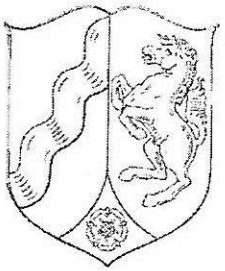
7 O 220/14



Verkündet am 12.08.2015

Schmitz, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Bonn

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

hat die 7. Zivilkammer des Landgerichts Bonn
aufgrund mündlicher Verhandlung vom 01.07.2015
durch die Richterin am Landgericht Dr. Marczak als Einzelrichterin

für Recht erkannt:

Der Beklagte zu 2) wird verurteilt, den Klägerinnen zu 1) und 2) Einsicht zu gewähren in folgende Unterlagen:

Buchhaltungsunterlagen sowie Originalbelege der von dem Beklagten zu 2) in den Jahren
vereinnahmten Pachterträge und sonstigen Einnahmen im Zusammenhang mit sämtlichen Unterpachtverhältnissen und sonstigen Nutzungsverhältnissen, insbesondere sämtliche beim Beklagten zu 2) und bei dem ehemaligen Beklagten zu 1) angefallenen Verwaltungs-, Personal-, Unterbringungs-, Porto-, Telekommunikations-, Fahrt- und sonstigen Kosten im Hinblick auf die einbehaltenen Pachtzahlungen der Kleingartenanlagen in

(a)

(b)

(c)

(d)

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Klägerinnen zu 1) und 2) sowie dem Kläger zu 3) auferlegt.

Das Urteil ist wegen Kosten gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Mit notariellem Kaufvertrag des Notars vom (UR-Nr.:) erwarben die Klägerinnen zu 1) und 2) im Rahmen der Privatisierung von Eisenbahnliegenschaften die im Klageantrag zu 1) genannten Kleingartenanlagen von der Deutschen Bahn AG und der DB Netz AG. Nach Neuvermessung der Kaufflächen wurden die Klägerin zu 1) für die Fl.Nr. und und die Klägerin zu 2) für die Fl.Nr. und im Grundbuch von als Eigentümer eingetragen. Alle Flächen werden als Kleingartenanlagen i.S.d. BKleingG genutzt.

Bereits bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages bestanden zwischen der DB Netz AG /DB Station & Service AG als früherer Eigentümerin der Kleingartenanlagen und des Beklagten zu 2) die für zahlreiche Kleingartenanlagen in weitestgehend gleichlautenden Generalpachtverträge 2008 (nachfolgend „GPV 08" genannt), in die die Klägerinnen zu 1) und 2) jeweils nach § 6 Nr. 4 des notariellen Kaufvertrags vom im Wege der befreienden Schuldübernahme anstelle des Verkäufers eintraten, soweit ihr Kaufgegenstand betroffen war. Der Beklagte zu 2) wiederum verpachtete – vertreten durch den ehemaligen Beklagten zu 1) - die Kleingartenparzellen im Rahmen von Unterpachtverhältnissen weiter und führte % der von ihm vereinnahmten Pachterträge aus den Unterpachtverhältnissen an die Klägerinnen ab. Auch die Abrechnung der Pachtanteile gegenüber den Klägerinnen zu 1) und 2) erfolgte durch den ehemaligen Beklagten zu 1). Zur Pacht sieht § 4 GPV 08 dabei die folgende Regelung vor:

> 1. *Als Jahrespacht führt der Pächter % der von ihm vereinnahmten Pachterträge (Pacht ohne ggf. enthaltene Betriebskostenanteile) aus den Unterpachtverhältnissen an den Verpächter ab*
>
> *Die darüber hinausgehenden Pachterträge behält der Pächter ein. Er verfügt darüber vertrags- und satzungsgemäß und hat von diesem verbleibenden Teil insbesondere sämtliche beim Hauptverband, bei den Bezirken und bei seinen übrigen Organisationseinheiten anfallenden Verwaltungs-, Personal-,*

Unterbringungs- Porto-, Telekommunikations-, Fahrt- und sonstigen Kosten zu bestreiten.

Der Prozentsatz der abzuführenden Jahrespacht ist nach Ablauf von jeweils fünf Jahren durch Verpächter und Pächter zu überprüfen und neu zu verhandeln. Wesentliche Veränderungen innerhalb der vorgenannten Kostenblöcke sind dabei angemessen zu berücksichtigen.

2. ...

3. *Der Pächter ist verpflichtet, nach gesetzlichen Regelungen und kaufmännischen Grundsätzen Buch zu führen. Er hat dem Verpächter oder einem von diesem beauftragten Dritten jederzeit auf Verlangen Einsicht in seine den GPV 08 betreffenden Unterlagen zu ermöglichen. Der Verpächter und der beauftragte Dritte haben darüber Stillschweigen zu bewahren.*

4. *Der Pächter hat dem Verpächter Auskunft über die Pachtfläche zu erteilen. Der Auskunftspflicht genügt der Pächter durch flächenbezogene Bekanntgabe der Einzelpachtflächengrößen nebst Gesamtfläche, der Nutzungsart und des Pachtzinses.*

Da die Klägerinnen zu 1) und 2) den GPV 08 beenden oder zumindest den Pachteinhalt des Beklagten zu 2) reduzieren und neu über die Umlegung der Pacht auf die Flächen der jeweiligen Kleingartenanlagen verhandeln wollten, forderten sie den ehemaligen Beklagten zu 1) mit Schreiben vom 20.11.2012 (Anlage K 7) auf, bis zum 11.12.2012 Auskunft über die jeweiligen Pachtflächen und Einzelpachtflächengrößen sowie Nachweis der Verwendung der von dem Beklagten zu 2) einbehaltenen Pachterträge für 2009, 2010 und 2011 zu erteilen, und kündigten den GPV 08 gegenüber dem ehemaligen Beklagten zu 1) zum 30.11.2013. Der ehemalige Beklagte zu 1) übersandte den Klägerinnen zu 1) und 2) daraufhin mit Schreiben vom 10.12.2012 (Anlage K 8) eine Aufstellung der Pachtflächen und Einzelpachtflächengrößen ohne Namen und Adressen der Unterpächter. Verhandlungen zwischen den Parteien über eine einvernehmliche Aufhebung des GPV 08 oder eine Reduzierung des Pachteinbehalts des Beklagten zu 2) scheiterten dann am 05.03.2013 (Anlage K 11). Mit Schreiben vom 01.08.2013 (Anlage K 13) forderten die Klägerinnen zu 1) und 2) schließlich den Beklagten zu 2) unter Fristsetzung zum 16.09.2013 zur Auskunftserteilung auf.

Die Klägerinnen zu 1) und 2) behaupten, nach einem vergleichbaren mit der [redacted] GmbH abgeschlossenen Generalpachtvertrag GPV 08 habe der Beklagte zu 2) [redacted] % - und nicht nur wie hier [redacted] % - der Pachteinnahmen an den Verpächter abzuführen. Die von dem ehemaligen Beklagten zu 1) im Schreiben vom 10.12.2012 (Anlage K 8) mitgeteilten Einzelpachtflächengrößen seien nicht vollständig. Aus den

Buchhaltungsunterlagen des Beklagten zu 2) bzw. den Buchhaltungsunterlagen des ehemaligen Beklagten zu 1) und den damit in Zusammenhang stehenden Kontounterlagen sei ohne weiteres nachvollziehbar, in welchem Umfang die einbehaltenen Pachtzahlungen der jeweiligen Unterpächter der Kleingartenanlagen an den Beklagten zu 2) abgeführt worden seien. Die Klägerinnen zu 1) und 2) meinen, dass auch der mit der Unterverpachtung befasste ehemalige Beklagte zu 1) aufgrund der Regelungen des GPV 08 verpflichtet sei, Buch zu führen und ihnen Einsicht zu gewähren.

Weiter sind sie der Auffassung, bei den Anfang März 2013 stattgefundenen Verhandlungen habe es sich nicht um solche nach § 4 Nr.1 Abs. 3 GPV 08 gehandelt; vielmehr sei die Besprechung vom 05.03.2013 nur ein bloßes Vorgespräch gewesen.

Nachdem die Klägerinnen ihre ursprünglich auch gegen den ehemaligen Beklagten zu 1) gerichtete Klage vor dem Landgericht zurückgenommen haben, der Rechtsstreit gemäß § 281 ZPO an das Landgericht Bonn verwiesen worden ist und dort schließlich der ehemalige Kläger zu 3) seine Klage zurückgenommen hat, beantragen die Klägerinnen zu 1) und 2) nunmehr,

den Beklagten zu 2) zu verurteilen,

1. ihnen Einsicht zu gewähren in folgende Unterlagen:

   Buchhaltungsunterlagen sowie Originalbelege der von dem Beklagten zu 2) in den Jahren 2010, 2011, 2012 und 2013 vereinnahmten Pachterträge und sonstigen Einnahmen im Zusammenhang mit sämtlichen Unterpachtverhältnissen und sonstigen Nutzungsverhältnissen, insbesondere sämtliche beim Beklagten zu 2) und bei dem ehemaligen Beklagten zu 1) angefallenen Verwaltungs-, Personal-, Unterbringungs-, Porto-, Telekommunikations-, Fahrt- und sonstigen Kosten im Hinblick auf die einbehaltenen Pachtzahlungen der Kleingartenanlagen in

   (a)

   (b)

(c)

(d)

hilfsweise:

Einsicht in die Finanzbuchführung und sämtliche zugrundeliegenden Originalbelege aller von dem ehemaligen Beklagten zu 1) verwalteten Kleingartenanlagen, und dabei vor allem

- die Buchführung,
- die Mitgliedsbeiträge,
- die Pachtablieferungen,
- die Zuschüsse an die Unterbezirke,
- die Geldbestände,
- die Sonderumlagen.

2. den Prozentsatz der abzuführenden Jahrespacht gemäß § 4 Nr. 1 GPV 08 vom 06.05.2008 zwischen den Parteien neu zu verhandeln.

Der Beklagte zu 2) beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte zu 2) meint, das Einsichtsverlangen der Klägerinnen sei auf eine unmögliche Leistung gerichtet, da sich die verlangte Einsicht auf so nicht existierende Unterlagen beziehe. Dazu behauptet er, er verfüge nicht über eine kaufmännische Buchhaltung oder eine Feststellung der Verwendung von Pachterträgen bezogen auf einzelne Kleingartenanlagen. Weder werde eine Mittelverwendung bezüglich der „anfallenden Verwaltungs-, Personal-, Unterbringungs-, Porto-, Telekommunikations-, Fahrt- und sonstigen Kosten" bezogen auf einzelne – auch die hier streitgegenständlichen – Kleingartenanlagen festgestellt noch sei eine solche Feststellung möglich. Der Beklagte zu 2) betreue

satzungsgemäß weit über 100 Kleingartenanlagen verschiedener Größe, so dass eine Aufteilung der Sachkosten für die EDV-, Telefon- und Kopieranlage überhaupt nicht möglich sei. Unterlagen des ehemaligen Beklagten zu 1) befänden sich nicht im Besitz des Beklagten zu 2).

Darüber hinaus vertritt der Beklagte zu 2) die Ansicht, die Klägerinnen zu 1) und 2) könnten als Verpächter von Teilflächen nicht ohne die anderen Verpächter Ansprüche aus dem GPV 08 geltend machen. Schließlich habe der Klageantrag zu 2) keinen vollstreckungsfähigen Inhalt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf den Inhalt der Sitzungsniederschriften vom 17.12.2014 und vom 01.07.2015 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

1) Die Klage ist nur teilweise begründet.

a) Die Klage ist im Hauptantrag zu 1) begründet, so dass über den Hilfsantrag zu 1) nicht mehr zu befinden war.

Den Klägerinnen zu 1) und 2) steht nach § 4 Nr. 3 GPV 08 ein Recht auf Einsicht in die den GPV 08 betreffenden Unterlagen des Pächters zu, das sie nach ihrem Eintritt in den Generalpachtvertrag gegenüber dem Beklagten zu 2) geltend machen können. Zu diesen den GPV 08 betreffenden Unterlagen des Beklagten zu 2) gehören auch seine Buchhaltungsunterlagen sowie Originalbelege der von dem ihm in den Jahren 2010, 2011, 2012 und 2013 vereinnahmten Pachterträge und sonstigen Einnahmen, die die streitgegenständlichen Grundstücke betreffen.

Wenn der Beklagte zu 2) insoweit – wie von ihm eingewandt - nicht über eine kaufmännische Buchhaltung oder eine Feststellung der Verwendung von

Pachterträgen bezogen auf einzelne Kleingartenanlagen verfügt, entlastet ihn dies nicht. Vielmehr ist er in einem solchen Fall gehalten, den Klägerinnen zu 1) und 2) Einsicht in seine – unstreitig vorhandene - Mischkalkulation zu gewähren, in die die streitgegenständlichen Grundstücke Eingang gefunden haben. Die von Beklagtenseite eingewandte Beschränkung des klägerischen Einsichtsrechts ist dagegen weder der weiten Fassung von § 4 Nr. 3 GVP 08 zu entnehmen noch von dessen Sinn und Zweck gedeckt.

Einsicht in eigene Unterlagen des ehemaligen Beklagten zu 1) können die Klägerinnen zu 1) und 2) dagegen nicht beanspruchen. Jedoch hat das Gericht den Hauptantrag zu 1) so auch nicht verstanden. Vielmehr ergibt sich bereits aus dem allein gegen den Beklagten zu 2) gerichteten Antrag, dass lediglich Einsicht in dessen Unterlagen beansprucht wird. Eine Ausweitung auf Unterlagen des ehemaligen Beklagten zu 1) hätten die Klägerinnen unmissverständlich in ihrem Klageantrag klarstellen müssen.

b) Im Klageantrag zu 2) ist die Klage abzuweisen.

Anders als die Klägerinnen zu 1) und 2) meinen, können sie als Eigentümer und Verpächter einer bloßen Teilfläche nicht die Neuverhandlung des Prozentsatzes der von dem Beklagten zu 2) abzuführenden Jahrespacht nach § 4 Nr. 1 Abs. 3 GPV 08 verlangen.

Als Erwerber der verpachten Grundstücke sind die Klägerinnen zu 1) und 2) nach §§ 593b, 566 BGB nämlich in das bestehende Pachtverhältnis mit dem Beklagten zu 2) eingetreten. Dadurch ist gemäß § 566 BGB kraft Gesetzes ein neues, mit dem alten inhaltsgleiches Pachtverhältnis entstanden, wobei jedoch mehrere Erwerber nur in ihrer Gesamtheit an die Stelle des Verpächters treten (vgl. BGH NJW 1973, 455, zitiert nach juris, Rn. 24-26). Nach dieser sog. Einheitstheorie soll es zum Schutze des Mieters/Pächters gegen Vorgänge auf Vermieter-/Verpächterseite, auf die er keinen Einfluss hat, bei der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses bleiben (vgl. Staudinger-Emmerich, BGB, 2014, § 566, Rn. 25). Dies muss vor allem dort gelten, wo – wie bei dem mit dem Klageantrag zu 2) geltend gemachten Neuverhandlungsanpruch hinsichtlich des Prozentsatzes der abzuführenden Jahrespacht - grundlegend auf die Ausgestaltung des Pachtverhältnisses Einfluss genommen werden soll und nicht bloß – wie im Klageantrag zu 1) – ein in den GPV 08 nicht weiter eingreifendes Einsichtsrecht geltend gemacht wird.

2) Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 281 Abs. 3, 269 Abs 3 S. 2 ZPO, da das Teilunterliegen des Beklagten zu 2) im Hinblick auf das mit dem Klageantrag zu 1) geltend gemachte Einsichtsrecht der Klägerinnen zu 1) und 2) verhältnismäßig geringfügig war und keine besonderen Kosten verursacht hat. Da entscheidend für die Bemessung des Streitwerts der mit dem Klageantrag zu 2) beabsichtigte wirtschaftliche Vorteil bei Neuverhandlung der Jahrespacht war, fiel das Obsiegen der Klägerinnen zu 1) und 2) im Hauptantrag zu 1) kostenmäßig nicht ins Gewicht.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach § 709 S. 1 und 2 ZPO.

Der nicht nachgelassene Schriftsatz des Beklagten zu 2) vom 08.07.2015 und der Klägerinnen zu 1) und 2) vom 27.07.2015 gaben dem Gericht keinen Anlass zu einer Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung.

Streitwert: 50.000,00 €

Dr. Marczak

als Einzelrichterin