

19 O 232/23



Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Stadt Köln, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 3, 50679 Köln,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. Nies & Scheffler,
Bachemer Str. 176-178, 50935 Köln,

gegen

Schützenbruderschaft St. Sebastianus & Afra Köln 2012 e.V., vertr. d. Herrn Dirk
Bachhausen, Korberweg 17, 50767 Köln,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt RA Paul Kronenbürger,
Halmstr. 19, 50825 Köln,

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Köln
auf die mündliche Verhandlung vom 18.12.2023
durch die Richterin Rieck als Einzelrichterin

für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des

aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin, die Stadt Köln, begehrt von dem Beklagten, einem Schützenverein, die Räumung und Herausgabe einer an diesen vermieteten Sportfläche.

Die Parteien schlossen am 30.11.2016 einen Mietvertrag (Anlage K 03) über die im Klageantrag zu 1. näher bezeichnete Sportfläche, wobei als Mietbeginn der 20.10.2016 und als Mietende der 31.10.2021 vereinbart war.

Auf dem streitgegenständlichen Gelände befindet sich ein als Vereinsheim zu nutzendes Gebäude. Das Gelände ist mit einem Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 2,50 m umgeben und abschließbar; es darf nach den Vereinbarungen des Vertrages ausschließlich als Schießsportanlage genutzt werden. Auch befindet sich auf dem Gelände ein Wohngebäude, welches bei Abschluss des Mietvertrages an eine Mieterin vermietet war (vgl. § 4 des Mietvertrages). Die ursprüngliche Mieterin ist mittlerweile verstorben.

Der beklagte Verein schuldet nach dem Vertrag keinen Mietzins (§ 2 Mietvertrag), ist jedoch gemäß § 3 des Mietvertrages verpflichtet, die auf dem Grundstück ruhenden Lasten zu tragen. Auch verpflichtete sich der beklagte Verein in dem Vertrag, das Gelände in einem ordentlichen Zustand zu halten. Ihm obliegen demnach die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten auch betreffend die auf der Anlage befindlichen Aufbauten (vgl. § 7 Mietvertrag).

Hinsichtlich einer Kündigung sieht der Mietvertrag unter § 1 folgende Regelungen vor:

„Das Mietverhältnis für das Mietobjekt beginnt am 20.10.2016 und endet am 31.10.2021. Es wird eine einseitige Option der Stadt zur Verlängerung des Mietvertrages bis zum 31.10.2031 vereinbart. Dazu ist eine schriftliche Erklärung bis zum 31.10.2020 durch die Stadt erforderlich. Sollte die Option nicht gezogen werden, verlängert es sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht mit einer Frist von drei

Monaten durch eingeschriebenen Brief spätestens zum 30.04. eines jeden Jahres, erstmals spätestens zum 30.04.2021 gekündigt wird.

Eine fristlose Kündigung des Mietvertrages für das Mietobjekt bleibt davon unberührt. Die Stadt ist berechtigt, diesen Vertrag fristlos zu kündigen, wenn der Mieter erheblich gegen seine vertraglichen Verpflichtungen verstößt oder wenn er den sonstigen Vereinbarungen erheblich zuwiderhandelt.“

Die Klägerin übte die Verlängerungsoption nicht aus.

Aufgrund der Beschränkungen während der Corona-Pandemie wurde das Gelände durch den Beklagten über einen längeren Zeitpunkt nur eingeschränkt genutzt.

Im Jahr 2022 sprach die Klägerin bereits eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus, mit der Begründung, dass auf dem Gelände mehrfach unerlaubte Partys veranstaltet worden seien. Zudem sei das Gelände vermüllt gewesen und es sei behauptet worden, dass sich eine Person ständig auf dem Gelände aufgehalten habe. Nach einem Gespräch zwischen den Parteien wurde die Kündigung zum damaligen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt.

Im August 2022 ließ die Klägerin das hinter dem Vereinsgelände gelegene Waldstück roden.

Am 30.05.2023 kam es zu einem Polizeieinsatz auf dem Gelände. Grund hierfür war eine Auseinandersetzung zwischen zwei Personen, die nicht dem Verein zugehörten, sich indes auf dem Gelände aufhielten. Im Rahmen dieses Einsatzes stellten die Beamten fest, dass eine Hanfplantage mutmaßlich im Keller eines Bunkers auf dem Gelände angelegt worden war. Zudem fertigten die Beamten die als Anlage K 04 eingereichten Fotos von dem damaligen Zustand des Grundstücks an.

Mit Schreiben vom 06.06.2023 sprach die Klägerin nochmals gegenüber dem Beklagten eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aus. Sie begründet dies mit dem Polizeieinsatz sowie den Zuständen, die im Rahmen dessen festgestellt worden seien. Zudem sei die Anlage wiederholt entgegen der vertraglichen Vereinbarungen Dritten zu Wohnzwecken überlassen worden und befände sich insgesamt in einem verkommenen Zustand. Der Beklagte wurde aufgefordert, das

geräumte Objekt bis zum 14.07.2023 herauszugeben. Das Schreiben war unterzeichnet „*Im Auftrag*“ durch Herrn Gregor Timmer, dem Leiter des Sportamtes. Es war adressiert an den Vorstand des Beklagten und wurde mit Einschreiben gegen Rückschein versandt. Da das Schreiben nicht abgeholt wurde, versendete die Klägerin dieses sodann per E-Mail (Anlage K 06).

Eine weitere schriftliche Kündigung zum 30.04.2024 ließ die Klägerin dem Beklagten am 30.10.2023 durch Einwurf per Boten zustellen.

Die Klägerin behauptet, im Jahr 2022 hätten mehrfach auf dem streitgegenständlichen Grundstück unerlaubte Partys stattgefunden.

Der beklagte Verein habe es dritten Personen ermöglicht, dauerhaft auf dem Gelände zu wohnen.

Sie ist der Ansicht, der durch die Fotos dokumentierte Zustand des Geländes stelle eine erhebliche Vertragsverletzung seitens des beklagten Vereins dar, der eine außerordentliche Kündigung rechtfertige.

Die Klägerin beantragt,

den beklagten Verein zu verurteilen, die Sportanlage Schießstand Hubertusweg, Köln-Poll gemäß anliegendem Plan (Anlage 1 Fläche schraffiert dargestellt) mit einer Gesamtfläche von 1.524 aus dem Grundstück Gemarkung Poll, Flur 39, Nr. 1967 geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Der beklagte Verein beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er bestreitet, dass das Gelände vernachlässigt und vermüllt gewesen sei und behauptet hierzu, dass seine Mitglieder während einer Zwangspause aufgrund der Corona-Pandemie das ursprünglich vermietete Nebengebäude auf dem Areal nach dem Tod der Mieterin dieses Gebäudes entrümpelt hätten.

Er ist ferner der Ansicht, die Kündigung per E-Mail sei formunwirksam und die Klägerin nicht ordnungsgemäß vertreten gewesen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlage verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der Klägerin steht kein Anspruch aus § 546 Abs. 1 BGB auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Fläche gegen den Beklagten zu, da das Mietverhältnis zum jetzigen Zeitpunkt nicht aufgrund der außerordentlichen Kündigung der Klägerin beendet worden ist.

Im Ergebnis kann dahinstehen, ob die außerordentliche Kündigung den formellen Anforderungen, insbesondere einem etwaigen vertraglichen Schriftformerfordernis entsprochen hat oder ob die Klägerin ordnungsgemäß vertreten worden war.

Denn die Kündigung ist jedenfalls mangels Kündigungsgrunds unwirksam.

Es liegt zunächst kein wichtiger Grund im Sinne des vorrangig in Betracht kommenden § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB vor.

Der Beklagte hat die Mietsache, mithin die Sportfläche, nicht unbefugt einem Dritten im Sinne des § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB überlassen.

Auf die Frage ob bzw. inwieweit sich Dritte auf dem Areal zeitweise aufgehalten haben, kommt es letztendlich nicht an, da der Beklagte diesen Personen jedenfalls nicht willentlich Zugang zu dem Gelände verschafft hat. Insoweit hat er sowohl schriftsätzlich als auch in der mündlichen Verhandlung schlüssig dargelegt, dass es nicht im Interesse des Beklagten liege, dass unbefugte Personen Aufenthalt auf dem Areal nehmen würden. Aufgrund der Beschaffenheit des Geländes als freistehende Fläche, die lediglich durch ein Tor gesichert ist, und der Tatsache, dass aufgrund der Nutzung als Vereinsgelände nicht dauerhaft Mitglieder des Beklagten anwesend sind, erscheint es aus Sicht des Gerichtes insoweit naheliegender, dass sich unbefugte Personen eigenmächtig Zugang zu dem Gelände verschafft haben, ohne dass der Beklagte dessen Gebrauch diesen überlassen hätte.

Auch der Kündigungsgrund des § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BGB liegt nicht vor. Der Beklagte hat die Rechte der Klägerin als Vermieterin nicht dadurch in erheblichem

Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet hat.

Der vorgenannte Kündigungstatbestand besteht aus zwei Tatbestandselementen, nämlich der Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht als vertragswidrige Handlung des Mieters und der dadurch bedingten erheblichen Gefährdung der Mietsache als Handlungserfolg. Diese Tatbestandselemente müssen kumulativ vorliegen (Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, 7. Aufl. 2023, BGB § 543 Rn. 77).

Zu beachten ist insofern, dass die Vermüllung der Mietsache als solche oder ein unaufgeräumter, chaotischer, zugestellter Zustand der Mietsache noch keine vertragswidrige Nutzung darstellt. Notwendig ist vielmehr eine konkrete (oder bereits eingetretene) Gefährdung der Mietsache in ihrer Substanz, etwa Schimmel, Ungezieferbefall, nicht mehr zu beseitigender Schmutz etc. (Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 543 Rn. 141) Vorliegend ist allein aufgrund des zwischenzeitlichen Zustands des Geländes, der durch die als Anlage K 04 eingereichten Fotos dokumentiert wird, noch keine konkrete Gefährdung der Sportanlage in ihrer Substanz zu befürchten; zumal der Zustand mittlerweile behoben ist, wie der Beklagtenvertreter in der mündlichen Verhandlung erklärt hat. Auch ist eine solche Gefährdung auch aus den sonstigen Umständen nicht erkennbar.

Ist der vertragswidrige Gebrauch hingegen – wie vorliegend – nicht mit einer Sachgefahr verbunden, kommt eine Kündigung wegen sonstigen vertragswidrigen Gebrauchs in Frage, für die die Voraussetzungen der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB maßgeblich sind (Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 543 Rn. 139). Ein wichtiger Grund liegt dieser Norm nach 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.

Für die Annahme eines wichtigen Grundes und damit für die Wirksamkeit der Kündigung spricht zwar, dass das Gelände ausweislich der Förderrichtlinien der Stadt Köln sowie des Mietvertrages ausdrücklich zum Zweck der Ausübung sportlicher, nicht kommerzieller Tätigkeiten vermietet wird und der beklagte Verein dieser Zwecksetzung über einen längeren Zeitraum, insbesondere während der Corona-Pandemie, nicht nachgekommen ist. Auch erfolgt die Überlassung seitens

der Klägerin darüber hinaus im Grundsatz – mit Ausnahme der Pflicht zur Lastentragung durch den Mieter – unentgeltlich; die Klägerin erhielt mithin für die Gebrauchsüberlassung keine äquivalente wirtschaftliche Kompensation. Dies ist insoweit im Rahmen der erforderlichen Interessenabwägung zu Gunsten der Klägerin zu berücksichtigen.

Auch soweit die Klägerin anführt, die Polizei habe im Rahmen ihres Einsatzes am 30.05.2023 auf dem Gelände in einem unterkellerten Raum eine Hanfplantage gefunden, verkennt das Gericht nicht, dass im Grundsatz auch der Anbau von illegalen Substanzen als Straftat einen wichtigen Grund darstellen kann, der zur Kündigung berechtigen kann. Indes muss hierfür in aller Regel die Straftat bewiesen sein (Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 543 Rn. 50). Hier haben sich die Ermittlungen jedoch bereits nicht gegen Mitglieder des Beklagten gerichtet. Zwar muss nicht zwingend einer der Mietvertragsparteien der Straftäter sein, allerdings kommt eine Unzumutbarkeit der weiteren Vertragsdurchführung umso weniger in Betracht, je ferner der Täter den Vertragsparteien steht und je weniger er mit der Vertragsdurchführung zu tun hat (Kraemer NZM 2001, 553 (559); ähnlich KG NJW 1998, 2455; LG Berlin WuM 2022, 402). Dies zugrunde gelegt, vermag die gefundene Hanfplantage keine außerordentliche Kündigung zu rechtfertigen, da bereits nicht ausreichend dargelegt ist, wem die Plantage überhaupt zuzurechnen ist. Sollte sie – eine lebensnahe Betrachtung zugrunde gelegt – den unbefugten Personen zuzurechnen sein, stünden diese als Täter den Vertragsparteien und der Vertragsdurchführung so fern, dass eine Unzumutbarkeit nicht anzunehmen ist.

Entscheidend gegen die Annahme eines wichtigen Grundes spricht aber jedenfalls die Zumutbarkeit der Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nach § 543 Abs. 1 S. 2 BGB. Denn je länger dieser Zeitraum ist, desto eher wird eine fristlose Kündigung zuzulassen sein – und umgekehrt (MüKoBGB/Bieber, 9. Aufl. 2023, BGB § 543 Rn. 7, LG Heidelberg WuM 1977, 200; Kraemer NZM 2001, 553 (558)). Insoweit bedarf es der Feststellung, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zu seiner ordentlichen Beendigung nicht zumutbar ist. Diese Feststellung ist nach objektiven Maßstäben zu treffen (BeckOGK/Mehle, 1.10.2023, BGB § 543 Rn. 27).

Demnach erscheint aus Sicht des Gerichts das Abwarten der ordentlichen Kündigungsfrist als der Klägerin zumutbar. Die Klägerin hat bereits eine solche

ordentliche Kündigung schriftlich gegenüber dem Beklagten ausgesprochen. Das entsprechende Schreiben ließ die Klägerin dem Beklagten am 30.10.2023 durch Einwurf per Boten zustellen. Gemäß § 1 des Mietvertrages greift diese Kündigung mit Ablauf des 30.04.2024 und damit in einer verhältnismäßig kurzen Zeitspanne; insbesondere, wenn man berücksichtigt, dass das Mietverhältnis zum jetzigen Zeitpunkt bereits seit über sieben Jahren zwischen den Parteien besteht.

Ferner fällt der bis zum Eingreifen der ordentlichen Kündigung verbleibende Zeitraum überwiegend in eine kältere Jahresperiode, sodass zu bezweifeln ist, ob das Gelände in diesem Zeitraum überhaupt in sinnvoller Weise anderweitig durch die Klägerin genutzt werden kann.

Vor diesem Hintergrund ergibt die vorzunehmende Interessenabwägung, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses der Klägerin bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist am 30.04.2024 zuzumuten ist; auch im Hinblick darauf, dass der beklagte Verein mittlerweile die sportlichen Tätigkeiten wieder aufgenommen hat.

Mangels wirksamer Beendigung des Mietverhältnisses kommt auch ein Anspruch der Klägerin aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB bzw. § 985 BGB gegen den Beklagten auf Herausgabe nicht in Betracht.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO; die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gemäß §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 6.000,00 EUR festgesetzt.

Rieck