

# Landgericht Schwerin

## Abschrift

3 O 271/08

verkündet am 11.11.2010

Weinhold  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Eingegangen am  
15. Nov. 2010  
Brüggemann & Hinners

EB

## Urteil

### IM NAMEN DES VOLKES

#### In dem Rechtsstreit

Gemeinde Pinnow  
gesetzlich vertreten durch den 1. Bürgermeister, Herrn Andreas Zapf, und den  
stellvertretenden Bürgermeister, Herrn Günter Tiroux,  
vertreten durch das Amt Ostufer Schweriner See, dieses vertreten durch den Amtsvorsteher  
Carlo Folgmann  
Dorfplatz 4, 19067 Leezen OT Rampe  
- Klägerin und Widerbeklagte -

#### Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Hans-Joachim Paar  
Obotritenring 98, 19053 Schwerin

#### g e g e n

Fliegerclub Schwerin/Pinnow e.V.  
vertreten durch den Vorsitzenden Hans Thiemann  
Am Flugplatz 1, 19065 Pinnow  
- Beklagte und Widerklägerin -

#### Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Brüggemann & Hinners  
Drehbahn 52, 20354 Hamburg

hat das Landgericht Schwerin, Zivilkammer 3, durch Vorsitzende Richterin am Landgericht  
Kosmider als Einzelrichterin auf die mündliche Verhandlung vom 14.10.2010 für Recht erkannt:

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Auf die Widerklage wird die Klägerin verurteilt, an den Beklagten 603,93 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 15.09.2008 zu zahlen.
- III. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
- IV. Für den Beklagten ist das Urteil vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Sowie beschlossen:

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 6.735,00 € festgesetzt.

### T a t b e s t a n d

Die Klägerin begehrt Herausgabe eines vom Beklagten genutzten Grundstücks nach fristloser Kündigung sowie hilfsweise die Festsetzung eines angemessenen Pachtzinses. Der Beklagte begehrt widerklagend Ersatz nicht anrechenbarer außergerichtlicher Rechtsanwaltsgebühren.

Die Klägerin ist eine Gemeinde des Amtes Ostufer Schweriner See. Sie ist Eigentümerin eines Geländes der Gemarkung Petersberg, das der beklagte Verein als Flughafen für Kleinflugzeuge in Pinnow nutzt.

Die Klägerin erhielt unstreitig die streitgegenständlichen Flächen durch Vermögenszuordnungsbescheid der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben vom 26.1.1995 zugewiesen. Das Gelände war schon vor dieser Zuordnung und auch schon vor der Wiedervereinigung von der ehemaligen Gesellschaft für Sport und Technik als Sportflugplatz Pinnow für den Luftsport genutzt worden. Der Vermögenszuordnungsbescheid verpflichtete die Klägerin in Ziff. IV. wie folgt:

"Die Begünstigte ist verpflichtet, die ihr als Sportanlage "Sportflugplatz Pinnow" unentgeltlich übertragene Liegenschaft mindestens 12 Jahre ab Bestandskraft des Bescheides (Bindungszeitraum) ausschließlich und unmittelbar zu nichtkommerziellen gemeinnützigen Luftsportzwecken zu nutzen. Die Begünstigte wird jede beabsichtigte andere Verwendung oder Veräußerung des Sportflugplatzes der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben bzw. deren Rechtsnachfolger unverzüglich anzeigen. Dies gilt auch für eine Kündigung des mit dem Fliegerclub Schwerin/Pinnow i. V. abgeschlossenen Vertrages bzw. für eine faktische Beendigung der Zurverfügungstellung des Sportflugplatzes."

Die Klägerin schloss mit dem Beklagten diverse Verträge über die Nutzung des Flugplatzgeländes. Ein erster Vertrag wurde am 18.7.1994 von den Vertragsparteien unterzeichnet. Der Vertrag regelt die Einzelheiten des Umfangs der Nutzung. In § 7 heißt es:

"Das Vertragsverhältnis beginnt mit dem Termin der Vertragsunterzeichnung für mindestens 12 Jahre und verlängert sich jeweils um 5 Jahre, falls es nicht unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten vor Ende des Vertragsablaufs schriftlich von einem Partner gekündigt wird."

Einen weiteren Vertrag schlossen die Parteien am 01.6.1999 (Anlage K 3). In diesem Vertrag verpflichtete sich die Klägerin zur Reinigung des Flugplatzgebäudes sowie in § 3 zur Absicherung der notwendigen und möglichen Instandhaltung und Instandsetzung sowie entsprechende notwendige Investitionen für das Gebäude und die damit verbundenen Versorgungsanlagen. In § 9 regelten die Parteien:

"Der Nutzer finanziert mit einem Entgelt in Höhe von 1.000,- DM monatlich die in § 2 geregelte Reinigung des Gebäudes und eine Rücklage für die objektgebundene Instandsetzung und Instandhaltung des Gebäudes (ca. 50 % des Entgeltes). Der Verpächter verpflichtet sich, die Rücklage auf ein gesondertes Sachkonto zur objektgebundenen Verwertung zu buchen. Über die Höhe eines Pachtzinses wird bei Bedarf mit entsprechender Begründung rechtzeitig neu verhandelt. Hierbei ist die Gemeinnützigkeit des Sportvereins entsprechend der Landesrichtlinien zu berücksichtigen."

In § 7 regelten die Parteien Folgendes:

"Der Vertrag setzt die Laufzeit des bestehenden Vertrages fort und wird für weitere 25 Jahre geschlossen. Der Vertrag verlängert sich jeweils um 5 Jahre, falls er nicht unter Einhaltung einer Frist von 24 Monaten zum Jahresende schriftlich aus wichtigem Grund von einem Vertragspartner gekündigt wird."

Schließlich vereinbarten die Parteien am 30.3.2004 gemäß Anlage K 4 eine weitere Änderung der Vertragsdauer. Sie regelten dazu:

"Die Laufzeit des Vertrages beginnt am 01. Juli 1999 und endet am 31. Dezember 2029. Zwei Jahre vor Vertragsende müssen sich die Vertragsparteien über eine Fortsetzung des Nutzungsvertrages ins Benehmen setzen."

Unstreitig ging dem Beklagten ein Kündigungsschreiben der Klägerin vom 16.4.2008 gemäß Anlage K 5 zu. Zur Begründung führt die Klägerin dort wörtlich an:

"Die fristlose Kündigung des Nutzungsvertrages vom 01.6.1999 beruht auf der vertragswidrigen Nutzung des Objektes.

Der Landkreis Parchim hat festgestellt, dass die Flugzeughalle mit einer Abmessung von ca. 8 x 9 m im hinteren Grundstücksbereich rechtswidrig ist, d. h. ohne Baugenehmigung erfolgt ist. Diesbezüglich beantragter und erteilter Bauvorbescheid vom 07.8.2001 ist nicht zur Ausführung gekommen, die Geltungsdauer des Bauvorbescheides ist abgelaufen.

Darüber hinaus haben sie eine Garage mit einer baulichen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> gebaut und nutzen diese. Auch dies widerspricht dem Nutzungsvertrag, insbesondere im Hinblick darauf, dass weder eine Bauvoranfrage noch ein Baubescheid für diese bauliche Anlage vorhanden ist."

Der Beklagte war zuvor vom Landkreis Parchim als Bauordnungsbehörde mit Schreiben vom 19. März 2008 aufgefordert worden, formelle Baurechtmäßigkeit bezüglich der errichteten Garage durch Stellung eines Bauantrags herzustellen. Auf Anlage K 6 wird Bezug genommen. Unstreitig reagierte der Beklagte gegenüber der Bauordnungsbehörde darauf nicht. Noch vor Ausspruch der fristlosen Kündigung hatte die Klägerin den Beklagten zur Zahlung eines angemessenen Nutzungsentgeltes im Sinne von § 315 BGB i. H. v. 1.000,- € aufgefordert. Wahlweise war dem Beklagten ein Ankauf oder Abschluss eines Erbpachtvertrages bezüglich der Fläche angeboten worden. Nach Ausspruch der fristlosen Kündigung nahmen die Parteien unstreitig Vertragsverhandlungen zur Ausgestaltung des Nutzungsvertrages auf, die aber scheiterten. Auf Anlage K 8 und K 9 wird Bezug genommen. Diesbezüglich scheiterte auch ein mittlerweile durchgeführtes gerichtliches Mediationsverfahren.

Die Klägerin hält die fristlose Kündigung für wirksam und begehrt in der Hauptsache Herausgabe des Flugplatzgeländes. Hilfsweise stützt sich die Klägerin auf die Nichtigkeit des Pachtvertrages aus dem Jahr 1999, weil dieser Vertrag der kommunalaufsichtlichen Genehmigung bedürftig hätte.

Hilfsweise begehrt sie die Feststellung eines angemessenen Pachtzinses durch das Gericht sowie eine Anpassung der vertraglichen Vereinbarung in § 9 des Nutzungsvertrages vom 01.6.1999 durch das Gericht.

Die Klägerin beantragt dazu im Einzelnen Folgendes:

Den Beklagten zu verurteilen, das von dem Beklagten gemäß § 1 des Nutzungsvertrages vom 01.6.1999 in der Fassung vom 30.3.2004 genutzte Nutzungsobjekt, im Einzelnen die gemeindlichen Flächen der Gemarkung Petersberg,  
Flur 2, Flurstück 157/1 mit einer Fläche von 0,8695 ha  
Flur 2, Flurstück 157/2 mit einer Fläche von 6,7116 ha  
Flur 2, Flurstück 158 mit einer Fläche von 4,1883 ha  
Flur 2, Flurstück 159 mit einer Fläche von 10,3754 ha  
Flur 2, Flurstück 161 mit einer Fläche von 14,9106 ha  
Flur 2, Flurstück 174/1 mit einer Fläche von 7,7371 ha  
Flur 2, Flurstück 174/2 mit einer Fläche 5,3460 ha  
beräumt an die Klägerin herauszugeben.

sowie hilfsweise

den monatlichen Pachtzins für das Nutzungsobjekt gemäß § 1 des Nutzungsvertrages vom 01.6.1999 in der Fassung vom 30.3.2004 gemäß Klageantrag zu 1. gemäß § 315 BGB durch Ermessensentscheidung des Gerichts neu festzusetzen, mindestens jedoch in Höhe von 1.000,- €/Monat;

sowie hilfsweise

im Wege der gerichtlichen Ermessensentscheidung nach § 315 BGB, § 9 des Nutzungsvertrages dahingehend zu ändern, dass die Parteien über eine Anpassung des monatlichen Nutzungsentgeltes in Abständen von drei Jahren neu zu verhandeln haben, erstmals per 01.4.2013 und für den Fall, dass die Parteien sich nicht binnen drei Monaten ab dem jeweiligen Datum der neuen Preisverhandlungen, erstmals am 01.7.2013, auf ein anzupassendes Nutzungsentgelt einigen, wird eine Festlegung des jeweils anzupassenden Pachtzinses - nach oben wie nach unten - durch einen von der Industrie- und Handelskammer Schwerin auf ersten Anruf einer der Parteien festzusetzenden neuen Pachtzins festgelegt.

Der Beklagte beantragt,

die Anträge abzuweisen.

Widerklagend begehrt der Beklagte Zahlung der nicht anrechenbaren Rechtsanwaltsgebühren für die vorgerichtliche Verteidigung gegen die fristlose Kündigung.

Der Widerkläger beantragt dazu,

die Klägerin zu verurteilen, an den Beklagten 603,93 € außergerichtliche Anwaltskosten nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

Die Klägerin beantragt zur Widerklage,

die Widerklage abzuweisen.

Der Beklagte hält die ausgesprochene fristlose Kündigung für unwirksam. Der Beklagte ist zudem der Auffassung, dass die abgeschlossenen Verträge unverändert Gültigkeit hätten und eine Anpassung von der Klägerin nicht wie beantragt begehrt werden könne.

Der Beklagte trägt vor, dass sich die Klägerin mit der Kündigung lediglich ihrer vertraglichen Verpflichtung entziehen wolle, die Instandhaltung der Gebäude zu sichern. Bereits im März 2007 sei der jetzige Prozessbevollmächtigte der Klägerin an den Beklagten herantreten (Anlage B 6). In dem Schreiben war eine Nutzung einer Teilfläche durch eine Fa. FJS Helikopter Lufttransport GmbH gerügt worden. Zudem bat die Klägerin um Mitteilung, ob eine baurechtliche Genehmigung für die auf dem Nutzungsgelände befindlichen Baulichkeiten, und zwar konkret einer Montagehalle und eines Hangars für einen Hubschrauber, vorliege. Der Beklagte verwies in einem Antwortschreiben vom 30.3.2007 (Anlage B 7) darauf, dass die Fa. FJS Helikopter Lufttransport GmbH bereits seit Ende 1994 vertraglich berechtigt sei, einen Rettungshubschrauber auf dem Flugplatzgelände zu stationieren. Darüber sei die Klägerin ebenso unterrichtet wie über die Errichtung einer Leichtbauhalle. Andere baurechtswidrig errichtete Gebäudeteile gebe es nicht.

Die 8 x 9 m große Flugzeughalle stehe schon seit DDR-Zeiten dort. Eine Garage habe der Beklagte nicht errichtet. Es handele sich um einen Carport. Dieser sei genehmigungsfrei. Im Übrigen habe das Bauordnungsamt dafür mit Bescheid vom 13.8.2008 eine Baugenehmigung erteilt. Auf Anlage B 13 a wird Bezug genommen. Die Klägerin habe vor Ausspruch der fristlosen Kündigung gegenüber dem Beklagten die Baurechtswidrigkeit dieses Carports auch nicht gerügt.

Den von der Klägerin vorgeschlagenen Kauf oder die Bestellung eines Erbbaurechts könne der Beklagte nicht realisieren, weil ihm dafür die finanziellen Mittel fehlen würden. Zu einer einseitigen Erhöhung des Pachtzinses, wie ihn die Klägerin mit Schreiben vom 07.02.2008 verlangt habe, sei diese nicht berechtigt.

Die Klägerin konkretisiert mit Schriftsatz vom 15.01.2009, um welches Gebäude es sich nach ihrer Auffassung handelt. Auf die Anlage 10 b und das mit einem roten Kreuz bezeichnete Gebäude wird Bezug genommen. Dabei handele es sich um das Gebäude, das auch das Bauordnungsamt in seinem Schreiben vom 19.3.2008 meinte.

Wegen des übrigen Vorbringens wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

Die zulässige Klage hat weder im Hauptantrag noch mit den Hilfsanträgen Erfolg (I.). Die Widerklage ist dagegen begründet..

## I.1.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe des vom Beklagten benutzten Flugplatzgeländes in Pinnow gemäß §§ 581 Abs. 2, 546 Abs. 1 BGB.

Die Parteien haben einen wirksamen Pachtvertrag zuletzt am 01.6.1999 geschlossen. Dieser Pachtvertrag ist nicht durch die fristlose Kündigung der Klägerin vom 16.4.2008 beendet worden. Die Anspruchsvoraussetzungen liegen damit nicht vor.

Der Vertrag vom 01.6.1999 ist wirksam zwischen den Parteien zu Stande gekommen. Er ist insbesondere nicht nach den Vorschriften des Kommunalverfassungsrechts nichtig. Der Vertrag ist formgültig. Der Vertrag ist von der Bürgermeisterin der Klägerin sowie deren Stellvertreter unterzeichnet. Entgegen der Auffassung der Klägerin kann den §§ 56 Abs. 5, 57 KommVerfG M-V keine Genehmigungspflicht der Kommunalaufsicht entnommen werden. Ebenso wirksam ist der Änderungsvertrag zum Nutzungsvertrag vom 01.6.1999, den die Parteien des Rechtsstreits formwirksam am 30.3.2004 abgeschlossen haben. Soweit diese Verträge mithin wirksam sind, verbindet die Parteien ein bis zum 31.12.2029 geschlossener Nutzungsvertrag. Ein vertragliches Kündigungsrecht vor Ablauf dieser Frist sieht der Vertrag nicht vor.

Die Voraussetzungen für eine daneben bestehende Möglichkeit einer fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 BGB liegen nicht vor. Die Fallgruppen des § 543 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 BGB liegen ersichtlich nicht vor. Daher ist auf die Generalklausel des § 543 Abs. 1 S. 2 BGB zurückzugreifen. Auch diese Voraussetzungen liegen allerdings nicht vor. Ein wichtiger Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung kann nur dann angenommen werden, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Das Gericht folgt dabei nicht der Auffassung, dass § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB eine abschließende Regelung dafür enthält, welcher vertragswidrige Gebrauch des Mieters eine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigen kann. Dies ergibt sich zum einen aus der Begründung zur Neufassung von § 543 BGB im Unterschied zu § 553 BGB a. F. Auch der Gesetzeswortlaut selbst spricht dagegen. § 543 Abs. 2 BGB beginnt mit der Formulierung, dass ein wichtiger Grund "insbesondere vorliegt, wenn...". Damit bringt der Gesetzgeber typischerweise zum Ausdruck, dass zu einer Generalklausel Fallgruppen nur typisiert werden sollen. Ein Rückgriff auf die zunächst formulierte Generalklausel ist damit grundsätzlich nicht verwehrt.

Daher kann eine vertragswidrige Nutzung in Form der Errichtung formell baurechtswidriger Gebäude und Gebäudeteile durchaus zu einem Kündigungsgrund des Verpächters führen. Allerdings führt nicht jeder vertragswidrige Gebrauch zu der Annahme eines wichtigen Grundes. Erforderlich ist eine erhebliche Verletzung der Rechte des Vermieters. Das setzt Auswirkungen voraus, die den Vermieter beeinträchtigen. Dabei ergibt sich schon aus der Fallgruppe des § 543 Abs. 2 Ziff. 2 BGB, dass der vertragswidrige Gebrauch Auswirkungen haben muss auf die Substanz der vermieteten Sache. Bereits daran fehlt es nach Auffassung des erkennenden Gerichts. Zwar führt die Klägerin an, dass sie für die Baurechtswidrigkeit hafte. Dafür bestehen allerdings zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung und auch jetzt zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung keinerlei Anhaltspunkte. Die Klägerin ist ihrerseits nicht von der Bauordnungsbehörde in Anspruch genommen worden. Eine Substanzbeeinträchtigung bloß durch formelle Baurechtswidrigkeit der verpachteten Sache ist nicht ersichtlich.

Ob tatsächlich formelle Baurechtswidrigkeit vorliegt, kann zudem dahinstehen. Das Gericht ist der Auffassung, dass die Klägerin am 16.4.2008 eine außerordentliche fristlose Kündigung nicht mehr mit den angeführten Kündigungsgründen aussprechen konnte. Die Umstände, auf die die Klägerin ihre Kündigung stützt - gewerbliche Helikopternutzung und Errichtung einer Leichtbauhalle - bestehen, so jedenfalls der übereinstimmende Vortrag der Parteien, bereits seit vielen Jahren, ohne dass die Klägerin den Beklagten aufgefordert hätte, den ihrer Ansicht nach vertragswidrigen Gebrauch zu unterlassen. Nimmt aber die Klägerin die Nutzung durch den Beklagten ohne Beanstandung über viele Jahre hin, so liegt ein Fall der unzulässigen Rechtsausübung vor, wenn sie nun Beseitigung und darauf gestützt Kündigung begehrt. Dem Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund wohnt nach allgemeiner Meinung nämlich auch ein Zeitmoment inne. Dies verpflichtet die Klägerin, einen von ihr erkannten erheblichen vertragswidrigen Gebrauch zeitnah zum Gegenstand einer Kündigung zu machen, sofern der Mieter nach vorheriger Aufforderung diesen Gebrauch nicht unterlässt. Daran fehlt es hier ganz offensichtlich.

Sofern die Klägerin darauf verweist, dass eine luftverkehrsrechtliche Genehmigung widerrufen werden könnte, so folgt auch daraus kein wichtiger Grund für die Klägerin zum Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung. Auch sind hier keine Anhaltspunkte ersichtlich, die für einen konkret bevorstehenden Widerruf einer luftverkehrsrechtlichen Genehmigung sprechen.

Andere Beendigungsgründe des Nutzungsvertrags sind nicht ersichtlich.

Besteht zwischen den Parteien ein wirksamer Nutzungsvertrag, kann die Klägerin ihren Anspruch auch nicht auf § 985 BGB stützen, weil der Beklagte zum Besitz im Sinne von § 986 BGB berechtigt ist.

Die Klägerin kann ein Räumungsverlangen auch nicht auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage stützen. Die Klägerin hat bereits nicht ausreichend zu den Voraussetzungen von § 313 Abs. 1 BGB vorgetragen. Der Nutzungsvertrag vom 01.6.1999 enthält seinerseits zudem in § 9 eine Klausel, die es beiden Parteien ermöglicht, bei entsprechender Darlegung eine Anpassung des Vertrages zu erreichen. Dann verbietet sich der Rückgriff auf die gesetzliche Regelung. Schließlich hat die Klägerin auch nicht dargelegt, dass eine Anpassung des Vertrags, selbst wenn eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegen würde, hier nur in Form einer Beendigung des Pachtvertrages gesehen werden kann.

2.

Die Klägerin hat auch keinen Erfolg mit den von ihr gestellten Hilfsanträgen zur Anpassung des Pachtzinses durch Ermessensentscheidung des Gerichts und zur Anpassung von § 9 des Nutzungsvertrags vom 01.6.1999 ebenfalls durch Ermessensentscheidung des Gerichts. Eine Anspruchsgrundlage für den verfolgten Anspruch ist nicht ersichtlich. Die Klägerin kann einen Anspruch nicht auf § 315 BGB stützen. Die Voraussetzungen liegen nicht vor, weil der Vertrag keine Regelung enthält, wonach einer der Vertragsparteien ein Leistungsbestimmungsrecht zukommen soll. Aber auch die Voraussetzungen für § 317 BGB liegen nicht vor. Zum einen enthält der Vertrag auch keine Vereinbarung darüber, dass die Leistungsbestimmung einem Dritten überlassen sein soll. Darüber hinaus entspricht es herrschender Meinung, dass § 317 BGB nicht dazu führt, dass im Fall fehlender Einigung der Parteien bei einer vertraglichen Öffnungsklausel das Gericht als Dritter bestimmt werden kann. Jedenfalls innerhalb seiner gesetzlichen Zuständigkeit kann das Gericht nicht Dritter sein (vgl. Palandt/Grüneberg 69. Aufl. § 317 Rn. 2).

Entgegen der Auffassung der Klägerin enthält § 9 des Nutzungsvertrags vom 01.6.1999 auch keine Schiedsklausel. Die Regelung, dass die Parteien über die Höhe eines Pachtzinses bei Bedarf mit entsprechender Begründung rechtzeitig neu verhandeln müssen, ist nicht dahingehend auszulegen, dass sich die Parteien zur Durchführung eines Schiedsverfahrens verpflichten wollten.

§ 9 des Vertrags stellt selbst eine Anspruchsgrundlage für ein Pachtanpassungsverlangen dar. Die Klägerin hat aber nicht substantiiert vorgetragen, dass die dort vereinbarten Voraussetzungen gegeben sind. Die vertragliche Klausel, die zugegebenermaßen sehr offen und unbestimmt formuliert ist, bedarf allerdings der Auslegung. Bei dieser Auslegung ist § 9 S. 1 des Vertrags zu berücksichtigen. Diese Regelung befasst sich mit der konkreten Verwendung des bis dahin vereinbarten Nutzungsentgeltes. Ob ein höherer oder auch geringerer Pachtzins verlangt werden kann, muss daher an den Parametern gemessen werden, die in § 9 S. 1 genannt sind. Ändert sich der finanzielle Bedarf entweder für die in § 2 geregelte Reinigung des Gebäudes oder für die objektgebundene Instandsetzung und Instandhaltung des Gebäudes, könnte die Klägerin berechtigt sein, bei Darlegung entsprechender Tatsachen eine Anpassung des Pachtzinses zu verlangen. Nach Auffassung des Gerichts haben die Parteien in § 9 eine individualrechtliche Regelung zur Vertragsanpassung auf Grund Veränderung der Geschäftsgrundlage zulässig vereinbart.

Die von der Klägerin gestellten Anträge zielen mit der Formulierung aber auf eine solche Anpassung nicht ab. Inhaltlich fehlt es zudem an substantiiertem Vortrag der Klägerin, wie sich konkret der Bedarf der Klägerin für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen als Verpächterin geändert hat. Dies ist in der mündlichen Verhandlung vom 14.10.2010 ausführlich erörtert worden.

Erst recht unbegründet ist der zweite Hilfsantrag. Hier ist ein möglicher Anspruch der Klägerin, gerichtet auf eine Anpassung der vertraglichen Regelung in § 9 des Nutzungsvertrags, selbst durch das Gericht nicht ersichtlich. § 9 eröffnet nur den Weg, über die Höhe des Pachtzinses zu verhandeln. Es ist jedenfalls nicht der Weg eröffnet, die Parteien zu verpflichten, in anderen als den geregelten Zeitabständen über eine Erhöhung des Pachtzinses zu verhandeln. Auch hier liegen die Voraussetzungen für § 315 BGB oder § 317 BGB nicht vor. Auf eine Änderung der Geschäftsgrundlage kann sich die Klägerin nicht berufen. Die Dauer des Nutzungsvertrages haben die Parteien wirksam vereinbart. Dass sich bei einer solchen langen Vertragsdauer mit fortschreitendem Zeitablauf Instandsetzungskosten deutlich erhöhen können, ist nicht als unvorhersehbare Äquivalenzstörung anzusehen.

## II.

Die Widerklage des Beklagten ist zulässig und begründet. Der Widerkläger hat einen Anspruch auf Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB auf Zahlung der nicht anrechenbaren Rechtsanwaltsgebühren. Eine vertragliche Pflichtverletzung liegt vor. Das Prozessrechtsverhältnis selbst ist zwar kein Schuldverhältnis, aus dem sich Pflichten im Sinne von § 280 BGB ergeben könnten. Die Parteien verbindet aber ein Pachtvertrag. Daraus folgt grundsätzlich die vertragliche Treupflicht, den jeweiligen Gegner nicht mit offensichtlich unbegründeten Forderungen oder Klagen zu überziehen. Pflichtwidrig ist eine unberechtigt ausgesprochene Kündigung, weil der Verpächter damit ein Besitzrecht des Pächters in Frage stellt und seine eigene Leistungspflicht zur Überlassung der Mietsache verletzt. Die Haftung aus § 280 Abs. 1 S. 1 BGB setzt weiter Fahrlässigkeit voraus. Diese ist hier gegeben. Nach Auffassung des BGH (NJW 2009, 1262), der das erkennende Gericht folgt, entspricht der Gläubiger nur dann der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt dann, wenn er prüft, ob die Vertragsstörung auf eine Ursache zurückzuführen ist, die dem eigenen Verantwortungsbereich zuzuordnen und damit der eigene Rechtsstandpunkt plausibel ist.

Bleibt danach ungewiss, ob ein Kündigungsgrund vorliegt, kann der Gläubiger die sich aus einer Pflichtverletzung ergebenden Rechte auch dann geltend machen, wenn sein Verlangen sich im Ergebnis als unberechtigt herausstellt.

Diese Plausibilitätskontrolle hat die Klägerin zwar vorgenommen. Sie hat ihrerseits anwaltlich beraten prüfen lassen, ob ein Kündigungsgrund besteht. Ein eigenes Verschulden trifft die Klägerin mithin nicht. Sie hat sich allerdings ein Verschulden ihres Rechtsanwalts zurechnen zu lassen nach § 278 BGB. Dieser hätte erkennen müssen, dass die ausgesprochene fristlose Kündigung mit den Gründen, wie sie im Kündigungsschreiben vom 16.4.2008 angegeben worden sind, keinen Erfolg haben würde. Der Beklagte war daher berechtigt, zur Abwehr dieser unberechtigten Ansprüche einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Ein Schaden besteht für ihn darin, weil er seit Inkrafttreten des RVG seine vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten nicht als Prozesskosten im Kostenfestsetzungsverfahren von der Klägerin erstattet bekommt, auch wenn er obsiegt.

### III.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Kosmider