

# Oberlandesgericht Schleswig

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 543, 550, 568, 581, 594f BGB

- 1. Die unberechtigte Umschreibung einer Internet-Domain des Verpächters durch den Pächter auf seinen Namen begründet eine pachtvertragliche Nebenpflichtverletzung und rechtfertigt den Ausspruch der fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB.**
- 2. § 568 BGB gilt nur für Wohnraummietverhältnisse und ist auf (gewerbliche) Pachtverträge nicht gem. § 581 Abs. 2 BGB übertragbar. Ebenso wenig kommt § 594f BGB zur Anwendung. § 550 BGB gilt nicht analog für einseitige Willenserklärungen (Kündigung).**

OLG Schleswig, Urteil vom 10.11.2021, Az.: 12 U 19/21

### **Tenor:**

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Itzehoe vom 19.02.2021, Az. 7 O 217/20, wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass festgestellt wird, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist. Die Widerklage der Beklagten wird abgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das Urteil des Landgerichts Itzehoe ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 36.000,00 € festgesetzt.

### **Gründe:**

I.

Die Parteien streiten um Räumung und Herausgabe einer Veranstaltungsimmoblie als Pachtobjekt und Herausgabe von Inventar durch die Beklagte nach fristloser Kündigung des Pachtvertrags.

Zwischen den Parteien besteht ein Pachtverhältnis vom 04.03.2020 (Anlage K 2.1, Bl. 23ff. d.A.). Das Pachtverhältnis ist auf die Dauer von zwei Jahren befristet mit einer Option für die Beklagte, es um 3x2 Jahre zu verlängern. Diese Option ist ausgeübt worden; eine ordentliche Kündigung durch die Klägerin ist damit ausgeschlossen. Vereinbart ist ein Pachtzins von 1,-- € zuzügl. MwSt. Ob eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart ist und wenn ja, in welcher Höhe, ist streitig.

Hinsichtlich des weiteren Sachverhalts wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Das Landgericht hat der Klage vollumfänglich stattgegeben.

Die Klägerin habe gegen die Beklagte einen Anspruch auf Räumung aus § 596 BGB. Das Pachtverhältnis sei durch die außerordentliche Kündigung vom 30.09.2020 aufgelöst worden. Ein Grund für die außerordentliche Kündigung liege vor. Das Gericht sei davon überzeugt, dass im Umkreis von X. sich die Leute erzählten, dass der Geschäftsführer der Klägerin ... (wird ausgeführt). Das Gericht sei nach der Durchführung der Beweisaufnahme auch davon überzeugt, dass die Geschäftsführerin der Beklagten zusammen mit dem Zeugen A. die Verbreitung der Geschichte bewirkt habe. Die mitgeteilten Äußerungen über den Geschäftsführer der Klägerin seien auch nicht nur bloß harmloser Unfug. Der Geschäftsführer sei durch die streitgegenständlichen Äußerungen nicht unerheblich in seiner Ehre verletzt. Solche Ehrverletzungen seien Nebenpflichtverletzungen, die grundsätzlich zur Kündigung berechtigen könnten, denn der notwendige Schweregrad sei vorliegend erreicht. Die Würdigung der Gesamtumstände führe auch zu keinem anderen Ergebnis. Insbesondere sei bei der Abwägung berücksichtigt worden, dass der Beklagten auf dem Markt kein vergleichbar günstiger Pachtzins angeboten werden werde. Ob der Vertrag auch nach § 138 Abs. 2 BGB wegen auffälligen Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung sittenwidrig sei, insbesondere vor dem Hintergrund der Labilität der Verstorbenen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses, könne somit offenbleiben. Auch die Rechtsfragen der weiteren Kündigungen bräuchten nicht entschieden zu werden.

Gegen dieses Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt, mit der sie sich auch weiterhin gegen den Räumungs- und Herausgabeantrag verteidigt.

Die Kündigung vom 30.09.2020, die das Landgericht für durchschlagend erachte, genüge nicht der Schriftform des § 568 BGB. Zusätzlich bedürfe es des Zugangs der Kündigung beim Kündigungsempfänger. Auch daran fehle es. Außerdem sei fraglich, ob diese Erklärung dem jetzigen Geschäftsführer der Klägerin zuzurechnen sei.

Auch die Beweiswürdigung des Landgerichts sei fehlerhaft. Ebenso gelte, dass, wenn das Landgericht tatsächlich zu dem Ergebnis komme, dass der Zeuge A. unglaubwürdig sei, weil es der Meinung sei, der Zeuge und die Geschäftsführerin der Beklagten hätten sich die Sache ausgedacht, zumindest der von der Klägerin angebotene Zeuge B. als diejenige Person, die ..., hätte als Zeuge vernommen werden müssen. Zumindest hätte das Landgericht der Beklagten die Möglichkeit eröffnen müssen, ihrerseits die Vernehmung dieses Zeugen zu beantragen. Stattdessen habe das Landgericht – statt die naheliegende Möglichkeit der weiteren Beweiserhebung auszuschöpfen, zumal die Klägerin beweisbelastet sei – den streitigen Parteivortrag der beweisbelasteten Partei ohne weiteren rechtlichen Hinweis als wahr unterstellt. Dies stelle einen klaren Verstoß gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör dar.

Die Beklagte beantragt nach Räumung des Objekts im Rahmen der vorläufigen Vollstreckung aus dem angefochtenen Urteil,

unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Itzehoe vom 19.02.2021, AZ: 7 O 217/20, die Klage abzuweisen und ihr widerklagend den Besitz an dem streitgegenständlichen Objekt wieder einzuräumen.

Die Klägerin beantragt,  
festzustellen, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist.

Außerdem beantragt sie,  
die Widerklage abzuweisen.

Inhaltlich verteidigt sie das angefochtene Urteil.

Hinsichtlich der Kündigung vom 30.09.2020 lägen sowohl die formalen Voraussetzungen als auch wegen der Schwere der Rufschädigung ein wichtiger Grund vor.

Aber auch die übrigen Kündigungen vom 13.06.2020 (Zahlungsrückstand I), 13.09.2020 (Zahlungsrückstand II), 07.01.2021 (Zahlungsrückstand III), 16.06.2020 (widerrechtliche Kennzeichenverletzung und Nutzung der social-Media-Accounts der Beklagten) und 13.03.2021 (Herausgabe von Fahrzeugen aus dem Besitz der Erblasserin an den Ehemann ohne Zustimmung der Erben) seien wirksam. Darüber hinaus sei der Pachtvertrag nichtig, da sich Frau C. vor und zum Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrags in einer Zwangslage befunden habe, die sie daran gehindert habe, klare Gedanken zu fassen, durchdachte Entscheidungen zu treffen und die Folgen ihres Handelns zu überblicken.

Hinsichtlich des weiteren Vortrags der Parteien wird Bezug genommen auf die im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze.

Die Beklagte hat nach angekündigter Räumung im Berufungsverfahren mit Schriftsatz vom 22.03.2021 Anträge auf Vollstreckungsschutz gem. § 712 ZPO, hilfsweise auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung (§§ 719, 707 ZPO) gestellt, die der Senat mit Beschluss vom 25.03.2021 mangels Nachweises eines für den Schuldner unersetzlichen Nachteils zurückgewiesen hat. Das Pachtobjekt ist im Frühjahr 2021 geräumt worden.

II.

Die Berufung der Beklagten ist ebenso wenig begründet wie die in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat erweiternd beantragte Wiedereinräumung des Besitzes am streitgegenständlichen Pachtobjekt.

1. Der Anspruch der Klägerin auf Räumung und Herausgabe des Pachtobjekts und Inventars war ursprünglich zulässig und begründet und ist erst durch die erfolgte Räumung und Herausgabe nachträglich unbegründet geworden.

Zwar kann dem Landgericht nicht darin gefolgt werden, dass bereits feststehe, dass die Kündigung der Klägerin vom 30.09.2020 wegen falscher Verdächtigung einer Straftat etc. wirksam erfolgt ist; wirksam ist aber jedenfalls die Kündigung vom 16.06.2020 wegen unberechtigter Umschreibung der Domain „....de“ auf ihren Namen.

Soweit die Beklagte meint, dass es zur Stützung der Klage auf eine andere als vom Landgericht herangezogene fristlose Kündigung eines vorangegangenen Hinweises des Senats bedurft hätte, ist dem nicht zu folgen. Der Senat hatte den Räumungs- und Herausgabeantrag der Klägerin unter allen in Frage kommenden Gesichtspunkten zu prüfen; die Klägerin hatte sich in ihrer Berufungserwiderung auch ausdrücklich auf die Wirksamkeit sämtlicher weiterer fristlosen Kündigungen berufen. Der Senat hat das

vorläufige Ergebnis seiner rechtlichen Überlegungen den Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 20.10.2021 vorgestellt. Beide Parteien hatten ausweislich des Protokolls Gelegenheit zur Stellungnahme, so dass ausreichend rechtliches Gehör gewährt wurde; einen Schriftsatznachlass hat die Beklagte nicht beantragt.

a) Fristlose Kündigung vom 30.09.2020, wiederholt am 17.04.2021

Gemäß der vom Landgericht allein geprüften und bejahten fristlosen Kündigung vom 30.09.2020 (Bl. 202 d.A.) hat die Klägerin mit anwaltlichem Schriftsatz – per beA – übersandt zunächst an das Landgericht, das dann wiederum den Schriftsatz in ausgedruckter Form an den Prozessbevollmächtigten der Beklagten weitergeleitet hat, nach mehreren vorangegangenen Kündigungen ein weiteres Mal fristlos gekündigt, nachdem sie erfahren hatte, dass – wie sie vorträgt – die Alleingesellschafterin der Beklagten ihren Kunden A. veranlasst bzw. daran mitgewirkt habe, Herrn D., den jetzigen Geschäftsführer der Klägerin, [einer schweren Straftat] zu verdächtigen (s. auch Strafanzeige des Herrn D., Anlage K23, Bl. 213ff. d.A.).

(1) Die Kündigung scheidet allerdings nicht schon an einer möglicherweise fehlenden Einhaltung der Schriftform. Der vom Landgericht herangezogene § 568 BGB gilt nur für Wohnraummietverhältnisse und ist auf (gewerbliche) Pachtverträge nicht gem. § 581 Abs. 2 BGB übertragbar. Ebenso wenig kommt § 594f BGB zur Anwendung, weil dieser nur für Landpachtverhältnisse gilt. Ein solches liegt hier unstreitig nicht vor.

Für die Kündigung eines gewerblichen Miet-/Pachtverhältnisses ist die Schriftform nicht vorgeschrieben, so dass die Kündigung grundsätzlich formlos erklärt werden kann. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn der Miet-/Pachtvertrag entsprechende Bestimmungen über die Form enthält (vgl. nur Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 8. Aufl., Rdnr. 864), was hier nicht der Fall ist. Insbesondere greift nach seinem Wortlaut und einer an Sinn und Zweck orientierten Auslegung § 19 des Pachtvertrags, der Schriftformfragen regelt, nicht. In der Vorschrift geht es um die in gewerblichen Miet- und Pachtverhältnissen oft streitige Frage der Einhaltung der Schriftform für zweiseitige Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen des Pachtvertrags, um die Folgen des § 550 BGB – ordentliche Kündigungsmöglichkeit für den Vermieter/-pächter bei Nichteinhaltung der Schriftform – zu vermeiden. Für einseitige Erklärungen wie eine Kündigung stellt die Regelung in § 19 des Pachtvertrags hingegen keine Erfordernisse auf; eine analoge Anwendung scheidet aus.

Unabhängig davon hat die Klägerin mit außergerichtlichem Schreiben vom 17.04.2021, gerichtet direkt an die Beklagte, die Kündigung vorsorglich wiederholt, so dass Zweifel an der Einhaltung der Schriftform damit ohnehin entfallen.

(2) Ebenso wenig fehlt es an einer Vertretungsbefugnis des Prozessbevollmächtigten, der in Vollmacht der Klägerin den Kündigungsschriftsatz vom 30.09.2020 unterzeichnet hat.

Denn der Prozessbevollmächtigte hat seine Vollmacht, die ihn auch zur Kündigung von Mietverhältnissen – und damit auch zum streitgegenständlichen Pachtverhältnis – berechtigt, vom bis zum 30.06.2020 amtierenden Geschäftsführer der Klägerin, Herrn P. S., erhalten. Der Prozessbevollmächtigte hat die Beklagte auch darüber in Kenntnis gesetzt, und zwar zusammen mit dem Widerruf der Handlungsvollmacht am 03.06.2020 (Anlage K13, Bl. 126f. d.A.). Ein Widerruf der Vollmacht ist weder von der Klägerin noch von der Beklagten behauptet, so dass davon auszugehen ist, dass sie auch nach Wechsel des Geschäftsführers – neuer Geschäftsführer ist Herr D. – fortgilt.

(3) Schließlich könnte der geschilderte Sachverhalt auch einen Kündigungsgrund gem. §§ 543 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB abgeben, weil es ein Pachtverhältnis aufs Tiefste verletzt, wenn ein Partner den anderen bzw. dessen Geschäftsführer [einer schweren Straftat] bezichtigt. Ob die Setzung einer Abhilfefrist iSv § 543 Abs. 3 BGB in einem solchen Fall

erforderlich wäre, kann dahingestellt bleiben, denn die Klägerin hat die Alleingesellschafterin der Beklagten zur Abgabe einer Unterlassungserklärung aufgefordert. Dem ist diese nicht nachgekommen.

Soweit das Landgericht die auf die sog. Legende gestützte fristlose Kündigung für wirksam erachtet, ist dies – jedenfalls mit der vorgenommenen Begründung und ohne Vernehmung der weiter benannten Zeugen – allerdings nicht haltbar.

Zwar war, anders als die Beklagte meint, das Landgericht nicht daran gehindert, letztlich den Vortrag der Klägerin als bewiesen anzusehen, obwohl „ihr Zeuge“, der Zeuge A., ihren Vortrag nicht bestätigt hat. Insofern darf das Gericht aus dem „Inbegriff der mündlichen Verhandlung“ schöpfen; in seiner Beweiswürdigung ist das Gericht gem. § 286 ZPO frei. Insbesondere spielen Beweislastregeln dabei eine nachrangige Rolle (vgl. Zöller/Greger, ZPO, 32. Aufl., § 286 Rdnr. 13 m.w.N.). Allerdings bedarf es dazu einer äußerst sorgfältigen Sachverhaltsaufklärung. Daran fehlt es hier.

Die Klägerin hat für die Richtigkeit ihres Vortrags die Zeugen A. und B. benannt; die Beklagte hat als Gegenzeugen ebenfalls den Zeugen A. benannt. Das Landgericht hat lediglich den Zeugen A. gehört, der die Darstellung der Beklagten bestätigt hat, dass deren Alleingesellschafterin an der Verbreitung der „Legende“ zum Nachteil des Geschäftsführers der Klägerin nicht beteiligt gewesen sei. Das Landgericht hat dem Zeugen allerdings nicht geglaubt, sondern in seinem Urteil ausgeführt, dass es davon ausgehe, dass der Zeuge die Unwahrheit sage. Auch wenn das Landgericht versucht hat, Kriterien für den fehlenden Wahrheitsgehalt der Aussage des Zeugen A. herauszuarbeiten, überzeugt das Ergebnis in dieser Form nicht.

Auf die Frage, ob das Landgericht, bevor es dem Vortrag der Klägerin folgt, nicht wenigstens die Alleingesellschafterin der Beklagten als Partei hätte vernehmen müssen, kommt es letztlich nicht an, weil es sowohl an einer ausschöpfenden Befragung der vernommenen Zeugen als auch an der erforderlichen Vernehmung aller benannten Zeugen fehlt. Wenn das Landgericht meinte, aus der Aussage des Zeugen A. den gegenteiligen Schluss ziehen zu können, was er inhaltlich ausgesagt hat, hätte es auch die weiteren, von Kläger- und Beklagenseite benannten Zeugen vernehmen müssen, um seine Überzeugung ausreichend begründen zu können. Weder der Zeuge B. (...), noch die Zeugin Frau A. sind aber vom Landgericht vernommen worden (benannt von der Klägerin Bl. 330, 362 d.A.). Mit der Aussage B. hat sich das Landgericht nur insoweit auseinandergesetzt, als es in seiner Beweiswürdigung eine Email des Zeugen B. an den Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 09.10.2020 (Anlage K25, Bl. 253 d.A.) gewürdigt hat. Dies ist kein adäquater Ersatz für die persönliche Zeugenbefragung. Gerade die zur Akten gereichten schriftlichen Äußerungen des Zeugen weisen entscheidende Widersprüche auf, die durch mündliche Befragung hätten aufgeklärt werden müssen. Dies betrifft z.B. die Frage, ob die Alleingesellschafterin der Beklagten überhaupt ... dabei war oder nicht, was ein wichtiges Kriterium für die Frage sein könnte, ob sie an der „Legende“ beteiligt war. Die Email des Zeugen B. könnte nämlich zunächst durchaus dafür sprechen; andererseits hat der Zeuge aber in zwei eidesstattlichen Erklärungen (Bl. 487f. d.A.) sowohl eine Einflussnahme durch als auch die Anwesenheit der Gesellschafterin verneint.

Auch die Auswertung der vom Landgericht in seine Beweiswürdigung mit einbezogenen Gefühlsreaktionen der Alleingesellschafterin der Beklagten überzeugt nicht. Zu oberflächlich hat das Landgericht auf angeblich fehlende Gefühlsreaktionen bei der Information durch den Zeugen A. abgestellt, ohne in seiner Argumentation zu berücksichtigen, dass jeder Mensch anders auf eine Schocknachricht reagieren kann. Aus diesem Grund wäre es auch erforderlich gewesen, dass das Gericht die Gesellschafterin mit seinen Zweifeln konfrontiert hätte. Ähnliches gilt für die angeblich gegen die Alleingesellschafterin der Beklagten sprechende Übereinstimmung ihrer

Angaben mit denen des Zeugen A.. Das Gericht hat daraus abgeleitet, dass Zeuge und Alleingesellschafterin sich abgesprochen haben müssten; es hätte aber auch berücksichtigen müssen, dass – so die Beklagte in ihrer Berufung zu Recht – die Gesellschafterin ja die „Legende“ gerade von dem Zeugen A. erfahren haben will. Dies unterstellt, ließe eine gewisse Übereinstimmung inhaltlicher Art und auch in den Formulierungen nicht zwingend auf einen abgesprochenen Vortrag schließen.

#### b) Fristlose Kündigung vom 16.06.2020

Die Klägerin kann sich indes für ihren Räumungs- und Herausgabeanspruch auf eine der weiteren fristlosen Kündigungen berufen, die sie erklärt hat. Die Voraussetzungen der §§ 543 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB liegen vor.

Mit Email vom 16.06.2020 (Anlage K6, Bl. 51 d.A.) kündigte der Prozessbevollmächtigte der Klägerin der Beklagten wegen der Umschreibung der Domain „....de“ auf ihren eigenen Namen, die von der verstorbenen Alleingesellschafterin der Klägerin, Frau C., für den von ihr geführten Veranstaltungsbetrieb der Klägerin eingerichtet worden war, fristlos. Gleichzeitig beantragte die Klägerin gegen die Beklagte eine entsprechende einstweilige Verfügung auf Unterlassung, die am 13.08.2020 auch erlassen wurde (Anlage K19, Bl. 203ff. d.A. Antrag Anlage K7, Bl. 53ff. d.A.). Auf eine vorangegangene Abmahnung vom 14.06.2020 (Bl. 59 d.A.) – sofern man eine solche gem. § 543 Abs. 3 BGB für erforderlich halten sollte – hat die Beklagte zurückweisend reagiert.

#### (1) Schriftform

Wie schon für die fristlose Kündigung vom 30.09.2020 ausgeführt, existiert eine gesetzlich vorgeschriebene Schriftform für (fristlose) Kündigungen von (gewerblichen) Pachtverhältnissen nicht; § 19 des Pachtvertrags findet auf (einseitige) Kündigungen keine Anwendung.

#### (2) Vertretungsbefugnis

Auch dieser Kündigung fehlt es nicht etwa an einer Vertretungsbefugnis des Prozessbevollmächtigten, der in Vollmacht der Klägerin die Kündigungs-Email vom 16.06.2020 unterzeichnet hat. Denn – wie bereits dargestellt – hat der Prozessbevollmächtigte seine Vollmacht, die ihn auch zur Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen berechtigt, vom zum damaligen Zeitpunkt amtierenden Geschäftsführer der Klägerin, Herrn P. S., erhalten, was der Beklagten auch mitgeteilt worden war.

#### (3) Umgehung der BORA

Dass die direkt an die Beklagte übersandte Kündigung „unter Umgehung“ des Prozessbevollmächtigten der Beklagten erfolgte, worauf die Beklagte hinsichtlich verschiedener Schreiben hinweist, macht die Kündigung ebenfalls nicht unwirksam. Das Verbot des § 12 Abs. 1 BORA richtet sich nicht an die Beteiligten des Rechtsgeschäfts oder der Willenserklärung, sondern nur an ihre Rechtsanwälte (vgl. BGH, Urteil v. 17.10.2003 – V ZR 429/02).

#### (4) Inhaltliche Berechtigung der Kündigung

Die fristlose Kündigung vom 16.06.2020 ist schließlich auch berechtigt, da der Klägerin aufgrund der unberechtigten Umschreibung der Domain „...de“ 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 (§§ 543 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB).

(a) Die Domainumschreibung auf ihren eigenen Namen durch die Beklagte erfolgte unberechtigt, worin ein sonstiger wichtiger Grund iSv §§ 543 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB für eine Kündigung des Pachtverhältnisses liegt. Erforderlich ist die konkrete Verletzung

einer vertraglichen Haupt- oder Nebenpflicht. Es sind Tatsachen erforderlich, die aus dem Risikobereich des Kündigungsempfängers – hier der Beklagten – herrühren (vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 80. Aufl., § 543 BGB Rdnr. 31f.). Hier ist die Nebenpflicht eines jeden Pächters betroffen, seinen Verpächter nicht in seinem Vermögen zu schädigen. Diese Pflicht hat die Beklagte verletzt.

Auch wenn unterstellt wird, dass die Beklagte zu Lebzeiten der früheren Alleingesellschafterin der Klägerin, Frau C., der Beklagten mit dem Abschluss des Pachtvertrags gleichzeitig erlaubt hatte, die Domain, Facebook-Seite, Instagram-Account und das Geschäftskennzeichen bei Ausübung des Pachtbetriebs zu nutzen, ergibt sich daraus keine Erlaubnis, die Domain auch auf sich umzuschreiben. Es ergibt sich daraus nicht einmal das Recht, die Domain überhaupt für einen gesicherten Zeitraum weiternutzen zu können, wie nachfolgend aufgezeigt wird.

Der Pachtvertrag enthält zu der Domain gar keine Regelung; im Gegenteil – so die Klägerin zu Recht – ist in § 16.1 des Pachtvertrags vereinbart, dass der Verpächter dem Pächter keinen Konkurrenzschutz gewährt. Auch eine mündliche Vereinbarung über eine Umschreibung der Domain trägt die Beklagte nicht vor; allein die eidesstattliche Versicherung der Frau E. vom 04.08.2020 (Anlage B18, Bl. 269 d.A.), wonach das Logo, die „damit zusammenhängenden Social Media Plattformen wie zum Beispiel Instagram, Facebook, Email-Accounts, Homepage ... unter Frau F.'s Leitung übernommen und fortgeführt werden (sollten)“, genügt für eine Absicherung auf Dauer nicht.

Ebenso wenig kann sich die Beklagte darauf berufen, dass sie aufgrund der ihr erteilten Handlungsvollmacht vom 13.02.2020 (Anlage B4, Bl. 101 d.A.) und der ihr erteilten Generalvollmacht vom 04.03.2020 (Anlage B5, Bl. 102 d.A.) berechtigt war, eine Umschreibung der Domain vorzunehmen. Zwar könnten Handlungsvollmacht/Generalvollmacht zugunsten der Beklagten möglicherweise auch über den Tod der Vollmachtgeberin hinaus Wirkung entfalten (s. zumindest Wortlaut der Generalvollmacht); weder die Handlungsvollmacht noch die Generalvollmacht erlauben es der Beklagten aber im Innenverhältnis, Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die nach obiger Darstellung nicht vom Willen der Klägerin gedeckt waren. Im Übrigen berechtigen solche Vollmachten auch nicht zu Insichgeschäften gem. § 181 BGB, wenn dies nicht ausdrücklich erlaubt ist, woran es hier fehlt.

Es ist danach davon auszugehen, dass die Klägerin – sei es durch Frau C. oder deren Erben – berechtigt war, der Beklagten zu jedem Zeitpunkt die Nutzung der Domain etc. zu untersagen, wenn dies zunächst auch von Frau C. nicht beabsichtigt gewesen sein mag.

Die wirksame Umschreibung der Domain durch die Beklagte auf sich am 08.05.2020 hätte eine solche – bis dahin ohne Weiteres mögliche – Nutzungsuntersagung durch die Klägerin treuwidrig verhindert, was objektiv eine Nebenpflichtverletzung des Pachtvertrags darstellt, da die Klägerin dadurch den in der Öffentlichkeit bekannten und erfolgreichen Domainnamen nicht mehr hätte selbst nutzen zu können, mit der Folge erheblicher zu befürchtender Einkommens- und Vermögenseinbußen.

(b) Die Klägerin musste ein solches Verhalten der Beklagten auch im Rahmen des unstrittig nach dem Tod von Frau C. weiter bestehenden Pachtverhältnisses nicht hinnehmen.

Eine wirksame Umschreibung der Domain wäre für sie mit erheblichen Vermögens- und Einkommenseinbußen auf Jahre verbunden gewesen, weil sie nicht mehr in der Lage gewesen wäre, den bekannten Domainnamen „...de“ für sich vermarkten zu können. Dass es ihr gelang, dies mit einer einstweiligen Verfügung letztlich zu verhindern, ändert an der schwerwiegenden Pflichtverletzung der Beklagten nichts.

Der Beklagten kann auch nicht zugute gehalten werden, dass sie davon ausgegangen war, dass nach dem Willen von Frau C. ihr die Nutzung des Domainnamens – jedenfalls vorerst – zum Betreiben des Veranstaltungshauses zustehen sollte.

Sie musste nach dem Tod von Frau C. damit rechnen, dass deren Erben ihr die Nutzung nicht mehr ohne Weiteres zugestehen würden, dass sie möglicherweise andere Interessen hatten, die Domain – ggfs. auch außerhalb des Pachtobjekts – für sich selbst zu nutzen. Dafür, dass die Beklagte dies auch wusste, spricht die Tatsache, dass sie gerade in dem Zeitraum, in dem noch ungeklärt war, wer Erbe der Frau C. werden würde, die Umschreibung der Domain vornahm. Einen anderen Grund hat sie dafür auf Befragung durch den Senat nicht nennen können, so dass davon auszugehen ist, dass sie damit rechnete, dass die Weiternutzung von Domain etc. der Klägerin nach Klärung des Erbfalls für sie schwierig werden könnte. Folge davon war, dass sie die auch für ihre erfolgreiche Fortführung des Pachtbetriebs wesentliche Domain „...de“ auf sich überschrieb, ohne sich mit der Klägerin in irgend einer Form zu verständigen oder den Erbschein abzuwarten, wozu ihr nach ihren Angaben in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat auch der Ehemann der Alleingesellschafterin der Klägerin geraten hatte.

Die Beklagte bzw. ihre Alleingesellschafterin kann sich bei ihrem Verhalten nicht darauf berufen, dass sie nicht geschäftserfahren genug gewesen wäre, um die Tragweite ihres Verhaltens zu überblicken. Sie wusste bereits aus ihrer bisherigen Tätigkeit für die verstorbene Frau C., die sie längere Zeit als ihre „rechte Hand“ bei der Geschäftsführung der Klägerin unterstützt hatte, welche Bedeutung ein Domainname für den Erfolg des Veranstaltungsunternehmens hatte. Immerhin war es der Klägerin gelungen, mit dem Haus und der dazugehörigen Domain im Jahr 2019 einen Jahresumsatz von über 400.000,- € zu erwirtschaften (Anlage K40.8, Bl. 545 d.A.). Die Alleingesellschafterin der Beklagten machte auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat keineswegs den Eindruck einer geschäftsunerfahrenen Studentin – als die sie bei der Klägerin ihre Tätigkeit begonnen hatte –, sondern war durchaus in der Lage, ihre Interessen nicht nur über ihren Prozessbevollmächtigten, sondern selbst eloquent und fundiert inhaltlich überzeugend vorzutragen.

Unabhängig davon war der Beklagten spätestens mit der Aufforderung vom 14.06.2020, die Nutzung der Domain, Facebook etc. zu unterlassen (Bl. 59 d.A.), darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass die Klägerin mit einer Weiternutzung nicht einverstanden war. Spätestens dann hätte sie einlenken und auf ihre bis dahin vorhandenen Nutzungsrechte verzichten müssen, was sie nicht getan hat. Zudem war mit Schreiben vom 03.06.2020 auch die Handlungsvollmacht durch die Klägerin gekündigt worden (Anlage K13, Bl. 126 d.A.).

Die Vorgehensweise der Beklagten zeigt, dass sie bereit war, ihre finanziellen Interessen einseitig durch unberechtigte Verhaltensweisen zum Schaden von Einkommen und Vermögen der Klägerin durchzusetzen, was diese im Rahmen des gemeinsamen Pachtverhältnisses nicht hinzunehmen brauchte. Ein Abwarten bis zum Ende einer ordentlichen Kündigungsfrist war der Klägerin nicht zuzumuten, da der Vertrag auf zwei Jahre mit Option auf weitere sechs Jahre befristet war. Diese Option hat die Beklagte auch ausgeübt (s. Protokoll v. 20.10.2021, Bl. 580 d.A.).

(c) Soweit die Beklagte mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 27.10.2021 rügt, dass die fristlose Kündigung nicht wirksam sei, weil die Klägerin bereits Anfang Mai gewusst habe, dass die Domain einen neuen Vertragspartner habe, was dazu führe, dass es an einer umgehenden Kündigung fehle, folgt der Senat dem nicht.

Zum einen ist dieser Vortrag verspätet und nicht mehr zuzulassen, weil er weder unstreitig ist noch das verspätete Vorbringen gem. § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO entschuldigt

ist. Zudem führt der Vortrag, dass die Mitteilung der Änderung des Vertragspartners der Domain auf dem Email-Account der verstorbenen Frau C. eingegangen sei, nicht zwingend auch zu einer sofortigen oder auch nur zeitnahen Kenntnisnahme der Klägerin. Schließlich gibt es ohnehin keine bestimmte Frist, innerhalb der eine fristlose Kündigung gem. § 543 BGB erklärt werden muss; insbesondere gilt § 626 Abs. 2 BGB – Frist von zwei Wochen für eine fristlose Kündigung von Dienstverträgen – nicht. Langes Zuwarten kann lediglich Indiz für die Zumutbarkeit sein (vgl. Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 543 BGB Rdnr. 53), die hier aber auch bei einem Abwarten von – unterstellt – ca. einem Monat nicht angenommen werden kann.

2. Die fristlose Kündigung vom 16.06.2021 war nach alledem ursprünglich berechtigt; der Anspruch der Klägerin auf Räumung und Herausgabe ist erst durch die zwischen den Instanzen erfolgte Räumung und Herausgabe des Pachtobjekts durch die Beklagte entfallen.

### 3. Widerklage der Beklagten

Die Widerklage der Beklagten ist zulässig, aber unbegründet.

Da die Widerklage seitens der Beklagten erst im Berufungsverfahren erhoben wurde, richtet sich ihre Zulässigkeit nach § 533 ZPO. Zwar würden im vorliegenden Fall die nach § 529 ZPO zugrunde zulegenden Tatsachen bei Unwirksamkeit sämtlicher fristlosen Kündigungen quasi als Kehrseite den Widerklaganspruch der Beklagten begründen können. Da die Berufung der Beklagten hier aber gerade zurückzuweisen ist, weil nach Ansicht des Senats mindestens eine der Kündigungen das Pachtverhältnis wirksam beendet hat, kann der Beklagten kein Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes zugesprochen werden.

### III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde gem. § 3 ZPO festgesetzt; die Widerklage erhöht den Streitwert nicht, da Klage und Widerklage denselben Gegenstand betreffen (vgl. Zöller/Herget, a.a.O., § 5 Rdnr. 2).