LG Augsburg, Endurteil v. 13.10.2021 – 095 O 2323/20

Titel:

Mieter, Pachtvertrag, Mangelbeseitigung, Heizung, Fahrbahn, Vertragsschluss, Ersatzbeschaffung, Klage, Gutachten, Abmahnung, Betrieb, Vorstand, Erinnerung, Anlage, Kosten des Rechtsstreits, wesentlicher Bestandteil, keine Bindungswirkung

Schlagworte:

Mieter, Pachtvertrag, Mangelbeseitigung, Heizung, Fahrbahn, Vertragsschluss, Ersatzbeschaffung, Klage, Gutachten, Abmahnung, Betrieb, Vorstand, Erinnerung, Anlage, Kosten des Rechtsstreits, wesentlicher Bestandteil, keine Bindungswirkung

Fundstelle:

BeckRS 2021, 57613

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Mit der Klage werden Ansprüche aus einem zwischen den Parteien abgeschlossenen Pachtvertrag geltend gemacht.

2
Die Beklagte bot die streitgegenständliche Tankstelle mit Waschanlage in D. mit Ausschreibung zur Pacht an. Aus den Rahmenbedingungen zur Ausschreibung wurde auf den gebrauchten Zustand verwiesen sowie darauf, dass eventuell erforderliche Instandsetzungen baulicher Anlagen ober- und unterirdisch sowie technische Einrichtungen vom zukünftigen Pächter zu erbringen sind. Weiter wurde in den Rahmenbedingungen formuliert, dass bei Beendigung des angestrebten Vertragsverhältnisses wieder eine betriebsfähige und öffentlich-rechtlich genehmigte Anlage zu übergeben ist.

3
Die Klägerin pachtete mit Pachtvertrag vom 11.01.2017 mit Pachtbeginn zum 01.02.2017 von der Beklagten als Vollpächterin das gesamte Anwesen zum Betrieb einer Tankstelle samt Waschanlage. Die Pachtsache umfasst dabei die Tankstelle mit Fahrbahn und Abstellplätzen, eine Fahrbahnüberdachung, ein Tankstellengebäude mit Verkaufsraum und Toilette sowie eine Waschhalle/Waschstraße.

4
Auszugsweise ist im Pachtvertrag folgendes vereinbart:

„§ 1 Pachtsache und Inventar, Instandhaltung und Instandsetzung des Inventars, Pachtzweck, Betriebspflicht und Zustand, Konkurrenzschutz, Vertragsstrafe

1.5 Dem Pächter ist bekannt, dass das Pachtobjekt bereits früher als Tankstelle genutzt wurde. Der Zustand des Pachtobjekts (Gutachten des Sachverständigen K., Anlage 2) […] ist dem Pächter bekannt […].“

„§ 5 Pachtnebenkosten, sonstige Betriebskosten

5.1 […] Für die Brennstoffbeschaffung, Wartung und Erhaltung der Heizungsanlage ist der Pächter auf eigene Kosten selbst verantwortlich.

…“

sowie

„§ 6 Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung, Wartung

6.3 Instandhaltung- und Instandsetzungspflicht, Wartung

Der Pächter übernimmt folgende Leistungen:

…

Der Pächter übernimmt für diese Anlagen - wie auch für die gesamte Anlage - während der Pachtzeit die Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung einschließlich etwaiger Ersatzbeschaffung.

Insbesondere betrifft dies folgende Anlagenteile:

…

- die Anlagen der Heizungs-, Kühlungs-, Be- und Entlüftungsanlagen (inkl. Dachaufbauten und Lüftungssystem nebst Filtern und Leistungsnetz),

…“

5
Mit anwaltlichem Schreiben vom 05.12.2019 wurde die Beklagte aufgefordert, die Heizungsanlage auf deren Kosten vollständig zu erneuern. Es kam Anfang März 2020 zu einem gemeinsamen Ortsgespräch. Die Beklagte lehnte die Übernahme von Kosten für die Erneuerung der Heizanlage im verpachteten Objekt ab.

6
Die Klägerin trägt vor, dass bereits seit Beginn des Mietverhältnisses die Heizanlage nicht richtig funktioniere. Bereits kurz nach Beginn des Pachtverhältnisses habe sich die Klägerin an den zuständigen Mitarbeiter der Beklagten, den Zeugen P., gewandt und eine Mangelbeseitigung gefordert. Danach seien auch zweifach erfolglos Mangelbeseitigungsmaßnahmen an der Heizanlage von Seiten der Beklagten vorgenommen worden. Anlässlich einer dritten erfolglosen Abmahnung habe die Beklagte dann plötzlich erklärt, sie sei für Reparaturen nicht zuständig.

7
Mittlerweile sei die Heizanlage, insbesondere der Heizkessel, altersbedingt so defekt, dass sie komplett erneuert werden müsse. Für die notwendigen Erneuerungsarbeiten würden voraussichtlich Kosten in Höhe von 12.239,20 € netto anfallen.

8
Nach dem 31.12.2020 müsse die Heizanlage voraussichtlich außer Betrieb gesetzt werden, da der Betrieb der Anlage aufgrund gesetzlicher Vorschriften nicht mehr zulässig sei.

9
Die Klägerin habe Anspruch auf einen entsprechenden Kostenvorschuss.

10
Beim Pachtvertrag handele es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen der Beklagten, in denen eine vollständige Übertragung der Erneuerung einer Heizanlage unwirksam sei, da die Klägerin dadurch unangemessen benachteiligt werde. Im Pachtvertrag sei auch nur die Wartung und Erhaltung der Heizanlage geschuldet. Es liege im Pflichtenkreis der Beklagte, eine vollständige Erneuerung der Anlage vorzunehmen.

11
Die Klägerin beantragt daher:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin € 12.239,20, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5-Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit der Klage zu bezahlen.

12
Die Beklagte beantragt:

Klageabweisung.

13

Die Beklagte trägt vor, dass der Klägerin bereits bei Abschluss des Pachtverhältnisses der Zustand der Pachtsache bekannt gewesen sei. Der Zustand des Pachtobjekts sei durch ein Gutachten des Dipl.-Ing. K. festgestellt worden. Aus dem der Klägerin bekannten Gutachten ergebe sich für die Funktionsgebäude ein Alter von 30 Jahren. Der Gutachter habe der gesamten Anlage Modernisierungs- bzw. Revitalisierungsbedarf attestiert.

14
Mängel der Heizanlage seien von der Klägerin nie moniert worden. Mitnichten hätte sich die Klägerin an den nunmehrigen Vorstand Preiß gewandt. Es seien von der Beklagten auch keine Mangelbeseitigungsmaßnahmen an der Heizanlage versucht worden.

15
Aus dem Pachtvertrag - dort § 5.1 und § 6.3 - würde sich ergeben, dass die Klägerin selbst für die Instandsetzung der Heizanlage verantwortlich sei. Mitnichten handele es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen. Eine unangemessene Benachteiligung würde der Klägerin nicht entstehen, da aufgrund des gebrauchten Zustands des Pachtobjekts und der die Klägerin treffenden Instandhaltungspflichten bereits im Pachtvertrag unter § 4 die Pacht für zwei Monate vollständig erlassen worden sei und für zwei weitere Monate auf die Hälfte reduziert worden sei.

16
Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 04.12.2020 und 18.08.2021 Bezug genommen. Das Gericht hat Beweis erhoben durch die uneidliche Vernehmung der Zeugen P., S., M. und W..

Entscheidungsgründe

17
Die Klage ist zulässig, aber unbegründet und war daher abzuweisen.

A. Zulässigkeit der Klage

18
Die Klage ist zulässig. Das Landgericht Augsburg ist gemäß § 1 ZPO, §§ 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG sachlich und gemäß §§ 12, 17 Abs. 1 ZPO örtlich zuständig.

B. Begründetheit der Klage

19
Die Klage ist unbegründet. Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Kostenvorschuss in Höhe von 12.239,20 € gemäß §§ 581 Abs. 1, 2, 536 a BGB in Verbindung mit dem Pachtvertrag vom 11.01.2017.

I. Inhalt des Pachtvertrages

20
Im Pachtvertrag vom 11.01.2017 wurde unter § 6.3 ausdrücklich in Bezug auf Heizungsanlagen des streitgegenständlichen Objekts die Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung einschließlich etwaiger Ersatzbeschaffung auf den Pächter übertragen.

21
Während allgemein unter Instandhaltungskosten bzw. Wartungskosten die Kosten, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen, verstanden werden, umfassen die Instandsetzungskosten bzw. die Kosten der Ersatzbeschaffung die Kosten aus Reparatur und Wiederbeschaffung (vgl. BGH, Urteil vom 06.04.2005, Az.: XII ZR 158/01: „Bei den Instandsetzungskosten handelt es sich i.d.R. um Kosten aus Reparatur und Wiederbeschaffung […].“).

22
Nach dem Wortlaut des Vertrages ist damit die komplette Erneuerung der Heizungsanlage - soweit diese nicht mehr repariert werden kann -, als auch die Reparatur der Heizungsanlage, jeweils einschließlich entsprechender Kostentragung, Sache der Klägerin.

23
Dies entspricht auch im Übrigen den Regelungen im Pachtvertrag. Es sollte eine möglichst weitgehende Übertragung von Verpächter-Pflichten auf die Pächterin erfolgen, was sich auch an den übrigen, unter § 6 des Pachtvertrages erfassten Regelungen, zeigt. Dafür war die Beklagte im Gegenzug bereit, den Pachtzins zwei Monate gänzlich nachzulassen und für zwei weitere Monate zu reduzieren.

24
Durch die Formulierung unter § 1.5 des Pachtvertrages war der Pächterin der gebrauchte Zustand der Pachtsache bekannt. Auch aus dem als Anlage 2 zum Vertrag genommenen Gutachten vom 09.05.2016 des Dipl.-Ing. K. wurde ausdrücklich auf den gebrauchten, älteren Zustand des Objekts aufmerksam gemacht.

1. Einordnung als individualvertragliche Vereinbarung

25
Soweit es sich bei dem Pachtvertrag um eine individualvertragliche Regelungen handelt, ist darauf hinzuweisen, dass Pflichten grundsätzlich in weitem Umfang auf den Pächter abgewälzt werden können (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 30.03.1993, Az.: 7 U 88/92).

26
Die Verpflichtung zur Instandhaltung und auch zur Instandsetzung einer Pachtsache ist im Grundsatz Teil der Gebrauchsgewährungspflicht des Verpächters gemäß § 581 Abs. 1 BGB. Durch eindeutige Regelungen in einem Individualvertrag kann diese Pflicht jedoch auf den Pächter übertragen werden, dies insbesondere im gewerblichen Bereich. Die Pflicht ist insoweit disponibel.

27
Vorliegend wurde die Instandsetzung im Vertrag ausdrücklich - neben den Pflichten der Instandhaltung und Wartung - auf die Klägerin übertragen. Diese war und ist alleinige Pächterin der gesamten Anlage. Eine Erhaltungslast für mit anderen Pächtern gemeinsam genutzte Flächen ohne Beschränkung der Höhe nach ist damit nicht verbunden. Eventuelle Instandsetzungsarbeiten sind allein dem Risikobereich der Klägerin zuzuordnen und nicht auch weiteren Pächtern (vgl. OLG Rostock, Urteil vom 10.09.2009, Az.: 3 U 287/08).

2. Einordnung als Allgemeine Geschäftsbedingungen

28
Selbst für den Fall, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Pachtvertrag vom 11.01.2007 um Allgemeine Geschäftsbedingungen handeln würde, verstößt die unter § 6.3 enthaltene Regelung nicht gegen die Vorschriften der §§ 305 ff. BGB.

29
a. Die Klägerin ist - wie bereits ausgeführt - alleinige Pächterin der gesamten Anlage. Die Rechtsprechung erachtet es deshalb als zulässig, Instandsetzungspflichten und die daraus restultierenden Kosten formularmäßig auf den Pächter zu übertragen. So heißt es im Urteil des BGH vom 06.04.2005 (Az.: XII ZR 158/01) wie folgt:

„Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung kann nach h.M. in Rechtsprechung und Literatur bei der Gewerberaummiete formularmäßig auf den Mieter übertragen werden, soweit sie sich auf Schäden erstreckt, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind […].

Die zulässige Abweichung vom gesetzlichen Leitbild findet aber dort ihre Grenze, wo dem Mieter die Erhaltungslast von gemeinsam mit anderen Mietern genutzten Flächen und Anlagen ohne Beschränkung der Höhe nach auferlegt wird. Damit werden dem Mieter auch Kosten übertragen, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind und die nicht in seinen Risikobereich fallen. Ihm werden dadurch, dass er die gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen in dem bei Mietbeginn bestehenden, i.d.R. gebrauchten Zustand vorfindet, die Kosten für die Behebung anfänglicher Mängel bzw. bereits vorhandener Abnutzungen durch Reparatur oder Erneuerung überbürdet, deren Höhe für ihn nicht überschaubar ist. Darüber hinaus werden ihm Kosten für Schäden auferlegt, die von Dritten verursacht worden sind, für deren Handeln er keine Verantwortung trägt, so dass auch insoweit ihm nicht zurechenbare und der Höhe nach nicht vorhersehbare Kosten auf ihn übertragen werden. Diese Abweichungen vom gesetzlichen Leitbild des Mietvertrags benachteiligen den Mieter unangemessen […].“

30
Anders als in dem geschilderten Fall, dem die Nutzung der Miet- bzw. Pachtsache durch mehrere Mieter bzw. Pächter zugrunde liegt, war der Klägerin - insbesondere durch den in dem als Anlage 2 zum Pachtvertrag beigefügten Gutachten vom 09.05.2016 des Dipl.-Ing. K. geschilderten Zustand - die Modernisierungsbedürftigkeit der Pachtsache bekannt, sodass die Höhe bzw. der Umfang anfallender Kosten absehbar war bzw. jedenfalls hätte sein können.

31
b. Weiterhin nicht mit § 307 BGB zu vereinbarten wäre eine Übertragung der Erhaltungslast an „Dach und Fach“. Eine solche Vereinbarung liegt in Bezug auf die Instandsetzungspflicht der Heizungsanlage nicht vor.

32
Die Begrifflichkeit „Dach und Fach“ ist gesetzlich nicht definiert. Gemeint ist damit die Erhaltung der Dachsubstanz der tragenden Gebäudeteile, also der äußeren Hülle des Pachtobjekts. Klassischerweise sind mit der Bezeichnung „Dach und Fach“ alle Arbeiten am Mauerwerk des Gebäudes gemeint.

33
Die Heizanlage gehört in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des OLG Köln (vgl. Urteil vom 16.12.1993, Az.: 18 U 201/92) nicht zu den tragenden Teilen eines Gebäudes. Zwar wird eine Heizanlage als wesentlicher Bestandteil nach § 94 Abs. 2 BGB behandelt, zählt jedoch dennoch nicht zum äußeren Gerüst eines Gebäudes.

34
II. Keine entsprechenden mündlichen Nebenabreden zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses Im Termin zur mündlichen Verhandlung am 04.12.2020 wurde durch den Geschäftsführer der Klägerin im Rahmen seiner informatorischen Anhörung eine dem schriftlichen Vertrag entgegenstehende mündliche Abrede behauptet. Der Geschäftsführer der Klägerin gab hierbei an, dass ihm von der Beklagtenseite bei den Vertragsverhandlungen zugesagt worden sei, dass Arbeiten an Wasser, Strom und Heizung durch die Beklagte vorgenommen werden würden (vgl. Protokoll, Blatt 37 d.A.).

35
Eine solche mündliche Nebenabrede konnte betreffend den Punkt Heizung (anders als die Positionen Wasser und Strom) durch die Klagepartei zur Überzeugung des Gerichts nicht dargelegt und bewiesen werden:

36
Hinsichtlich der im Rahmen der Einvernahme der Zeugen S., M. und W. getätigten Aussagen, Herr N. und „ein kleinerer Herr“ mit „schwarz-grau melierten Haaren“ (so die Zeugin S.) bzw. eine Person, die sich als solche von der Stadt vorgestellt hat (so der Zeuge M.) bzw. ein Mitarbeiter der Stadt (so der Zeuge W.) hätten bzw. hätte eine Reparatur des Heizkessels durch die Beklagte zugesagt, gelingt der Klagepartei der Beweis einer solchen Zusage durch die Beklagte nicht.

37
Weder konnten durch die Zeugen die konkreten Umstände und der Inhalt des Gesprächs geschildert werden, noch wurden die an dem Gespräch - wie sich ihm Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 18.08.2021 herausstellte - teilnehmenden Personen, Herr N. (als ehemaliger Vorstand der Beklagten) und Herr S. (als Mitarbeiter der Beklagten) als Zeugen angeboten, sodass die Klagepartei insoweit beweisfällig bleibt. Auch der Geschäftsführer der Klägerin gab lediglich an, er habe nach seiner Erinnerung diesbezüglich mit dem Vorgänger von Herrn B. (Anmerkung des Gerichts: hierbei handelt es sich um Herrn N.) gesprochen.

38
Vielmehr begibt sich die Klagepartei in Widersprüchlichkeiten, wenn einerseits durch den Geschäftsführer der Klägerin im Rahmen seiner informatorischen Anhörung im Termin zur mündlichen Verhandlung am 04.12.2020 vorgetragen wird, dass er schon „Mitte Januar 2017“ die Mängel der Heizungsanlage bemerkt habe (vgl. Protokoll, Blatt 38 d.A.), andererseits vorgetragen wird (vgl. Schriftsatz vom 15.10.2020), die Heizanlage sei (erst) zu Beginn des Pachtverhältnisses in Betrieb genommen worden, woraufhin nach einigen Tagen festgestellt worden sei, dass diese nicht funktioniere. Dem widersprechen auch die Angaben des Zeugen M., der im Rahmen seiner Einvernahme im Termin zur mündlichen Verhandlung am 18.08.2021 schilderte (vgl. Protokoll, Blatt 76 d.A.), dass sich bereits Ende des Jahres 2016 / Anfang des

Jahres 2017 zeigte, dass die Heizung Wasser verlor, woraufhin er den Geschäftsführer der Klägerin auf die Undichtigkeit der Heizung hinwies.

39
Auch der (unstreitig) noch im Dezember 2016 durch die Beklagte vorgenommene Austausch einer Umwälzpumpe in der Heizungsanlage (vgl. Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 04.12.2020, Blatt 38 d.A. sowie Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 18.08.2021, Blatt 75 d.A.) rechtfertigt aus Sicht des Gerichts nicht den Schluss, dass die Beklagte sich vollumfänglich als für Arbeiten an der Heizung zuständig erklärt hat.

40
Im Übrigen würde der Annahme einer entsprechenden Zusicherung durch die Beklagte auch die unter § 18.1 des Pachtvertrages enthaltene Regelung entgegenstehen, wonach mündliche Nebenabreden ausdrücklich nicht bestehen.

III. Keine entsprechenden Zusagen nach Vertragsschluss

41
Dass erst nach Abschluss des schriftlichen Pachtvertrages am 11.01.2017 eine mündliche Nebenabrede hinsichtlich der Erneuerung der Heizungsanlage getroffen worden sei, hat die Klagepartei insoweit behauptet, als sie sich auf eine Zusage durch den jetzigen Vorstand P. im Frühjahr 2017 beruft, der nach dem bestrittenen Vortrag der Klagepartei zweifach Reparaturarbeiten an der Heizanlage vorgenommen haben soll.

42
Der Zeuge P. schilderte im Termin zur mündlichen Verhandlung am 18.08.2021 (vgl. Protokoll, Blatt 75 d.A.) nachvollziehbar und überzeugend, dass er zuletzt am 14.12.2016 vor Ort war, sodass der behauptete zweifache Reparaturversuch, mit dem die (nachvertragliche) Zusage einer Erneuerung der Heizungsanlage durch die Beklagte begründet sein soll, aus Sicht des Gerichts ohne tragfähige Grundlage bliebt. Dies gilt umso mehr, als durch die Klagepartei keinerlei Umstände wie etwa Zeitpunkt, Örtlichkeit und Inhalt eines entsprechenden Gesprächs bzw. entsprechender Arbeiten vorgetragen sind.

43
Selbst für den Fall aber, dass seitens des jetzigen Vorstands P. - wie von der Klägerseite behauptet - Zusicherungen in Bezug auf die Heizungsanlage gemacht worden wären, hätte dies mangels Vertretungsmacht des damals noch als Verwaltungsbeamten und für die Liegenschaften der Beklagten zuständigen und erst seit März 2018 als Vorstand der Beklagten tätigen Herrn P. - für die Klagepartei erkennbar - keine Bindungswirkung gegenüber der Beklagten. Selbiges gilt für den (unterstellten) Fall, dass die Mitarbeiter der Beklagten, Herr S. oder Herr F., etwaige Zusicherungen gemacht haben sollten.

44
Weiterhin ist zu beachten, dass selbst für den Fall, dass durch den jetzigen Vorstand, Herrn P., oder sonstige Mitarbeiter der Beklagten tatsächlich Reparaturmaßnahmen betreffend die Heizungsanlage vorgenommen worden wären, solche weder als Anerkenntnis einer Mangelbeseitigungspflicht (vgl. BGH, Urteil vom 23.09.2020, Az.: XI ZR 86/18) angesehen werden können noch sonst eine Zusage zur Übernahme der Maßnahmen (etwa im Sinne eines abstrakten Schuldanerkenntnisses im Sinne der §§ 780, 781 BGB) darstellen. Vor diesem Hintergrund war auch eine erneute Ladung der im Termin zur mündlichen Verhandlung am 18.08.2021 nicht erschienen Zeugin E. zur Frage etwaiger Reparaturversuche durch Vertreter der Beklagten bzw. zur Behauptung der Ablehnung weiterer Reparaturarbeiten mangels Zuständigkeit durch die Beklagte aus Sicht des Gerichts nicht erforderlich.

IV. Nebenforderungen

45
Mangels Anspruchs in der Hauptsache besteht auch kein Anspruch auf Zahlung von Zins.

C. Nebenentscheidungen

46
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 S. 1, 2 ZPO.