,- nimmt ausdrücklich Bezug auf ein "Angebot .. vom 15.04.2008". Dementsprechend ist der Vortrag des Beklagten, er habe alle Renovierungs- und Neueinrichtungsmaßnahmen fristgerecht erfüllt, als widerlegt anzusehen. Seine Einlassung, er habe sich in ein oder zwei Fällen entschlossen, die Neuausstattung zu wechseln, weil sie nicht seinem Geschmack entsprochen habe (Bl. 300f GA), ist angesichts des Umfangs der Aufträge nicht nachvollziehbar. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass im Zeitpunkt des Ausspruchs der außerordentlichen Kündigung vom 27.03.2008 die vertraglich bestimmten Kündigungsvoraussetzungen erfüllt waren. Ein maßgeblicher Teil der unzweifelhaft geschuldeten Renovierungs- und Neueinrichtungsmaßnahmen hinsichtlich der Gästezimmer und Gasträume war selbst im Zeitpunkt der fristlosen Kündigung weder beauftragt noch beendet.

27

Auch einer vertraglich geregelten außerordentlichen Kündigung wegen der Verletzung einer Pflicht aus dem Pachtvertrag (hier Renovierung/Neueinrichtung) hat grundsätzlich eine Abmahnung nach § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB voranzugehen. An dieser fehlt es vorliegend, weil diese nicht nach Satz 2 entbehrlich war. Die Kläger berufen sich zu Unrecht auf eine Entbehrlichkeit wegen endgültiger Erfüllungsverweigerung des Beklagten.

28

29

Die Kläger stützen die endgültige Erfüllungsverweigerung auf eine Erklärung, die der Beklagte am 03. und 05.03.2008 gegenüber den Klägern in Anwesenheit des Zeugen B. abgegeben haben soll (Bl. 33f GA). Der Beklagte soll bei einer Besichtigung durch die Kläger erklärt haben, er werde keine Renovierungen vornehmen, er werde an den Badezimmern nichts verändern. Dieser Erklärung kann die weitreichende Wirkung einer ernsthaften und endgültigen Erfüllungsverweigerung nicht beigemessen werden. Zu beachten ist, dass zu diesem Zeitpunkt noch kein Eigentumswechsel stattgefunden hatte. Die Kläger waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht in die Position des Verpächters gerückt, der allein Adressat einer ernsthaften und endgültigen Erfüllungsverweigerung sein kann. Es ist auch nicht dargelegt, dass die Kläger – für den Beklagten erkennbar – als Empfangsbevollmächtigte für vertraglich relevante Willenserklärungen aufgetreten sind. Im Übrigen bestehen auch erhebliche Zweifel daran, ob der Äußerung des Beklagten die nötige Endgültigkeit beigelegt werden kann. Insbesondere hinsichtlich der Bäder ist zu berücksichtigen, dass hier vertraglich keine Ausführungsfristen bestimmt worden sind.

c. Gesetzlicher Kündigungsgrund

30

Hinsichtlich der zunächst unstrittig nicht ausgeführten Renovierung der Bäder (Präambel Abs. 4), die der Beklagte wohl nunmehr bestreiten möchte (Bl. 301 GA), bestimmt sich ein Recht zur außerordentlichen Kündigung nach den gesetzlichen Vorschriften, hier §§ 581 Abs. 2, 543 Abs. 1 BGB. Dessen Voraussetzungen sind jedoch nicht erfüllt. Es kann nicht festgestellt werden, dass der seinerzeitigen Verpächterin Frau U. unter Berücksichtigung aller Umstände und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht zugemutet werden konnte.

31

Es mag dahinstehen, ob schon in Anbetracht der Veräußerung des Objektes eine Unzumutbarkeit der Fortführung des Pachtverhältnisses zu verneinen ist. Jedenfalls ist aber bei der vorzunehmenden Abwägung aller Umstände und Interessen zu berücksichtigen, dass die Erneuerung der Bäder – unabhängig vom streitigen Umfang der geschuldeten Maßnahmen – in Abstimmung mit dem Verpächter erfolgen und die hierfür entstehenden Kosten im Rahmen einer über vier Jahre angelegten Reduzierung des Pachtzinses verrechnet werden sollten. Dieser vereinbarte Verrechnungszeitraum von 4 Jahren (also bis 31.07.2010) indiziert, dass die Erneuerung der Bäder nicht – wie die Renovierung und Neueinrichtung der Zimmer – bis Ende 2007 beendet sein sollte. Eine anderweitige Frist ist für die Erneuerung der Bäder nicht bestimmt. Ob insoweit auf den Verrechnungszeitraum zurückgegriffen werden kann, mag dahinstehen. Dieser ist noch nicht abgelaufen, so dass die Kündigung vom 27.03.2008 nicht mit Erfolg auf die Nichtvornahme von Erneuerungsmaßnahmen in den Bädern gestützt werden kann.

32

Im Übrigen würde es auch hier aus den bereits dargelegten Gründen an der erforderlichen Abmahnung fehlen.

33

b. Kündigung vom 22.04.2008 (Bl. 97f GA)

34

Die Kläger haben mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 17.02.2009 (Bl. 88 GA) ein Schreiben vom 22.04.2008 vorlegt, mit welchem sie das fragliche Pachtverhältnis erneut fristlos kündigen (Bl. 97f GA). Es ist schon fraglich, ob die vorgetragene erneute Kündigung als neues Angriffsmittel gemäß § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO überhaupt zuzulassen ist. Selbst im Falle der Zulassung des neuen Vorbringens würde sich keine andere Beurteilung des

35

Rechtsstreits ergeben. Dabei mag offenbleiben, ob die Kündigung nicht schon nach § 174 BGB unwirksam ist, weil sie wegen fehlender Vorlage der Vollmachtsurkunde unverzüglich durch den Beklagten (Bl. 255ff, 258 GA) zurückgewiesen worden ist. Für die nach vollzogenem Eigentümerwechsel nunmehr im eigenen Namen ausgesprochene Kündigung der Kläger als neuen Verpächtern gelten die obigen Ausführungen entsprechend.

c. Kündigung durch Erhebung der Räumungsklage 36

Entgegen der Auffassung der Kläger vermag die Erhebung der Räumungsklage das Pachtverhältnis nicht vor Ablauf der vertraglich bestimmten Zeit zu beenden. Sie stützt sich auf eine ordentliche Kündigung des Vertrages wegen Nichteinhaltung des Schriftformerfordernisses, die jedoch nicht gegeben ist. 37

II. 38

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO. 39

Die Voraussetzungen zur Zulassung der Revision sind nicht gegeben (§ 543 Abs. 2 ZPO). 40

Streitwert für die Berufung: EUR 85.680,- 41