

Oberlandesgericht Frankfurt

BESCHLUSS

§§ 138, 543, 581 BGB

- 1. Das Recht auf eine außerordentliche Kündigung kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden.**
- 2. Die fristlose Kündigung eines Pachtvertrags ist bei einer Verwahrlosung der Pachtsache trotz einer dem Pächter obliegenden Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB wirksam.**
- 3. Untermietverträge über Wohnraum "pro Matratze" sind sittenwidrig und nichtig. Sie verstoßen zudem gegen das Verbot der Überbelegung von Wohnraum und damit gegen ein den Schutz des Mieters dienendes Gesetz.**

OLG Frankfurt, Beschluss vom 18.05.2022, Az.: 2 W 45/21

Tenor:

Die sofortige Beschwerde wird zurückgewiesen.

Diese Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Parteien schlossen am 10.02.2014/11.02.2014 einen Pachtvertrag zur wohnwirtschaftlichen Nutzung, wobei Untervermietung der Wohnräume ausdrücklich gestattet war (§ 1.2 des Pachtvertrages, Anl. K1, Anlagenband), über das Anwesen in der Straße1 (im Grundbuch von Ort1 als Straße2 bezeichnet) in Stadt1. Dies betraf die Häuser A, B, C und D (§ 1.1 PV). Das Pachtverhältnis sollte am 01.05.2014 beginnen und am 30.04.2024 enden, wobei eine Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils ein weiteres Jahr vorgesehen war, wenn es nicht von einer Vertragspartei mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werde (§ 3 PV). Als monatliche Pacht war ein Betrag von 2.900,00 € vereinbart. Die Neben- und Objektkosten betragen zunächst 600,00 €. Insgesamt waren 3.500,00 € zu zahlen (§ 4 PV). Nach § 7 PV standen dem Pächter ein Leistungsverweigerungsrecht-, Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrecht gegen die Pacht nur bei Anzeige von Ansprüchen mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Pachtzahlung zu, wobei die Anzeigepflicht bei unbestrittenen und rechtskräftig festgestellten Forderungen entfallen sollte. Mit anderen Forderungen als denjenigen aus dem Mietverhältnis sollte der Pächter nicht aufrechnen dürfen, wobei auch die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes ausgeschlossen war.

§ 8 enthält eine im Einzelnen beschriebene Obhutspflicht des Pächters, insbesondere sah § 8.2 vor, dass der Pächter für Schäden durch die schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Obhut- und Sorgfaltspflichten einstandspflichtig sein sollte. Die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, bauliche Veränderung und Außenwerbung oblagen nach § 10 des Pachtvertrages dem Pächter mit Ausnahme für solche Instandsetzungskosten, die durch Schäden entstehen, für die der Verpächter Versicherungsleistungen in Anspruch nehmen kann.

§ 10.2 hat folgenden Wortlaut:

„Der Mieter ist berechtigt, auf eigene Kosten bauliche Veränderungen an der Mietsache vornehmen zu lassen, wenn dies für die vorgesehene gewerbliche Nutzung nötig und erforderlich ist.

Der Mieter verpflichtet sich jedoch, bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Brandschutz dienen (...)“

Die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen traf nach § 11 den Pächter. Sie sollten vorzunehmen sein, wenn die Pachtsache bei objektiver Betrachtungsweise tatsächlich renovierungsbedürftig sei. § 23 regelt die Kündigung des Pachtvertrages. Die Klausel: „23.1 Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit vereinbart, ist eine schriftliche Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats bis zum Ablauf des Kalendermonats zulässig (...)“ - ist gestrichen.

§ 23.2 hat folgenden Wortlaut:

„Ist das Mietverhältnis befristet, kann der Vertrag nur gekündigt werden, wenn ein Grund zur außerordentlichen Kündigung gegeben ist. Ein solcher Grund liegt vor, wenn sich der Mieter mit der Miet- oder Betriebskostenzahlung für 2 aufeinanderfolgende Termine oder mit einem nicht unerheblichen Teil dieser Zahlung in Verzug befindet,

der Zahlungsverzug des Mieters einen Zeitraum erreicht, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, und der Höhe der Mietzahlungen für 2 Monate entspricht, wenn der Mieter die Mietsache - trotz erfolgter schriftlicher Abmahnung - zur anderen als in diesem Vertrag vereinbarten Zwecken - insbesondere zu Wohnzwecken - nutzt.

Der Mieter kann wegen vollständiger oder partieller Nichtgewährung des vertraglichen Gebrauchs erst kündigen, wenn er dem Vermieter schriftlich eine angemessene Frist zur Abhilfe gesetzt hat und diese erfolglos verstrichen ist.“

§ 23.3 PV schließt die stillschweigende Verlängerung des Vertrages nach § 545 BGB aus. Im § 25 trafen die Parteien schriftliche Nebenabreden und nahmen insbesondere auf die Anl. 1 zum Miet-/Pachtvertrag Bezug. In dieser (vgl. Anl. K1 des Anlagenbandes der beigezogenen Akte des Landgerichts Wiesbaden ... und Anl. BB2, Anlagenband) trafen die Parteien folgende Regelung:

„Beide Parteien vereinbaren individuell, dass das Mietverhältnis auf die Dauer von 10 Jahren beidseitig nicht kündbar ist, da der Mieter erhebliche Investitionen in das Objekt stecken wird.

Den Parteien ist bewusst, dass hierdurch die gesetzliche Regelung bezüglich der Befristung von Mietverhältnissen nicht greifen wird. Der Vermieter verzichtet deswegen ausdrücklich auf sein Kündigungsrecht. Die gesetzliche Regelung betreffend Zahlungsverzug der Miete und die Paragraphen dieses Vertrages sind hiervon ausgenommen. Dieses ist ausdrücklich der Wunsch von beiden Parteien.

Die Investitionen des Mieters sind mit dem Mietzins abgegolten. Ein Rückerstattungsanspruch des Mieters ist ausgeschlossen. Dies gilt in jedem Falle. Der Mieter verpflichtet sich die Wohnungen des Objekts zu Mietbeginn in einen, für neu zu vermietende Wohnräume adäquaten Zustand zu versetzen. Dies betrifft unter anderem Heizung, Sanitär, Bäder (helle Töne), Böden (Laminat), Strom etc.

(...)“

Im Jahre 2016 (Anl. B4 ff., Bl. 115 ff. d.A.) erhöhten sich die öffentlichen Abgaben für das Grundstück erheblich. Der Antragsgegner passte unter Berufung auf § 4.4 des Pachtvertrages die Höhe der Betriebskosten mit Zustimmung des Antragstellers mit Wirkung zum 01.01.2017 von 600,00 € um 365,00 € auf 965,00 € an, so dass die Gesamtmiete ab diesem Zeitpunkt 3.865,00 € betrug.

Im Lokalteil der „Zeitung1“ erschien am XX.XX.20XX, (Onlineausdruck vom 21.08.2019, Anl. B, Anlagenband, erstmals vorgelegt als Anl. B3 zum Schriftsatz des Antragsgegners als Beklagter in dem Verfahren ..., Anl. A Anlagenband) ein Zeitungsartikel über die „Situation“ in der Straße1 in Stadt1-Ort1, die „trotz Razzia im vergangenen Jahr unverändert geblieben“ sei. Die Redakteurin W erläuterte in dem Artikel, dass mehr als ein Jahr nach einer Razzia, bei der man 61 Personen in den Wohnungen angetroffen habe, die Zustände unverändert seien. Noch immer werde der Wohnraum „pro Matratze“ an Bulgaren und Rumänen vermietet. Anwohner hätten berichtet, dass das Gebäude zunehmend verwahrlose, die Bewohner Lärm und Schmutz verursachten und in der Straße ordnungswidrig parkten. Die Situation sei so schlimm, dass eine Familie inzwischen entschieden habe, wegzuziehen, wie der Ortsvorsteher berichtet habe. Das Ordnungsamt habe der Redaktion mitgeteilt, dass in dem Objekt weiterhin 85 Personen gemeldet seien und Beschwerden von Anwohnern vorlägen.

Die Parteien verhandelten über die Veräußerung des Objekts; Einzelheiten sind jedoch streitig.

Mit Schreiben vom 15.12.2017 (Anl. K2, Anlagenband) wandte sich der Antragsgegner an den Antragsteller und erläuterte, er sei wie persönlich besprochen, bereit, die Einheiten des Objekts für 720.000 € zu verkaufen, wobei die Erwerbsnebenkosten vom Käufer zu leisten seien. Der Verkauf für diese Summe bedinge aber eine Begleichung sämtlicher zu leistenden „Mieten und Mietnebenkosten“. Es heißt hier unter anderem weiter:

„Die von Ihnen vorgeschlagene Option des separaten Verkaufs der Häuser A-C und im Anschluss des Hauses D ist ebenfalls darstellbar. Der Kaufpreis der Häuser A bis C beläuft sich dann auf 300.000 €, der für das Haus die auf 320.000, - € (hieraus wird die vom Verkäufer gezahlte Reparaturleistung 15.000,00 € verrechnet).

Bedingung für den Verkauf ist, dass der Nutzen-/Lastenübergang A bis C erst vollzogen wird, wenn auch das Haus D verkauft ist. Bis dahin sind die vereinbarte Miet-, bzw. Pachtzahlungen durch Herrn X und/oder die künftigen Eigentümer zu leisten. Mit Umbau und Modernisierungsmaßnahmen kann selbst verständlich begonnen werden. Alles Weitere regelt der not. Kaufvertrag.“

Die örtliche Situation wurde in einem Artikel der „Zeitung1“ vom XX.XX.20XX (Anl. B, Anlagenband erstmals vorgelegt als Anl. B4 zum Schriftsatz des Antragsgegners als Beklagter in dem Verfahren ..., Anl. A, Anlagenband) erneut aufgegriffen, wobei der Artikel mit der Schlagzeile „Ort1: Erschütternde Zustände in der Straße1“ überschrieben wurde. In dem Artikel heißt es:

„Überbelegte Räume, bauliche Mängel, Lärm und Dreck - seit Jahren beklagen Anwohner und der Ort1 Ortsbeirat Zustände in der Straße1. Im Mai hatte der Ortsbeirat vom Magistrat erneut ein gemeinsames Vorgehen dagegen gefordert und dabei vor allem den Ordnungsdezernenten in die Pflicht genommen.“

Weiter wird von einem Ortstermin durch den Sozialdezernenten der Stadt1 mit den Mitarbeitern des Baudezernats berichtet, die „erschüttert gewesen seien, weil vieles in dem Gebäude furchtbar aussähe“ - wie die Redaktion der Zeitung die städtischen Bediensteten zitiert.

Mit Schreiben vom 28.03.2018 (Anl. K17, Bl. 61 d.A.) erteilte der Antragsgegner dem Antragsteller eine Vollmacht zur Einholung einer Auskunft gegenüber dem Bauamt zur

Vorbereitung einer Teilungserklärung, wobei es hierin heißt: „Herr X beabsichtigt, gemeinsam mit Bekannten das Objekt zu erwerben“.

Der Antragsteller ließ die Aufteilung der Wohnung in abgeschlossene Wohneinheiten durch das Ingenieurbüro Y & Partner vorbereiten, wofür ihm das Ingenieurbüro unter dem 14.09.2019 (Anl. K19, Bl. 64 d.A.) 8.000,00 € brutto in Rechnung stellte.

Die Fa. Z GmbH unterbreitete dem Antragsgegner und seiner Ehefrau mit Schreiben vom 31.01.2019 (bzw. vom 25.01.2019, vgl. Anl. K16, Anlagenband der beigezogenen Akte ...) ein Kaufangebot für das Grundstück in der Straße1 für die Gebäude A, B und D.

Mit Schreiben vom 20.02.2019 (Anl. K15, Bl. 36 f. d.A.) übermittelte der Notar Dr. E aus Stadt1 den Entwurf eines Grundstückskaufvertrages, (Anl. K15, Bl. 38 ff. d.A.), der vorsah, dass der Antragsgegner und seine Ehefrau an Frau F den 66.802/100.000-stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück in der Straße2 (jetzt: Straße1), Stadt1-Ort1, verbunden mit der neugebildeten Sondereigentumseinheit Nr. 3 gemäß Aufteilungsplan zum Preis von 120.000,00 € veräußerten. Aus § 2 des Kaufvertragsentwurfes ergibt sich, dass hier die im Erdgeschoss des Gebäudes C gelegene Wohnung Nr. 3, eine im 1. und 2. Obergeschoss des Gebäudes C gelegene Wohnung sowie die Garage mit der Nr. 4 Kaufgegenstand seien sollten. Ein Vertrag kam nicht zu Stande.

Der Notar G, Stadt1 entwarf einen notariellen Kaufvertrag für den 26.02.2018 (Anl. B7, Anlagenband) über die Veräußerung eines Grundstücksanteils durch den Antragsgegner an die Herren H und I. Verkaufsgegenstand sollte nach dem Entwurf ein 15.599/100.000-stel Miteigentumsanteil an den Grundstücken verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. 2 sein. Als Kaufpreis war ein Betrag i.H.v. 150.000,00 € vorgesehen. Zu einer Beurkundung kam es nicht.

Einen weiteren Entwurf für den 27.02.2018 fertigte der Notar G (Anl. B8, Anlagenband) aus. Dieser Kaufvertragsentwurf sah die Veräußerung an Frau F, Herrn H und J vor. Kaufgegenstand sollte ein 66.802/100.000-stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 gem. Aufteilungsplan zum Preis von 320.000,00 € sein. Auch dieser Vertrag kam nicht zu Stande.

In der Zeit von Dezember 2017 bis einschließlich Mai 2019 leistete der Beklagte Zahlungen auf die Pacht in Höhe von insgesamt 51.930,00 €. Hierzu verhält sich die Tabelle des Beklagten im Kündigungsschreiben vom 13.05.2019 (Anl. B, Anlagenband = ursprünglich Anl. B2 zum Schriftsatz des Antragsgegnervertreters vom 24.06.2020 im beigezogenen Verfahren ..., Bl. 23 ff. der beigezogenen Akte ... und Anl. A, Anlagenband). Auch S. 4 der Klageerwiderung in dem Verfahren ... selbst (Bl. 23 ff. der beigezogenen Akte ... und Anl. A, Anlagenband) listet die Positionen auf. Aus ihr ergibt sich, dass im März 2019 keine Pachtzahlung erfolgte, am 10.04.2019 eine Zahlung von 2.000,00 € und im Mai 2019 keine Pachtzahlung geleistet wurde. Der Antragsteller war im Hinblick auf die aus Sicht des Antragsgegners unpünktlichen Pachtzahlungen mit Schreiben des Bevollmächtigten vom 18.08.2017 und danach auch vom Antragsgegner selbst mehrfach abgemahnt worden.

Mit Schreiben vom 13.05.2019 (Anl. B, Anlagenband = ursprünglich Anl. B2 zum Schriftsatz des Antragsgegnervertreters vom 24.06.2020 im beigezogenen Verfahren ..., Bl. 23 ff. der beigezogenen Akte ... und Anl. A, Anlagenband) kündigte der Antragsgegner das Pachtverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzuges mit der Begründung, die Pacht für die Monate April und Mai sei bislang nicht bzw. nicht in voller Höhe eingegangen. Vereinbarung sei eine monatliche Pacht von 3.865,00 € einschl. Betriebskostenvorschuss i.H.v. 1.065,00 €. Unter Berücksichtigung der geleisteten Zahlungen für die Zeit von Dezember 2017 bis einschließlich Mai 2019 in Höhe von insgesamt 51.930,00 € errechnete der Antragsgegner auf Grundlage einer geschuldeten Gesamtsumme von

66.605,00 € eine offene Pachtforderung i.H.v. 14.675,00 €. Auf diesen Rückstand wurde die fristlose Kündigung vorwiegend gestützt. Ferner wurde die abgemahnte „nachhaltig unpünktliche“ Zahlung der Pacht als Kündigungsgrund aufgeführt. Schließlich monierte der Antragsgegner als Pflichtverletzung, dass der Antragsteller nach der Anl. 1 zum Pachtvertrag verpflichtet gewesen sei, die Wohnungen des Objekts zu Pachtbeginn in einem für neu zu vermietende Wohnräume adäquaten Zustand zu versetzen, insbesondere für die Gewerke Heizung, Sanitär, Bäder und Böden und Strom; dieser Verpflichtung sei der Antragsteller trotz wiederholter Abmahnungen nicht nachgekommen. Die Kündigung ging dem Antragsteller am 19.05.2019 zu.

Der Magistrat der Stadt1- Ordnungsamt - erließ gegen die Miteigentümerin des Antragsgegners Frau K am 01.08.2019 einen ordnungspolizeilichen Bescheid (Az. ..., Anl. B, Anlagenband). Ihr wurden unter Fristsetzung die unverzügliche Bekämpfung des Schädlingsbefalls (Ratten) im Bereich des Anwesens und ein entsprechender Nachweis hierfür aufgegeben. Zur Begründung hat die Behörde ausgeführt: Anlässlich von Kontrollen durch das Ordnungsamt und das Gesundheitsamt am 19.04.2019, 25.06.2019 und 30.07.2019 seien neben starken Schäden in den Wohnungen auch starker Rattenbefall im Außenbereich festgestellt worden. Durch das Amt für soziale Arbeit/Wohnungsaufsicht seien bereits im Januar 2018 vereinzelte Wohnungen in dem Anwesen für unbewohnbar erklärt und gesperrt worden. Anlässlich einer wegen weiterer Beschwerden durch Anwohner durchgeführten erneuten Kontrolle der Liegenschaft am 25.06.2019 und 30.07.2019 sei festgestellt worden, dass das Anwesen (Hof, hinterer Garten, Wohn- und Kellerräume) stark vermüllt und weiterhin ein massiver Rattenbefall vorhanden seien. Es seien mehrere Rattenlöcher im Hof aber auch Rattenfraß in einzelnen leerstehenden Wohnungen sowie überall sichtbarer Rattenkot festgestellt worden. Die Behörde beanstandete, dass keine Maßnahmen getroffen worden seien, um die Missstände zu beseitigen. Durch die Vernachlässigung der Liegenschaft hätten sich Ratten ansiedeln können, wodurch eine Gefährdung der anderen Bewohner und Anwohner Liegenschaft ausgehe.

Mit Schreiben vom 08.08.2019 (Anl. K3, Anlagenband) wandte sich der Antragstellervertreter an den Antragsgegner und hielt ihm vor, diese habe sich nicht an eine getroffene Abrede gehalten. Die Parteien hätten vereinbart, dass der Antragsteller einen Käufer für die benannten Grundstücke finde. Dieser habe die Fa. Z GmbH als Käuferin gewinnen können; der Antragsgegner habe den Verkauf allerdings nicht vollzogen. Ferner wurde der Antragsgegner aufgefordert, für „bekanntlich entstandene Renovierungskosten“ einen Betrag i.H.v. 67.600,00 € zu erstatten. Zwar hätten die Parteien vereinbart, dass der Antragsteller die vorgenannten Kosten nicht geltend mache, wenn der Antragsgegner im Gegenzug das Haus im Block C an die Tochter des Antragstellers zum Preis von 120.000,00 € veräußere. An diese Vereinbarung habe sich der Antragsgegner aber nicht gehalten. Der Antragstellervertreter setzte dem Antragsgegner eine Frist zur Vollziehung des Verkaufs des Objekts bis 22.08.2019 oder zur Überweisung des Schadensersatzbetrages i.H.v. von 67.600,00 €, Zugleich wurden dem Antragsgegner - ausgehend von einem Gegenstandswert i.H.v. 107.600,00 €, errechnet aus dem geltend gemachten Betrag von 67.600,00 € und „weitergehendem vorläufigem Schadensersatz“ i.H.v. 40.000,00 € - die Erstattung von Anwaltskosten i.H.v. 2.148,94 € aufgegeben.

Ein vorgesehene Treffen vom 14.08.2019 zwischen den Parteien scheiterte. Entweder verwies der Antragsgegner den Antragsteller vom Grundstück, erteilte ihm ein Hausverbot und wechselte die Schlösser aus, was der Antragstellervertreter mit Anwaltsschreiben vom 14.08.2019 (Anl. K4, Anlagenband) beanstandete, oder der Antragsteller verließ unter den vom Antragsgegner im Schriftsatz vom 24.06.2019 im Vorprozess ... im Einzelnen erläuterten Umständen der Begegnung das Grundstück mit dem Bemerkung, er habe noch einen anderen Termin, nachdem der Antragsgegner die Polizei gerufen hatte. Dies ist zwischen den Parteien allerdings streitig.

Die Ansprüche und Vorwürfe wies der Antragsgegner über seine Bevollmächtigten mit Schreiben vom 21.08.2019 (Anl. K5, Anlagenband) zurück. Am selben Tage (Anl. 7, Bl. 121 ff. d.A.) reichte er beim Landgericht Wiesbaden vorsorglich im Zusammenhang mit einem befürchteten Antrag des Antragstellers auf Erlass einer einstweiligen Verfügung mit dem Ziel der Wiedereinräumung des Besitzes an dem Anwesen eine Schutzschrift ein; wegen der Einzelheiten der Schutzschrift wird auf Anl. 7, Bl. 121 ff. d.A. nebst Anlagen (Bl. 128-189 d.A.) Bezug genommen. Die Anlagen enthalten Farbausdrucke Lichtbildern, die Details zum Zustand des Objektes dokumentieren (Bl. 158 ff. d.A.).

Mit Schreiben vom 27.08.2019 (Anl. K6, Anlagenband) übermittelte der Antragsgegner erneut die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Im Zusammenhang mit einem antragstellerseits in Aussicht gestellten einstweiligen Verfügungsverfahren heißt es hier: „Sollte Ihre Partei die Chuzpe besitzen, im Eilverfahren den Besitz dem Anwesen (...) wiedererlangen zu wollen, nachdem Ihre Partei das Anwesen fast völlig zerstört hat, werde ich umgehend bei Gericht ein Eilantrag auf Räumung des Anwesens stellen. Zudem sind auch die beteiligten Behörden informiert (...), um die Wohnungen für unbewohnbar zu erklären, falls Ihrer Partei der Besitz wieder eingeräumt werden sollte.“ Mit Schreiben vom 02.09.2019 (Anl. K14, Anlagenband) meldete der Antragsgegner im Hinblick auf das Dach des Hauses B Schadensersatzansprüche in Höhe der Kosten des Dachdeckers L gem. Rechnung vom 30.06.2017 i.H.v. 13.843,67 € mit der Begründung an, es wäre im Jahre 2007 Aufgabe des Antragstellers gewesen, das Dach von Haus B zu reparieren, nachdem von dort mehrfach Ziegel auf das Nachbargrundstück gefallen seien. Da der Antragsteller mehrfachen Aufforderungen hierzu nicht nachgekommen sei, habe der Antragsgegner das Dach abdecken lassen müssen, um weiteren Schaden vom Nachbargrundstück abzuwenden, wofür Kosten i.H.v. 13.843,67 € entstanden seien.

Der Antragstellervertreter wies die fristlose Kündigung mit Schreiben vom 13.09.2019 (Anl. K7, Anlagenband) zurück und listete seinerseits Schadensersatzansprüche in Höhe von insgesamt 112.738,98 € auf, die sich aus Ingenieurkosten, Arbeitsstunden, Notarkosten, Renovierungsarbeiten und entfallenen Mieteinnahmen i.H.v. 60.000,00 € zusammensetzten. Dieser Betrag bildet auch Grundlage der beabsichtigten Klage.

Die inhaltlich im Wesentlichen gleichlautende Klage, gerichtet auf einen Teilzahlungsbetrag i.H.v. 5.001,00 € wies das Landgericht Wiesbaden durch das am 21.01.2021 in dem beigezogenen Verfahren ... verkündete Urteil mit der Begründung zurück, die Klage sei unzulässig, weil nicht ersichtlich sei, wie sich der Teilbetrag zusammensetze bzw. aus welchem Einzelanspruch der Klageanspruch geltend gemacht werde. Dies sei trotz zweier Hinweise nicht berichtet worden. Die Klage sei im Übrigen auch nicht nachzuvollziehen, insbesondere sei der sich aus den Lichtbildern dargestellte Zustand, der nicht bestritten sei, unzumutbar und menschenunwürdig. Die Zahlungsrückstände, auf die der Antragsgegner seine Kündigung wegen Zahlungsverzugs gestützt habe, seien gleichfalls nicht widerlegt.

Die Klageforderung setzt sich zusammen (vgl. S. 5 des Klageentwurfs)

- a)
Kosten Ingenieurbüro Y für Vorb. Teilungserklärung
6.000,00 €
- b)
Ingenieurbüro Y (Rest)
2.000,00 €
- c)
Arbeitsstunden
7.980,00 €
- d)
Notarkosten

83,30 €

e)

Notarkosten

3.608,68 €

f)

Renovierungsarbeiten Fa. N

3.650,00 €

g)

Renovierungsarbeiten Fa. N

4.300,00 €

h)

Renovierungsarbeiten Fa. N

4.550,00 €

i)

Kosten für Haus Block B

20.567,00 €

j)

entfallene Mieteinnahmen

60.000,00 €

Summe:

112.738,98 €

Der Antragsteller behauptet, zwischen den Parteien sei vereinbart worden, dass der er für die Grundstücke einen Käufer finde. Er habe entsprechend dieser Absprache die Fa. Z GmbH als Käuferin gewinnen können. Der Antragsgegner habe den Verkauf allerdings nicht vollzogen. Die Parteien hätten vereinbart, die Renovierungskosten i.H.v. 67.600,00 € nicht geltend zu machen, wenn im Gegenzug das Haus im Block C an seine Tochter zum Preis von 120.000,00 € veräußert werde. Auch an diese Absprache habe sich der Antragsgegner nicht gehalten. Die Erteilung des Hausverbots auf dem Grundstück sei unzulässig, da der Antragsteller Pächter sei. Gleiches gelte für den Austausch der Schlösser.

Er habe 6.000,00 € an das Ingenieurbüro Y in Stadt1 gezahlt, ein weiterer Betrag von 2.000,00 € solle noch gezahlt werden. Er habe 532 Arbeitsstunden für Renovierungsarbeiten investiert. Hierbei sei ein Stundenlohn von 15,00 € zugrunde zu legen. Es seien Kosten i.H.v. 3.608,68 € und 83,30 € für die Teilungserklärung entstanden.

Für Renovierungsarbeiten für das Haus B habe er 1.650,00 €, 4.300,00 € und 4.550,00 € gemäß Quittung und Rechnung der Fa. N Nr. ... vom 05.05.2015 (Anl. K 11, Anlagenband), gemäß Quittung und Rechnung der Fa. N Nr. ... vom 05.05.2015 (Anl. K12, Anlagenband) und gemäß Quittung und Rechnung der Fa. N vom 15.03.2015, Nr. ... (Anl. K13, Anlagenband) entrichten müssen. Weiter habe er für Arbeiten im Block B Arbeitsstunden im Gegenwert von 20.567,00 € aufgewandt.

Der Antragsgegner habe einen Wasserschaden im Haus B verursacht. Drei Mieten seien hierdurch entfallen, weil der Antragsgegner das Dach lediglich mit einer Folie abgedeckt habe. Hierdurch seien die Wohnungen unbewohnbar geworden. Die Mieter hätten ab Februar 2017 die Zahlungen eingestellt. Hierdurch seien ihm, dem Antragsteller für 24 Monate Mieteinnahmen von 550,00 €, 550,00 € und 400,00 € entgangen. Dennoch habe er Pachtzinsen für den Block B i.H.v. 24.000,00 € zahlen müssen.

Ferner seien ihm durch den Entzug des Besitzes am dem 14.08.2019 weitere Mieteinnahmen entgangen. Bis zum vertraglich vorgesehenen Ende der Pachtzeit, dem 30.04.2024 würde der Antragsteller aus den übrigen Blöcken (A, C und D) monatlich 2.000,00 € Mietzins erhalten, was einem Schaden für 60 Monate von 120.000,00 €

entspreche. Unter Berücksichtigung ersparter Aufwendungen werde insoweit lediglich ein Betrag von 60.000,00 € geltend gemacht.

Gegenüber der Kündigung des Antragsgegners vom 13.05.2019 wendet der Antragsteller ein:

Die Kündigung sei unbegründet. Der Antragsgegner könne sich bezüglich der Investitionen nicht auf die Sondervereinbarung berufen. Denn er habe den Vertrag unberechtigt gekündigt. Das Kündigungsrecht sei im Vertrag wirksam ausgeschlossen worden. Er habe die Wohnungen durch die Renovierungsarbeiten in einen einwandfreien Zustand gebracht und erhalten, für diese Mieter gefunden und das Anwesen ordnungsgemäß unterhalten.

Verzögerte Pachtzahlungen habe der Antragsgegner zu vertreten. Jener habe seine Versprechungen nicht gehalten und ihm, dem Antragsteller, Zugeständnisse gemacht, die er nicht halten können. Er, der Antragsteller, sei auch nicht mehrfach zur Zahlung oder Instandsetzung aufgefordert worden. Er habe einen Rückstand mit den Pachtzahlungen i.H.v. 14.675,00 € nicht verursacht, sondern der Antragsgegner, weil dieser ihn, den Antragsteller, angewiesen habe, keine neuen Mieter mehr einzustellen, da das Objekt verkauft werden solle. Laufende Mietverträge hätten beendet werden sollen. Aus diesem Grund hätten ab April 2019 die Mieter nicht mehr gezahlt.

Der Antragsteller habe das Anwesen auch nicht verdrecken und vermüllen lassen. Seine Mieter hätten auch nicht unter unvorstellbaren Bedingungen gehaust. Vielmehr habe der Antragsteller nach den Vorgaben des Antragsgegners einige Wohnungen nicht mehr bewohnen lassen. Es möge zwar sein, dass dort Unrat vorhanden sei; dies habe aber an dem durch Anweisung des Antragsgegners hervorgerufenen Leerstand gelegen. Der Antragsteller habe auch nicht zugesichert, dass alle Wohnungen nicht mehr bewohnt seien und der gesamte Unrat vom Grundstück entfernt werde. Vielmehr habe der Antragsgegner Gründe gesucht, das Pachtverhältnis zu beenden. Er habe den Antragsteller auf dem Anwesen enorm unter Druck gesetzt und schikaniert; ihm sei mit der Polizei gedroht worden. Schließlich habe der Antragsgegner den Antragsteller vom Grundstück verwiesen und mit einem Hausverbot belegt. Dies sei verbotene Eigenmacht. Der Antragsteller habe das Anwesen auch nicht unbewohnbar gemacht.

Er beabsichtigt zu beantragen,

den Antragsgegner zu verurteilen, an ihn 112.738,98 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 22.08.2019 sowie außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 2.480,44 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 22.08.2019 zu zahlen

Der Antragsgegner beabsichtigt zu beantragen,
die Klage abzuweisen.

Er rügt das Vorbringen des Antragstellers als unsubstantiiert. Der beabsichtigten Klage sei nicht zu entnehmen, was aus welchem Rechtsgrund begehrt werde. Im Übrigen seien denkbare Ansprüche auf Ersatz von Verwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung nach § 591 b BGB verjährt, da die Verjährung mit der Beendigung des Pachtverhältnisses nach Ausspruch der fristlosen Kündigung begonnen habe. Eine fristlose Kündigung sei durch den Vertrag nicht ausgeschlossen worden. Überdies sei das Recht zur fristlosen Kündigung nicht abdingbar.

Es treffe nicht zu, dass der Antragsgegner dem Antragsteller das Gebäude in unbewohnbarem Zustand überlassen und der Antragsteller dieses saniert habe. Der Antragsteller sei seiner Verpflichtung zur Sanierung nach dem Inhalt des Pachtvertrages nicht nachgekommen, weil er zu keinem Zeitpunkt irgendwelche Arbeiten durchgeführt habe. Er gestehe selbst zu, dass sich das Gebäude in einem für ein Pachtverhältnis

unbewohnbar Zustand befunden habe. Der Antragsteller führe auch nicht aus, welche Kaufinteressenten in der Lage gewesen wären, den Kaufpreis zu finanzieren.

Der Antragsgegner stellt verbotene Eigenmacht in Abrede und behauptet, der Antragsteller habe das Grundstück am 14.08.2019 freiwillig und ohne Zwang verlassen, nachdem die Polizei die Wohnungen wegen Unrat und Müll für unbewohnbar erklärt habe.

Das Landgericht hat durch den dem Antragstellervertreter am 28.10.2021 (Bl. 76 d.A.) zugestellten Beschluss vom 26.10.2021 (Bl. 65 ff. d.A.) die begehrte Prozesskostenhilfe zurückgewiesen und zur Begründung ausgeführt: Etwaige Ansprüche des Antragstellers seien jedenfalls gemäß §§ 581 Abs. 2, 548 Abs. 2 BGB verjährt. Unter Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung fielen auch Ansprüche aus § 536a und § 539 Abs. 1 BGB. Der Zweck des § 548 Abs. 2 BGB, zustandsbezogene Ansprüche einer schnellen Klärung zuzuführen, gebiete eine ausdehnende Auslegung auf alle Schäden, die zugleich Aufwendungen seien. Mit Beendigung des Mietverhältnisses sei das rechtliche Ende des Vertrages gemeint und nicht dessen tatsächliches Ende, wie Rückgabe oder Räumung. Auch spiele die Besitzlage keine Rolle. Das Mietverhältnis sei rechtlich durch Zugang der fristlosen Kündigung beendet worden.

Die Kündigung hat das Landgericht als wirksam angesehen, weil sich für den Zeitraum Januar 2018 bis Mai 2019 ein Rückstand von 14.675,00 € errechne. Der Einwand des Antragstellers, der Antragsgegner habe eine Anweisung gegeben, keine neuen Mietverträge mehr abzuschließen, damit das Pachtobjekt verkauft werden könne, weshalb von den Mietern ab April 2019 nicht gezahlt worden sei, könne nur die ausstehende Pachtzahlung für April 2019 i.H.v. 1.865,00 € und Mai 2019 i.H.v. 3.865,00 € erklären, nicht aber den unstreitig offenstehenden Restbetrag i.H.v. 8.975,00 €, der bereits zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs berechtige.

Die fristlose Kündigung sei nicht durch Anl. 1 zum Pachtvertrag ausgeschlossen. Sowohl in § 23.2 des Vertrages als auch in Anl. 1 sei ausdrücklich festgestellt, dass eine außerordentliche Kündigung bei einem Zahlungsverzug möglich sei. Vom Verzicht auf das Kündigungsrecht durch den Antragsgegner in Anl. 1 sei die gesetzliche Regelung betreffend den Zahlungsverzug mit dem Pachtzins und die Paragraphen des Pachtvertrages ausdrücklich aufgenommen worden. Die erhobene Teilklage vom 03.02.2020 habe die mit dem Zeitpunkt der Übergabe des Kündigungsschreibens vom 19.05.2019 begonnene Verjährungsfrist von sechs Monaten nicht wirksam hemmen können. Es müsse nicht entschieden werden, ob der Antragsgegner sich durch verbotene Eigenmacht in den Besitz des Pachtobjekts gebracht habe oder ob der Antragsteller das Pachtobjekt nach dem Einschreiten der Polizei, die die Wohnung für unbewohnbar erklärt habe, freiwillig und ohne Zwang verlassen habe. Für die Verjährung des Auffüllungsersatzanspruches komme es auf die rechtliche Beendigung des Pachtvertrages und nicht auf die Räumung oder unberechtigte verbotene Eigenmacht an.

Ein Anspruch auf Erstattung von Renovierungskosten hat das Landgericht mit der Begründung verneint, die Parteien hätten in Anl. 1 zum Pachtvertrag ausdrücklich vereinbart, dass die Investitionen des Mieters mit dem Mietzins abgegolten seien und dass ein Rückerstattungsanspruch ausgeschlossen sei. Die Parteien hätten mit dieser Vereinbarung gerade keinen Erstattungsanspruch des Antragstellers für etwaige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Renovierung oder Sanierung des Pachtobjektes bezweckt. Ein Anspruch auf Erstattung der Kosten wegen der beabsichtigten Veräußerung des Grundstücks bestehe nicht. Eine Pflicht des Antragsgegners, die nutzlos aufgewendeten Kosten des Antragstellers zu erstatten, würde eine Pflichtverletzung des Antragsgegners voraussetzen. Hieran fehle es jedoch, da es

keine verbindliche Zusage gegeben habe, die Immobilie zu veräußern. Eine solche mündliche Zusage hätte auch der notariellen Beurkundung bedurft.

Schließlich hat das Landgericht einen Anspruch auf Erstattung eines Pachtausfalls als Schaden für die Zeit bis zum vertraglich vorgesehenen Ende des Pachtverhältnisses am 30.04.2024 mit der Begründung verneint, der Antragsteller habe die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges dadurch verursacht, dass er den vertraglich vereinbarten Pachtzins nicht bzw. nicht in voller Höhe an den Antragsgegner geleistet habe. Die Höhe eines etwaigen Schadens sei auch nicht schlüssig dargelegt.

Wegen der weiteren Einzelheiten der rechtlichen Begründung wird auf den angefochtenen Beschluss (Bl. 65 ff. d.A.) Bezug genommen.

Gegen diesen Beschluss richtet sich die auf den 29.01.2021 datierte, per Telefax am 29.11.2021 und per Post am 30.11.2021 (Bl. 77 d.A.) eingegangene sofortige Beschwerde, mit der der Antragsteller unter Bezugnahme auf sein erstinstanzliches Vorbringen seinen Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe weiterverfolgt. Er wiederholt und vertieft die Auffassung, sowohl die ordentliche als auch die außerordentliche Kündigung des Pachtvertrages durch den Antragsgegner seien durch die Vereinbarung in Anl. 1 zum Pachtvertrag ausgeschlossen worden. Ein Grund für die außerordentliche Kündigung habe nicht vorgelegen. Darüber hinaus seien die Ansprüche des Antragstellers auch nicht verjährt.

Weiter vertieft der Kläger die Auffassung, ihm stehe ein Anspruch auf Erstattung der Renovierungskosten zu. Hierbei handele es sich nicht um Investitionen, die mit dem Mietzins abgegolten werden sollen. Unter anderem seien diese Kosten zu erstatten, da der Antragsgegner einen Wasserschaden nicht behoben habe. Gleiches gelte für die den Anspruch auf Erstattung von Kosten, die er wegen der beabsichtigten Veräußerung des Grundstücks aufgewendet habe. Er habe aufgrund der Zusage des Antragsgegners eine Teilungserklärung vorgenommen.

Schließlich verfolgt der Antragsteller seinen Anspruch auf den geltend gemachten Mietausfall mit der Begründung weiter, er habe die Kündigung nicht verursacht. Der Antragsgegner habe keinen Grund gehabt, das Pachtverhältnis zu kündigen und habe auch ohne gerichtlichen Titel die Pachtobjekte an sich genommen und den Antragsteller ausgeschlossen. Das Kündigungsrecht sei im Übrigen durch individuelle Parteivereinbarung ausgeschlossen worden, wogegen es sich bei den einzelnen Ziffern des Mietvertrages um Allgemeine Geschäftsbedingungen handele. Der Vertrag enthalte sogar den Grund für den Ausschluss des Kündigungsrechtes. Gegenstand der Vereinbarung im Pachtvertrag sei nicht der Umstand gewesen, dass der Antragsteller auch die vom Antragsgegner verursachten Schäden beheben müsse. Eine solche Regelung würde dem Vertragszweck widersprechen.

Der Antragsteller habe keinen Kündigungsgrund gegeben. Vielmehr habe der Antragsgegner verbotene Eigenmacht ausgeübt, indem er ihn vom Grundstück verwiesen und das Grundstück rechtswidrig in Besitz genommen habe. Für den Fall, dass jener der Auffassung gewesen wäre, die außerordentliche Kündigung sei begründet, hätte jener einen gerichtlichen Räumungsantrag anhängig machen müssen. Der Antragsgegner werde für seine verbotene Eigenmacht auch noch belohnt. Seine Rechtsverfolgung sei auch nicht mutwillig. Das Landgericht verkenne, dass er für seinen Vortrag Beweis angeboten habe. Darüber hinaus könne das Gericht die Entscheidung über die Prozesskostenhilfe nicht so lange hinauszögern, bis eine Entscheidung in der Sache getroffen werde.

Der Antragsteller und Beschwerdeführer beantragt,

den Beschluss des Landgerichts Frankfurt am Main vom 26.10.2018 abzuändern und ihm für die 1. Instanz rückwirkend auf den Zeitpunkt der Antragstellung Prozesskostenhilfe zu gewähren und den Antragstellervertreter als Rechtsanwalt beizuordnen.

Der Antragsgegner und Beschwerdegegner beantragt, die sofortige Beschwerde zurückzuweisen.

Er verteidigt die erstinstanzliche Entscheidung und behauptet:

Die Parteien hätten mit Wirkung zum 01.01.2017 die Betriebskosten von 600,00 € um 365,00 € auf 965,00 € angepasst. Das Schreiben vom 13.05.2019 enthalte mit der Angabe des Betrags i.H.v. 1.065,00 € einen Schreibfehler. Die geschuldete Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlung habe ab dem 01.01.2017 monatlich 3.862,00 € betragen und habe sich aus der Nettokaltmiete von 2.900,00 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung i.H.v. 965,00 € zusammengesetzt. Die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung rechtfertige sich aus § 4.4.2. des Pachtvertrages. Die Kosten für den Abfall hätten im Laufe des Jahres 2016 um 24 % und für Abwasser um 181 % erhöht; wegen der weiteren Einzelheiten wird auf Bl. 111 ff. d.A. Bezug genommen.

Der Antragsgegner wiederholt und vertieft im Übrigen seine erstinstanzliche Rechtsauffassung, und behauptet, frei erfunden sei der neue Vortrag des Antragstellers, es seien Renovierungskosten aufgrund eines Wasserschadens entstanden. Diese seien auch nicht aufgeschlüsselt und das Vorbringen unplausibel.

Das Landgericht hat der sofortigen Beschwerde nicht abgeholfen.

II.

A. Die Beschwerde ist zulässig, insbesondere Form und fristgerecht erhoben und begründet worden (§§ 127 Abs. 2 S. 2, S. 3, 567 Abs. 1 Nr. 1, 569 ZPO).

Die Zustellung des angefochtenen Beschlusses vom 26.10.2021 erfolgte mit Empfangsbekanntnis am Donnerstag, 28.10.2021. Das Empfangsbekanntnis wurde gem. §§ 130a, 174 Abs. 3 und 4 ZPO an diesem Tage zurückgesandt. Dem Ausdruck bei der Gerichtsakte (Bl. 76 d.A.) kann entnommen werden, dass die Rücksendung des am 27.10.2021 übermittelten Empfangsbekanntnisses mit gültigem Datensatz und gültiger Signatur des Antragstellervertreters (vgl. hierzu Biallaß in: Ory/Weth, jurisPK-ERV Band 2, 1. Aufl. (Stand: 01.09.2020), § 174 ZPO, Rnd. 51 ff.) am 28.10.2021 erfolgte.

Die auf den „29. Januar 2021“ (gemeint ist der 29.11.2021) datierende sofortige Beschwerde des Antragstellers ging im Original am Dienstag, 30.11.2021 und per Telefax am Montag, 29.11.2021 um 15:18 Uhr bei Gericht ein. Auch aus dem Schriftsatz des Antragstellervertreters vom 21.12.2021, Bl. 86 d.A., ergibt sich, dass die sofortige Beschwerde am 29.11.2021 vorab per Telefax übersandt wurde. Soweit daher die Frist von einem Monat am Sonntag, den 28.11.2021 ablief, war der Eingang der sofortigen Beschwerde am darauffolgenden Werktag gemäß § 222 Abs. 2 ZPO rechtzeitig.

B. Die Beschwerde hat jedoch keinen Erfolg, weil das rechtliche Begehren des Antragstellers im Sinne des § 114 ZPO nicht erfolgversprechend ist.

Das klägerische Begehren setzt sich insgesamt aus verschiedenen Kostenpositionen zusammen, die auf unterschiedlichen Sachverhalten beruhen und ein unterschiedliches rechtliches Schicksal haben. Insbesondere begehrt der Antragsteller folgendes:

a)

Kosten Ingenieurbüro Y für Vorb. Teilungserklärung

6.000,00 €
b)
Ingenieurbüro Y (Rest)
2.000,00 €
c)
Arbeitsstunden
7.980,00 €
d)
Notarkosten
83,30 €
e)
Notarkosten
3.608,68 €
f)
Renovierungsarbeiten Fa. N
3.650,00 €
g)
Renovierungsarbeiten Fa. N
4.300,00 €
h)
Renovierungsarbeiten Fa. N
4.550,00 €
i)
Kosten für Haus Block B
20.567,00 €
j)
entfallenden Mieteinnahmen
60.000,00 €
Summe:
112.738,98 €

Der Antragsteller hat keine Anspruchsgrundlage genannt. Er hat auch nicht genau genug dargelegt, welche einzelnen Anspruchs- bzw. Rechnungspositionen auf welchen Sachverhaltsteil gestützt werden. Dennoch kann bei der gebotenen Auslegung gemäß §§ 133, 157 BGB dem Schriftsatz des Antragstellervertreeters entnommen werden, dass sich die Kostenpositionen a) und b) für die Kosten des Ingenieurbüros Y für die Vorbereitung der Teilungserklärung i.H.v. 6.000,00 € und 2.000,00 € sowie d) und e) für die Notarkosten im Zusammenhang mit der vom Kläger angestrebten Veräußerung der Immobilie an Dritte, insbesondere seine Tochter und die sich aus seinem Vorbringen ergebenden Interessenten beziehen und dass der Antragsteller insoweit Schadensersatz wegen einer vom Antragsgegner nicht eingehaltenen Absprache verlangt, die der Antragssteller behauptet.

Allein unsubstantiiertes und ungeordnetes Vorbringen führt nicht dazu, dass einem Begehren auf Bewilligung von Prozessprozesshilfe der Erfolg zu versagen ist. Insoweit darf unterstellt werden, dass diese Unklarheiten zum Sachverhalt und zum rechtlichen Begehren spätestens durch Ausübung des Fragerechts des Landgerichts oder nach entsprechenden Hinweisen vernünftig strukturiert und klarer dargestellt worden wären. Denn bei der Prüfung der hinreichenden Erfolgsaussicht darf der den an die Prüfung der Erfolgsaussicht anzusetzenden Maßstab nicht überspannt werden, weil andernfalls die grundgesetzlich verbürgte Rechtsschutzgleichheit verletzt würde vgl. (BVerfG, Urt. v. 13.03.1990 - 2 BvR 94/88, zit. n. juris; BVerfGE 81, 347, 357; s vor § 114 Rn 1). Auch eine überwiegende Wahrscheinlichkeit für ein Obsiegen wird nicht verlangt (vgl. OLG Frankfurt, Beschl. v. 18.06.2007 - 2 WF 210/07, zit. n. juris). Die Erfolgsaussicht darf umgekehrt auch keine nur „entfernte“ sein (vgl. BVerfG, Beschl. v. 04.05.2015 - 1 BvR 2096/13, NJW 2015, S. 2173 Tz 12).

Schließlich genügt eine Partei ihrer Darlegungslast in der Regel, wenn sie Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet sind, das geltend gemachte Recht als in ihrer Person entstanden erscheinen zu lassen. Das Gericht muss anhand des Parteivortrags beurteilen können, ob die gesetzlichen Voraussetzungen der an eine Behauptung geknüpften Rechtsfolgen erfüllt sind. Genügt das Parteivorbringen diesen Anforderungen an die Substantiierung, kann der Vortrag weiterer Einzeltatsachen, die etwa den Zeitpunkt und den Vorgang bestimmter Ereignisse betreffen, nicht verlangt werden; es ist dann vielmehr Sache des Tatrichters, bei der Beweisaufnahme die benannten Zeugen nach Einzelheiten zu befragen, die ihm für die Beurteilung der Zuverlässigkeit der Bekundungen erforderlich erscheinen (BGH, Urteil vom 06.12.2012, Az. III ZR 66/12, MDR 2013, S. 216; BGH, Beschluss vom 11.05.2010, Az. VIII ZR 212/07; NJW-RR 2010, S. 1217-1219; BGH, Beschluss vom 07.12.2009, Az. II ZR 229/08, MDR 2010, S. 333). Im Interesse der Wahrung des Grundrechts aus Art. 103 Abs. 1 GG darf das Gericht keine überspannten Anforderungen an die Darlegung stellen (BGH, Beschluss vom 04.11.2020, Az. VII ZR 261/18, NZM 2021, S. 204-205; BGH, Beschluss vom 16.11.2016, Az. VII ZR 314/13, MDR 2017, 146; BGH, Urteil vom 06.12.2012, Az. III ZR 66/12, MDR 2013, S. 216; BGH, Beschluss vom 11.05.2010, Az. VIII ZR 212/07; NJW-RR 2010, S. 1217-1219; BGH, Beschluss vom 07.12.2009, Az. II ZR 229/08, MDR 2010, S. 333). Dies entspricht auch der Rechtsprechung des Senats (vgl. z. B. OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 06.02.2017, Az. 2 U 174/16, zit. n. juris) und gilt insbesondere für die an Mängelbehauptungen gestellten Anforderungen, beispielsweise im Baurecht oder im gewerblichen Mietrecht (vgl. BGH, Beschluss vom 04.11.2020, Az. VII ZR 261/18, zit. n. juris; BGH, Beschluss vom 26.02.2020; VII ZR 166/19, NJW-RR 2020, S. 593 - 594).

In der Reihenfolge ihrer Erwähnung im Klagentwurf ist die Position c) „Arbeitsstunden i.H.v. 7.980,00 €“ zwar der Gruppe „Vorbereitung der Teilung“ zugeordnet; in der Sache ergibt sich aus dem Vorbringen des Antragstellers, dass es sich hierbei um Aufwendungen handelt, die er im Zusammenhang mit der Herbeiführung einer Bezugsfertigkeit der Wohnungen bzw. deren Sanierung oder für Renovierungsarbeiten aufgewandt haben will; zusätzlich behauptet es im zweiten Rechtszug, es habe sich hier um Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beseitigung eines Mangels (Wasserschaden) gehandelt, den der Antragsgegner zu vertreten habe.

Der Antragsgegner hat die Aufwendungen zwar bestritten, der Antragsteller hat solche jedoch behauptet und unter Beweis gestellt. Damit unterfällt die Position c) Arbeitsstunden i.H.v. 7.980,00 € thematisch und rechtdogmatisch den Positionen Renovierungsarbeiten, wie sie auch unter f) bis h) in Höhe von i.H.v. 3.650,00 €, 4.300,00 € und 4.550,00 € eingeklagt werden sollen; dies sind die Rechnungen der Fa. N.

Die Streitposition i) betrifft Kosten für das Haus Block B i.H.v. 20.567,00 €.

Sie stehen im Zusammenhang mit den auf S. 5 der Antragschrift dargestellten Kosten. Denn es heißt hier: „Für das Haus Block B hat der Kläger weiterhin einen Betrag i.H.v. 20.567,00 aufgewandt.“ Aus dem weiteren Vorbringen ergibt sich, dass es hierbei aber nicht um entgangene Mieteinnahmen im Zusammenhang handelt, die mit dem behaupteten Wasserschaden korrespondieren, weil die Mieter ihre Miete ab Februar 2017 gekürzt oder einbehalten haben sollen, obwohl der Antragsteller selbst 24.000,00 € gezahlt haben will. Denn dieser Betrag (24.000,00 €) ist thematisch der letzten Position j): „entfallende Mieteinnahmen“ zuzuordnen. Auch dies ergibt sich aus der Darstellung auf S. 5 des Klageentwurfs. Der Antragsteller hat hierzu behauptet: Ab Februar 2017 hätten im Zusammenhang mit dem nach seinem Vorbringen vom Antragsgegner verursachten Wasserschaden seine Mieter die Zahlungen eingestellt; es seien für drei Wohnungen die erwarteten Mieten i.H.v. 550,00 €, 550,00 € und 400,00 € nicht gezahlt worden sei; er hingegen habe Pachtzinsen für den Block B in Höhe von insgesamt

24.000,00 € gezahlt. Im zweiten Rechtszug legt der Antragsteller erläuternd dar, es handle sich um Kosten, die im Zusammenhang mit der Beseitigung des Wasserschadens stünden.

Zusätzlich begehrt er (wörtlich: „außer Block B“) entgangenen Mietausfall im Zusammenhang mit der Besitzentziehung für 60 Monate für die Blöcke A, C und D i.H.v. $60 \times 2000,00 \text{ €} = 120.000,00 \text{ €}$. Als Teilforderung hieraus sollen als Position „entfallende Mieteinnahmen“ i.H.v. 60.000,00 € eingeklagt werden. Dies ist Position j).

Bezüglich Position j) in Verknüpfung mit Position i) kann das Vorbringen des Antragstellers so verstanden werden, dass er entweder im Hinblick auf vorhandene Mängel die Rückzahlung von entrichteter Pacht i.H.v. 24.000,00 € aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung (§§ 581 Abs. 2, 536, 812 Abs. 1 BGB) für den Block B und zusätzlich 120.000,00 € Schadensersatz wegen Besitzentziehung für die Blöcke A, C und D begehrt und aus der insoweit errechneten Gesamtsumme von $120.000,00 \text{ €} + 24.000,00 \text{ €} = 144.000,00 \text{ €}$ einen Teilbetrag von 60.000,00 € geltend machen möchte.

Oder er begehrt für die wegen der behaupteten Mängel entfallende Pacht im Haus Block B Schadensersatz in der Höhe der gezahlten Pacht aus dem Gesichtspunkt der vergeblichen Aufwendungen i. H. v. 24.000,00 € und zusätzlich 120.000,00 € Schadensersatz wegen Besitzentziehung für die Blöcke A, C und D und möchte aus der insoweit errechneten Gesamtsumme von $120.000,00 \text{ €} + 24.000,00 \text{ €} = 144.000,00 \text{ €}$ einen Teilbetrag von 60.000,00 € geltend machen.

Denkbar ist auch, dass er lediglich den Teilbetrag aus einem behaupteten Schadensersatzanspruch im Umfang von 120.000,00 € (Position j) wegen der Besitzentziehung für die Blöcke A, C und D geltend machen möchte, nur diesen auf 60.000,00 € begrenzt und die Problematik des Blocks B lediglich zur Illustration vorgetragen hat, um die Berechtigung seines Begehrens zu vertiefen.

Rechtlich gilt für die geltende Ansprüche Folgendes:

1. Vergebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Teilungserklärung (Schadenspositionen a), b), d) und e): Kosten Ingenieurbüro Y, Notarkosten).

a) Ein solcher Schadensersatzanspruch steht dem Kläger gemäß § 280 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. § 311 Abs. 1 BGB nicht zu. Zutreffend hat das Landgericht die Erfolgsaussichten einer auf Zahlung dieser Position gerichteten Klage verneint.

Zwar ergibt sich aus der Behauptung des Antragstellers, dass der Antragsgegner für die benannten Grundstücke einen Käufer finde. Grundsätzlich hatte sich der Antragsgegner auch mit einer Veräußerung von Grundstücken einverstanden erklärt. Dies ergibt sich aus seinem Schreiben vom 15.12.2017 (Anl. K2, Anlagenband). Insbesondere hat der Antragsgegner in diesem Schreiben dargelegt, er sei bereit, die Einheiten an den Antragsteller zu verkaufen. Er hatte die Veräußerung allerdings unter die Bedingung gestellt, dass sämtliche im Miet- bzw. Pachtvertrag zu leistenden Miet- bzw. Pachtzahlungen und Nebenkosten beglichen würden.

Ferner wurden Anstrengungen für eine Veräußerung unternommen, wie sich aus dem Kaufvertragsentwurf des Notars Dr. E vom 20.02.2019 sowie den Kaufvertragsentwürfen des Notars G vom 26.02.2018 und 27.02.2018 ergibt. Auch ergibt sich aus dem Schreiben der Fa. Z GmbH vom 31.01.2019 (oder (25.01.2019) ein Kaufinteresse für die Gebäude A, B und D.

Allerdings folgt aus der Nichteinhaltung der zwischen den Parteien getroffenen Absprache kein Anspruch auf Schadensersatz, weil der Beklagte insoweit keine ihm

obliegende Pflicht verletzt hat. Wirksame Kaufverträge sind zwischen den Parteien nicht abgeschlossen worden, deren Nichterfüllung der Antragsteller zum Gegenstand eines Schadensersatzanspruches wegen Nichterfüllung geltend machen könnte. Es handelt sich vielmehr lediglich um Vorverträge, die allerdings kein wirksames Schuldverhältnis begründet haben, weil sie auch insoweit gemäß § 311 b Abs. 1 S. 1 BGB der Beurkundung bedurft hätten, wie bereits das Landgericht ausgeführt hat.

b) Vorliegend kann der Antragsteller wegen der Nichteinhaltung der Absprache durch den Antragsgegner auch keinen Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 S. 1, 241 Abs. 2 i.V.m. § 311 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BGB aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen (culpa in contrahendo) geltend machen.

Grundsätzlich kann ein Ersatzanspruch wegen Verletzung von Pflichten aus dem Schuldverhältnis gemäß § 280 Abs. 1 S. 1 BGB entstehen, wenn zwischen den Parteien zwar kein wirksamer Vertrag gemäß § 311 Abs. 1 BGB, allerdings ein (vorvertragliches) Schuldverhältnis im Sinne des § 311 Abs. 2 BGB entstanden ist. Denn ein Schuldverhältnis mit den Pflichten nach § 241 Abs. 2 BGB entsteht schon durch die Aufnahme von Vertragsverhandlungen (§ 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder die Anbahnung eines Vertrages, bei welcher der eine Teil im Hinblick auf eine etwaige rechtsgeschäftliche Beziehung dem anderen Teil die Möglichkeit zur Einwirkung auf seine Rechte, Rechtsgüter und Interessen gewährt oder ihm diese anvertraut (§ 311 Abs. 2 Nr. 2 BGB). In diesem Sinne ist die zwischen den Parteien bestehende Abrede rechtlich einzuordnen.

Vorliegend hatte sich der Antragsgegner zwar bereit erklärt, die Grundstücke an den Antragsteller zu veräußern; er hatte seine Bereitschaft allerdings in seinem Schreiben vom 15.12.2017 (Anl. K2, Anlagenband) ausdrücklich von der vollständigen Begleichung der Miete abhängig gemacht. Der Antragsteller hatte die Pacht, wie sich aus dem Inhalt des Kündigungsschreibens des Antragsgegners ergibt, nicht vollständig beglichen, so dass die Bedingung, unter der der Antragsgegner sich bereit erklärte, einen Kaufvertrag mit dem Antragsteller abzuschließen, nicht erfüllt war. In diesem Zusammenhang ist es rechtlich ohne Bedeutung, inwieweit tatsächlich ein Zahlungsverzug des Antragstellers vorlag, ob gegebenenfalls Zurückbehaltungsrechte im Zusammenhang mit der Miete vorlagen oder ihm im Hinblick auf die dargestellten Umstände ein Recht auf Minderung der Pacht gemäß § 536 i.V.m. § 580 Abs. 2 BGB zustand. Denn der Antragsteller machte den Abschluss eines Kaufvertrages von der tatsächlichen Begleichung der vollständigen Pacht abhängig. Es handelt sich hierbei um eine sog. „Potestativbedingung“ (vgl. Flume, Werner, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 2. Bd. Das Rechtsgeschäft. (1992), § 38, 2d; (MüKoBGB/Westermann, 9. Aufl. 2021, BGB § 158, Rnd. 19). Maßgeblich ist der Inhalt der Willenserklärung des Antragsgegners und nicht die rechtliche Erfüllung der Voraussetzungen eines Zahlungsanspruchs gemäß § 581 Abs. 1 BGB.

Es ist auch keine vom Antragsgegner zu vertretende Pflichtverletzung, wenn dieser nach Vorstellung von Kaufinteressenten schließlich den Abschluss eines Vertrages mit diesen Dritten ablehnte.

Denn die vom Antragsteller behauptete, über den Inhalt des Schreibens vom 15.12.2017 hinausgehende Abrede, die dahingehend gelautet haben soll, dass der Antragsteller „Käufer finde“, beinhaltet bei der gebotenen Auslegung gemäß §§ 133, 157 BGB nicht eine Verpflichtung zum Abschluss eines Kaufvertrages bei bloßer Benennung eines Kaufinteressenten. Vor dem Hintergrund der Vertragsautonomie verblieb dem Antragsgegner die eigentliche und endgültige Entscheidung, ob er mit dem ihm vorgestellten Interessenten einen Kaufvertrag abschließe. Trotz des Umstandes, dass der Antragsteller sich selbst als Kaufinteressent benannte und es ihm gelungen war, weitere Kaufinteressenten dem Antragsgegner vorzustellen, stand eine endgültige Entscheidung über den Abschluss eines Kaufvertrages mit einem bestimmten Käufer nach wie vor in der freien Disposition des Antragsgegners. Ihm stand es auch frei, einen vorgestellten

Kaufinteressenten aus sachlichen Gründen abzulehnen, etwa, weil er Zweifel an der Bonität des Erwerbsinteressenten äußerte, die auch durch das Vorbringen des Antragstellers für ihn nicht ausgeräumt waren.

Nach alledem kann der Antragsteller mangels Pflichtverletzung des Antragsgegners die von ihm vorgenommenen Aufwendungen in Erwartung einer Veräußerung der Immobilie oder Teile davon nicht im Wege des Schadensersatzes geltend machen.

Insofern fehlt es an der Erfolgsaussicht der Klage für die geltend gemachten Kosten hinsichtlich der Positionen a) und b) für die Kosten des Ingenieurbüros i.H.v. 6.000,00 € und 2.000,00 € sowie für die Positionen d) und e) für die Notarkosten i.H.v. 83,30 € und 3.608,68 €.

2. Aufgewendete Arbeiten an dem Grundstück/Renovierungskosten, gegebenenfalls Schadensbeseitigungskosten (Positionen c), f), g) und h) sowie i).

Der Antragsteller kann weder die Position c) Arbeitsstunden i.H.v. 7.980,00 €, noch die Positionen f), g) und h) für die Renovierungsarbeiten der Fa. N i.H.v. 3.650,00 €, 4.300,00 € und 4.550,00 € geltend machen. Gleichfalls steht ihm ein Anspruch auf Erstattung der Kosten für den geltend gemachte Renovierungs- und Sanierungsaufwand des Hauses Blocks B gemäß Position I) i.H.v. 20.567,00 € nicht zu.

a) Diese Aufwendungen trafen den Antragsteller, weil die Parteien eine vertragliche Abrede getroffen haben, vermöge deren für den Fall der Beendigung des Pachtverhältnisses ein Ausgleich getätigter Aufwendungen auf die Pachtsache ausgeschlossen sein sollten. Insofern haben die Parteien in Anl. 1 zum Pachtvertrag eine abschließende Regelung getroffen. Auf diese Anl. wird im schriftlichen Pachtvertrag in § 25 ausdrücklich Bezug genommen. Insofern ist an der Bewertung des Landgerichts im angefochtenen Beschluss nichts zu erinnern. Anl. 1 Abs. 3 S. 1, S. 2 und S. 3 sind sowohl vom Wortlaut und Sinn her eindeutig. Die Investitionen des Mieters sollten mit dem Mietzins abgegolten und ein Rückerstattungsanspruch des Mieters ausgeschlossen waren. Dies wird auch bekräftigt durch die Formulierung: „dies gilt in jedem Falle...“ Eine entsprechende Regelung treffen im Übrigen auch § 10 und 11 des Pachtvertrages. Vor dem Hintergrund der besonderen Vertragsgestaltung des als Pachtvertrag zu qualifizierenden Schuldverhältnisses bestehen auch gegen die Abbedingung des § 535 Abs. 1 S. 1 und 2 i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB keine Bedenken. Die Sonderregelung in der Anl. 1 und ihr Wortlaut sowie ihr Zustandekommen sprechen bereits gegen das Vorliegen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen gemäß § 305 Abs. 1 S. 1 BGB. Es spricht vielmehr viel für eine Individualvereinbarung. Auf eine solche beruft sich auch der Antragsteller in seinem Vortrag zum Zu-Stande-Kommen der Anl. 1 selbst.

b) Aber selbst, wenn der Antragsgegner die Vertragsbedingungen im Sinne des §§ 305 Abs. 2 S. 1 BGB gestellt hätte, ist die getroffene Regelung weder als überraschende oder mehrdeutige Klausel im Sinne des § 305 c Abs. 1 BGB auszusehen, noch verstößt sie gegen die Vorgaben einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB. Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind danach unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen (§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB). Eine unangemessene Benachteiligung ergibt sich nicht schon daraus, dass die Regelung nicht klar verständlich wäre (§ 307 Abs. 1 S. 2 BGB). Auch liegt eine unangemessene Benachteiligung nicht deshalb vor, weil die vorliegende Vereinbarung im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB mit dem wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren wäre oder im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB wesentliche Rechte und Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrages ergeben, so einschränkte, dass die Erreichung des Vertragszweckes Gefahr gefährdet wäre.

Vorliegend wird zwar eine sich aus § 581 Abs. 1 BGB und § 581 Abs. 2 i.V.m. § 535 Abs. 1 S. 1 BGB ergebenden Hauptleistungspflicht des Verpächters, die Pachtsache dem Nutzer in einem für die Fruchtziehung und damit für den Pachtgebrauch geeigneten Zustand zu überlassen oder die Pachtsache in einen solchen Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB), auf den Pächter übertragen. Die Berechtigung eine Hauptleistungspflicht des Verpächters auf den Pächter zu übertragen, ergibt sich hier allerdings aus dem besonderen Vertragszweck, der in den Abs. 1-3 der Anl. 1 zum Pachtvertrag niedergelegt ist. Auch wird der Vertragszweck näher in § 1 Ziff. 1.2 des Pachtvertrages umschrieben. Hauptzweck des Vertrages war nicht allein die Gebrauchsüberlassung, sondern die Fruchtziehung des Pächters in Gestalt einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung durch eine spezielle Form der Untervermietung an Dritte. Zu Letzterem hat die Antragsgegnerseite im Parallelverfahren vorgetragen und hierzu entsprechende Anlagen vorgelegt. Hiermit korrespondiert auch die verhältnismäßig geringe Höhe der Grundpacht i.H.v. 2.900,00 € für insgesamt vier Häuser mit einer gesamten (Nutz-)Fläche von 590 m². Bei Mietverträgen über Gewerberaum - und dies gilt auch für Pachtverhältnisse - wird die Abwälzung von Instandhaltung und Instandsetzung durch Formulklauseln allgemein im weiten Umfang für zulässig gehalten (vgl. hierzu Zehelein, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe, 5. Aufl. 2015, Kap. C. Rn. 29 (S. 228)).

c) Der im Vertrag ausgeschlossene Anspruch des Antragstellers auf Erstattung der Investitionskosten lebt auch nicht etwa wieder durch die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB auf.

Dies wäre nur dann der Fall, wenn der Antragsteller selbst berechtigt gewesen wäre, den Pachtvertrag wegen einer Pflichtverletzung des Antragsgegners fristlos zu kündigen und er hiervon Gebrauch gemacht hätte. Vorliegend hat jedoch der Antragsgegner das Pachtverhältnis wegen Pflichtverletzung, unter anderem wegen behaupteten Zahlungsverzuges und Verwahrlosung der Pachtsache fristlos gekündigt.

§§ 10, 11 des Mieters Pachtvertrages und die Abs. 1 bis 4 der Anl. 1 zum Miet-Pachtvertrag dokumentieren, dass nicht nur die reduzierte Pacht, sondern auch die Dauer des Pachtverhältnisses die vom Antragsteller vorzunehmenden Investitionen und Sanierungsmaßnahmen auf dem Amortisationsgedanken beruhen. Dies wird ausdrücklich in Abs. 1 formuliert, indem die Dauer des Mietverhältnisses damit erklärt wird, dass das Mietverhältnis auf die Dauer von 10 Jahren beidseitig nicht kündbar sei, da der Pächter erhebliche Investitionen in das Objekt stecken werde. Insofern ist eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses als enttäuschte Erwartung anzusehen, die allerdings im vorliegenden Fall nicht als Entfall der Geschäftsgrundlage anzusehen ist, weil, wie insbesondere die Regelung in § 23.2 zeigt, die Möglichkeit der Kündigung durch den Verpächter wegen Pflichtverletzung Grundlage der Vereinbarung und damit auch ausdrückliche Geschäftsgrundlage war.

d) Der Antragsteller hat im Schriftsatz vom 02.02.2022 (Bl. 101 ff. d.A.) insbesondere auf S. 2 nach rechtlichem Hinweis des Senats ergänzend vorgetragen, bezüglich der Aufwendungen sei darauf hinzuweisen, dass er die Erstattung von Renovierungskosten geltend gemacht habe. Es handele sich nicht Investitionen, die mit dem Mietzins abgegolten seien. Die Renovierungskosten seien entstanden, weil der Antragsgegner den Wasserschaden verursacht und diesen auch nicht behoben habe, wobei Gegenstand der Individualvereinbarung in Anl. 1 nicht die Beseitigung von Verpächterseite verursachten Schäden gewesen sei. Dies trifft zu. Entsprechende Kosten der Selbstbeseitigung von vorhandenen Mängeln der Pachtsache sind im Sinne des § 536 i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB, die nach § 536a BGB als Schadensersatzansprüche entstehen können, sind nicht von der Abgeltungsklausel für „verlorene Investitionen“ umfasst.

Ein Anspruch scheidet allerdings, wie noch auszuführen sein wird, aus rechtlichen Erwägungen aus, die ihren Ursprung im mietrechtlichen Gewährleistungsrecht haben. Hierauf konnte das Landgericht noch nicht abstellen, da der Vortrag im 2. Rechtszug neu erhoben worden ist.

Zu berücksichtigen ist aber der Einwand des Antragsgegners im Schriftsatz vom 04.03.2022. Sollte der Antragsteller die eingerichteten Kostenpositionen nunmehr unter dem neuen rechtlichen Gesichtspunkt und neu vorgetragenen Sachverhalt geltend machen wollen, steht der Plausibilität der Begründetheit eines Großteils der Einzelpositionen neben dem Vortragwechsel für sich genommen vor allem der Plausibilitätseinwand des Antragsgegners entgegen, dass die vorgelegten Rechnungen der Fa. N sämtlich aus dem Jahre 2015 stammen.

e) Schließlich wären etwaige Aufwendungsersatzansprüche für getätigte Investitionen aus den Gründen der angefochtenen Entscheidung gemäß § 581 Abs. 2, 548 Abs. 2 BGB verjährt.

Zu Recht hat das Landgericht angenommen, dass unter § 548 Abs. 2 BGB auch solche Schäden fallen, die zugleich Aufwendungen sind. Auf die zutreffenden Erwägungen der Kammer nimmt der Senat insoweit vollumfänglich Bezug. § 591b BGB ist vorliegend nicht anwendbar, weil sich die Vorschriften der §§ 585 ff. BGB auf den Landpachtvertrag beziehen (§ 585 Abs. 2 BGB), wobei die Tatbestandsvoraussetzungen in § 591b und § 548 BGB sich im Wesentlichen entsprechen.

Zu Recht hat das Landgericht, auch für den Beginn der Verjährung auf den Zugang der fristlosen Kündigung abgestellt, weil das Pachtverhältnis durch die Kündigung der Antragsgegnerin vom 13.05.2019 am 19.05.2019 beendet wurde.

Der Antragsgegner war gemäß § 543 Abs. 1 i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB berechtigt, das Pachtverhältnis wegen einer oder mehrerer Pflichtverletzungen fristlos zu kündigen.

Nach § 542 Abs. 1 BGB i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB kann jede Parteipartei ein Pachtverhältnis kündigen, wenn eine Pachtzeit nicht bestimmt ist. Ein Pachtverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, endet § 542 Abs. 2 Nr. 1 BGB i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB mit dem Ablauf der vereinbarten Zeit - hier die Dauer von 10 Jahren - sofern es nicht in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt wird.

aa) Im vorliegenden Fall enthält der Vertrag keinen vollständigen Ausschluss des Kündigungsrechts. Ein solcher ergibt sich insbesondere nicht aus Anl. 1 zum Pachtvertrag. Die Regelung enthält bei der gebotenen Auslegung vielmehr das Gegenteil (§§ 133, 157 BGB). Anl. 1 Abs. 1 zum Pachtvertrag, wonach die Parteien individuell vereinbaren, dass das Mietverhältnis auf die Dauer von 10 Jahren beidseitig nicht kündbar sei, da der Mieter erhebliche Investitionen in das Objekt stecken werde, ist inhaltlich eine Wiederholung des sich aus § 542 Abs. 2 BGB i. V. m. § 542 Abs. 1 BGB bereits gesetzlich angeordneten Rechtsfolge, dass ein für eine bestimmte Zeit eingegangenes Miet- oder Pachtverhältnis mit dem Ablauf der Zeit endet, wenn es nicht verlängert oder zuvor nach den gesetzlichen Vorschriften - außerordentlich - gekündigt wird. Die in Anl. 1 beschriebene Mietdauer entspricht exakt der Regelung in § 3 des Mietverhältnisses, wonach das Mietverhältnis am 01.05.2014 beginnen und am 30.04.2024 enden sollte, wobei eine Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils ein weiteres Jahr in Betracht kam, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien einer Frist von sechs Monaten gekündigt werde. Damit hat Anl. 1 S. 1 des Pachtvertrages lediglich wiederholende und klarstellende Funktion für die Geltung von § 3 des Pachtvertrages und die §§ 542 Abs. 1 und 2 BGB.

Im scheinbaren Widerspruch hierzu steht lediglich die Formulierung im Folgesatz (Anl. 1 S. 2), den Parteien sei bewusst, dass hierdurch „die gesetzliche Regelung bezüglich der Befristung von Mietverhältnissen greifen“ werde. Diese Formulierung ist allerdings so zu verstehen, dass hiermit lediglich der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechtes gemeint sein sollte. Dies wird auch deutlich, durch den nächsten Satz, in welchem nicht nur geregelt ist, dass der Vermieter ausdrücklich auf sein Kündigungsrecht verzichte, sondern „deswegen“ auf sein Kündigungsrecht verzichte (Anl. 1 Abs. 2 S. 1). Durch die Bezugnahme des S. 2 in Abs. 2 der Anl. 1 auf den vorherigen Satz, wird mithin der eindeutige Bezug dazu hergestellt, dass die Parteien durch den Hinweis auf die „Befristung“ des Mietverhältnisses auf die Unzulässigkeit der ordentlichen Kündigung vor dem Ablauf der vereinbarten 10 Jahre Bezug nehmen wollten.

Die Formulierung in Abs. 2 S. 2 der Anl. 1 zum Pachtvertrag, der Vermieter verzichte ausdrücklich auf sein Kündigungsrecht, kann also nach seinem Inhalt nicht so verstanden werden, als werde damit auf jegliches Kündigungsrecht vor Ablauf der Pachtzeit verzichtet. Gemeint ist lediglich die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung, die ohnehin nach dem Gesetz für den Fall der Befristung eines Miet- oder Pachtvertrages ausgeschlossen ist. Das Landgericht hat hierzu in jeder Hinsicht völlig zutreffende Ausführungen gemacht.

Die Richtigkeit der landgerichtlichen Bewertung ergibt sich bereits aus Anl. Abs. 2 S. 3, wonach die gesetzliche Regelung betreffend den Zahlungsverzug der Miete bzw. Pacht - gemeint ist insoweit § 543 Abs. 1 BGB und die hierin enthaltenen Regelungen über die außerordentliche Kündigung - und „die Paragraphen dieses Vertrages hiervon ausgenommen“ sein sollten. Nach dem ausdrücklichen Wortlaut waren diese Tatbestände von dem Verzicht auf das Kündigungsrecht gerade nicht erfasst.

Die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung wegen Pflichtverletzung mit verschiedenen insoweit geregelten Tatbeständen sieht § 23.2 des Pachtvertrages ausdrücklich vor. Auf diesen nimmt Anl. 1 Abs. 2 S. 3 ausdrücklich Bezug. Durch die Verwendung des Wortes „hiervon“ bezieht er sich zudem ausdrücklich auf Anl. 1 Abs. 2 S. 2 zum Pachtvertrag.

Schließlich verweist das Landgericht zu Recht darauf, dass das Recht auf eine außerordentliche Kündigung vertraglich ohnehin nicht ausgeschlossen werden kann. Auf die Argumentation und die entsprechenden Hinweise in Literatur und Rechtsprechung in der angefochtenen Entscheidung nimmt der Senat zur Vermeidung von Wiederholungen ausdrücklich Bezug.

bb) Die außereheliche Kündigung der Beklagten vom 13.05.2019 war sowohl gemäß § 23.2 des Pachtvertrages als auch gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a) 2. Var. und gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. b) BGB berechtigt.

Der Antragsgegner hat klargestellt, dass sich die Betriebskosten entsprechend § 4.4 des Pachtvertrages von 600,00 € und 365,00 € auf 965,00 € ab dem 01.01.2017 erhöht haben, die Gesamtpacht 2.900,00 € + 965,00 € = 3.665,00 € betrug und dass es sich bei dem diesem Zusammenhang angegebenen Betrag von 1.065,00 € um einen Schreibfehler gehandelt hat.

Selbst unter Zugrundelegung einer geschuldeten Pacht von insgesamt 3.500,00 € lagen jedoch die Voraussetzungen § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. b) BGB zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung vor, weil nach der unbestritten gebliebenen Zahlungsaufstellung des Antragsgegners - für die Erfüllung der Forderung des Verpächters wäre der Antragsteller darlegungs- und beweissbelastet (§ 362 BGB) - im März keine Pachtzahlung, am 10.04.2019 eine solche von 2.000,00 € und im Mai 2019 wiederum keine Pachtzahlung geleistet wurde. Damit lag auch bei Zugrundelegung einer

Pachthöhe von 3.500,00 € einschließlich Betriebskostenvorauszahlung zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung ein Rückstand vor, der die Pacht für zwei Monate erreichte. Dies war zugleich im Sinne des § 543 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 lit. a) 2. Var. BGB ein rechnerischer Rückstand mit einem nicht unerheblichen Teil der Pacht in zwei aufeinander folgenden Terminen. Denn zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung am 13.05.2019 war die Pacht für den Monat Mai 2019 bereits fällig, wie sich aus § 4.1 des Pachtvertrages ergibt. Danach sollte die Pacht sowie Nebenkostenvorauszahlung im Voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Monats gezahlt werden.

Unter Berücksichtigung einer geschuldeten Pacht nach § 4.2 des Vertrages i.H.v. 3.500,00 € einschließlich der Betriebskostenvorauszahlung war zum Zeitpunkt der Kündigung insoweit ein Betrag von 4.000,00 € (3.500,00 €+ [3.500,00 € - 2.000,00 €]) offen. Diese Summe überschritt den monatlich geschuldeten Betrag von 3500,00 € erheblich.

Unter Berücksichtigung der erhöhten Betriebskostenvorauszahlung war zum Zeitpunkt der Kündigung ein Betrag von 5.730,00 € (3.865,00 €+ [3.865,00 € - 2.000,00 €]) offen, der den monatlich geschuldeten Betrag von 3.865,00 € ebenfalls erheblich überstiegen hätte.

Im Übrigen verweist das Landgericht zu Recht darauf, dass der in dem Kündigungsschreiben vom 13.05.2019 auf 14.675,00 € bezifferte Rückstand von dem Antragsteller ausdrücklich seiner Höhe nach nicht in Abrede gestellt worden ist und dieser Betrag ebenfalls die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges sowohl nach § 23.2 des Pachtvertrages als auch nach § 543 Abs. 2 S. 2 Nr. 3 lit. a) und b) BGB rechtfertigen würde, und zwar auch dann, wenn aus Gründen der Gewährleistung oder des Schadensersatzes die Mieten für März, April und Mai nicht geschuldet gewesen wären.

Zu Recht hat das Landgericht auch zugrunde gelegt, dass der Antragsteller den Verzug der Pachtzahlung gemäß § 286 Abs. 4 BGB zu vertreten hatte. Dass der Antragsgegner seine „Versprechen nicht gehalten“ oder Zugeständnisse gemacht habe, die er, der Antragsgegner, nicht habe halten können, steht der Fälligkeit der Pachtzahlungspflicht nicht entgegen. Dem Antragsteller stand im Hinblick auf die von ihm als nicht eingehaltene Verpflichtung des Antragsgegners, Kaufverträge mit vom Antragsteller vorgeschlagenen Interessenten oder in dem Antragsteller selbst abzuschließen, kein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Anspruch des Antragsgegners auf Zahlung der Pacht zu. Diese stehen insoweit nicht im Gegenseitigkeitsverhältnis. Es hätte sich bei diesen „Verpflichtung“ zwar um eine solche gehandelt, die im Zusammenhang des Pachtvertrages gestanden hätte, nicht jedoch um einen Anspruch aus dem Pachtverhältnis selbst. Damit sind nur solche gemeint, die in einem synallagmatischen Verhältnis stehen. Dies sind solche nach § 580 Abs. 1 S. 1 und 2 BGB, nämlich die Überlassung der Pachtsache zur Fruchtziehung und die hierfür zu entrichtende Pacht. Gegenüber solchen, nicht im Gegenseitigkeitsverhältnis stehenden Ansprüchen wäre ein Zurückbehaltungsrecht nach § 7 Abs. 2 des Pachtvertrages nicht möglich.

Diese Beschränkung der Aufrechnung oder eines Zurückbehaltungsrechtes ist wirksam. Nach der Rechtsprechung des Senats (vgl. OLG Frankfurt, Urt. v. 28.01.2011, Az. 2 U 135/10, Rnd. 130 f., zit. n. juris) und des Bundesgerichtshofs ist der formularmäßige Ausschluss von Minderung, Aufrechnung und der Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes, soweit es sich nicht um rechtskräftig festgestellte oder unstreitige Gegenforderungen handelt, im Rahmen von gewerblichen Mietverhältnissen grundsätzlich zulässig (vgl. BGH NJW-RR 1993, S. 519 (520); BGHZ 91, S. 375 (382), OLG Frankfurt, a.a.O.). An diesem Grundsatz hat der Bundesgerichtshof (BGH NJW 2008, S. 2254 ff.; BGH NJW 2008, S. 2497 ff.) festgehalten. Diese Grundsätze sind auf etwaige Klauseln in Pachtverträgen zu übertragen.

cc) Schließlich war der Verzug auch des Antragstellers nicht im Hinblick auf eine Minderung der Miete wegen Mängeln am Haus Block B gemäß § 536 BGB ausgeschlossen.

Zwar hat der Antragsteller unter Berücksichtigung der oben dargestellten Kriterien, die die Rechtsprechung an den schlüssigen Vortrag im Zusammenhang mit der Behauptung von Mietmängeln stellt (vgl. BGH, Urteil vom 06.12.2012, Az. III ZR 66/12, MDR 2013, S. 216; BGH, Beschluss vom 11.05.2010, Az. VIII ZR 212/07; NJW-RR 2010, S. 1217-1219; BGH, Beschluss vom 07.12.2009, Az. II ZR 229/08, MDR 2010, S. 333; vgl. BGH, Beschluss vom 04.11.2020, Az. VII ZR 261/18, zit. n. juris; BGH, Beschluss vom 26.02.2020; VII ZR 166/19, NJW-RR 2020, S. 593 - 594), behauptet, der Antragsgegner habe einen Wasserschaden im Haus B verursacht, weil das Dach lediglich mit einer Folie abgedeckt gewesen sei, wodurch die Wohnungen unbewohnbar geworden seien. Zu Recht hat der Antragsgegner allerdings eingewandt, es sei unklar, zu welchem Zeitpunkt dies stattgefunden haben soll; die Behauptung selbst hat er mit Nachdruck bestritten.

Es bedarf allerdings keiner Vertiefung im Hinblick auf die vom Antragsgegner zu Recht angemerktene Zweifel an der Substantiiertigkeit dieses Vorbringens. Denn es bleibt nach dem Vortrag des Antragstellers selbst offen, ob es sich hierbei um einen Zustand handelt, der während der Mietzeit entstanden sein soll oder aber ob es sich um einen Zustand handelt, der bereits bei Beginn des Mietverhältnisses bestanden haben könnte, von dem der Antragsteller Kenntnis hatte und der gerade von seiner Pflicht zur Durchführung von entsprechenden Reparaturen zur Herbeiführung des vertragsgerechten Zustandes bei reduzierter Pacht nach dem Vertrag umfasst war.

Insoweit ist das im Beschwerderechtszug vom Antragsteller nach gerichtlichem Hinweis ergänzend vorgebrachte teilweise neuer Tatsachenvortrag (§ 531 ZPO) und teilweise rechtliche Würdigung, weil die Frage, inwieweit ein bereits anfänglich vorhandener Mangel von der in dem Pachtvertrag im Einzelnen geregelten Herstellungspflicht eines bewohnbaren Zustandes des Pächters umfasst war, eine Frage der Auslegung des Vertrages gemäß §§ 133, 157 BGB ist. Sie ist zugleich Rechtsfrage im Hinblick auf die wirksame Übertragung auch solcher Hauptleistungspflichten in einem schriftlichen gewerblichen Pachtvertrag auf den Pächter.

(1) Für den Fall, dass die vom Antragsteller geschilderte Situation bereits zu Beginn des Pachtverhältnisses bestanden hätte, gälte folgendes:

In der Entgegennahme der Pachtsache in dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zustand liegt begrifflich kein Mangel gemäß im Sinne des § 536 BGB. (vgl. hierzu Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, § 536 Rn. 19; Kammergericht Berlin GE 2005, S. 1427; Zehelein, Der vertragsgemäße Zustand der Mietsache durch Vertragsschluss - was für eine Wohnung schuldet der Vermieter dem Mieter? in WuM 2014, S. 579 ff.).

Außerdem wären in diesem Falle der Anspruch des Antragstellers gemäß § 536 b ausgeschlossen. Kennt der Pächter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte auf Minderung nach 581 Abs. 2 i.V.m. § 536, aber auch Schadensersatzansprüche nach § 581 Abs. 2 i.V.m. § 536 a BGB gemäß § 581 Abs. 2 i.V.m. § 536b S. 1 BGB nicht zu. Nimmt der Mieter oder Pächter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Rechte aus den § 536 BGB und § 536a BGB nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält. Hierzu verhält sich der Vortrag des Antragstellers ebenfalls nicht.

(2) Wäre der Mangel hingegen erst während der Pachtzeit aufgetreten, könnte der Antragsteller weder für den Block B die Pacht nach § 581 Abs. 2 i.V.m. § 536 BGB

mindern oder im Hinblick auf die entfallene Miete durch die ausgezogenen Mieter Schadensersatz gemäß § 536a Abs.1 2. Var. BGB geltend machen und gegenüber der Miete insoweit aufrechnen. Denn der Antragsteller hat nicht behauptet, für den Fall, dass der Mangel durch die Dachfolie und den hiermit einhergehenden Wasserschaden erst während der laufenden Mietzeit entstanden wäre, diesen Umstand den Antragsgegner unter Beachtung der Regelung des § 536c Abs. 1 S. 1 BGB unverzüglich angezeigt zu haben. Unterlässt nämlich der Pächter oder Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter oder Pächter zum Ersatz des hieraus entstandenen Schadens verpflichtet und, soweit der für Vermieter oder Verpächter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, regelt § 536 c Abs. 2 S. 2 BGB, dass der Pächter oder Mieter nicht berechtigt ist, die Rechte auf Minderung im Sinne des § 536 BGB geltend zu machen (§ 536 c Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB) oder hierfür gemäß § 536a Abs. 1 BGB Schadensersatz verlangen kann (§ 536 c Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB).

In der Sache spricht übrigens mehr dafür, dass der Antragsteller behaupten möchte, der Mangel sei erst nach Beginn des Pachtverhältnisses und während der laufenden Pachtzeit entstanden, weil sich aus dem Schreiben des Antragsgegnervertreters vom 02.09.2019 ergibt, dass sein Mandant das Dach abgedeckt habe, nachdem wegen Verletzung der Unterhaltungspflicht durch den Antragsteller mehrfach Dachziegel auf den Boden gefallen seien, so dass das Dach aus Sicherheitsgründen durch eine Dachdeckerfirma im Auftrag des Antragsgegner abgedeckt worden sei, nachdem der Antragsteller der Aufforderung, den gefahrgeneigten Zustand zu beseitigen, nicht nachgekommen sei.

Aber selbst, wenn der Antragsteller berechtigt gewesen wäre, die Miete insoweit zu mindern, hat er hiervon nach eigenem Vorbringen bezüglich des Blocks B keinen Gebrauch gemacht. Denn er hat behauptet, die Mieter seien ausgezogen, die Miete sei entfallen und er habe insoweit dennoch die die Pacht i.H.v. 24.000,00 €, die auf diesen Block entfallen wäre, weiterzahlen müssen und gezahlt. Insoweit könnte der Antragsteller gemäß den §§ 387, 388, 389 BGB i.V.m. § 7 Abs. 1 des Pachtvertrages dem Zahlungsverzug allenfalls den nachträglichen Entfall der Mietzahlungspflicht in der geltend gemachten Höhe (24.000,00 €) durch eine Aufrechnung mit einem Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 BGB in Höhe der geminderten Pacht gemäß § 581 Abs. 2, 536 BGB entgegenhalten. Dies setzte allerdings voraus, dass eine Aufrechnung rechtzeitig und ausdrücklich erklärt worden wäre (§ 388 S. 1 BGB). Dies hat der Antragsteller jedoch nicht behauptet.

Darüber hinaus wäre bei Fortentrichtung der Miete trotz Kenntnis des Mangels ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäß § 814 BGB wegen Leistung trotz Kenntnis der Nichtschuld unbegründet.

Schließlich spricht gegen die Erfolgsaussicht dieser Position, dass der Antragsgegner schon vorgerichtlich in seinem außergerichtlichen Schreiben vom 02.09.2019 im Rahmen der Aufforderung des Antragstellers, die angefallenen Dachdeckerkosten zu bezahlen, substantiiert zur eigentlichen Ursache und Umfang des Schadens Ausführungen gemacht hat.

dd) Vor dem Hintergrund des Dargelegten scheidet damit auch ein Schadensersatzanspruch in Höhe der entgangenen Miete (Untermiete) von 24.000,00 € für das Haus Block B aus. Entweder fehlte es insoweit, wie ausgeführt, an eine entsprechende Mängelanzeige gem. § 536c BGB aus, falls der Mangel erst während der Pachtzeit aufgetreten wäre. Hätte dieser Zustand bereits bei Beginn des Pachtverhältnisses vorgelegen, hätte es bereits begrifflich an einem Mangel im Sinne des § 581 Abs. 2 BGB in Verbindung § 536 BGB gefehlt, der insoweit auch Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch nach § 536a Abs. 1 1. Alt. BGB wäre.

ee) Für die Schadensersatzansprüche gemäß §§ 280 Abs. 1 S. 1, 536, 536 a Abs. 1 1. Var. BGB i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB im Zusammenhang mit den im Schriftsatz vom 02.02.2022 (Bl. 101 ff. d.A.) nunmehr der Mangelbeseitigung zugeordneten Renovierungskosten gilt das gleiche. Ein Anspruch würde nach § 536 c BGB ausscheiden. Auch insofern kommt neben der fehlenden Aufrechnungserklärung ein gegen Anspruch, mit dem der Verzug als Kündigungsgrund entfallen wäre, nicht in Betracht.

f) Schließlich wäre die fristlose Kündigung des Antragsgegners gemäß § 543 Abs. 2 S. 2, insbesondere nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB jeweils i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB im Zusammenhang mit dem im Kündigungsschreiben gerügten Zustand, in dem sich die Pachtsache trotz der dem Antragsteller obliegenden Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht bestand, begründet.

Ein wichtiger Grund zur Kündigung liegt nämlich insbesondere vor, 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. Insbesondere sieht das Gesetz einen solchen Fall als gegeben an, wenn der Pächter die Rechte des Verpächters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Pachtsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt.

Zwar hat der Antragsteller die Behauptung des Antragsgegners, das Grundstück habe sich in ausgesprochen verwahrlosten Zustand befunden, pauschal bestritten und demgegenüber eingewandt, er habe erhebliche Investitionen an dem Objekt vorgenommen und erhebliche Arbeiten durchgeführt; insoweit stützt sich der Antragsteller gerade auf die geltend gemachten Zahlungspositionen im Klageentwurf, wie sie oben dargestellt worden sind. Der Antragsgegner hat dies zwar pauschal bestritten, so dass insoweit von einem schlüssigen Vorbringen des Antragstellers auszugehen ist. Allein aus diesem Grund könnte die Erfolgsaussicht seines Begehrens noch nicht verneint werden, weil es insoweit nicht um die Frage der Verjährung solcher Ansprüche geht.

Der Antragsteller ist jedoch dem eingehenden Vortrag der Antragsgegnerin zum Zustand der Pachtsache, insbesondere den von den Behördenmitarbeitern des Magistrats der Stadt1 nach dem Inhalt der Presseberichte beanstandeten Zustand der Verwahrlosung des Objektes nicht substantiiert entgegengetreten. Dass die seinerzeit in den zitierten Presseberichten wiedergegebenen vorläufigen Beurteilung durch die vor Ort angetroffenen Behördenmitarbeiter unzutreffend sein könnte, hat der Antragsteller nicht substantiiert widerlegt oder hierzu eingehend vorgetragen. Auch ist nicht ohne weiteres ersichtlich, dass die Redakteurin die Beamten falsch zitiert haben könnte. Insofern durfte sich der Antragsteller auch im Zusammenhang mit dem Prozesskostenhilfverfahren und den insoweit erleichterten Voraussetzungen an die Schlüssigkeit eines Vorbringens und seine Substantiierung (siehe oben) aus dem Gesichtspunkt der sekundären Darlegungslast nicht darauf beschränken, die Details, die der Antragsgegnerseite durch Vorlage der Presseberichte und durch Vorlage entsprechender Fotos sehr dezidiert zu belegen versucht hat, pauschal in Abrede zu stellen und auf seine Investitionskosten verweisen.

Insbesondere ergibt sich aus dem ordnungspolizeilichen Bescheid des Magistrats der Stadt1 vom 01.08.2019, welche Feststellungen die Beamten des Ordnungsamtes und des Gesundheitsamtes anlässlich ihrer Kontrollen am 19.04.2019, 25.06.2019 und 30.07.2019 getroffen hatten. Zumindest die Feststellungen am 19.04.2019 lagen vor Ausspruch der fristlosen Kündigung. Insofern greift zu Gunsten des Antragsgegners

hinsichtlich der Ausführungen der Behörde über die vor Ort getroffenen Feststellungen die Beweiswirkung des § 418 Abs. 1 BGB. Danach begründen öffentliche Urkunden den vollen Beweis der darin bezeugten Tatsachen.

Auch das Landgericht Wiesbaden hat in den Entscheidungsgründen seines Urteils vom 21.01.2021 in dem Verfahren ... Feststellungen zum Zustand des Objektes getroffen.

g) War damit das Mietverhältnis durch Ausspruch und Zugang der fristlosen Kündigung im Mai 2019 beendet, so lief die Verjährungsfrist von sechs Monaten für diese Ansprüche, wie vom Landgericht ausgeführt, ab dem Zeitpunkt der Übergabe des Kündigungsschreibens am 19.05.2019 und endete mit dem Ablauf des 19.11.2019. Eine wirksame Hemmung der Verjährung der Ansprüche des Antragstellers auf Ersatz der Verwendungen ist nicht gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB eingetreten, weil die Teilklage erst zum 03.02.2020 eingereicht wurde.

Auch eine Hemmung der Verjährung durch die jetzige Klage kommt nicht in Betracht, weil der Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe, der eine Hemmung der Verjährung gemäß § 204 Abs. 14 BGB ebenfalls erst später, nämlich am 22.03.2021 eingereicht wurde.

3. Entfallende Mieteinnahmen wegen Besitzentziehung i.H.v. 144.000,00 € oder 120.000,00 € oder 60.000,00 € (Position j), siehe oben).

Dem Antragsteller steht schließlich auch kein Anspruch auf Schadensersatz wegen entgangener Miete wegen Entzug des Besitzes durch verbotene Eigenmacht zu. Bei diesen Ansprüchen handelt es sich nicht um solche, die der kurzen Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB unterfallen. Vielmehr handelt es sich um Schadensersatzansprüche nach § 280 Abs. 1 S. 1, 535 Abs. 1 S. 1, 536 a Abs. 1, i.V.m. 580 Abs. 2 BGB im Hinblick auf den Entzug der Gebrauchsmöglichkeit der Pachtsache bzw. solche gemäß § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. §. 858 BGB. Diese Ansprüche unterliegen der Regelverjährung von 3 Jahren gemäß § 195 BGB.

§ 858 BGB ist als ein Schutzgesetz zugunsten des gestörten Besitzers anzusehen (BGH NJW 2009, S. 2530; Grüneberg/Sprau, BGB, 81. Aufl. 2022, § 823 Rn. 65). Damit kommt die Anwendung des § 823 Abs. 2 BGB in Betracht.

Die Voraussetzungen für die Entstehung eines Anspruchs gemäß § 823 Abs. 2 i.V.m. § 858 BGB liegen vor.

a) Durch die die vom Antragsteller behauptete Besitzentziehung, die anlässlich des Termins am 14.08.2019 durch das behauptete Hausverbot zum Ausdruck gekommen ist, ergibt sich aus dem Vortrag des Antragstellers, dass der Antragsgegner dem Antragsteller die tatsächliche Gewalt total und dauernd entzog. Dies ist als schlüssiger, wenn auch streitiger Vortrag zum Vorliegen einer verbotenen Eigenmacht anzusehen. (vgl. RGZ 67, S. 387 (389); Staudinger/Gutzeit (§ 218) BGB, § 858 Rn. 12).

Demgegenüber ist das Vorbringen des Beklagten zu den Hintergründen der Ereignisse vom 14.08.2019 lediglich teilerheblich. Sollte der Antragsteller tatsächlich lediglich mit dem Bemerkten weggegangen sein, er habe noch einen anderen Termin, nachdem dieser, wie es der Antragsgegner in der Klageerwiderung vom 24.06.2019 im Parallelverfahren geschildert hat, im Zusammenhang mit der Begegnung mit dem Antragsgegner vier verdächtig erscheinenden Personen die Polizei gerufen haben soll, woraufhin die eintreffenden Polizeibeamten die Räumlichkeiten als zum Wohnen ungeeignet bezeichnet und sodann gegebenenfalls Platzverweise erteilt hätten, so wäre der Antragsteller zwar nicht mit einem Hausverbot belegt und ihm der Besitz nicht durch verbotene Eigenmacht entzogen worden. Allein dies führt jedoch noch nicht zur fehlenden Erfolgsaussicht des

diesbezüglich geltend gemachten Anspruchs des Antragstellers, weil insoweit der Antragsteller das Gegenteil behauptet hat und hierüber gegebenenfalls Beweis erheben werden müsste.

Darüber hinaus ist es für die verbotene Eigenmacht andererseits ohne Bedeutung, ob, wie es der Antragsgegner behauptet, das Grundstück am 14.08.2018 freiwillig und ohne Zwang verlassen habe. Denn dass der Antragsgegner ein Hausverbot ausgesprochen hat, ist nicht umstritten. Im Übrigen hat der Antragsgegner dem Antragsteller unmissverständlich den Besitz streitig gemacht, wie aus den deutlichen Worten im Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 27.08.2019 (Anl. K6, Anlagenband), wie es oben unter I. dieses Beschlusses wörtlich wiedergegeben worden ist zum Ausdruck kommt. Weiterhin hat der Antragsgegner seine Absicht, auch vor Entscheidung über eine mögliche Räumungsklage den Antragsteller den Besitz nicht mehr einräumen zu wollen, durch die Schutzschrift dokumentiert, wie sie im ergänzenden Vorbringen vom 04.03.2022 (Bl. 110 ff. d.A.) als Anl. 7 (Bl. 121 ff. d.A.) zum Ausdruck gekommen ist. Die Behauptung, die Schlüssel sein ausgetauscht worden, ist der Antragsgegner nicht entgegengetreten. Gerade durch ein solches Verhalten des Vermieters und des Verpächters wird der Wille zur Besitzentziehung hinreichend deutlich dokumentiert.

b) Das Verhalten des Antragsgegners war auch nicht gerechtfertigt, auch nicht vor dem Hintergrund, dass das Recht zum Besitz des Antragstellers im Sinne des § 986 BGB wegen der Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber einem denkbaren Herausgabeanspruch des Antragsgegners gemäß § 985 BGB entfallen sein könnte oder, soweit der Antragsteller gegenüber dem Antragsgegner durch die Wirksamkeit der Kündigung und Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 581 Abs. 2, 535 Abs. 1 S. 1, 514, 543 Abs. 1 S. 2 BGB nach § 546 Abs. 1 BGB i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB verpflichtet war, die Pachtsache zu räumen und an den Antragsgegner herauszugeben.

Auch, dass aus Sicht des Antragsgegners angesichts des Zustandes des Pachtverhältnisses möglicherweise ein nachvollziehbarer Grund für die Besitzentziehung bestand, rechtfertigte sein Vorgehen nicht. Zwar lag über dem Verlust des Besitzrechts des Antragstellers hinaus nach den oben dargelegten Umständen auch eine Situation vor, durch die das Eigentum des Antragsgegners akut gefährdet war. Die akute Gefährdung hatte sich bereits durch erhebliche Sachschäden realisiert. Die Vertiefung des Schadens stand unmittelbar bevor. Vor diesem Hintergrund ist allerdings dennoch das Verhalten des Antragsgegners nicht aus dem Gesichtspunkt der Notwehr (§ 227 BGB) oder des Notstands (§ 228 BGB) gerechtfertigt gewesen.

Denn die §§ 858-867 BGB dienen dem Schutz des Besitzes um seiner selbst willen, ohne Rücksicht auf ein Recht zum Besitz. Das rechtspolitische Ziel dieses Besitzschutzes, der auf die Repression eigenmächtiger Übergriffe gerichtet ist, liegt sowohl im öffentlichen Interesse am Rechtsfrieden als auch im privaten Kontinuitätsinteresse. Das eigenmächtige Vorgehen, insbesondere das Üben von Selbstjustiz sollte in jedem Fall verhindert werden. Dieser Grundsatz ging dem individuellen Notwehrrecht des Antragsgegners vor, selbst wenn dieser bemüht war, einer weiteren gegenwärtigen Gefahr für sein Eigentum durch das Verhalten des Antragstellers zu begegnen. Denn insoweit handelt es sich nicht um ein erforderliches Mittel i.S. d. § 227 BGB, da auch für ihn die Möglichkeit bestanden hätte, eine entsprechende Regelung durch Beantragung einer einstweiligen Verfügung durchzusetzen. Dass ihm dieses Mittel bekannt war und auch zur Verfügung gestanden hätte, ergibt sich aus der Tatsache, dass der Antragsgegner selbst anwaltlich beraten war und das Thema einstweilige Verfügung von seinem Anwalt selbst in dem Schreiben an den Antragstellervertreter thematisiert worden war.

c) Der Antragsgegner hat sich damit zwar einer rechtswidrigen, vorsätzlichen Besitzstörung in Form verbotene Eigenmacht des Antragsgegners schuldig gemacht, die sich als unerlaubte Handlung i.S.d. § 823 Abs. 2 BGB darstellt und ihn demzufolge

grundsätzlich verpflichtet, dem Antragsteller den hieraus entstandenen Vermögensschaden zu ersetzen (§ 249 BGB).

Dennoch haftet er dem Antragsteller nicht auf Ersatz des geltend gemachten Schadens hinsichtlich der entgangenen Mieteinnahmen für die Häuserblock A, C und D i.H.v. 120.000,00 € oder, wie als Teilbetrag geltend gemacht, i.H. v. 60.000,00 € (Position j) der Liste der Schadenspositionen des Antragstellers gemäß Klageentwurf).

Unabhängig von den vom Landgericht zu Recht geäußerten Zweifel an der Schlüssigkeit des geltend gemachten Anspruchs der Höhe nach - die der Senat im Hinblick auf die großzügige Auslegung nach den oben dargelegten Kriterien unterstellt - war die verbotene Eigenmacht für das Entstehen des Schadens nicht kausal.

Denn der Antragsteller stützt seinen Schadensersatzanspruch auf die entgangene Pacht bis zum 30.04.2024 für die Blöcke A, C und D. Allerdings ist dem Antragsteller die Pacht nicht lediglich durch die verbotene Eigenmacht entgangen, sondern durch den Entfall der Berechtigung zur Untervermietung durch vorzeitiges Ende des Mietverhältnisses durch die fristlose Kündigung des Antragsgegners vom 13.05.2019. Damit entfiel ein Recht zum Besitz des Antragstellers gemäß § 986 BGB gegenüber einem Herausgabeanspruch des Antragstellers gemäß § 985 BGB mit Ablauf des 19.05.2019. An diesem Tag ging die fristlose Kündigung des Antragsgegners vom 13.05.2019 dem Antragsteller zu.

Zugleich war der Antragsteller gemäß § 546 Abs. 1 BGB verpflichtet, die Pachtsache zu räumen und an den Antragsteller herauszugeben. Die gleiche Verpflichtung hätte gemäß § 546 Abs. 2 BGB jeden Dritten getroffen, der ein Besitzrecht vom Antragsteller abgeleitet hätte, etwa ein Untermieter.

Mit Beendigung des Pachtvertrages endeten auch sämtliche Rechten und Pflichten aus dem Pachtvertrag selbst, und damit auch die Berechtigung zur Nutzung der Pachtsache zur wohnwirtschaftlichen Zwecke und zur Untervermietung.

d) Schließlich spricht gegen die Erfolgsaussicht eines etwaigen Schadensersatzanspruchs der Umstand, dass eine Untervermietung der angepachteten Räume angesichts des Zustandes der Pachtsache zum Zeitpunkt der Ausübung der verbotenen Eigenmacht aber auch zuvor gegebenenfalls nur mit Schwierigkeiten möglich oder sogar vollends unmöglich (geworden) war.

Hierfür spricht, dass die Polizei nach dem unwidersprochenen Vorbringen des Antragsgegners bei ihrem Eintreffen am 14.08.2019 auf dem Grundstück davon ausging, der Aufenthalt von Menschen in den Räumlichkeiten könne einen Verstoß gegen die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen. Nach §§ 1, 4, 5 HSOG (Hessisches Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung i.d.F. v. 14.01.2005) stand den Polizeibeamten als zuständige Gefahrenabwehrbehörde (§ 1 HSOG) nach pflichtgemäßen Ermessen das Recht zu, zum Zwecke der Gefahrenabwehr und des Gesundheitsschutzes vorläufig den Aufenthalt von Menschen in den Räumlichkeiten zu verbieten, weil sich für die Polizeibeamten sowohl der Antragsgegner und/oder seine Miteigentümerin nach § 7 HSOG als Verantwortliche für das Grundstück darstellen. Gleiches galt auch für den Antragsteller als demjenigen, der als Pächter und wohnwirtschaftlicher Vermieter an Dritte sich für die Polizeibeamten als zulässige Adressat, weil Zustandsstörer darstellte.

Die Polizeibehörden können zur Abwehr einer Gefahr eine Person vorübergehend von einem Ort verweisen oder ihr vorübergehend das Betreten eines Ortes verbieten (§ 31 HSOG). Hiervon haben die am 14.08.2019 auf dem Grundstück erschienenen und vom Antragsgegner herbeigerufenen Polizeibeamten nach dem unwidersprochenen Vorbringen des Antragsgegners offensichtlich Gebrauch gemacht, Nach dem für die Prüfung der

Erfolgsaussichten maßgeblichen gegenwärtigen Sach- und Streitstand bestehen gegen die Rechtmäßigkeit dieses Verwaltungsaktes keine Bedenken (§ 114 ZPO).

e) Es bedarf deshalb auch keiner eingehenden Untersuchung, inwieweit die bisherige Art der Untervermietung deshalb schon nicht Grundlage einer Schadensberechnung durch entgangene Mieteinnahmen sein kann, weil etwaige Mietverträge mit den Untermietern nichtig gewesen sein könnten, in dem sie gegen die guten Sitten oder gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen haben könnten (§§ 134, 138 Abs. 1 und 2 BGB).

Anhaltspunkte für eine solche Annahme besteht deshalb, weil sich der Antragsgegner im ersten und zweiten Rechtszug aber auch in dem vor Prozess vor dem Landgericht Wiesbaden nicht nur auf den Zustand der Pachtsache berufen hatte, sondern zur Stützung seiner Behauptungen auch den Inhalt der Presseberichte der „Zeitung1“ vom XX.XX.20XX (online Ausdruck vom 21.08.2019, Anl. B, Anlagenband, erstmals vorgelegt als Anl. B3 zum Schriftsatz des Antragsgegners als Beklagte in dem Verfahren ..., Anl. A, Anlageband) und vom XX.XX.20XX (Anl. B, Anlagenband, erstmals vorgelegt als Anl. B4 zum Schriftsatz des Antragsgegners als Beklagte in dem Verfahren ..., Anl. A, Anlagenband) beigelegt hatte. Sowohl im Vorprozess ... als auch in diesem Verfahren, sind die Presseberichte vorgelegt und auf sie Bezug genommen worden. Sie waren damit Parteivertrag im Vorprozess, die das Landgericht Wiesbaden zur Grundlage seiner Feststellung in dem Urteil in dem Verfahren ... gemacht hat. Sie sind auch Gegenstand der Verteidigung gegen die Ansprüche des Antragstellers in diesem Prozesskostenhilfverfahren. Es ist insoweit ohne Bedeutung, ob der von der Redakteurin der Zeitung1 W in dem Artikel vom XX.XX.20XX wiedergegebene „Situation in der Straße1“ tatsächlich die Realität widerspiegelt oder diese gegebenenfalls verzerrt. Maßgeblich ist, dass der Antragsgegner durch das Vorliegen dieser Artikel sich insbesondere die Beschreibung vor Ort zu Eigen gemacht hat, man habe bei einer Razzia 61 Personen in Wohnung angetroffen und es wäre Wohnraum „pro Matratze“ an Bulgaren und Rumänen vermietet worden. Sie ist damit ausdrückliche Parteibehauptung geworden, die nach dem gegenwärtigen Sach- und Streitstand unbestritten ist. Solche Mietverträge sind sittenwidrig und nichtig (§ 138 BGB). Sie verstießen zudem gegen das Verbot der Überbelegung von Wohnraum gem. § 7 HWoAufG (Hessisches Wohnungsaufsichtsgesetz vom 04.09.1974) und damit gegen ein den Schutz des Mieters dienendes Gesetz. Auch dies hätte wahrscheinlich zur Nichtigkeit etwaiger Mietverträge geführt (§ 134 BGB).

Vor diesem Hintergrund erweist sich auch die Schadensersatzklage als wahrscheinlich unbegründet.

4. Die Entscheidung ergeht gerichtskostenfrei, Auslagen werden nicht erstattet (§ 127 Abs. 4 ZPO).

Die Rechtsbeschwerde war nicht zuzulassen, da der Rechtsstreit keine grundsätzliche Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert (§ 574 Abs. 2 ZPO).