
Datum: 07.06.2005
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 7. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 U 32/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2005:0607.7U32.04.00

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 09. März 2004 verkündete Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Zwangsvollstreckung der Beklagten durch Sicher-heitsleistung von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in derselben Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

1.

Die Parteien schlossen am 08.03.1996 einen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren mit Optionsmöglichkeiten über ein Gelände in I, auf dem in drei Bauabschnitten eine Golfanlage zu je 9-Loch-Spielbahnen errichtet werden sollte. Geschäftsführer und Gesellschafter der Beklagten war und ist Herr L. Der Mitgesellschafter und Geschäftsführer

1

2

3

der Klägerin, Herr T, war zur damaligen Zeit ebenfalls Gesellschafter und Geschäftsführer der Beklagten. Ziel des Vertrages war es u.a., den Mitgliedern eines noch aufzubauenden Golfclubs das Golfspiel zu ermöglichen. Vorgesehen war, dass Mitglieder des Golfclubs stille Gesellschafter der Beklagten werden sollten, denen dann die Beklagte das Recht zum Golfspiel auf dem Platz verlieh. Die Beklagte sollte vom Golfclub u.a. die zur Zahlung der Pacht an die Klägerin erforderlichen Geldbeträge erhalten. Dabei war bei Abfassung der Vereinbarungen den Beteiligten klar, dass der Golfclub mangels ausreichender Mitgliederzahl wirtschaftlich zunächst nicht stark genug sein würde, um an die Beklagte ein kostendeckendes Entgelt zahlen zu können.

Bereits zuvor schlossen der Golfclub I und die Beklagte am 08.02.1996 eine sog. Nutzungsvereinbarung. Erster Vorsitzender des Golfclubs war zur damaligen Zeit ebenfalls der Geschäftsführer der Beklagten, Herr L. Bei Abschluss der Nutzungsvereinbarung wurde die Beklagte durch die Herren L und T vertreten.

4

In dem geschlossenen Pachtvertrag zwischen den Parteien vom 08.03.1996 ist in § 1 im Einzelnen festgehalten, dass die Beklagte die Errichtung eines Golfplatzes plane (18+9 Golfanlage), ihre stillen Gesellschafter in den Golfclub einträten und diese dort das Recht hätten, gegen Zahlung eines festzusetzenden Jahresbeitrages auf der Golfanlage zu spielen. In § 1 Abs. 2 S. 2 des Vertrages wird darauf hingewiesen, dass die Beklagte vom Golfclub die Geldbeträge erhalte, die für die Unterhaltung der Anlage notwendig seien. In § 4 des Vertrages ist der Nutzungsumfang geregelt und noch einmal die Spielberechtigung der stillen Gesellschafter der Beklagten festgeschrieben. In lit. e ist vertraglich vereinbart, dass die stillen Gesellschafter verpflichtet sind, dem Golfclub beizutreten und dem Verein die Beiträge zu entrichten haben, die u.a. die Pacht sicherstellen. Auf die Beitrags-Satzung des Golfclubs wird dort Bezug genommen. In § 16 des Vertrages ist ein außerordentliches Kündigungsrecht zugunsten der Klägerin für den Fall des Pachtrückstandes mit 6 Pachtraten sowie für den Fall der weiteren Anpachtung von Gelände vorgesehen.

5

In den Folgejahren kam es unter allen Beteiligten zu Unstimmigkeiten. So kündigte u.a. die Beklagte dem Golfclub die abgeschlossene Nutzungsvereinbarung aus dem Jahr 1997 und später auch die ursprüngliche Nutzungsvereinbarung vom 08.02.1996. Die hiermit verbundenen Rechtsfragen waren Gegenstand eines Rechtsstreits vor dem Senat (7 U 52/03). Mit Urteil vom 12.12.2003 stellte der Senat zwischenzeitlich rechtskräftig fest, dass der Golfclub weiterhin befugt ist, die Rechte aus der zwischen den damaligen Parteien geschlossenen Nutzungsvereinbarung vom 08.02.1996 wahrzunehmen.

6

Als Reaktion auf die Kündigung der Nutzungsvereinbarung durch die Beklagte forderte die Klägerin die Beklagte zunächst auf, die Kündigung zurückzunehmen. Als diese Aufforderung ohne Reaktion blieb, kündigte die Klägerin den Pachtvertrag wegen einer aus ihrer Sicht schweren Vertragsverletzung. Die Klägerin hat die schwere Vertragsverletzung darin gesehen, dass die Beklagte unter Kündigung des Nutzungsverhältnisses mit dem Golfclub das Pachtgelände in eine öffentliche Golfanlage habe zweckentfremden wollen. Das Betreiben einer öffentlichen Golfanlage sei ihrer Meinung nach mit dem Wesen und Inhalt des Pachtvertrages nicht vereinbar und für sie nicht zumutbar. Die Klägerin hat ihrer Besorgnis Ausdruck gegeben, dass bei einem Betreiben des Golfplatzes als öffentliche Golfanlage die Zahlung des Pachtzinses wegen erhöhter Kosten eines solchen Betriebes nicht in gleichem Maß gewährleistet sei. Aus ihrer Sicht seien die ersten 18 Löcher der Anlage dem Golfclub vorbehalten. Lediglich die zusätzlich geplante, unstreitig noch nicht errichtete 9 Loch-Anlage habe der Öffentlichkeit zugänglich sein sollen. Das ergebe sich u.a. aus diversen Aussagen des Geschäftsführers der Beklagten etwa in den Jahren 1996 und später sowie aus dem

7

Schriftverkehr mit der Stadt I als Baugenehmigungsbehörde.

Im Jahre 2002 vereinbarten der Golfclub und die Beklagte, dass der Verein aus seinem Beitragseinkommen die monatliche Pacht unmittelbar für die Beklagte an die Klägerin entrichten sollte. Aus Sicht der Klägerin sei diese bereits seit Frühjahr des Jahres 2003 den Zahlungspflichten ihr gegenüber nicht nachgekommen. Der Geschäftsführer der Beklagten, Herr L, verwies dabei darauf, dass die Beklagte von dem Golfclub keine weiteren Gelder erhalten habe. Gegen die Beklagte ist zwischenzeitlich ein Steuerbescheid über mehr als € 250.000,- ergangen. Die Klägerin hat u.a. deshalb die Beklagte in Vermögensverfall gesehen und die außerordentliche Kündigung auch auf diesen Umstand gestützt. Sie hat aber eingeräumt, dass die Beklagte, wenn auch stockend, ihren Zahlungsverpflichtungen ihr gegenüber bislang nachgekommen sei, es sich aus ihrer Sicht jedoch durch eine geplante Unterverpachtung an eine GbR C ein tiefgreifender Wandel anbahne. Zusätzlich hat sie darauf verwiesen, dass vermehrt stille Gesellschafter die Beklagte verlassen.

8

Die Beklagte hat die Kündigungen für ungerechtfertigt gehalten. Sie ist der Auffassung gewesen, der Zugang der Öffentlichkeit auch für die bestehende Anlage sei erforderlich und vertragsgemäß. Der Golfplatz sei immer öffentlich gewesen. Daran solle sich auch in der Zukunft nichts ändern. Die Beklagte hat behauptet, dass die Finanzierung der Anlage durch Einwerben neuer Gesellschafter/Mitglieder wegen eines jahrelangen Störfeuers des Geschäftsführers der Klägerin nicht mehr möglich sei.

9

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Beklagte zur Räumung und Herausgabe der Pachtfläche verurteilt. Die im Laufe des Rechtsstreits erklärte Kündigung sei wirksam, weil die Beklagte durch die Unterverpachtung an die C GbR gegen § 15 des Pachtvertrages verstoßen habe und so plane, die Anlage einer unbeschränkten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Hierdurch sei das Modell der Finanzierung des Pachtzinses durch stille Gesellschafter hinfällig geworden.

10

Wegen weiterer Einzelheiten einschließlich der Anträge wird auf die erstinstanzlich gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Entscheidung des Landgerichts Bezug genommen.

11

Gegen das Urteil des Landgerichts wendet sich die Beklagte mit der Berufung. Sie verweist darauf, dass auch im Rahmen der beabsichtigten Unterverpachtung die Spielrechte der Clubmitglieder und stillen Gesellschafter gesichert gewesen seien. Diese Unterverpachtung sei auch nie zur Durchführung gelangt. Sie sei zwischenzeitlich aufgehoben worden. Der Unterpachtvertrag habe zudem den Betrieb eines öffentlichen Golfplatzes nicht vorgesehen. Die Klägerin habe auch keine Einwände erhoben, als ihr die Unterverpachtung rechtzeitig mitgeteilt worden sei. Woher sie, die Beklagte, die Einnahmen beziehe, mit denen sie die Pacht bezahle, habe die Klägerin nicht zu interessieren. Golfclubmitglieder seien auch nicht in jedem Fall stille Gesellschafter.

12

Die Beklagte ist der Meinung, für den Fall der Zurückweisung der Berufung stünde ihr gegen die Klägerin ein Schadensersatzanspruch in beträchtlicher Höhe zu.

13

Die Beklagte beantragt,

14

das Urteil des Landgerichts Dortmund vom 09.03.2004 abzuändern und die Klage zurückzuweisen;

15

hilfswiderklagend,

16

die Klägerin zu verurteilen, an sie einen Betrag von 2 Mio. € zu zahlen.	17
Die Klägerin beantragt,	18
die Berufung und die Hilfswiderklage zurückzuweisen.	19
Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil und verweist darauf, dass die Beklagte noch weitere Nutzungsvereinbarungen mit dem Bundesverband der Golfanlagen und dem Reiseveranstalter U abgeschlossen habe. Die Beklagte vernachlässige auch die Vorbereitung und Pflege des Platzes. Auch hierauf stütze sie nun die Kündigung des Pachtvertrages sowie darauf, dass die Beklagte hinter ihrem Rücken über eine Übernahme des Platzes und über eine Umwandlung der Anlage in einen gewerblichen Golfplatz mit einer W-Gruppe (Bl. 442) verhandele und dass die Beklagte das Abstellen von Maschinen durch ihre Subunternehmerin in unmittelbarer Nähe der Clubterrasse geduldet habe (Bl. 457).	20
Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die zweitinstanzlich gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf den Vermerk des Berichterstatters zu dem Senatstermin vom 26.11.2004 Bezug genommen.	21
2.	22
Die zulässige Berufung hat auch in der Sache Erfolg.	23
Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Räumung und Herausgabe des Pachtgeländes gem. §§ 581 Abs. 2, 546 Abs. 1 bzw. § 985 BGB. Der zwischen den Parteien geschlossene Pachtvertrag wurde nicht durch die seitens der Klägerin ausgesprochenen Kündigungen beendet. Die ordentliche Kündigung des Zeitpachtvertrages ist ausgeschlossen. Kündigungsgründe, die zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigen, stehen der Klägerin nicht zu. Daraus folgt gleichzeitig die Unbegründetheit des erstinstanzlich gestellten Hilfsantrages auf Feststellung der wirksamen Beendigung des Pachtvertrages durch Kündigung.	24
a.	25
Gem. § 16 des Pachtvertrages vom 08. März 1996 besteht für die Klägerin die Möglichkeit, den Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die Pächterin mit mehr als 6 Monaten in Pachtrückstand geraten ist und trotz schriftlicher Mahnung nicht sämtliche Pachtaußenstände beglichen hat. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Die Klägerin hat zwar wiederholt Zahlungsrückstände und Zahlungsunregelmäßigkeiten behauptet, jedoch einen Pachtrückstand mit mehr als 6 Monatsraten für keinen Zeitpunkt dargelegt. In der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht hat sie eingeräumt, dass die Beklagte ihren Zahlungsverpflichtungen, wenn teilweise auch nur stockend, nachgekommen ist. Das korrespondiert mit den Ausführungen des Gutachters Dr. B in dem Insolvenzeröffnungsverfahren über das Vermögen der Beklagten vom 12.01.2004, wonach die Pacht für das gesamte Jahr 2003 gezahlt worden sei und der Verein, entsprechend den zwischenzeitlichen Vereinbarungen aller Beteiligten letztlich regelmäßig die Pacht unmittelbar an die Klägerin überwiesen hat.	26
Ebenso scheidet eine Kündigung gem. § 16 lit b des Pachtvertrages aus. Die Beklagte hat keine anderweitigen Flächen angepachtet, gekauft oder sich anderweitig verschafft.	27
b.	28
	29

Die Klägerin konnte nicht gem. §§ 581 Abs. 2, 543 BGB wirksam kündigen. Die Voraussetzungen dieser Vorschriften für eine außerordentliche fristlose Kündigung liegen nicht vor.

Ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung liegt dann vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Pachtverhältnisses unzumutbar ist. Maßgebend sind insbesondere ein evtl. Verschulden des Vertragspartners und die berechtigten Interessen der Beteiligten. 30

aa. 31

Das berechnigte Interesse der Klägerin besteht neben ihrem Anliegen, dass die Beklagte das Pachtobjekt in vertragsgemäßem Zustand erhält, in erster Linie darin, regelmäßig die ihr zustehende Pacht zu erhalten. Darüber hinaus hat sie, wie das gesamte Vertragswerk zeigt, ein gesteigertes Interesse daran, dem Golfclub und seinen Mitgliedern auf der bisher gebauten 18 Loch Anlage das vertraglich vereinbarte Spielrecht ungestört zu erhalten. Das folgt auch aus dem ursprünglich von den Gesellschaftern/Geschäftsführern der jeweiligen Komplementärgesellschaften der Parteien verfolgten Ziel, einen Golfclub zu gründen und ihm durch den Ausbau und die Unterhaltung des von der Klägerin gepachteten Geländes durch die Beklagte eine ungestörte Spielmöglichkeit zu verschaffen. Diese war schon Gegenstand der Vereinbarungen der Beklagten mit der Stadt I, auf deren Grundlage die Baugenehmigung erteilt wurde, und wird in der dem Pachtvertrag vorangegangenen Nutzungsvereinbarung der Beklagten mit dem Golfclub ausdrücklich vereinbart. Gleiches folgt unmittelbar aus den §§ 1, 4 c und 4 e des Pachtvertrages. Die zeitliche Dauer der Nutzungsvereinbarung und die Dauer des Pachtvertrages sind zeitlich genau aufeinander abgestimmt. 32

Dem Interesse der Klägerin stehen die berechtigten Interessen der Beklagten (und ihrer stillen Gesellschafter) an einer Fortsetzung des Vertrages sowie die vom Vertragswerk ausdrücklich erfassten Interessen des Golfclubs und seiner Mitglieder gegenüber. Die Parteien selbst haben das Interesse der Beklagten an der Fortsetzung des Vertrages so hoch bewertet, dass anders als in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr 3 BGB n.F. – wie ausgeführt - erst bei Verzug mit 6 Monatsraten die fristlose Kündigung nach nochmaliger Fristsetzung gerechtfertigt sein soll. Diese Regelung zeigt ebenso wie der im Verträge vereinbarte Ausschluss jeder Entschädigung für die von der Beklagten geleisteten Investitionen bei Ende des Pachtverhältnisses, dass die fristlose Kündigung nur bei besonders schwerwiegenden Vertragsverstößen zulässig sein soll. Hinzu kommt, dass bei realistischer Betrachtung, über die sich die Parteien insoweit einig sind, eine fristlose Kündigung zur Insolvenz der Beklagten führen müsste. Das würde wiederum zum weitgehenden Verlust der Einlagen der stillen Gesellschafter der Beklagten führen – wenn auch wegen der Bereitschaft der Klägerin, unmittelbar mit dem Golfclub eine inhaltsgleiche Nutzungsvereinbarung zu schließen, möglicherweise nicht zum Verlust der Spielmöglichkeit auf dem Golfplatz. 33

bb) 34

Bei Abwägung der beiderseitigen Interessen reicht das Interesse der Klägerin, die ihren Pachtzins bisher stets erhalten hat, nicht aus, um das Vertragsverhältnis zu der Beklagten mit den vorstehend beschriebenen Folgen durch fristlose Kündigung zu beenden. 35

(1) 36

Soweit die Klägerin wiederholt auf Zahlungsrückstände und stockende Zahlungen der Beklagten oder aber des Golfclubs verweist, die für die Beklagte den Pachtzins unmittelbar 37

an die Klägerin leistet, vermag sie sich schon nicht auf §§ 581 Abs. 2, 543 Abs. 2 Ziff. 3 BGB zu stützen. Die Parteien haben diese gesetzliche Regelung vertraglich wirksam abbedungen. Die vertragliche Regelung in § 16 des Pachtvertrages ist für den Fall des Zahlungsrückstandes oder –verzuges abschließend. Gegen eine solche vertragliche und individuell ausgehandelte Bestimmung bestehen keine Bedenken. Sie konkretisiert und beschränkt den Kündigungsgrund gem. § 543 Abs. 1, Abs. 2 Ziff. 3 BGB auf den Fall des Zahlungsverzugs mit mehr als 6 Monatspachten, ohne die gesetzliche Regelung vollständig auszuschließen. Das erlaubt der Klägerin allein den Rückgriff auf den heute geltenden und nicht abdingbaren § 543 Abs. 1 BGB (vgl. dazu BGH NJW 1992, 2628 für die alte Rechtslage und BT-Drucksache 14/4553 S. 43 zu dem geltenden § 543 Abs. 1 BGB). Das bedeutet gleichzeitig, dass die Kündigungen der stillen Gesellschafter für die Klägerin ohne Bedeutung bleiben, solange die Beklagte ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Pacht nachkommt.

(2) 38

Die Bemühungen der Beklagten, den Platz auch für außenstehende Spieler zu öffnen, sowie die Kündigung der Nutzungsvereinbarung mit dem Golfclub durch die Beklagte und der nachfolgende Abschluss des Vertrages mit der C GbR stellen im Verhältnis zur Klägerin keine so gravierende Vertragsverletzungen dar, dass sie eine Fortsetzung des Pachtvertrages unzumutbar machten. 39

(a) 40

Hauptnutzer der Anlage sollte nach dem bestehenden Vertragswerk unzweifelhaft der Golfclub sein. Soweit es um die Nutzung des Platzes durch Dritte/ der "Öffentlichkeit" geht, war ungeachtet aller Meinungsverschiedenheiten unter den Parteien jedenfalls nach den Vorgaben auch der Stadt I beabsichtigt, vereinsfremde Golfer auf der Anlage zuzulassen, sei es auf der noch zu errichtenden weiteren 9-Loch-Anlage, wie die Klägerin meint, sei es auch schon auf der bestehenden 18-Loch-Anlage, wie die Beklagte meint. Entsprechend regelt § 1 Abs. 1 den Bau einer insgesamt 18 + 9 Golfanlage, Abs. 2 in Verbindung mit § 4 lit. c die Spielberechtigung der stillen Gesellschafter und § 1 Abs. 3 die Berechtigung der Beklagten, eine 9-Loch-Anlage (teil-) öffentlich zu nutzen, also über bloße Gastspielrechte hinaus auch Golfer zuzulassen, die weder dem Golfclub noch einem anderen Golfclub angehören. Der Vertrag sieht damit selbst unter gewissen Voraussetzungen den Zugang einer "Öffentlichkeit" und eine damit verbundene Belastung des Pachtgeländes der Klägerin wie auch des Geschäftsführers der Komplementär GmbH im Hinblick auf dessen Wohnverhältnisse vor. Die Bemühungen der Beklagten um mehr Öffentlichkeit auf dem Platz stellen deshalb der Klägerin gegenüber keinen besonders schweren, dem Inhalt des Vertrages widersprechenden Vertragsverstoß dar. 41

b) 42

Demgegenüber ist die Kündigung der Nutzungsvereinbarungen mit dem Golfclub durch die Beklagte ein gravierender Angriff auf dessen Interessen, hätte sie doch den Entzug der Spielmöglichkeiten zur Folge gehabt und die Existenz des Clubs gefährdet. Diese Pflichtverletzung der Beklagten gegenüber dem Golfclub ist gleichzeitig eine Verletzung der der Klägerin gegenüber bestehenden Pflichten aus dem Pachtvertrag. Ob dies unmittelbar zugunsten der Klägerin aus dem Pachtvertrag herzuleiten ist oder nach der Konzeption der Nutzungsvereinbarung zwischen Beklagten und Golfclub über die Grundsätze des Vertrages mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter, kann offen bleiben. 43

Erkennbar hat die Klägerin ein eigenes, nach eigener Darstellung auch wirtschaftliches Interesse an der Beibehaltung des Status quo in dem Sinn, dass der Golfclub auf dem Pachtgelände verbleibt und durch ihn und durch seine Mitglieder und deren Beitragszahlungen die Pacht sicher gestellt wird. Dieses Interesse der Klägerin wurde durch die Kündigung der Nutzungsvereinbarung und den Abschluss des Vertrages mit C zumindest gefährdet.

Diese Pflichtverletzung hat jedoch sowohl im Verhältnis zum Club als auch zu der Klägerin nicht das nach dem Verträge zu fordernde besonders schwere Gewicht. Zu berücksichtigen ist, dass der Golfclub der Beklagten unstreitig über Jahre nicht die für die Bewirtschaftung des Platzes erforderlichen Gelder zur Verfügung stellte. Dies war nach der Nutzungsvereinbarung mit dem Golfclub in den ersten Jahren zwar nicht zu erwarten. Es ist jedoch nachvollziehbar und lässt das Verhalten der Beklagten nicht als besonders schwerwiegend erscheinen, wenn sich die Beklagte angesichts einer zwischenzeitlich nicht unerheblichen Zeitspanne seit Abschluss der Verträge, einer nur langsam steigenden Mitgliederzahl im Club und einer nach wie vor ungewissen Aussicht, ob ihr überhaupt in absehbarer Zeit ein auskömmliches Entgelt gezahlt werden würde, um anderweitige Einnahmen bemühte. Die sich als verfrüht und damit als vertragswidrig erweisende Kündigung der Nutzungsvereinbarung gegenüber dem Golfclub gefährdete die berechtigten Interessen der Klägerin nicht in solcher Weise, dass ihr unzumutbar war, den Vertrag fortzusetzen. Die Klägerin konnte es ungeachtet ihrer durch den Vertrag geschützten Interessen dem Golfclub und der Beklagten überlassen, die zwischen ihnen entstandenen Streitigkeiten zu regeln und ggf. unter gerichtlicher Hilfe auszutragen und das Ergebnis der angestregten Prozesse abzuwarten.

(c)

Weil der Vertrag nicht mit der C GbR nicht zur Durchführung gelangte, liegt keine Überlassung an einen Dritten gem. § 543 Abs. 2 Nr. 2 2. Alt. BGB vor. Dabei kann offen bleiben, ob aus vorstehenden Gründen die Überlassung ggf. als befugt zu werten wäre.

(d)

Nicht anders zu werten ist die Anbahnung bzw. der Abschluss von Vereinbarungen mit anderweitigen Geschäftspartnern.

Soweit die Mitglieder des GC G nach Beitritt ihres Clubs in den Bundesverband für Golfanlagen mit Green-Fee auch auf der hier im Streit stehenden Anlage spielen dürfen (Bl. 296 GA), ist nicht erkennbar, worin die Vertragsverletzung der Beklagten gegenüber der Klägerin liegen soll. Green-Fee-Spieler sieht schon der Pachtvertrag selbst vor. Nicht anders verhält sich auch der Golfclub selbst, dessen Verhalten die Klägerin hinnimmt. Sollte, was nicht zu entscheiden ist, dem Golfclub und nicht der Beklagten die Vergabe der Green-Fees zustehen, ist das eine Rechtsfrage, die primär zwischen der Beklagten und dem Club zu klären ist und die die Interessen der Klägerin nur am Rande berührt.

Ebenso hat die mit der U AG getroffene Vereinbarung vom 25.06.2003 im Verhältnis zu der Klägerin nur geringe Auswirkungen, zumal die Vereinbarung ausdrücklich sicher zu stellen versucht, dass keine die Anlage evtl. stärker strapazierende Anfänger das Gelände bespielen.

Ebenso sieht der Senat allein in den Verhandlungen mit der W-Gruppe jedenfalls keine so gravierende Vertragsverletzung, dass der Klägerin schon jetzt nicht mehr zuzumuten ist, am

Vertrag festzuhalten. Eine Überlassung der Anlage ist nicht erfolgt. Ob diese unbefugt gewesen wäre, braucht nicht beurteilt zu werden und lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt zudem nicht feststellen.	
(3)	53
Soweit die Klägerin die Kündigung auf eine mangelhafte Platzpflege einschließlich der Beseitigung von Brüchen stützt, liegt hierin ebenfalls kein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1, Abs. 2 Ziff. 2 1. Alt. BGB. Die Berechtigung, den Golfplatz zu nutzen und für Golfzwecke zur Verfügung zu stellen, beinhaltet auch die Verpflichtung der Beklagten, die Anlage in einem für ein Golfspiel adäquaten Zustand vorzuhalten. Beeinträchtigt hierdurch sind in aller erster Linie jedoch der Golfclub und seine spielberechtigten Mitglieder. Die Klägerin als Verpächterin des Geländes ist durch eine unzureichende Pflege ihres Geländes eher am Rande betroffen. So stammen denn auch die vorprozessualen Mängelrügen nicht von ihr, sondern von dem Golfclub. Angesichts der eher geringeren Beeinträchtigung der klägerischen Interessen durch eine mangelnde Platzpflege ist es ihr zuzumuten, die Beklagte zunächst auf Vertragserfüllung - ggf. auch gerichtlich - anzuhalten.	54
(4)	55
Entsprechendes gilt für den möglicherweise nicht hinnehmbar abgestellten Maschinenpark. Auch diese Frage trifft vorrangig die Beziehung zwischen Club und Beklagten, wie denn auch der bisherige Verlauf der Auseinandersetzungen zeigt. Der Klägerin erwächst hieraus kein Recht zur außerordentlichen Kündigung.	56
c.	57
Ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe bzw. auf Feststellung der Beendigung des Pachtvertrages ergibt sich auch nicht nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB.	58
Die Rechtsprechung hat bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, der aus der Interessensphäre des Kündigenden herrührt und nicht zu dessen Risikobereich gehört, in Ausnahmefällen ein Recht zur außerordentlichen Kündigung - in der Regel gegen eine Ausgleichszahlung - angenommen, wenn eine wesentliche Veränderung der Geschäftsgrundlage vorliegt und eine Anpassung des Vertragsverhältnisses nicht zumutbar ist (vgl. nur bei Palandt-Weidenkaff, § 543 Rn 8 mit Nachweisen). Die Voraussetzungen ergeben sich heute aus § 313 BGB.	59
Eine solche Störung bzw. den Wegfall der Geschäftsgrundlage hat die Klägerin in erster Instanz darin gesehen, dass die Beklagte sich aus ihrer Sicht entschlossen habe, nach Kündigung der Nutzungsvereinbarung mit dem Golfclub die Anlage als öffentliche Golfanlage zu nutzen. Im Ergebnis kann offen bleiben, ob die Nutzung der Anlage durch den Club überhaupt Geschäftsgrundlage ist; jedenfalls ist diese Geschäftsgrundlage nicht weggefallen, nachdem der Senat zwischenzeitlich rechtskräftig entschieden hat, dass der Club befugt ist, die Rechte aus der geschlossenen Nutzungsvereinbarung weiter wahrzunehmen. Allein ein möglicher Entschluss, das Gelände als öffentliche Golfanlage nutzen zu wollen, ist keine hinreichende Störung der – unterstellten – Geschäftsgrundlage, wenn die Beklagte vertraglich verpflichtet ist und bleibt, dem Club auf der Basis der getroffenen Vereinbarungen den Spielbetrieb zu gewährleisten.	60
3.	61

Eine Entscheidung über die Hilfswiderklage der Beklagten war angesichts der Begründetheit der Berufung nicht geboten.	62
4.	63
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf § 91, 708 Nr. 10, 711 ZPO.	64
5.	65
Die Revision war nicht zuzulassen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen hierzu nicht vorliegen (§ 543 Abs. 2 ZPO). Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Eine Entscheidung des Revisionsgerichts ist auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.	66
6.	67
Das Urteil beschwert die Klägerin mit mehr als € 20.000,-.	68