

Oberlandesgericht München

Az.: 32 U 4844/15
12 O 22176/14 LG München I



IM NAMEN DES VOLKES

-

In dem Rechtsstreit

...

- Klägerin und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte:

...

gegen

....

- Beklagter und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigter:

...

wegen Räumung und Herausgabe u.a

-

erlässt das Oberlandesgericht München - 32. Zivilsenat - durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Ruderisch, den Richter am Amtsgericht Emmerich und den Richter am Oberlandesgericht Wimmer auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 19.01.2017 folgendes

Endurteil

-

1. Auf die Berufung der Klägerin wird unter Abänderung des Urteils des Landgerichts München I vom 17.11.2015, Az. 12 O 22176/14, festgestellt, dass die Klägerin

1.1. Alleineigentümerin des sich auf dem Grundstück an derstraße in gelegenen Grundstücke Fl.-Nr., vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts für befindlichen, als Gaststätte genutzt, und in den Bauunterlagen als „Vereinsheim“ bezeichneten Gebäudes ist

- 1.2. auf Grund des Kaufvertrags des..... vom 15.09.2010 mit Besitzübergang und Eigentumseintragung als alleinige Verpächterin hinsichtlich der Grundstücke Fl.-Nr. und an derstraße in, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts für Bl in den Generalpachtvertrag 2008 vom 09.04./30.04./06.05.2008 (auch GPV 08 genannt) eingetreten ist.
2. Im Übrigen wird die Berufung der Klägerin gegen das oben genannte Urteil des Landgerichts München I zurückgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts München I ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, sofern der Beklagte nicht vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
5. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 41.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten sich über das Bestehen eines Räumungs- und Herausgabeanspruchs an einer Kleingartenanlage sowie um die Eigentumslage an einem darauf befindlichen Gebäude.

Der Beklagte pachtete mit Generalpachtvertrag 2008 der vonAG neben weiteren, weiter entfernt liegenden Grundstücken die streitgegenständlichen Grundstücke; in diesem Vertrag war enthalten, dass die Pacht zur „kleingärtnerischen Nutzung i.S.d. Bundeskleingartengesetzes, zur sonstigen kleingärtnerischen, zur gärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung und zur nicht erwerbsmäßigen sonstigen Nutzung“ diene. Der Beklagte verpachtete an Kleingärtner zur kleingärtnerischen Nutzung i.S. des BKleingG unter. Nach dem Vertrag sollte die Verpächterin als Pacht 35% der vereinnahmten Pachterträge erhalten. Diesem Vertrag waren schon frühere Pachtverträge zunächst mit der Bundesbahn vorangegangen.

DieAG verkaufte die streitgegenständlichen Grundstücke an die inzwischen in die Klägerin umgewandelteAG. Nicht mitverkauft waren nach dem Kaufvertrag die „auf

dem Kaufgegenstand befindlichen Aufbauten und Gemeinschaftsanlagen dese.V, sowie Bewuchs, Aufbauten und Anlagen der Unterpächter der Bahn-Landwirtschaft“. Auf einer Parzelle des gepachteten Grundes befindet sich ein an einen Gastwirt verpachtetes Gebäude, das nach Vorbringen des Beklagten als Gemeinschaftsanlage dient, aber tatsächlich auch für die Öffentlichkeit als Gaststätte genutzt wird.

Die Klägerin forderte die Beklagte erfolglos auf, Auskunft über die Pachteinahmen der Gaststätte zu erteilen. Mangels Auskunftserteilung und Zahlung einer erhöhten Pacht kündigte Klägerin das Pachtverhältnis. Ferner beruft sie sich darauf, dass das BKleingG keine Anwendung finde, weil

- nach dem Generalpachtvertrag nicht nur Kleingärten im Sinne des BKleingG verpachtet wurden,
- die Kleingärten nicht zu mindestens 1/3 kleingärtnerisch genutzt würden
- die Gaststätte gewerblich genutzt werde.

Die Klägerin hält sich darüber hinaus für die Eigentümerin des Gaststättengebäudes.

Der Beklagte ist dagegen der Auffassung, dass der Schutz des BKleingG Anwendung finde, die Klägerin nur zusammen mit den Eigentümern aller durch den Generalpachtvertrag bundesweit verpachteten Grundstücke kündigen könne und das Gaststättengebäude als Scheinbestandteil im Eigentum des Beklagten stehe.

Das Landgericht hat die Herausgabeklage und die als Zwischenfeststellungsklage erhobene Feststellungsklage abgewiesen.

Die Klägerin beantragt im Berufungsverfahren zu erkennen:

1. Das Endurteil des Landgerichts München I vom 17.11.2015, Az 12 O 22176/14 wird aufgehoben.
2. Der Beklagte wird verurteilt, die an derstraße in gelegenen Grundstücke Fl.-Nr. und, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts für Bl., zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben
Hilfsweise hierzu: Es wird festgestellt, dass das Zwischenpachtverhältnis zwischen der Klägerin und dem Beklagten mit der Wirkung des § 10 Abs. 2 BKleingG beendet ist.
3. Der Beklagte wird weiter verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 984,60 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 29.11.2014 zu bezahlen.
4. Es wird festgestellt, dass die Klägerin Alleineigentümerin des sich auf dem Grundstück an derstraße in gelegenen Grundstücke Fl.-Nr., vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts für Bl. befindlichen, als Gaststätte genutzten, und in den Bauunterlagen als „Vereinsheim“ bezeichneten Gebäudes ist.
5. Es wird festgestellt, dass die Klägerin auf Grund des Kaufvertrags des Notars (UR-Nr.) vom 15.09.2010 mit Besitzübergang und Eigentumseintragung als alleinige Verpächterin hinsichtlich der Grundstücke Fl.-Nr. und an derstraße in

....., vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts für BI in den Generalpachtvertrag 2008 vom 09.04./30.04./06.05.2008 (auch GPV 08 genannt) eingetreten ist.

Der Beklagte beantragt Berufungszurückweisung.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils sowie die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung ist nur insoweit begründet, als festzustellen ist, dass die Klägerin Alleineigentümerin des sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes und nunmehr alleinige Verpächterin des Kleingartenanlage ist, im Übrigen aber unbegründet.

1. Die Klage auf Feststellung des Eigentums an der Gaststätte ist zwar als Zwischenfeststellungsklage unzulässig, aber als allgemeine Feststellungsklage zulässig und begründet.

Das als Vereinsheim und als Gaststätte genutzte Gebäude steht im Eigentum des Grundstückseigentümers (§§ 93, 94 BGB), es ist kein Scheinbestandteil nach § 95 BGB.

a) Das Gebäude war nicht zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden. Zwar wurde es unstreitig 1917 von derAG, einem Konzernunternehmen der EigentümerinAG errichtet. Richtig ist auch, dass in der Regel von einem vom Mieter oder Pächter errichteten Gebäude anzunehmen ist, dass der Wille bestand, es nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück zu verbinden (BGH Urt. v. 04.07.84 - VIII ZR 1984 = BGHZ 56, 70/73 f.), doch gilt diese Vermutung nicht, wenn eine Konzerntochter ein Gebäude auf einem Grundstück der Konzernmutter errichtet, da die Konzerntochter bei ihrer Willensbildung nicht vollkommen frei, sondern von der Konzernmutter abhängig ist. Mangels des geltens der Vermutung hätte der Beklagte dartun und beweisen müssen, dass damals der Wille der vorübergehenden Verbindung bestand; dies ist nicht erfolgt.

b) Durch Erweiterungen des Gebäudes durch spätere Pächter trat ebenso wenig eine Eigentumsänderung ein wie durch den Erwerb des Grundstückes durch das Reichseisenbahnvermögen im Jahre 1925.

c) Die Behauptung, im Jahre 1972 sei zwischen der vormaligen Eigentümerin, der damaligen, und dem Beklagten vereinbart worden sei, dass das Vereinshaus als Scheinbestandteil auf den Beklagten entsprechend § 929 Satz 2 BGB übergehe (vgl. BGH NJW 2006, 990) und nach Beendigung des Pachtvertrags zu entfernen sei, konnte der Beklagte nicht beweisen. Die Zeugen konnten keine Vereinbarung bestätigen. Die von dem Beklagten vorgelegte Bestätigung derAG und die Erklärung, in dem zwischen der Klägerin und der Bahn abgeschlossenen Kaufvertrag, reichen für den Beweis einer solchen Vereinbarung nicht aus, da in ihnen nur ein

Ergebnis und nicht, auf welchen Vereinbarungen mit welchem genauen Inhalt diese Erklärungen beruhen, bekanntgegeben werden. Auch wenn die Parteien im Vertrag die Aufbauten nicht veräußern wollten, ging das Vereinsheimgebäude doch auf die Klägerin über, da es mangels Scheinbestandteilseigenschaft nicht Gegenstand eines eigenen Rechts sein konnte.

d) Der Beklagte hat das Gebäude auch nicht nach §§ 937 ff. BGB ersessen. § 937 BGB gilt nicht für Grundstücke und damit auch nicht für die wesentlichen Bestandteile, die dem Recht am Grundstück folgen; Scheinbestandteile können zwar ersessen werden, doch hat der Beklagte schon nicht bewiesen, dass ein Scheinbestandteil vorliegt. Darüberhinaus lag bei dem Beklagten kein Eigenbesitz vor, da der Wille des Beklagten, die Sache „wie ein Eigentümer“ selbständig und andere Personen ausschließend (vgl § 903) zu besitzen, nicht ausreichend dargetan bzw. bewiesen ist. Auch die Vermutung des § 938 BGB kommt dem Beklagten nicht zugute. Nach eigenem Sachvortrag des Beklagten im Schriftsatz vom 26.09.2016 wurde im Jahre 1972 der Kleinpachtvertrag auf das Gelände der vormals von der betrieben Gärtnerei, auf dem das Gebäude steht, erweitert. Insoweit erhielt der Beklagte Fremdbesitz, nicht Eigenbesitz; ein Wille, die Sache „wie ein Eigentümer“ selbständig zu besitzen, ist nicht ersichtlich. Auch die Umwidmung zum Vereinshaus und die teilweise Ersetzung durch Neubauten zeigen nicht nach außen erkennbar, das Gebäude wie ein Eigentümer besitzen zu wollen, da es im Rahmen von Pachtverträgen durchaus üblich ist, Gebäude mit Zustimmung des Verpächters bedarfsgerecht umzubauen.

2. Soweit die Klägerin die Feststellung ihrer Alleinverpächterstellung bezüglich der streitgegenständlichen Grundstücke beantragt, ist die Zwischenfeststellungsklage nach § 256 Abs. 2 ZPO zulässig und begründet.

Die Klägerin ist alleinige Verpächterin. Der Generalpachtvertrag ist interessengerecht so auszulegen, dass kein einheitlicher Vertrag über sämtliche auch weit entfernte Pachtanlagen geschlossen werden sollte, sondern dass er nur ein Rahmenvertrag für die Pachtverträge sein sollte; es kam also ein Bündel von Pachtverträgen zustande. Dies gilt umso mehr, als dass unterschiedliche Rechtsvorschriften auf die Pachtverträge (BKleingG; §§ 581 BGB ff; §§ 585 BGB ff.) anzuwenden sind und nach der Vorstellung der Vertragsparteien auch Anwendung finden sollten. Der Einzelpachtvertrag über die streitgegenständlichen Grundstück kam dadurch zu Stande, dass sich die ursprünglichen Vertragspartner darüber einig waren, dass die Grundstücke zu den verpachteten Flächen gehören.

3. Die Klägerin kann vom Beklagten nicht die Räumung und Herausgabe des streitgegenständlichen Pachtgrundstücks verlangen.

Der Anspruch ist schon deshalb ausgeschlossen, weil vorliegend ein Zwischenpachtvertrag auf Grund eines angeblichen Fehlverhaltens des Zwischenpächters gekündigt wurde und in diesem Fall nach § 10 Abs. 3 BKleingG keine Räumung stattfindet, sondern der Verpächter in die Verträge des Zwischenpächters mit den Kleingärtnern eintritt.

Die Vorschriften des BKleingG finden Anwendung. Sie sind nicht schon deshalb ausgeschlossen, weil der Generalpachtvertrag auch für nichtkleingärtnerische Grundstücke gilt. Wie oben bereits aufgeführt (s. II. 2) besteht kein einheitlicher Pachtvertrag, sondern ein Bündel von Einzelpachtverträgen.

Nach § 1 Abs. 1 BKleingG liegt ein Kleingarten vor, wenn er nach der Zweckbestimmung des Pachtvertrags dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage). Nach § 4 Abs. 2 BKleingG gelten dessen Vorschriften auch für Pachtverträge über Grundstücke zu dem Zweck, die Grundstücke aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiter zu verpachten (Zwischenpachtverträge). Diese Zweckbestimmung der streitgegenständlichen Grundstücke hatte der ursprüngliche Verpächter, die Bundesbahn aufgestellt, wie sich auch aus § 6 Abs. 4 des Kaufvertrages vom 15.09.2010 mit der, der Rechtsnachfolgerin der zur vollen Überzeugung des Senats ergibt. Selbst wenn die derzeitige tatsächliche Nutzung der einzelnen Parzellen oder der des Vereinsheims als Gaststätte den Vorgaben des BKleingG widerspräche, würde die Anwendbarkeit dieses Gesetzes nicht automatisch entfallen. Der Gesetzgeber hat gerade nicht angeordnet, dass bei zweckwidriger Verwendung der Pachtvertrag automatisch erlischt oder sich in einen allgemeinen Pachtvertrag umwandelt. Auch die verfassungskonforme Auslegung gebietet nicht eine andere Entscheidung. Dabei ist nämlich zu berücksichtigen, dass die Verpachtung mit der Zweckbestimmung Kleingarten von einer Willensentschließung des Verpächters abhängt. Seine Rechte im Fall der zweckwidrigen Verwendung sind durch § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen unter Wahrung des der Sozialbindung unterliegenden Eigentumsrechts nach Art. 14 GG ausreichend geregelt.

4. Ferner scheidet der Räumungs- und Herausgabeanspruch nach §§ 581, 546, 985, 986 BGB daran, dass die klägerischen Kündigungen unwirksam sind und das Pachtverhältnis nicht beendet haben. Aus gleichem Grund kann auch der Hilfsantrag gemäß Schriftsatz vom 25.10.2016, nämlich festzustellen, dass das Zwischenpachtverhältnis zwischen der Klägerin und dem Beklagten mit der Wirkung des § 10 Abs. 2 BKleingG beendet ist, keinen Erfolg haben.

Auf die Entscheidungsgründe im angefochtenen Urteil des Landgerichts wird Bezug genommen. Ergänzend ist auszuführen:

a) Nach den Feststellungen des Landgerichts hat die Klägerin die erforderlichen Auskünfte, mit Ausnahme der Höhe der Gaststättenpacht, erhalten. Auf Bl 105 d.A. trägt zudem der Beklagte vor, dass keine Pacht aus der Gaststätte erzielt werde. Die Voraussetzungen für eine Kündigung nach § 8 Abs. 2 BKleingG, wegen dessen Anwendbarkeit auf die obigen Ausführungen verwiesen wird, sind deutlich enger gefasst als für eine Kündigung im allgemeinen Miet- und Pachtrecht nach § 543 BGB. Der Senat verkennt nicht, dass durch die fehlende Auskunft der

Klägerin die Anhebung der Jahrespacht gemäß § 4 des Generalpachtvertrages 08 erschwert wird, doch liegt hierin weder eine so schwerwiegende Pflichtverletzung i. S. d. § 8 Abs. 2 BKleingG, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann, noch eine nicht unerhebliche Verletzung einer Verpflichtung, die die Nutzung des Kleingartens betrifft, oder die Verweigerung geldlicher oder sonstiger Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG.

Damit der Verpächter seine berechtigten Pachtansprüche geltend machen kann, bedarf er nämlich nicht der Angabe der Gaststättenpacht. Unstreitig dient die Gaststätte auch den Pächtern der Kleingartenanlage als Vereinsheim und ist daher eine gemeinschaftliche Einrichtung der Kleingartenanlage, die nach § 5 Abs. 1 BKleingG nicht gesondert berücksichtigt wird. Vielmehr berechnet sich die Pacht nach § 5 BKleingG. Danach kann der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Ist die vereinbarte Pacht niedriger oder höher, kann die jeweilige Vertragspartei der anderen Vertragspartei in Textform erklären, dass die Pacht bis zur Höhe der Höchstpacht herauf- oder herabgesetzt wird; aufgrund einer solchen Erklärung ist vom ersten Tage des auf die Erklärung folgenden Zahlungszeitraums an die höhere oder niedrigere Pacht zu zahlen. Die Vertragsparteien können die Anpassung frühestens nach Ablauf von drei Jahren nach Vertragschluss oder der vorhergehenden Anpassung verlangen. Abschläge für den Zwischenpächter sind in § 5 BKleingG nicht enthalten. Der Beklagte kann sich nicht auf die Verteilung des Vertrags berufen, wonach er nur 35% der Pachteinnahmen an die Klägerin abzuführen hat. Da § 5 BKleingG auf Grund einer Entscheidung des BVerfG zu Art. 14 GG angepasst wurde, muss der in dieser Vorschrift genannte Betrag als Pächterzahlung beim Eigentümer ankommen. Wenngleich der Beklagte bislang nur 35% der Pachteinnahmen an die Klägerin abgeführt hat, kann derzeit eine Kündigung auf Zahlungsverzug nicht gestützt werden, da die Klägerin bislang eine Erhöhungserklärung nicht abgegeben hat. Das Verlangen einer gesonderten Pacht oder Nutzungsentschädigung für die Gaststätte nach allgemeinem Pachtrecht stellt gerade keine Erhöhungserklärung für das Gesamtgrundstück dar, zumal die Klägerin trotz des Hinweises des Senats im Beschluss vom 07.03.2016 sich nicht einmal für die Zukunft auf die Erhöhung nach § 5 BKleingG berufen hat, sondern nur erklärte, dass ihr für die Gaststätte eine gesonderte Pacht zustehe.

b) Ebenso scheidet eine Kündigung nach § 9 Abs. Nr. 1, 10 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG aus. Eine auf diese Vorschriften gestützte Kündigung wurde auch bislang nicht erklärt.

aa) Auf die Nutzung des Vereinsheims als Gaststätte ist weder eine eindeutige Abmahnung noch eine Kündigung gestützt. Zudem wäre eine solche Abmahnung bzw. Kündigung bislang treuwidrig, da die Klägerin gerade nicht die Einstellung des Gaststättenbetriebes, sondern die Zahlung von Gaststättenpacht erreichen will.

bb) Soweit sich die Klägerin darauf beruft, dass die Kleingärten nicht zu mindestens 1/3

kleingärtnerisch genutzt würden, ist die als Anlage K 51 vorgelegte „Abmahnung“ nicht konkret genug, um als wirksame Abmahnung im Sinne des BKleinG auszureichen. In der Abmahnung muss nämlich das Verhalten, das der Kündigende als vertragswidrig ansieht, so genau bezeichnet sein, dass der Schuldner sich danach richten und dies abstellen kann (BGH Urf. v. 18.11.1999 – III ZR 168/98 = NJW-RR 2000, 717/718). Es wird nicht konkret darauf eingegangen, welche Parzellen nicht der Drittelregel entsprechen.

Aber selbst, wenn man die Abmahnung als ausreichend konkret ansehen würde und § 314 Abs. 3 BGB nach der Rechtsprechung des BGH (Versäumnisurteil vom 13.07.2016 – VIII ZR 296/15 = NZM 2016, 791 = NJW 2016, 3720 zum Wohnraummietrecht) möglicherweise auch hier nicht anwendbar ist, läge keine wirksame Kündigung vor. Es ist nämlich anerkannt, dass eine längere Verzögerung der Kündigungserklärung Rechtsfolgen nach sich zieht, etwa in der Weise, dass es bei Kündigungstatbeständen, die auf eine Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung abstellen, angesichts einer längeren Kündungsverzögerung an einer solchen Unzumutbarkeit und somit an einem durchgreifenden Kündigungsgrund fehlen kann (vgl. BGH vom 23.09.1987 - VIII ZR 265/86 = NJW-RR 1988, 77). Ebenso stand und steht außer Frage, dass eine fristlose Kündigung im Einzelfall aufgrund besonderer Umstände treuwidrig, insbesondere verwirkt sein kann (vgl. BGH Urteile vom 29.04.2009 - VIII ZR 142/08 = NJW 2009, 2297; vom 18.10.2006 - XII ZR 33/04 = NJW 2007, 147; vom 31.05.2000 - XII ZR 41/98 = NJW 2000, 2663 unter II 3). Diese Rechtsprechung hat auch der BGH in seinem Urteil vom 13.07.2016 (aaO Rn. 20) nicht in Frage gestellt. Dies ist vorliegend der Fall. Zunächst wurde die Nutzung durch die Unterpächter seit Anfang 2011 von der Klägerin beanstandungslos hingenommen. Erst am 22.07.2014 erfolgte die oben genannte, wenig konkrete Abmahnung mit der Aufforderung, bis 31.10.2014 die nichtkleingärtnerische Nutzung zu unterlassen. In der nach Ablauf dieser Frist am 20.11.2014 erhobenen Klage wurde aber die Nutzungsfrage der einzelnen Parzellen nicht mehr problematisiert, vielmehr hier nur auf die fehlende Auskunft über die eingenommene Pacht und Zahlungsverzug eingegangen. Weder die im Rahmen der Replik auf die Klageerwidmung erfolgte Kündigung vom 27.01.2015, die dem Beklagten frühestens am 10.02.2015 zugegangen ist, noch die vom 14.04.2015 (dem Beklagten zugegangen frühestens am 18.04.2015) noch die vom 27.10.2015 wird auf das Nichteinschreiten des Beklagten gegen die nichtkleingärtnerische Nutzung durch die Unterpächter gestützt. Der Beklagte konnte daher darauf vertrauen, dass die Nutzungsfrage der Parzellen nunmehr nicht mehr beanstandet werde.

Wenngleich im Schriftsatz vom 20.06.2016 einigermaßen ausreichend konkret Beanstandungen erhoben werden, kann hierdurch die Kündigung nicht begründet werden, da in diesem Schriftsatz nicht mehr eindeutig verlangt wird, diese Vertragswidrigkeit abzustellen. Dies gilt umso mehr, als nach obigen Ausführungen eine Vertrauenslage für die Beklagte entstanden ist.

Darüberhinaus wurde nach Ablauf einer zum Ergreifen von Maßnahmen gegenüber den Unterpächtern angemessenen Frist nach Zugang des an den Beklagten gerichteten Schriftsatzes vom 20.06.2016 keine erneute Kündigung mehr ausgesprochen. Obschon grundsätzlich ein Nachschieben den Gründen für eine Kündigung möglich ist, scheidet dies hier

aus, da der Schriftsatz erst eine wirksame Abmahnung darstellt und die die Abmahnung immer vor der Kündigung liegen muss.

4. Da die Kündigungen unwirksam sind, besteht auch nach § 280 BGB kein Schadenersatzanspruch in Höhe der vorgerichtlichen Anwaltskosten.

6. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97, 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

7. Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 543 Abs. 2 ZPO).

8. Der Streitwertbeschluss beruht auf §§ 47, 41, 48 GKG, § 3 ZPO

-

Ruderisch
Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Emmerich
Richter
am Amtsgericht

Wimmer
Richter
am Oberlandesgericht

Verkündet am 06.04.2017

Bendel, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle