

2 U 72/08  
2/4 O 139/05

Landgericht Frankfurt am Main

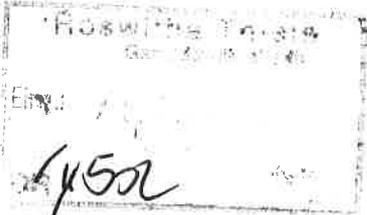
Verkündet laut Protokoll am  
27. März 2009

EINGANG

Justizangestellte  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

14. SEP. 2010

Freudenreich



EINGANG

02. APR. 2010

# OBERLANDESGERICHT FRANKFURT AM MAIN IM NAMEN DES VOLKES URTEIL

Auf diesen Titel würden wir am 19.11.2009  
am 20.11.2009  
Gerichtsvollzieher

In dem Rechtsstreit

der Rechtsanwältin [redacted] 60320 Frankfurt am Main,  
solvenzverwalterin über das [redacted]  
vertreten durch die Vorstandsmitglieder [redacted]  
[redacted] 60528 Frankfurt am Main,

Klägerin und Berufungsklägerin,

Prozeßbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt Michael E. Freudenreich, Hochstraße 43, 60313 Frankfurt am Main  
Gerichtsfach: [redacted]  
Geschäftszeichen: 190308-C1/MF/jr

30. MRZ. 2011  
1058 W

gegen

1. die [redacted], gesetzlich vertreten durch die [redacted], diese gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführerin [redacted], 60528 Frankfurt am Main,

2. die [redacted], gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführerin [redacted], 60528 Frankfurt am Main,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozeßbevollmächtigter zu 1, 2:  
Rechtsanwalt [redacted] 60386 Frankfurt am Main,  
Gerichtsfach: [redacted]  
Geschäftszeichen: [redacted]

Berichtigt durch Beschluss  
vom 10.07.2009

hat das Oberlandesgericht Frankfurt am Main – 2. Zivilsenat – durch Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Bickel, Richterin am Oberlandesgericht Dr. Boerner und Richter am Landgericht Latsch aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 6.3.2009 für R e c h t erkannt:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Frankfurt a.M. vom 1.2.2008 (Az.: 2-4 O 139/05) teilweise abgeändert.

Die Beklagten werden verurteilt, die von der Beklagten zu 1) innegehaltene Innenfläche der Rennbahn zum Betrieb einer jedermann zugänglichen öffentlichen Golfsportanlage auf dem Gelände Schwarzwaldstraße 125 in Frankfurt a.M. einschließlich aller An- und Zubauten gemäß dem Nachtrag vom 15.1.1997 zum 30.9.2007 einschließlich des sog. „Klub-Haus-Gebäudes“ nebst dem alten Führing zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin zu 46 % und die Beklagten zu 54 % zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Parteien wird nachgelassen, die Vollstreckung jeweils durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird bis zum 24.10.2008 auf 425.149,11 €, vom 25.10.2008 an auf 298.683,41 € und vom 7.3.2009 an auf 230.081,35 € festgesetzt.

Gründe:I. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO:

Die Klägerin hat mit der Klage zunächst von den Beklagten weitere Zahlungen aus einem Mietverhältnis über die Innenfläche der Frankfurter Rennbahn nebst An- und Zubauten einschließlich des Klubhaus-Gebäudes zum Betrieb einer öffentlichen Golfsportanlage verlangt; die Klägerin fordert von der Beklagten zu 1) weiterhin Räumung und Herausgabe. Die Miete wurde an den jetzigen Insolvenzschuldner vereinbarungsgemäß mit Inbetriebnahme der Golfsportanlage von Oktober 1996 an gezahlt. Umlagen für Grundsteuern und Straßenreinigungsgebühren zahlte die Beklagte zu 1) bis März 2008 in ihren monatlichen Abschlägen zu je 50 % der dem jetzigen Insolvenzschuldner von der Stadt Frankfurt a.M. in Rechnung gestellten Abgaben und damit in Höhe von insgesamt rund 200.000,- €. Seitdem zahlt sie lediglich die übrigen Nebenkosten. Der jetzige Insolvenzschuldner hat wiederholt, unter anderem mit Schreiben vom 15.11.2005 (Blatt 776 ff. der Akte), 22.3.2007 (Blatt 338 ff. der Akte), vom 12.7.2007 (Blatt 772 f. der Akte) und mit Schriftsatz vom 9.10.2008 (Blatt 766, 771 der Akte) das Mietverhältnis gekündigt und zur Räumung und Herausgabe bis zum 31.12.2007, hilfsweise fristgemäß aufgefordert. Hinsichtlich des Sachverhalts im einzelnen wird zunächst auf den Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils verwiesen.

Das Landgericht hat nach Einnahme des Augenscheins von dem Mietobjekt im Wege der Durchführung eines Ortstermins die Klage durch Urteil vom 1.2.2008, dem jetzigen Insolvenzschuldner zugestellt am 21.2.2008, überwiegend abgewiesen. Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt, der Antrag auf Räumung und Herausgabe des Mietobjekts sei unbegründet, da das Mietverhältnis, in welches die Beklagte zu 1) nachträglich als Mieterin eingetreten sei, in dem Mietvertrag vom 14.6.1994 wirksam unter Ausschluß der ordentlichen Kündigung für die Zeit von 15 Jahren abgeschlossen sei mit der beiderseitigen Option, das Mietverhältnis um weitere 15 Jahre zu verlängern. Zwar sei die zunächst eingehaltene gesetzliche Schriftform nicht mehr gewahrt, da die Klubhaus-Vereinbarung vom 21.5.1997, die als wesentliche Veränderung des Mietvertrages der Schriftform bedurft hätte, nur von der Beklagten zu 1), nicht aber von dem jetzigen Insolvenzschuldner unterzeichnet worden sei, die Vertragsparteien hätten diese Vereinbarung aber sodann durch konkludentes Verhalten angenommen. Zwar sei diese Vereinbarung zum Teil unwirksam.

Sie sei auf eine objektiv unmögliche Leistung gerichtet. Denn das zu erstellende Klubhaus sei wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und damit Eigentum der Stadt geworden und die Parteien hätten daran kein Eigentum erwerben können, eine mögliche Pflicht zur Bestellung eines vergleichbaren Erbbaurechts sei jedenfalls mangels notarieller Beurkundung formunwirksam vereinbart worden. Die Nichtigkeit dieser Regelung in der Klubhausvereinbarung habe aber nicht zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts geführt, da anzunehmen sei, daß die Beteiligten den Vertrag auch ohne den nichtigen Teil geschlossen hätten. Die Beteiligten hätten alle Gebrauchs- und Nutzungsrechte sowie alle Kostentransportpflichten zusätzlich umfassend geregelt, auf die Verschaffung des Miteigentums sei es ihnen darüber hinaus nicht zwingend angekommen. Das Mietverhältnis gelte wegen der Nichteinhaltung der Schriftform als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Auf ein hieraus resultierendes Kündigungsrecht dürfe sich der jetzige Insolvenzschuldner aber nach Treu und Glauben nicht berufen, da die Nichtigkeit des Vertrages wegen der ganz erheblichen Investitionen der Beklagten zu 1) zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis für sie führen und aufgrund dessen ihre wirtschaftliche Existenz bedrohen würde. Der jetzige Insolvenzschuldner gehöre nicht zu der durch das Gesetz in erster Linie zu schützenden Erwerberr. Zudem stamme der Entwurf der Vereinbarung von ihm selbst.

Weiterhin hat das Landgericht zur Begründung ausgeführt, dem jetzigen Insolvenzschuldner stünden mangels vertraglicher Grundlage keine Ansprüche auf Zahlung einer Umlage für die Grundsteuern und Straßenreinigungsgebühren zu, die er selbst unabhängig von einer Nutzung durch die Beklagte zu 1) an die Stadt Frankfurt a.M. zu zahlen habe. Die Umlagenvereinbarung im Vertrag vom 14.6.1994, der Mieter habe „die Nebenkosten wie Strom, Wasser, Müllabfuhr, etc.“ zu zahlen, sei insoweit zu unbestimmt. Die Behauptung einer mündlichen Vereinbarung durch den jetzigen Insolvenzschuldner sei zu unsubstantiiert. Sein nach der mündlichen Verhandlung im Schriftsatz vom 7.12.2007 erfolgter Vortrag sei nicht von dem ihm gewährten Schriftsatznachlaß umfaßt gewesen, der nur eine Erwiderung auf neuen Vortrag in den Schriftsätzen der Gegenseite erlaubt habe. Er hätte schon nach dem ersten Bestreiten seiner Behauptung durch die Beklagten im Schriftsatz vom 16.9.2005 die konkreten Umstände einer solchen Vereinbarung vortragen müssen. Eine Pflicht zur Zahlung dieser Nebenkosten ergebe sich auch nicht daraus, daß die Beklagte zu 1) mehrfach auf dahingehende Abrechnungen gezahlt habe, da sie zugleich erklärt habe, mit der vorgenommenen Teilung der Umlagekosten nicht einverstanden zu sein

und deshalb nur unter Vorbehalt leiste. Auch ein Einverständnis mit ihrer Verpflichtung dem Grunde nach könne ihrem Verhalten nicht entnommen werden.

Dem jetzigen Insolvenzschuldner stünden hingegen die geltend gemachten Mietzinsnachzahlungen aufgrund der Wertsicherungsklausel des § 8 des Mietvertrages vom 14.6.1994 in Höhe von insgesamt 45.716,28 € sowie die Kosten für die Jahreskarten in Höhe von 476,56 € zu. Auf die im Vertrag vorgesehenen Ausnahmen könnten die Beklagten sich nicht berufen, da sie Nachweise für deren Vorliegen nicht erbracht hätten. Das Erbringen dieser Nachweise sei erforderlich, ein Beweisantritt reiche nach dem Inhalt der Vertragsklausel nicht aus. Ferner stehe ihm ein von den Beklagten anerkannter Betrag von 114.794,90 € zu.

Die Gesamtforderung in Höhe von 160.987,74 € sei infolge der von den Beklagten erklärten Aufrechnung erloschen. Abzusetzen sei der Betrag aus dem Kostenfestsetzungsbescheid in Höhe von 10.954,- € aus dem Parallelprozeß umgekehrten Rubrums. Ferner bestünden Gegenansprüche auf Zahlung eines Baukostenzuschusses nebst Zinsen aus der insoweit wirksam geschlossenen Klubhaus-Vereinbarung bzw. aus den im Urteil des OLG Frankfurt a.M. vom 30.5.2007 (Az.: 17 U 276/06) erkannten Beträgen. Nicht geltend machen könnten die Beklagten Ansprüche auf Zahlung eines Anteils an Grundsteuern für das Klubhaus für die Jahre 1996 bis 2004, von zusätzlichen Baukosten durch die Gebühren für die Baugenehmigung und von Neuanschaffungs- und Instandhaltungskosten bis 1998, da diese Forderungen im Parallelprozeß rechtskräftig abgelehnt worden seien. Getilgt würden zunächst der zu bestimmende Zinsanteil der jeweiligen Forderungen und sodann die jeweilige Hauptschuld.

Über den Antrag des jetzigen Insolvenzschuldner vom 6.3.2008 (Blatt 614 ff. der Akte) auf Berichtigung des Tatbestandes konnte nicht mehr entschieden werden, da der entscheidende Einzelrichter dem Landgericht nicht mehr angehört.

Mit seiner Berufung hat der jetzige Insolvenzschuldner seine Zahlungsforderung in Höhe von 68.602,06 € nebst Zinsen weiterverfolgt; die Klägerin fordert von der Beklagten zu 1) weiterhin Räumung und Herausgabe. Sie rügt, daß der Einzelrichter Hoffmann das Urteil erst im Verkündungstermin vom 1.2.2008 unterzeichnet habe, obwohl er zu diesem Zeitpunkt nicht mehr Mitglied des Landgerichts, sondern bereits am Oberlandesgericht tätig

gewesen sei. In der Sache ist sie der Ansicht, der 1. Nachtrag vom 21.5.1997 zum Mietvertrag sei unwirksam, da der damalige Präsident des jetzigen Insolvenzschuldner Professor Dr. Dr. Latasch erst am 4.7.1997 und damit verspätet durch einen handschriftlichen Vermerk die Annahme erklärt habe (Blatt 774 der Akte). Sie beanstandet, daß die angebliche Existenzbedrohung der Beklagten, die sie bestreitet, nicht einmal von diesen selbst vorgetragen worden sei. Vielmehr sei die Nichtzahlung von Pacht durch die Beklagten für den jetzigen Insolvenzschuldner selbst existenzbedrohend. Nach einer Laufzeit des Vertrages von 13 Jahren sei von einer Amortisation der Investitionen der Beklagten zu 1) auszugehen. Sie ist der Ansicht, ihr Berufen auf die Nichtwahrung der gesetzlichen Schriftform sei nicht rechtsmißbräuchlich. Das Kündigungsrecht könne nicht ausgeschlossen werden. Auf den Mangel der Schriftform habe der jetzige Insolvenzschuldner seit einem Jahrzehnt hingewiesen. Ferner sei die Kündigung wegen der Zahlungseinstellung seitens der Beklagten berechtigt, da die angeblichen Gegenansprüche nicht berechtigt seien. Die Beklagten handelten durch das Einstellen der Zahlungen selbst treuwidrig. Die Klägerin beanstandet die Rechtsausführungen zu der angeblichen konkludenten Annahme der Klubhausvereinbarung vom 21.5.1997. Sie bestreitet, der jetzige Insolvenzschuldner habe diese Vereinbarung entworfen. Wegen der Teilnichtigkeit der Vereinbarung, sei diese insgesamt unwirksam, da ansonsten eine erhebliche Störung des Vertragsgleichgewichtes zu seinen Lasten einträte. Die Voraussetzungen rechtsmißbräuchlichen Verhaltens lägen nicht vor. Der vormalige Insolvenzschuldner habe die Vereinbarung vom 21.5.1997 auch nicht nachträglich unterzeichnen können, da die Annahmefrist des § 148 BGB längst abgelaufen sei. Die Klägerin beruft sich auf diverse im Kündigungsschreiben vom 22.3.2007 (Blatt 338 ff. der Akte) aufgelistete Abmahnungen, Kündigungsandrohungen und Kündigungen, wegen derer den Beklagten auch kein Vertrauensschutz zukomme. Die formunwirksame Vertragsergänzung führe zur Möglichkeit der ordentlichen Kündigung. Den Hilfsantrag auf Aufhebung der Gemeinschaft stützt sie auf § 10 der Klubhaus-Vereinbarung. Ergänzend beruft sie sich auf das erstinstanzliche Vorbringen.

Mit Schriftsätzen vom 9.10., 27.11.2008, 20.2. und 27.2.2009 (Blatt 764, 846, 902, 928 der Akte) hat der jetzige Insolvenzschuldner erneut die Kündigung des Mietvertrages erklärt. Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe 80 % ihrer Investitionen bereits in dem Zeitraum zwischen der Unterzeichnung des Erstvertrages vom 14.6.1994 bis Mai 1997 erbracht gehabt. Lediglich das Klubhaus selbst sei anschließend errichtet worden. Es handele sich um eine Fertigbaukonstruktion mit allenfalls 20 % des gesamten Bauvolumens. Im

übrigen hätten sich die Beklagten auf das Fehlen der Befristung einstellen und ggfs. die Zahl ihrer Mitarbeiter reduzieren müssen. Während die Beklagten eine Existenzgefährdung nicht substantiiert dargelegt hätten, sei der jetzige Insolvenzschuldner selbst infolge des Ausfalls der Nebenkostenzahlungen, welche die Beklagte nun nicht tragen müsse, in Existenznot. Der jetzige Insolvenzschuldner hat die Kündigung nunmehr auch auf einen versuchten Betrug durch wahrheitswidriges Bestreiten der Vereinbarung der Tragung der Straßenreinigungsgebühren und der Grundsteuern und Behauptungen im Prozeß ins Blaue hinein gestützt. Dadurch hätten die Beklagten ihr Vermögen zumindest gefährdet (Blatt 900 ff., 927 f. der Akte).

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Landgerichts Frankfurt a.M. vom 1.2.2008 abzuändern und die Beklagten zu verurteilen, die von der Beklagten zu 1) innegehaltene Innenfläche der Rennbahn zum Betrieb einer jedermann zugänglichen öffentlichen Golfsportanlage auf dem Gelände Schwarzwaldstraße 125 einschließlich aller An- und Zubauten gemäß dem Nachtrag vom 15.1.1997 zum 30.9.2007 einschließlich des sog. „Klub-Haus-Gebäudes“ nebst dem alten Führing zu räumen und an sie herauszugeben; hilfsweise auf Aufhebung der Gemeinschaft zu erkennen,

hilfsweise,

das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweitigen Entscheidung an das Landgericht zurückzuverweisen,

vorsorglich,

zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung die Revision zuzulassen.

Den weiteren von dem Insolvenzschuldner und vormaligen Kläger zunächst gestellten Antrag, die Beklagten unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zu verurteilen, an ihn, hilfsweise an die jetzige Klägerin, 195.067,76 € zuzüglich Zinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus:

- a) 2.607,63 €,

- b) 5.658,37 €
- c) 476,56 €
- d) 63.133,31 € und
- e) 40.445,67 jeweils (zu a – e) seit dem 16.12.2004,
- f) 1.780,60 € seit dem 1.2.2003,
- g) 33.673,47 € seit dem 16.1.2003,
- h) 34.928,59 € seit dem 16.1.2004,
- i) 164,41 € seit dem 21.5.2003,
- j) 1.343,28 € seit dem 21.5.2003,
- k) 2.039,- € seit dem 25.9.2003,
- l) 3.546,26 € seit dem 30.1.2004 und
- m) 5.270,61 € seit dem 16.3.2004

zu zahlen, hat er in der mündlichen Verhandlung vom 24.10.2008 ermäßigt auf den Antrag einer Verurteilung zur Zahlung in Höhe von 68.602,06 € zuzüglich Zinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 33.673,47 € seit dem 31.3.2003 und aus weiteren 34.928,59 € seit dem 12.2.2004. Diesen Antrag hat er in der mündlichen Verhandlung vom 6.3.2009 mit Zustimmung der Beklagten zurückgenommen.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie beziehen sich grundsätzlich auf die Begründung des Landgerichts sowie auf ihren erstinstanzlichen Vortrag. Neuen Vortrag des jetzigen Insolvenzschuldners rügen sie als verspätet. Sie behaupten, die mögliche Existenzbedrohung für die Beklagte zu 1) im Falle einer Räumungspflicht sei in der Verhandlung erörtert worden, ihre Existenz sei auch tatsächlich gefährdet. Im Falle einer Räumung würden 14 Bedienstete ihren Arbeitsplatz verlieren. Sie sind der Ansicht, in der Klubhaus-Vereinbarung liege keine Änderung des ursprünglichen formgültig abgeschlossenen Mietvertrages, in welchen sie nicht eingreife, zumal das Klubhaus nicht zum Mietobjekt gehöre, so daß der Mietvertrag wirksam geblieben sei. Die Berufung auf einen gezielt aufrechterhaltenen angeblichen Formverstoß sei zudem rechtsmißbräuchlich, insbesondere da der vormalige Kläger den Vertrag seinerzeit selbst entworfen habe. Der jetzige Insolvenzschuldner habe von vornherein die Absicht gehabt, sich auf den Formfehler zu berufen, und deshalb die Unterzeichnung des Nachtra-

ges an  
gerve  
dente  
716,  
schul  
Rück  
auch  
Insol  
der I  
on a  
lasse  
Frar

Der  
von  
deli  
(Bl  
ein  
2.3

Ge  
81  
22  
V  
27

II

I  
g

I

ges auch trotz wiederholter Rüge unterlassen. Sie behaupten unter Beweisanspruch, der Klä-  
gervertreter habe im Termin vom 23.5.2007 ohne Widerspruch des anwesenden Vizepräsi-  
denten Vischer erklärt, die Unterschrift sei bewußt nicht geleistet worden (Blatt 908 f.,  
716, 755 f. der Akte). Dieses Verhalten sei arglistig. Den Vortrag des jetzigen Insolvenz-  
schuldners im Schriftsatz vom 5.11.2007 halten sie für unzureichend und für verspätet. Das  
Rückgabebegehren des jetzigen Insolvenzschuldners und damit der Klägerin halten sie  
auch deshalb für treuwidrig, weil der jetzige Insolvenzschuldner infolge des Eröffnung des  
Insolvenzverfahrens, der Kündigung des Mietvertrages durch die Stadt Frankfurt a.M. und  
der Neugründung des „Renn-Verein Frankfurt am Main e.V.“ nicht mehr Herr der Situati-  
on auf dem Rennbahngelände sei. Seine Existenzbedrohung resultiere nicht aus dem Unter-  
lassen ihrer Beteiligung an den Nebenkosten, sondern aus Verbindlichkeiten gegenüber der  
Frankfurter Sparkasse in Höhe von nahezu 6 Mio. €.

Den Beweisbeschluß vom 24.10.2008 (Blatt 807 f der Akte) hat der Senat mit Beschluß  
vom 13.2.2009 (Blatt 894 der Akte) aufgehoben, nachdem der BGH über die ihm zugrun-  
deliegende Forderung des jetzigen Insolvenzschuldners durch Beschluß vom 10.12.2008  
(Blatt 866 f. der Akte) rechtskräftig entschieden hat. Der Zeuge Dr. Brücher hat dennoch  
eine schriftliche Aussage eingereicht, wegen deren Einzelheiten auf sein Schreiben vom  
2.3.2009 nebst Anlagen (Blatt 934 ff. der Akte) verwiesen wird.

Gemäß Beschluß des Amtsgerichts Frankfurt a.M. – Insolvenzgericht – vom 3.2.2009 (Az.:  
810 IN 1045/08 R) (Blatt 933 der Akte) – nach vorläufigem Insolvenzbeschluß vom  
22.10.2008 (Blatt 804 ff. der Akte) – wurde die Klägerin zur Insolvenzverwalterin über das  
Vermögen des Insolvenzschuldners bestellt. Sie hat den Rechtsstreit mit Schriftsatz vom  
27.2.2009 (Blatt 927 der Akte) aufgenommen.

## II. § 540 Abs. 1 Nr. 2 ZPO:

Der durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens unterbrochene Rechtsstreit ist wirksam auf-  
genommen (§ 240 ZPO, § 85 Abs. 1 InsO).

Die zulässige Berufung ist, soweit die Klägerin sie noch weiterverfolgt, begründet.

Der Klägerin steht gegen die Beklagten ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Mietobjekts zu, da das Mietverhältnis zwischen der jetzigen Insolvenzschuldnerin und der Beklagten zu 1) wirksam gekündigt worden ist (§ 546 Abs. 1 BGB, § 161 Abs. 2, § 128 HGB):

Ein Verfahrensfehler des Landgerichts liegt nicht darin, daß der Einzelrichter Hoffmann das Urteil erst als Richter am Oberlandesgericht unterzeichnet hätte. Hierfür bestehen schon keinerlei Anhaltspunkte, obwohl Richter am Oberlandesgericht Hoffmann dem in seinem Vermerk vom 16.6.2008 (Blatt 693 der Akte) nicht entgegentritt. Die Unterzeichnung nach Versetzung an ein anderes Gericht wäre jedenfalls zulässig (vgl. Zöller/Stöber, ZPO, 27. Aufl. 2009, § 163, Rdnr. 8).

Der Mietvertrag vom 14.6.1994 (Blatt 20 ff. der Akte) wahrte die Schriftform. Zwar ist er nur von dem damaligen Präsidenten des jetzigen Insolvenzschuldners unterschrieben. Die gemäß § 29 Nr. 5 des Vertrages erforderliche Zustimmung des Vorstands des vormaligen Klägers, die innerhalb von einem Monat erteilt sein müßte, liegt jedenfalls in schriftlicher Form nicht vor. Der Vorstand des vormaligen Klägers hat den allein von Herrn Professor Dr. Dr. Latasch unterzeichneten Vertrag aber während der gesamten Vertragsdauer als wirksam behandelt, so daß er sich auf eine etwa aus dem Fehlen der Unterschriften ergebende Unwirksamkeit jedenfalls nach Treu und Glauben nicht berufen kann (§ 242 BGB).

Entsprechendes gilt für den 1. Nachtrag vom 21.5.1997 (Blatt 47 ff. der Akte), in welchem hinreichend deutlich auf den Hauptvertrag Bezug genommen ist (vgl. BGH, NZM 2008, 738). Er ist sowohl von Herrn Professor Dr. Dr. Latasch als auch von dem damaligen Vizpräsidenten Herrn Hilbig unterzeichnet. Wie die Satzung des vormaligen Klägers gestaltet ist und wieviele und welche Vorstandsmitglieder jeweils vertretungsbefugt sind, ist nicht vorgetragen. Auf eine aus einem etwaigen Verstoß gegen Satzungsbestimmungen des vormaligen Klägers resultierende Nichtigkeit kann sich dieser aber aus entsprechenden Gründen nicht berufen. Beide Unterzeichnende haben auch rechtzeitig unterschrieben, nämlich unter dem 21.5.1997. Dafür, daß Herr Professor Dr. Dr. Latasch erst am 3.7.1997 und damit möglicherweise verspätet unterschrieben hätte, bestehen auch nach dem handschriftlichen Vermerk des Herrn Hilbig von diesem Tage keine Anhaltspunkte, da er lediglich bestätigt, Herr Professor Dr. Dr. Latasch habe den Nachtrag unterzeichnet. Eine Unterzeichnung durch einen Vertreter der ursprünglichen Mieterin, der Paragon (UK) Ltd.,

war nicht  
führt h

Wie d  
mehr

21.5.1

durch

BGB

genei

habe

Bere

vertu

21.5

Abs

das

alle

zei

sic

BC

ne

ter

ni

8.

D

u

e

1

1

war nicht erforderlich (vgl. BGH, NZM 2005, 584), wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat.

Wie das Landgericht weiter zutreffend ausgeführt hat, entsprach das Mietverhältnis nicht mehr der erforderlichen Schriftform, nachdem die in der Klubhaus-Vereinbarung vom 21.5.1997 (Blatt 169 ff. der Akte) niedergelegte Absprachen mangels Unterzeichnung auch durch den vormaligen Kläger formunwirksam getroffen worden waren (§ 126 Abs. 2 BGB). Ein formunwirksamer Nachtrag kann die Formwirksamkeit sämtlicher vorangegangener Vereinbarungen beseitigen (vgl. BGH, NZM 2007, 443 f.). Die Vertragsparteien haben die Klubhaus-Vereinbarung ersichtlich als Teil des Mietverhältnisses vereinbart. Die Berechtigung, ein Klubhaus zu errichten, war bereits Bestandteil des ursprünglichen Mietvertrages vom 14.6.1994 und in dessen § 2 geregelt. In Nr. 9 des 1. Nachtrages vom 21.5.1997 hoben die Parteien diesen § 2 des Mietvertrages auf und vereinbarten den Abschluß einer gesonderten Vereinbarung über das Klubhaus. Diese Vereinbarung sollte das Vertragswerk der Klubhaus-Vereinbarung werden, welche aber unter dem 21.5.1997 allein von der Beklagten zu 1) unterzeichnet wurde. Ein von dem vormaligen Kläger unterzeichnetes Exemplar ist der Beklagten zu 1) jedenfalls nie zugegangen. Zwar würde es an sich ausreichen, wenn eines von mehreren Vertragsexemplaren unterzeichnet ist (vgl. BGH, NZM 1999, 761), erforderlich bleibt aber bei einem unter Abwesenden unterzeichneten Vertrag der Zugang des gegengezeichneten Exemplars im Original bei dem Erstunterzeichner (vgl. BGH, NJW 1962, 1388). Daß dem vormaligen Kläger jedenfalls ein – nicht unterzeichnetes – Exemplar vorlag, ergibt sich aus seinen Schreiben vom 26.8. und 8.10.1997 (Blatt 319 ff., 317 f. der Akte).

Die nachträgliche Ergänzung bezog sich auch auf wesentliche Bedingungen des Mietvertrages. Die Errichtung eines Klubhauses, das den Betrieb als Golf-Akademie gerade erst ermöglichte, war für die gesamte Durchführung des Mietverhältnisses wesentlich. Der Mietvertrag enthielt insbesondere in den §§ 2 und 25 bereits Regelungen das Klubhaus betreffend. Damit sind die darauf bezogenen Vereinbarungen auch nicht als selbständiger Vertrag, sondern als Teil des einheitlichen Mietvertrages anzusehen.

Die Mietvertragsparteien haben den Inhalt der Klubhaus-Vereinbarung mündlich oder teilweise konkludent vereinbart. Hierbei kann dahinstehen, ob sie die zunächst vereinbarte Schriftform als konstitutiv und damit als Wirksamkeitsvoraussetzung oder als lediglich

deklaratorisch und zu Beweis Zwecken dienend angesehen haben, da sie jedenfalls den Inhalt der Vereinbarung als wirksam betrachtet haben, indem die Beklagte zu 1) mit Zustimmung des vormaligen Klägers das Klubhaus errichtet und beide es in der Folgezeit wie vereinbart genutzt haben. Damit haben sie die Vereinbarung der Schriftform jedenfalls konkludent wieder abbedungen.

Diese Vereinbarung war wirksam unabhängig davon, ob sie durch die Vereinbarung gemäß § 6, die § 2 des Mietvertrages vom 14.6.1994 entsprach, der vormalige Kläger solle nach Maßgabe der von ihm geleisteten Ratenzahlungen Miteigentumsanteile an dem Klubhaus erwerben, auf eine unmögliche Leistung gerichtet war (§ 306 BGB a. F.). Allerdings wurde der von den Parteien mit der Vereinbarung angestrebte Leistungserfolg, dem vormaligen Kläger die im Rahmen des Hauptmietvertrages mit der Stadt Frankfurt a.M. möglichen dem Eigentum entsprechenden Rechte an einem Teil des Klubhauses zu verschaffen, durchaus erreicht, was gegen eine Unmöglichkeit der Leistung sprechen könnte. Bereits in dem Mietvertrag vom 14.6.1994 war in § 13 geregelt, daß die Parteien davon ausgehen, daß sämtliche Aufbauten, also auch das in § 2 des Vertrages erwähnte Klubhaus Eigentum des Mieters bleiben, da sie mit dem Grund und Boden nicht fest verbunden sind. Selbst wenn die Beklagte zu 1) tatsächlich nicht Eigentümerin des Klubhauses geworden sein sollte, da dieses Haus als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks in das Eigentum der Stadt Frankfurt a.M. fiel (§ 94 Abs. 1 S. 1 BGB), weil die Voraussetzungen des Vorliegens eines Scheinbestandteils gemäß § 95 BGB nicht erfüllt waren, so war doch der vormalige Kläger aus dem Mietvertrag verpflichtet, der Beklagten zu 1) Rechte an dem Klubhaus einzuräumen, welche einem Eigentumsrecht gleichkamen. Da der vormalige Kläger gemäß § 21 Nr. 1 des Vertrages zu dessen Abschluß der Zustimmung der Stadt bedurfte und diese offenbar erteilt wurde, war auch die Stadt aufgrund ihrer Zustimmung im Rahmen des von ihr mit dem vormaligen Kläger abgeschlossenen Mietvertrages verpflichtet, der Beklagten zu 1) als Untermieterin entsprechende Rechte zuzugestehen. Hinzu kommt, daß die Rechte der Beklagten zu 1) durch die Regelungen in § 25 des Mietvertrages vom 14.6.1994 über die Folgen der Beendigung des Mietverhältnisses in der Weise erheblich eingeschränkt sein sollten, daß sie zu einer Entfernung des Klubhauses nach Beendigung des Mietvertrages nicht berechtigt sein sollte. Vielmehr ist der vormalige Kläger und jetzige Insolvenzschuldner verpflichtet, der Beklagten zu 1) die von ihr aufgewendeten Bau- und Baunebenkosten abzüglich der nach steuerrechtlichen Vorschriften zulässigen Abschreibung für Abnutzung und abzüglich der anteiligen Baukosten, die der vormalige Kläger bei Errich-

tung überne  
mietvertrag  
gentümerin  
Rechte aus  
vertrages i  
Grundstüc  
lungen in

Aber sell  
betreffen  
Vereinbe  
insgesam  
Klubhaus  
stimmu  
rechtsw  
wirksam  
Glaube  
heiten  
die Re  
die Pa  
würde

Als  
schlo

Dies

Das

sei

en

Al

Re

de

ei

falls den In-  
1) mit Zu-  
lgezeit wie  
jedenfalls  
ng gemäß  
olle nach  
Klubhaus  
gs wurde  
maligen  
glichen  
chaffen,  
reits in  
gehen,  
entum  
Selbst  
n sein  
n der  
gens  
alige  
haus  
mäß  
iese  
von  
ten  
hte  
er  
kt  
a-  
z-  
r

tung übernommen hat, in angemessenen Raten zu erstatten. Für die Umsetzung dieser mietvertraglichen Regelungen war es ohne Bedeutung, ob die Beklagte zu 1) rechtlich Eigentümerin des Klubhauses wurde oder ob sie lediglich ihr schuldrechtlich übertragene Rechte ausübte. Eine gesonderte Verwertung des Klubhauses während des Laufs des Mietvertrages über dessen mietvertraglichen Gebrauch hinaus ohne seine Entfernung von dem Grundstück war praktisch nicht denkbar. Entsprechendes gilt für die ausführlichen Regelungen in der Klubhaus-Vereinbarung vom 21.5.1997.

Aber selbst wenn von einer Nichtigkeit dieser die Eigentumsverhältnisse am Klubhaus betreffenden Vereinbarungen des Mietvertrages vom 14.6.1994 sowie der Klubhaus-Vereinbarung auszugehen wäre, so würde dies nicht zu einer Nichtigkeit des Vertrages insgesamt führen. Denn gemäß § 29 des Mietvertrages und entsprechend gemäß § 11 der Klubhaus-Vereinbarung soll auch in einem solchen Fall die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt bleiben, und anstelle der unwirksamen Bestimmung sollte diejenige rechtswirksame Regelung als gewollt und erklärt gelten, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung und des ganzen Vertrages unter Berücksichtigung von Treu und Glauben, der Verkehrssitte und der im gleichartigen Geschäftsverkehr geltenden Gewohnheiten und Bräuchen am nächsten stehe. Dies sind die oben aufgeführten Regelungen über die Rechte und Verpflichtungen an dem Klubhaus. In gleicher Weise ist anzunehmen, daß die Parteien des Mietvertrages diesen auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen haben würden (§ 139 BGB), wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat.

Als Folge des Formmangels ist der gesamte Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen anzusehen (§ 566 BGB a.F.).

Diesen Vertrag hat der vormalige Kläger wirksam gekündigt (§ 580 Abs. 2 BGB).

Das Mietverhältnis ist allerdings nicht bereits aufgrund einer außerordentlichen Kündigung seitens des vormaligen Klägers wegen Vertragsverletzungen durch die Beklagte zu 1) beendet worden. Dies gilt insbesondere für die Kündigung vom 15.11.2005 (Blatt 776 ff. der Akte), da die Beklagte zu 1) unerlaubt erhebliche Mengen Wasser aus Brunnen auf dem Rennbahngelände entnommen habe. Ein solcher Grund reicht keinesfalls aus. Nach § 24 des Mietvertrages vom 14.6.1994 haben die Parteien vereinbart, daß sie vor Aussprache einer Kündigung alles ihnen Mögliche unternehmen sollten, um eine außerordentliche

Kündigung zu vermeiden. Anschließend wurden die Gründe zu einer außerordentlichen Kündigung aufgeführt, unter anderem wenn der Mieter Vertragsverletzungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht abstellt. Solche unerlaubten Wasserentnahmen sind aber in der Folgezeit ersichtlich nicht mehr erfolgt. Zudem haben die Parteien das Vertragsverhältnis zumindest vorübergehend einverständlich fortgesetzt. Auch die Voraussetzungen eines weiteren der dort genannten Gründe, ein Rückstand des Mieters mit der Zahlung des Mietzinses länger als drei Monate oder die Zahlungseinstellung des Mieters sind nicht erfüllt.

Der Mietvertrag wurde aber jedenfalls durch die Kündigung vom 22.3.2007 zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres und damit zum 30.9.2007 beendet.

Der jetzige Insolvenzschuldner und damit auch die Klägerin sind nicht nach den Geboten von Treu und Glauben daran gehindert, sich auf den Formmangel des Mietvertrages und ein daraus resultierendes Kündigungsrecht zu berufen (§ 242 BGB). Daß der vormalige Kläger die Ergänzungsvereinbarung vom 21.5.1997 arglistig aus dem Grunde nicht unterzeichnet hätte, daß er sich ggfs. auf die Formnichtigkeit würde berufen können, wie die Beklagten behaupten, ist nicht nachgewiesen. Hierfür bestehen bereits keine Anhaltspunkte, auch nicht durch die Äußerung des Prozeßbevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung vom 23.5.2007. Die Äußerung, die Unterschrift sei keineswegs vergessen worden, sondern bewußt nicht geleistet worden, läßt nicht auf die damals bestehende Motivation des vormaligen Klägers schließen. Vielmehr kann er seine Unterschrift auch wegen anderer Regelungen der Vereinbarung zurückgehalten haben. Auch den Beklagten war das Fehlen der Unterschrift zumindest lange bekannt, wie sich aus dem Schreiben der Beklagten zu 1) an den vormaligen Kläger vom 11.4.1999 (Blatt 244, Bd. II der Akte) ergibt. Allein der Umstand, daß der vormalige Kläger die Errichtung des Klubhauses und den Aufbau des Geschäftsbetriebes in Kenntnis des Umstandes, daß die Klubhaus-Vereinbarung von ihm nicht unterzeichnet ist, über Jahre hinweg hatte geschehen lassen, reicht für die Annahme treuwidrigen Verhaltens, welches eine Berufung auf den Formmangel des Vertrages als sittenwidrig erscheinen ließe, nicht aus.

Grundsätzlich darf sich jede Partei darauf berufen, daß die für den langfristigen Mietvertrag vorgesehene Form nicht eingehalten ist (vgl. BGH, NJW 2008, 2181 ff. m.w.N.). Auch die jahrelange anstandslose Durchführung des Vertrages führt nicht zur Treuwidrigkeit der Berufung auf den Schriftformmangel (vgl. BGH, NJW 2004, 1103 f.; NJW-RR

2006, 1385 f.;  
des Mietvertr

Eine Existen  
Entscheidun  
nicht hinrei  
rechtlos ode  
digung des

berechtigt,  
gegen eine

Die vorger

Mietvertra

der Kündi

auf Erstat

zu 1) übe

Einrichtu

tigt, die

der Erric

richtete

während

terer 15

ren sich

dentlic

aus die

schlec

das G

schlu:

tober

Entsc

eine

nich

Gla

2006, 1385 f.; NJW 2008, 2181 ff.). Dies kann nur dann anders sein, wenn die Kündigung des Mietvertrages zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde.

Eine Existenzgefährdung für die Beklagte zu 1), auf welche der vormalige Kläger bei der Entscheidung über eine Kündigung nach Treu und Glauben Rücksicht nehmen müßte, ist nicht hinreichend dargelegt. Die Beklagte zu 1) ist auch im Falle einer Kündigung nicht rechtlos oder ausschließlich wirtschaftlich benachteiligt. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages mit der Beklagten zu 1) wäre der vormalige Kläger grundsätzlich berechtigt, gemäß § 25 Nr. 2 Satz 3 des Mietvertrages vom 14.6.1994 die gesamte Anlage gegen eine angemessene Entschädigung für die errichteten Baulichkeiten zu übernehmen. Die vorgenommenen landschaftsgärtnerischen Maßnahmen sollten gemäß § 25 Nr. 3 des Mietvertrages entschädigungslos bestehen bleiben. Damit steht der Beklagten zu 1) infolge der Kündigung zumindest wegen des Klubhauses und sonstiger Aufbauten ein Anspruch auf Erstattung der aufgewendeten Bau- und Baunebenkosten zu. Zwar hatte die Beklagte zu 1) über die Errichtung des Klubhauses hinaus weitere ganz erhebliche Investitionen zur Einrichtung eines Golfplatzes nebst Übungsanlage auf der Innenfläche der Rennbahn getätigt, die sie nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr ersetzt bekommt. Mit der Errichtung des Klubhauses bestand nun auf dem Mietobjekt eine vollständig neu eingerichtete Golfanlage. Diese Aufwendungen tätigte sie in der Gewißheit, die Einrichtungen während einer Dauer von 15 Jahren und, wenn sie dies wünschte, zusätzlich während weiterer 15 Jahre nutzen zu können. Bei einer solch langfristigen Nutzungsmöglichkeit rentieren sich derartige umfangreiche Aufwendungen wesentlich mehr als bei einer infolge ordentlicher Kündigung des Mietvertrages erheblich kürzeren Dauer. Dennoch ergibt sich aus diesen Umständen aber nicht, daß die ordentliche Kündigung des Vertrages zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis für die Beklagte zu 1) führen würde. Die Investitionen das Gelände und die Anlage betreffend hatte die Beklagte zu 1) zum Zeitpunkt des Abschlusses der Klubhaus-Vereinbarung am 21.5.1997 bereits getätigt, da der Betrieb im Oktober 1996 aufgenommen worden war. Sie würde nun eine grundsätzlich angemessene Entschädigung für die baulichen Einrichtungen erhalten. Zwar würde sie jedoch zugleich eine wesentliche Einnahmequelle vorzeitig verlieren. Auch insofern handelt es sich aber nicht um ein schlechthin untragbares Ergebnis, welches gegen die Gebote von Treu und Glauben verstieße.

Dieses Ergebnis wird dadurch bestätigt, daß nunmehr eine massive Existenzgefährdung des vormaligen Klägers als des Kündigenden selbst besteht, nachdem über dessen Vermögen am 22.10.2008 das vorläufige Insolvenzverfahren und am 3.2.2009 das Insolvenzverfahren selbst eröffnet wurde. Die Kündigung des Mietvertrages kann vor diesem Hintergrund jedenfalls seit Eintritt der wirtschaftlichen Krise bei dem vormaligen Kläger, also unstreitig bereits seit mehreren Jahren, schon deshalb grundsätzlich nicht zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen, welches die Annahme der Rechtsmißbräuchlichkeit ihres Verhaltens rechtfertigte (vgl. BGH, NJW 2008, 2181 ff. m.w.N.). Bei dieser Situation käme die Annahme eines Verstoßes gegen Treu und Glauben nur noch ganz ausnahmsweise in Betracht, insbesondere bei nahezu arglistigem Verhalten des vormaligen Klägers, wenn er also etwa den Vertragspartner vorsätzlich von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder wenn er sich sonst einer besonders schweren Treuepflichtverletzung schuldig gemacht hätte (vgl. BGH, NJW 2004, 1103 f.; 2005, 2225 ff.; 2008, 2181 ff.). Diese Voraussetzungen sind jedoch wie dargelegt nicht gegeben.

Andererseits ist bei der Würdigung auch nicht zu berücksichtigen, daß die Beklagten Zahlungsverpflichtungen betreffend die Straßenreinigungsgebühren und die Grundsteuern wahrheitswidrig geleugnet und entsprechende Rückforderungsansprüche durchgesetzt hat, wie der vormalige Kläger dies nunmehr vorträgt. Zwar sprechen ganz erhebliche Umstände dafür, daß die Parteien seinerzeit die Tragung dieser Nebenkosten tatsächlich mündlich vereinbart hatten und sich lediglich noch über die Bemessung anhand des sogenannten Brutto- oder des Nettobetrages sowie um die genaue Prozentzahl stritten, nämlich insbesondere das von den Beklagten selbst vorgelegte Schreiben der Rechtsanwältin Krüppel und auch die von dem Zeugen Dr. Brücher vorgelegten Schreiben. Danach wären die Zahlungsansprüche des vormaligen Klägers begründet gewesen und könnten auch für Zeiträume, über die ggfs. noch nicht rechtskräftig entschieden ist, begründet sein. Aber auch für den Tatsachen- und den Rechtsstandpunkt der Beklagten ergaben sich aus der von den Parteien entworfenen Nachtragsvereinbarung durchaus Anhaltspunkte, da die zu tragenden Nebenkosten in der vertraglichen Vereinbarung gerade nicht ausdrücklich genannt und aufgelistet waren.

Der vormalige Kläger war nicht verpflichtet, für die Formwirksamkeit der mündlich getroffenen Vereinbarungen oder für die Heilung der Formunwirksamkeit zu sorgen (so in der dem Urteil des BGH vom 6.4.2005, NJW 2005, 2225 ff., zugrundeliegenden Fallgestal-

tung). Vielmehr Vertragspartei BGH, NJW 20

Die Kosten d  
3 S. 1 ZPO).  
Abs. 1, § 92

Die Entsche  
ZPO.

Die Revisi  
und wede  
chung ein

Bickel

tenzgefährdung  
dessen Vermö-  
Insolvenzver-  
liesem Hinter-  
Kläger, also  
ht zu einem  
ißbräuchlich-  
ei dieser Si-  
h ganz aus-  
vormaligen  
der Schrift-  
verletzung  
2181 ff.).

ung). Vielmehr entspricht es gerade einem der Zwecke der Schriftformklausel, daß die Vertragsparteien sich erst mit der Unterzeichnung des Vertrages langfristig binden (vgl. BGH, NJW 2008, 2178).

Die Kosten des zurückgenommenen Teils der Klage hat die Klägerin zu tragen (§ 269 Abs. 3 S. 1 ZPO). Im übrigen haben die Beklagten die Kosten des Rechtsstreits zu tragen (§ 91 Abs. 1, § 92 Abs. 1 ZPO).

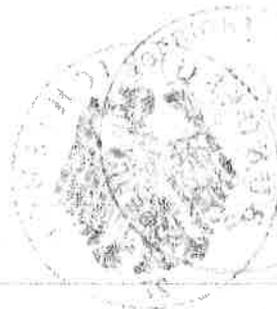
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Nrn. 1, 2 ZPO).

Bickel

Latsch

Dr. Boerner



Ausgegeben am

in Wien am

30. März 2008

*Boerner*

Dr. Boerner  
Präsident des Oesterreichischen  
Gerichtshofes

ten Zah-  
dsteuern  
etzt hat,  
nstände  
ündlich  
annt  
insbe-  
üppel  
Zah-  
träu-  
für  
Par-  
den  
nd

e-  
n