LG München I, Endurteil v. 11.08.2023 – 34 O 7322/20

**Titel:**

## Kündigung eines Pachtvertrages über ein Lichtspieltheater in einem Gebäude auf einem Grundstück in gemeinschaftlichem Eigentum durch Bruchteilseigentümer

**Normenkette:**

BGB § 745 Abs. 1 S. 1, S. 2, Abs. 3 S. 1

**Leitsätze:**

**1. Bruchteilseigentümer können ein Pachtverhältnis über das gemeinschaftliche Grundstück wirksam mit Stimmenmehrheit kündigen, wenn sich die Kündigung als Maßnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung gem. § 745 Abs. 1 S. 1 BGB darstellt (vgl. BGH BeckRS 2010, 28445 Rn. 20). (Rn. 60) (redaktioneller Leitsatz)**

**2. Die Ordnungsmäßigkeit einer Maßnahme ist aus objektiver Sicht zu beurteilen. Dabei ist der Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Beurteilers entscheidend. (Rn. 61) (redaktioneller Leitsatz)**

**3. Liegt ein gültiger Mehrheitsbeschluss (§ 745 Abs. 1 S. 2 BGB) vor, verleiht dieser den im Außenverhältnis tätigen Gemeinschaftern die notwendige Vertretungsmacht, um den Beschluss zu vollziehen (vgl. BGH BeckRS 2010, 28445 Rn. 20 aE). (Rn. 62) (redaktioneller Leitsatz)**

**4. Die Kündigung des Pachtvertrags über ein Kino führt zu keiner – der einstimmigen Beschlussfassung vorbehaltenen – wesentlichen Veränderung des gemeinschaftlichen Grundstücks gem. § 745 Abs. 3 S. 1 BGB, da es den Gemeinschaftern unbenommen bleibt, lediglich den Betreiber des Kinos zu wechseln, sodass die betreffenden Räume wieder so verpachtet werden können, dass das Grundstück nicht wesentlich verändert wird. (Rn. 68) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Pachtvertrag, gemeinschaftliches Grundstück, Kündigung, ordnungsgemäße Verwaltung, objektive Sicht, vernünftig und wirtschaftlich denkender Beurteiler, Mehrheitsbeschluss, Außenverhältnis, Vertretungsmacht, wesentliche Veränderung

## Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, die in nachfolgenden lit. (a) und lit. (b) bezeichneten Flächen des Grundstücks …, an den Kläger geräumt herauszugeben:

(a) sämtliche im EG/„Parkettgeschoss“ gelegenen und in dem mit diesem Urteil körperlich fest verbundenen „Plan Parkettgeschoss“ = Anlage K18a dargestellten Räume, mit Ausnahme der blau schraffierten Räume;

(b) sämtliche im 1. OG/„Ranggeschoss“ gelegenen und in dem mit diesem Urteil körperlich fest verbundenen „Plan Ranggeschoss“ = Anlage K18b dargestellten Räume mit Ausnahme der blau schraffierten Räume, und außerdem die rot schraffierte, auf einer Gebäudedecke zwischen EG/„Parkettgeschoss“ und 1. OG/„Ranggeschoss“ (Zwischengeschoss) gelegene Freifläche, deren genaue Ausdehnung durch die tatsächliche Aufstandsfläche dort vorgehaltener Klimageräte bestimmt ist.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, im Hinblick auf den Kostenausspruch in Ziffer 3 des Tenors gegen Sicherheitsleistung in Höhe von … des jeweils zu vollstreckenden Betrags. Im Hinblick auf den Räumungsausspruch in Ziffer 1 des Tenors kann die Beklagte die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von … abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf … festgesetzt.

## Tatbestand

1
Der Kläger begehrt von der Beklagten die geräumte Herausgabe des gepachteten Kinos mit der postalischen Anschrift … wegen Beendigung des Pachtvertrags durch ordentliche Kündigung.

2
Das Grundstück mit der postalischen Anschrift … (im Folgenden: „Grundstück“) gehört einer…

3
Hierbei gehört ein Miteigentumsanteil von …. Die übrigen … teilen sich wie folgt auf:

- Jeweils … wobei bezüglich dieser insgesamt … eingetragen ist.
- … weitere Miteigentumsanteile von jeweils …
- … weitere Miteigentumsanteile von jeweils …

4
Damit besteht die Verpächterseite letztlich aus vier Personen, nämlich aus dem Kläger und den … Gesellschafter der …

5
Mit Pachtvertrag vom 20.03.1956 (Anlage K2, im Folgenden: „Pachtvertrag“) verpachteten die damaligen Miteigentümer des Grundstücks mehrere Räume des auf dem Grundstück gelegenen Gebäudes nebst Inventar zum Betrieb eines Lichtspieltheaters (im Folgenden: „Kino“) ….

6
Der Pachtvertrag trifft auszugsweise folgende Regelungen:

„§ 1 Gegenstand

„Die Verpächter verpachten an die Pächterin das in dem Anwesen … nebst der gesamten übergebenen Einrichtung (…). Über das mitverpachtete Inventar wird ein besonderes Verzeichnis aufgestellt, das als Bestandteil dieses Vertrags gilt und alljährlich zu ergänzen ist. (…)

§ 3 Pachtzins

Der Pachtzins einschließlich Inventar beträgt:

…

§ 5 Reparaturen

1. (…) Einbauten gehen ins Eigentum der Verpächter über. § 951 BGB soll ausgeschlossen sein.

2. Pächterin hat das Pachtobjekt dauernd in gutem baulichen und technischen Zustand zu erhalten, (…). Zu diesem Zweck hat sie insbesondere notwendige Reparaturen an den mitverpachteten Apparaturen, technischen und allen sonstigen Einrichtungsgegenständen (z.B. Bestuhlung etc.) sowie die laufenden Renovierungsarbeiten in allen Pachträumen auf ihre Kosten vorzunehmen. Ebenso gehen die Kosten der Ersatzbeschaffungen bzw. Erneuerungen und Ergänzungen der gesamten Einrichtung zu ihren Lasten.

3. Alle Einrichtungen oder sonstigen beweglichen Gegenstände, welche nicht zum unmittelbaren Betrieb des Filmtheaters gehören und von der Pächterin während der Pachtzeit auf ihre Kosten angeschafft werden, verbleiben im Eigentum der Pächterin (so die Büroeinrichtung.)

Die von der Pächterin eingebrachten, dem unmittelbaren Betrieb des Filmtheaters dienenden Gegenstände werden mit der Einbringung Eigentum der Verpächter, ohne dass ein Entschädigungsanspruch der Pächterin entsteht. Dies gilt auch für alle bei Abschluss des Vertrages vorhandenen Gegenstände. (…)

§ 11 Beendigung des Pachtverhältnisses

1. Nach Pachtende hat die Pächterin unverzüglich die gesamten Pachtgegenstände den Verpächtern in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben. (…).

3. Die Pächterin ist berechtigt, die von ihr gem. § 5 Ziff. 3 Satz 1 eingebrachten Gegenstände wegzunehmen. Verpächterin hat jedoch das Recht die käufliche Überlassung zum Zeitwert zu verlangen.“

7
Eine Wertsicherung der Mindestpacht wurde nicht vereinbart. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den als Anlage K2 vorgelegten Pachtvertrag verwiesen.

8
Es wurden insgesamt 6 schriftliche Vereinbarungen zur Änderung des Pachtvertrags geschlossen (Anlagen K3a bis K3f).

--- Mit Vertrag vom … (Anlage K3c) wurde insbesondere Folgendes vereinbart:
„§ 11 Ziffer 3 wird wie folgt geändert:
Die Pächterin ist berechtigt, die von ihr gemäss § 5 Ziff. 2 Satz 3 und Ziff. 3 Satz 1 eingebrachten Gegenstände wegzunehmen. Verpächter haben jedoch das Recht, die käufliche Überlassung zum Zeitwert (Liquidationswert) zu verlangen.“

-- Mit „Pachtvertragsverlängerung“ vom … (Anlage K3d) wurde vereinbart, dass die Laufzeit des Pachtvertrags bis … verlängert wird. Weiter heißt es dort:
„Der Pachtvertrag verlängert sich, sofern er nicht spätestens … vor Ablauf schriftlich gekündigt wird, um jeweils weitere ….“

- Mit „Pachtvertragsänderung“ vom … (Anlage K3e) wurde vereinbart, dass der Pachtvertrag mit allen Nachträgen von der … auf die Beklagte übertragen wird.

9
Mit Vertrag vom … (Anlage K4, im Folgenden: „Verwaltervertrag“) beauftragte die Verpächtergemeinschaft die … (im Folgenden: „Verwalterin“) mit der Verwaltung des Grundstücks. Der Verwaltervertrag lautet auszugsweise wie folgt:

„§ 3 Aufgaben des Objektverwalters

(…)

3. Allgemeine Verwaltung

a) Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, Neuvermietung einschließlich Mietersuche und Regelung sämtlicher Angelegenheiten mit den Mietern. (…)

§ 4 Vollmacht

Der Auftraggeber erteilt dem Objektverwalter unverzüglich eine schriftliche Vollmacht über den Inhalt der übertragenden Befugnisse. Bei Beendigung des Vertrages ist sie unaufgefordert an den Auftraggeber zurückzugeben.“

10
Im Jahr… wurde die Kündigung des Pachtverhältnisses insgesamt …:

11
Mit Schreiben vom … erklärte die Verwalterin gegenüber der Beklagten die Kündigung des Pachtvertrags zum …, hilfsweise zum nächstzulässigen Termin (Anlage K6). Sie erklärte darin auch, dass einer Fortsetzung des Pachtverhältnisses über den … hinaus widersprochen wird. Dem Schreiben beigefügt waren Vollmachten der Verpächtergemeinschaft (Anlage K5a und K5b). … hatte die von ihm unterschriebene Vollmacht mit einem Begleitschreiben vom … an die Verwalterin gesandt, welches auszugsweise folgenden Inhalt hat (Anlage B3):

„Da ich aus wirtschaftliche Gründen auf meinen Nießbrauch angewiesen bin, kann ich jedoch einer Kündigung des Pachtvertrags zwischen den … erst zustimmen, wenn mir eine konkrete wirtschaftliche Alternative zum derzeitigen Pachtverhältnis in rechtlich verbindlicher, schriftlicher Form (zumindest als Vorvertrag) vorliegt. Mit einer künftigen wirtschaftlichen Belastung in unbekannter Höhe bin ich nicht einverstanden.“

12
Mit Schreiben vom … (Anlage K7) und vom … (Anlage K8) wies die Beklagte die Kündigung u.a. wegen unterlassener Vollmachtsvorlage zurück.

13
Mit Schreiben vom … (Anlage K9) luden die Verwalterin und der Kläger die Verpächtergemeinschaft nebst allen Eigentümern zu einer Versammlung. Darin waren als Tagesordnungspunkte angegeben:

1. Genehmigung der Kündigung des Pachtverhältnisses gemäß Schreiben der Verwalterin vom …

2. Ausspruch einer weiteren Kündigung des streitgegenständlichen Pachtvertrags zum … hilfsweise zum nächstzulässigen Termin.

14
Über die Versammlung vom … wurde ein Protokoll errichtet (Anlage K10), welches von dem Kläger, der Geschäftsführerin der Verwalterin und vom Versammlungsleiter, … unterschrieben wurde. Ausweislich dieses Protokolls stimmten jeweils … der Miteigentumsanteile für die Genehmigung der Kündigung des Pachtverhältnisses gemäß Schreiben der Verwalterin vom … und für eine weitere eine Kündigung des streitgegenständlichen Pachtverhältnisses zum ….

15
Die Verwalterin leitete der Beklagten, wie diese im Laufe des Prozesses einräumte (Bl. 146 d. A.), mit Schreiben vom … die Originalausfertigung des als Anlage K10 vorgelegten Protokolls weiter und sprach in diesem Schreiben erneut die Kündigung des Pachtvertrags zum … aus (Anlage K11). Die Beklagte wies dies mit Schreiben vom … (Anlage K12) und vom … (Anlage K13) zurück.

16
Daraufhin erklärten sowohl die Verwalterin (Anlage K14) als auch der Kläger in eigenem Namen und im Namen der Verpächtergemeinschaft (Anlage K15) jeweils am … nochmals die Kündigung des Pachtvertrags, wobei beide Erklärungen der Beklagten jeweils am … zugestellt wurden.

17
Die Beklagte wies diese Kündigungen mit Schreiben vom … (Anlagen K16 und K17) zurück und begründete die Zurückweisung mit fehlender Vertretungsmacht und unterlassener Vorlage einer Vollmachtsurkunde.

18
Der Pachtvertrag sah eine Pflicht der Pächterin zum Tragen von Nebenkosten nicht vor. Seit dem Jahr …stellt die Verpächterseite der Beklagten gleichwohl ohne entsprechende schriftliche Vereinbarung Betriebskosten in Rechnung, welche die Beklagte auch seitdem bezahlt. So zahlte die Beklagte im Jahr … eine monatliche … (Anlage B29).

19
Mit Schreiben vom … bot die Beklagte der Verpächtergemeinschaft verbesserte Entgeltkonditionen, darunter u.a. eine jährliche Netto-Mindestjahrespachtsumme von … an (Anlage B2). In der mündlichen Verhandlung vom … wiederholte die Beklagte als Eckpunkt eines möglichen Vergleichs das Angebot einer Netto-Mindestjahrespachtsumme von … (Bl. 111 d.A.).

20
Die Beklagte bezahlt seit dem Jahr … „freiwillig“ eine monatliche Mindestpacht in Höhe von … (Anlage K24). Sie bezahlte im Jahr … eine Jahrespacht von … (Anlage K20, Anlage B29), wobei diese Zahlung eine freiwillige Aufstockung der Pachten für die Monate … um insgesamt … lag.

21
Die Beklagte hielt am … eine außerordentliche Gesellschafterversammlung ab, deren Tagesordnungspunkt 5 die streitgegenständliche Klage auf Räumung und Herausgabe war. Die Gesellschafter der Beklagten – einschließlich der … … einstimmig, dass die Geschäftsführer der Beklagten die Beklagte gerichtlich gegenüber der Räumungsklage des Klägers mit Hilfe einer Anwaltskanzlei vertreten dürfen (Anlage B7).

22
Am… gab die … eine schriftliche Erklärung ab, die auszugsweise wie folgt lautet (Anlage B13):

„Hiermit ziehe ich, … meine im Beschluss vom … erklärte Zustimmung zur Beendigung des Pachtverhältnisses mit der …zurück und widerrufe sowohl meine Zustimmungen als auch meine Vollmachten zum Ausspruch der Kündigungen, da im Zeitpunkt der Abstimmung nicht alle Tatsachen offen dargelegt worden waren und somit meine Zustimmung auf unvollständigen Tatsachen beruhte.

Das Pachtverhältnis mit der … soll in jedem Fall fortgesetzt werden auf Grundlage des Vorschlags der …“.

23
Am … eine weitgehend gleichlautende Erklärung ab (Anlage B14).

24
Der Kläger meint, aufgrund der erklärten Kündigungen sei der Pachtvertrag zum … beendet worden. Wegen diversen Schriftformverstößen sei der Pachtvertrag ohnehin ordentlich kündbar gewesen. Die verpachteten Räume seien nämlich nicht schriftformgerecht festgelegt worden, es lägen pauschale Bezugnahmen auf „Nachträge zum Pachtvertrag“ vor und der Pachtvertrag sei im Hinblick auf die Bezahlung von Nebenkosten konkludent geändert worden.

25
Der Kläger meint, bereits die von der Verwalterin erklärten Kündigungen seien wirksam gewesen. Der Verwaltervertrag als solcher enthalte in § 3 Ziff. 3 lit. a) eine Bevollmächtigung zur Erklärung von Kündigungen, § 4 des Verwaltervertrags stehe dieser Lesart nicht entgegen. Zudem lägen in Form der Anlagen K5a und K5b entsprechende Vollmachten vor. Die Angaben des … in dessen Begleitschreiben zur Ausübung der Vollmacht beträfen nur das Innen-, nicht jedoch das Außenverhältnis.

26
Zudem ergebe sich die Vollmacht der Verwalterin aus einem formlosen Beschluss vom … und aus dem förmlichen Beschluss vom … Der Kläger trägt vor, am …habe die Eigentümergemeinschaft zusammen mit der Verwalterin eine Versammlung abgehalten. Darin sei formlos der Beschluss gefasst worden, den Pachtvertrag zu kündigen.

27
In der Versammlung vom … sei dann noch ein förmlicher Beschluss gefasst worden. Nur … habe gegen die Kündigung des Pachtvertrags gestimmt. Ohne die Zustimmung des Klägers hätte das Abstimmungsergebnis von über … Stimmen nicht erreicht werden können.

28
Im Lichte von § 745 BGB habe auch ein Mehrheitsbeschluss gefasst werden können. Dieser wiederum verleihe sowohl der Verwalterin als auch dem Kläger die notwendige Vertretungsmacht.

29
Die Beklagte könne sich nicht mit Erfolg auf § 174 BGB berufen. Dies sei schon deswegen treuwidrig, weil die Parteien in der Vergangenheit Änderungsvereinbarungen ohne Vollmachtsvorlage geschlossen hätten (Anlagen K3e und K3f). Im Hinblick auf die Kündigungserklärungen vom … liege wegen des Ablaufs von … Tagen keine unverzügliche Zurückweisung vor. Letztlich seien alle vorgenommenen Kündigungserklärungen wirksam, zuletzt jene des Klägers vom …, zumal die Originalausfertigung dieses Beschlusses – insoweit unstreitig – der Beklagten vorgelegen habe.

30
Der Kläger meint, der Klage fehle es nicht am Rechtsschutzbedürfnis. Dafür, dass seine Mitverpächter eine Inbesitznahme des Pachtgegenstands ablehnen würden, sei nichts ersichtlich (Bl. 94 d.A.).

31
Der Kläger behauptet, die Pacht sei marktunüblich niedrig. Dies zeige doch schon die „freiwillige“ Aufstockung der Mindestpacht durch die Beklagte. Die von der Beklagten in den Jahren … durchschnittlich tatsächlich gezahlte monatliche Pacht betrage gerade einmal… (Bl. 64 d. A., Anlage K20), wobei die monatlich geschuldete Pachtzahlung nach Herausrechnung von „freiwilligen“ Zahlungen lediglich noch bei… liege. Dagegen wäre selbst unter der Prämisse einer weiteren Nutzung als Kino eine … höhere monatliche Pacht von … marktüblich. Bereits im Jahr … habe ein anderer Kinobetreiber derartige Konditionen in Aussicht gestellt (Anlage K21). Bei einer Anschlussverpachtung könne auch eine Wertsicherung vereinbart werden. Freilich könne zum jetzigen Zeitpunkt ein Anschlussvertrag noch nicht finalisiert werden, da die

Beklagte nicht herausgabebereit sei und der laufende Räumungsrechtsstreit am Markt bekannt sei. Ein konkretes Angebot sei aber ohnehin nicht erforderlich.

32
Ein Betreiberwechsel habe auf die baurechtliche Genehmigungssituation keinen Einfluss. Die Nutzung als Kino unterliege nicht dem Denkmalschutz, so dass auch andere Nutzungen möglich seien. Die Beklagte behaupte bei einem zu Argumentationszwecken unterstellten Wechsel des Kinobetreibers auf unsubstantiierte Weise Zusatzkosten. Selbst wenn solche Kosten, etwa für eine Klimaanlage, anfielen, dann würden sie den Wert des Kinos steigern und könnten auch steuerlich in erheblichem Umfang abgeschrieben werden. Der Kläger weist darauf hin, dass im Hinblick auf das Inventar eine Ablösung nach Anlage K3c zum sehr niedrigen Zeitwert (Liquidationswert) zu erfolgen hätte.

33
Der Kläger beantragt:

34
Die Beklagte wird verurteilt, die in nachfolgenden lit. (a) und lit. (b) bezeichneten Flächen des Grundstücks …an den Kläger, an … gemeinsam geräumt herauszugeben:

(a) sämtliche im EG/„Parkettgeschoss“ gelegenen und in dem mit diesem Urteil körperlich fest verbundenen „Plan Parkettgeschoss“ = Anlage K18a dargestellten Räume, mit Ausnahme der blau schraffierten Räume;

(b) sämtliche im 1. OG/„Ranggeschoss“ gelegenen und in dem mit diesem Urteil körperlich fest verbundenen „Plan Ranggeschoss“ = Anlage K18b dargestellten Räume mit Ausnahme der blau schraffierten Räume, und außerdem die rot schraffierte, auf einer Gebäudedecke zwischen EG/„Parkettgeschcss“ und 1. OG/„Ranggeschoss“ (Zwischengeschoss) gelegene Freifläche, deren genaue Ausdehnung durch die tatsächliche Aufstandsfläche dort vorgehaltener Klimageräte bestimmt ist.

Hilfsweise: Die im Klageantrag bezeichneten Räume und Flächen an den Kläger herauszugeben, wenn das Gericht davon ausgehen sollte, dass die übrigen Berechtigten es ablehnen würden, den Pachtgegenstand wieder in Besitz zu nehmen.

35
Die Beklagte beantragt:

Klageabweisung.

36
Die Beklagte hält die erklärten Kündigungen für unwirksam, so dass sich der Pachtvertrag bis … verlängert habe. Schriftformverstöße lägen nicht vor. Dem Kläger sei es ohnehin gemäß § 242 BGB verwehrt, sich hierauf zu berufen, soweit die Verpächtergemeinschaft durch die Schriftfomwidrigkeit wirtschaftliche Vorteile erlangt habe. Zudem verfüge der Kläger als Rechtsanwalt gegenüber der Beklagten über einen Wissensvorsprung.

37
Der Verwaltervertrag als solcher enthalte noch keine Vollmacht zugunsten der Verwalterin. Aus den in § 3 des Verwaltervertrags festgehaltenen Aufgaben dürfe nicht auf die Befugnisse geschlossen werden. Zudem ergebe sich aus § 4 des Verwaltervertrags die Notwendigkeit einer gesonderten Vollmacht.

38
Der Kläger als befreiter Vorerbe dürfe den Nachlass nicht verschleudern und den Nacherben absichtlich finanziell schädigen. Mangels wirtschaftlich akzeptabler und sinnvoller Nachfolgelösung sei eben dies hier der Fall.

39
Die Beklagte hält es für „bedenklich“, dass am… Eigentümer und Verpächter eine gemeinsame Versammlung abhielten. Die Beklagte meint, am … sei eine einstimmige Beschlussfassung erforderlich gewesen. Dies ergebe sich aus § 745 Abs. 3 BGB. Zudem habe ein konkretes Alternativangebot vorliegen müssen. Es habe hier nur auf „gut Glück“ ein Pachtverhältnis in der vagen Hoffnung gekündigt werden sollen, es werde schon irgendetwas nachkommen.

40

Die Beklagte meint, sie habe sich auf § 174 BGB berufen dürfen. Sie moniert, dass der Beschluss vom … nicht von allen Verpächtern und Eigentümern unterzeichnet wurde. An dieser Versammlung hätte auch nicht alle Nießbraucher teilgenommen (Bl. 50 d.A.).

41
Die Beklagte meint, angesichts ihrer Gesellschafterversammlung vom … und des darin zum Ausdruck gekommenen Willens der… fehle der Klage das Rechtsschutzbedürfnis. Der Kläger habe keinen Rückhalt bei seinen Mitverpächtern.

42
Die Beklagte behauptet, die Verpächtermehrheit sei an dem Gewinn der Beklagten zu… beteiligt, was bei der Bewertung der angemessenen Pachthöhe mitzuberücksichtigen sei. Der Gewinn der Beklagten habe im Jahr… gelegen. Die Beklagte behauptet weiter, die Beklagte habe Pacht in Form eines „inflationsbereinigten Gesamtanteils Verpächter“ in folgender Höhe gezahlt: Im Jahn… in Höhe …, im Jahr … in Höhe von … und im Jahr … in Höhe von …, wobei diese Zahlen einen „inflationsbereinigten Gewinnanteil Verpächter“ in Höhe von … für das Jahr…, in Höhe von … für das Jahr … und in Höhe von … für das Jahr … enthielten sowie die Zahlung von „inflationsbereinigt Betriebskosten ohne Heizung“ in Höhe von … für das Jahr …, in Höhe von … für das Jahr … für das Jahr … (Anlage B1).

43
Die Beklagte habe die Aufstockung der Mindestpacht stets unter Vorbehalt geleistet, was insbesondere in den Pachtabrechnungen vom … (Anlage B17), … (Anlage B18) und … (Anlage B19) durch einen entsprechenden Zusatz auch zum Ausdruck gebracht worden sei.

44
Die Beklagte trägt vor, außer der Messingeingangstür, 3 Messinglüstern und 10 Messingwandarmen seien keine weiteren Gegenstände mehr vorhanden, die im Inventarverzeichnis zum Pachtvertrag mit der Ergänzungsliste enthalten waren. Alle anderen Gegenstände seien im Zuge der gemäß Pachtvertrag bestehenden Verpflichtungen von der Beklagten erneuert bzw. ersetzt worden und stünden nunmehr im Eigentum der Beklagten. Im Jahr … der gesamten Elektroinstallation auf Kosten der Beklagten erneuert und auf den neuesten Stand gebracht worden.

45
Eine monatliche Pacht von … netto sei völlig illusorisch. Es liege ja auch noch nicht einmal ein konkretes Anschlussnutzungskonzept vor. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass das Kino innen wie außen unter Denkmalschutz stehe. Für den Fall, dass der Betreiber des Kinos wechselte, würde das Kino seinen Bestandsschutz verlieren. Es würden dann allein für Brandschutz und Klimaanlagen Kosten in Höhe von … anfallen (Bl. 39 d.A.).

46
Die Beklagte habe die vertragliche Jahresmindestpacht freiwillig von … erhöht und dies auch während der Corona-Pandemie gezahlt. In den Jahren … seien freiwillige Pachtüberzahlungen in Höhe von… aufgelaufen (Bl. 40 d.A.), diese hätten sich bis … summiert (Bl. 267 d.A.). Aufgrund des Gesamtdenkmalschutzes könne die Beklagte ihr Wegnahmerecht nach Anlage K3c nicht ausüben, es müsse vielmehr zwingend eine Ablösung der Einrichtungsgegenstände durch die Verpächterseite erfolgen. Nach Ansicht der Beklagten werden nur bei Neubauten Kinos typischerweise ohne Inventar verpachtet, dies gelte nicht bei einem Betreiberwechsel. Die Beklagte meint, die zur Durchführung eines Betreiberwechsels notwendigen Investitionen der Verpächtergemeinschaft müssten daher bei der Bewertung der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit der Kündigung des Pachtvertrags mit berücksichtigt und den – aus Sicht der Beklagten nur erhofften – Mehreinnahmen gegengerechnet werden. Die Beklagte beantragt daher im Hinblick auf den Zeitwert des Inventars und zu etwaigen Folgekosten bei einem Betreiberwechsel die Erholung eines weiteren Sachverständigengutachtens.

47
Das Gericht hat in einem Beschluss vom … (Bl. 133/138 d.A.) sowie in einer Verfügung vom … (Bl. 271 d. A.) Hinweise nach § 139 Abs. 1 ZPO erteilt.

48

Das Gericht hat aufgrund Beweisbeschluss vom … (Bl. 139/140 d.A.) Beweis erhoben durch Erholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Mieten und Pachten …

49
Mit Schreiben vom … teilte der Sachverständige mit, zum Zeitwert von Mobiliar und Inventar eines Filmtheaters keine Aussage treffen zu können und dass die Verpachtung eines Kinos typischerweise ohne Inventar erfolgt (Bl. 199 d.A.).

50
Mit Verfügungen vom … (Bl. 205 d.A.) und … (Bl. 220 d.A.) ordnete der Einzelrichter an, dass der Sachverständige sein Gutachten ohne Berechnung des Zeitwerts des Inventars erstatten und eine weitere Nutzung als Kino unterstellen soll.

51
Der Sachverständige erstattete sein schriftliches Gutachten am … (Bl. 225/253 d.A.).

52
Mit Schriftsatz vom … erklärte der Klägervertreter, keine Ergänzungsfragen stellen zu wollen (Bl. 274/277 d. A.). Mit Schriftsatz vom … (Bl. 272 d. A.) erklärte der Beklagtenvertreter nach dem gerichtlichen Hinweis vom 05.07.2023 auf seine mit Schriftsatz vom … gestellten Ergänzungsfragen zu verzichten.

53
Mit Zustimmungen des Klägervertreters vom 23.06.2023 (Bl. 259 d.A.) und des Beklagtenvertreters vom … (Bl. 272 d.A.) hat der Einzelrichter mit Beschluss vom … (Bl. 278 d.A.) die Entscheidung im schriftlichen Verfahren angeordnet, wobei als Zeitpunkt, der dem Schluss der mündlichen Verhandlung entspricht und bis zu dem Schriftsätze eingereicht werden können, der … bestimmt wurde.

54
Zur Ergänzung des Tatbestandes wird verwiesen auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom … (Bl. 106/111 d.A.) sowie auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien und auf den gesamten weiteren Akteninhalt.

## Entscheidungsgründe

55
Die zulässige Klage ist begründet.

A.

56
Der Verpächtergemeinschaft steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf geräumte Herausgabe der streitgegenständlichen Gewerbeflächen gemäß §§ 546 Abs. 1, 581 Abs. 2, 432 BGB sowie §§ 985, 1011 BGB zu.

57
Jedenfalls die Erklärung der ordentlichen Kündigung durch den Kläger am … hat den Pachtvertrag wirksam zum … beendet, weil der Beschluss vom … wirksam war und dem Kläger im Verhältnis zur Beklagten die notwendige Verfügungs- und Vertretungsmacht verlieh. Es kann daher dahin stehen, ob die weiteren Kündigungserklärungen ebenfalls wirksam waren.

58
Nachdem die in der Anlage K3d vorgesehene … eingehalten wurde, endete der Pachtvertrag zum 30.06.2020 und verlängerte sich nicht bis zum …. Der Pachtvertrag verlängerte sich auch nicht gemäß § 581 Abs. 2, 545 BGB auf unbestimmte Zeit. Dabei verkennt das Gericht nicht, dass der Widerspruch gegen die Verlängerung des Pachtvertrages (§ 545 BGB) eines Mehrheitsbeschlusses der verpachtenden Teilhaber bedarf (BeckOK MietR/Specht, 32. Ed. 1.5.2023, BGB § 535 Rn. 124.1). Ein solcher liegt jedoch darin, dass in dem Beschluss vom … (Anlage K10) das diesen Widerspruch enthaltende Kündigungsschreiben der Verwalterin vom 27.03.2019 genehmigt wurde.

I.

59
Prüfungsmaßstab für die Wirksamkeit des Beschlusses vom … sind die Regelungen der §§ 741 BGB zur Bruchteilsgemeinschaft und nicht das Recht der GbR. Anhaltspunkte für eine zwischen den Verpächtern vertraglich vereinbarte Verpflichtung, über die gemeinschaftliche Berechtigung an dem gemeinsamen Gegenstand hinaus einen gemeinsamen Zweck i.S. des § 705 BGB zu fördern, liegen nicht vor. Im Übrigen gibt es wesentliche Unterschiede im Beschlussmängelrecht bei der Bruchteilsgemeinschaft und der GbR nicht (OLG Schleswig, Urteil vom 29.5.2009 – 4 U 100/08, NZG 2010, 103, beck-online).

II.

60
Nach § 745 Abs. 1 Satz 1 BGB kann bei einer Bruchteilsgemeinschaft durch Stimmenmehrheit eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Gegenstandes entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung beschlossen werden. Es entspricht höchstrichterlicher Rechtsprechung und allgemeiner Ansicht im Schrifttum, dass als Maßnahme einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung, die unter den Voraussetzungen des § 745 Abs. 1 BGB mehrheitlich getroffen werden kann, auch die Kündigung eines Pacht- oder Mietverhältnisses des gemeinschaftlichen Grundstücks anzusehen ist. Zwar stellt die Kündigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses durch die Bruchteilseigentümergemeinschaft eine Verfügung dar. Jedoch können auch Verfügungen, sofern sie Maßnahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung darstellen, als Mehrheitsentscheidungen nach § 745 Abs. 1 BGB getroffen werden (BGH, Urteil vom 20.10.2010 – XII ZR 25/09, NZM 2011, 73 Rn. 20, beck-online).

61
Dabei entsprechen ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.d. § 745 Abs. 1 BGB nicht nur notwendige Maßregeln nach § 744 Abs. 2 BGB, sondern alle Maßnahmen, die nach den individuellen Gegebenheiten im Zeitpunkt der Beschlussfassung vernünftig erscheinen. Eine allgemeine Zweckmäßigkeits- oder Inhaltskontrolle, bei der die Minderheit oder das Gericht die Auffassung der Mehrheit ersetzen könnte, findet nicht statt. Jedoch dürfen die berechtigten Interessen der Minderheit nicht übergangen werden (BGH Beschl. v. 26.4.2010 – II ZR 159/09, BeckRS 2010, 17208 Rn. 14, beck-online). Die Ordnungsmäßigkeit einer Maßnahme ist aus objektiver Sicht zu beurteilen. Dabei ist der Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Beurteilers entscheidend. Daher ist eine Maßnahme, die zur Entwertung des gemeinschaftlichen Gegenstandes führt, regelmäßig nicht ordnungsgemäß (BeckOGK/Fehrenbacher, 1.8.2023, BGB § 745 Rn. 9).

62
Liegt ein gültiger Mehrheitsbeschluss (§ 745 Abs. 1 Satz 2 BGB) vor, verleiht dieser den im Außenverhältnis tätigen Gemeinschaftern die notwendige Vertretungsmacht, um den Beschluss zu vollziehen (BGH, Urteil vom 20.10.2010 – XII ZR 25/09, NZM 2011, 73 Rn. 20 a.E., beck-online).

63
Die vorstehenden, für Erbengemeinschaften entwickelten Grundsätze sind auch auf eine Bruchteilsgemeinschaft auf Verpächterseite anwendbar (OLG München, Endurteil vom 14.06.2018 – 32 U 2516/16, BeckRS 2018, 29891, Rz. 45 ff.; BeckOK MietR/Specht, 32. Ed. 1.5.2023, BGB § 535 Rn. 124).

III.

64
Wendet man diesen rechtlichen Maßstab auf den vorliegenden Fall an, so ergibt sich, dass der Beschluss vom … wirksam ist, eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne von § 745 Abs. 1 BGB darstellt und dass § 745 Abs. 3 seiner Wirksamkeit nicht entgegensteht.

65
1. Anhaltspunkte für eine Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB oder einen Gesetzesverstoß im Sinne von § 134 BGB sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Dabei kann dahinstehen, ob die … welche gleichsam Gesellschafter der Beklagten sind – … – analog § 34 BGB nicht stimmberechtigt waren, so dass es auf sie von vornherein nicht mehr ankäme. Ebenso kann dahinstehen, ob eine etwaige Verletzung des Rechts auf Gehör eines Teilhabers nur im Innenverhältnis der Bruchteilsgemeinschaft Auswirkungen hat oder auch das Außenverhältnis betrifft (Staudinger/Eickelberg (2021) BGB § 745, Rn. 5).

66

Denn dafür, dass bei der Beschlussfassung die Rechte von Minderheits-Teilhabern übergangen wurden, ist nichts ersichtlich. Unstreitig lud die Verwalterin mit Schreiben vom … alle Teilhaber zur Versammlung am …, wobei als Tagesordnungspunkt 2 ausdrücklich die Kündigung des streitgegenständlichen Pachtvertrags zum … aufgeführt war (Anlage K9). In ihren Schreiben vom … (Anlage B13) und … (Anlage B14) gaben die Mitverpächter… auch nicht an, sie hätten mit ihrem Beitrag zur Willensbildung nicht gehört werden können. Vielmehr gaben sie an, zugestimmt zu haben, jedoch seien ihnen angeblich nicht alle relevanten Tatsachen unterbreitet worden. Dabei bleibt im Dunkeln, welche Tatsachen dies gewesen sein sollen. … sind schon seit Jahren sowohl Mitverpächter als auch Gesellschafter der Beklagten. Ebenfalls wird zwischen den Parteien schon seit Jahren eine Kündigung des Pachtvertrags diskutiert. Das als Anlage B8 vorgelegte Protokoll der Gesellschafterversammlung der Beklagten vom … belegt dies eindrücklich. Zudem bedarf es keiner speziellen Fachkenntnisse um zu erkennen, dass eine Kündigung des Pachtvertrages die wirtschaftliche Betätigung der Beklagten ins Mark trifft und ihre Überlebensfähigkeit in Frage stellt. Daher kann der Einzelrichter ein wie auch immer geartetes Informationsdefizit von … nicht erkennen. Überdies kann ein sich übergangen fühlender Teilhaber die Verletzung des rechtlichen Gehörs nur binnen angemessener Frist geltend machen, andernfalls ist von einem Rügeverlust auszugehen (MüKoBGB/Karsten Schmidt, 8. Aufl. 2020, BGB § 745 Rn. 33). Die als Anlagen B13 und B14 vorgelegten Erklärungen erfolgten knapp zwei Jahre nach dem Beschluss vom … und damit nicht mehr in angemessener Frist. Auch erschöpfen sich die als Anlagen B13 und B14 vorgelegten Schreiben in einer Gegenerklärung. Dem Gericht ist nicht bekannt, ob der Beschluss vom … rechtlich angegriffen wurden, bspw. in Form einer Feststellungsklage der Mitverpächter…. Dies haben die Parteien dem Gericht jedenfalls nicht mitgeteilt. Damit geht das Gericht hier zudem von einem Rügeverlust aus. Aus dem bloßen Umstand, dass das Beschlussprotokoll vom … nicht von allen Teilhabern unterzeichnet wurde, kann die Beklagte schon deswegen nichts für sich herleiten, weil es jedenfalls die Unterschrift des Klägers enthält, der auf Verpächterseite mit … eine beherrschende Stellung einnimmt.

67
2. § 745 Abs. 3 BGB steht einer Mehrheitsentscheidung, den Pachtvertrag zu kündigen, nicht entgegen.

68
Die Kündigung des Pachtvertrags führt nicht zu einer – der einstimmigen Beschlussfassung vorbehaltenen – wesentlichen Veränderung des gemeinschaftlichen Grundstücks gemäß § 745 Abs. 3 Satz 1 BGB. Durch die Beendigung des bestehenden Pachtvertrags wird weder die Gestalt noch die Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Gegenstandes erheblich verändert (BGH Beschl. v. 26.4.2010 – II ZR 159/09, BeckRS 2010, 17208 Rn. 11, beck-online). Denn es bleibt den Gemeinschaftern unbenommen, lediglich den Betreiber des Kinos zu wechseln, so dass die betreffenden Räume wieder so verpachtet werden können, dass das Grundstück nicht wesentlich verändert wird.

69
Ebenso wenig wird durch die Kündigung die Stellung der nicht zustimmenden Bruchteilseigentümer beeinträchtigt, § 745 Abs. 3 Satz 2 BGB. Das Gegenteil ist der Fall. Erzielt nach Beendigung des bestehenden Pachtvertrags die Verpächtergemeinschaft durch eine Neuverpachtung der Räume zu dann marktgerechten Bedingungen höhere Pachterträge, ist auch der Anteil des nicht zustimmenden Bruchteilseigentümers an den Nutzungen höher.

70
3. Der Beschluss vom … entspricht auch einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

71
Dies ergibt bereits ein Vergleich zwischen der bisherigen Pachthöhe und der aufgrund des Sachverständigengutachtens marktgerechten Pachthöhe.

72
a) Ausgangspunkt für den anzustellenden Vergleich ist zur Überzeugung des Gerichts die unstreitig im Jahr… geschuldete Pacht in der Gesamthöhe von …. Stellte man dagegen mit dem Klägervertreter auf einen Durchschnittswert in den Jahren vier Jahren von … ab, so würde sich letztlich keine wesentliche Änderung ergeben.

- Soweit die Beklagte in ihren Berechnungen (Anlage B1) einen Gewinnanteil der Verpächterseite bei der Pachthöhe berücksichtigen will, geht dies fehl. So ist zwischen den Parteien unstreitig, dass der Kläger

seit … nicht mehr Gesellschafter der Beklagten ist, so dass er von dieser auch keine Ausschüttungen als Gesellschafter erhalten kann. Eine Ausschüttung an nur einzelne Mitverpächter kann aber nicht bei der Bestimmung der Pachthöhe berücksichtigt werden.

- Auch können von der Beklagten gezahlte Betriebskosten nicht berücksichtigt werden. Dies bereits deswegen, weil es geschäftsüblich ist, zwischen Miete/Pacht einerseits und Betriebskosten andererseits, welche üblicherweise vom Mieter/Pächter zu tragen sind und kein Entgelt für die Überlassung darstellen, zu differenzieren.

- Bei der Ermittlung der Höhe der gezahlten Pacht müssen die von der Beklagten freiwillig geleisteten Überzahlungen, welche nach ihrem Vortrag mittlerweile … betragen, außer Betracht bleiben. Freiwillig und unter dem Vorbehalt der Rückforderung erbrachte Geldzahlungen sind denklogisch immer vom Gutdünken und Wohlwollen des Leistenden abhängig. Es ist auch in der sozialen Marktwirtschaft niemandem zuzumuten, sich hiervon abhängig zu machen.

73
b) Nach dem erholten Sachverständigengutachten betrug die marktgerechte Jahresnettopacht für die angenommene Weiternutzung als Kino im Jahr …, mithin … mehr als die im Vergleichsjahr… geschuldete Pacht. Wenngleich der Sachverständige für die vom Kläger erhoffte Jahresnettopacht von … keine Stütze sah, so bestätigen die Ausführungen des Sachverständigen letztlich doch den Klägervortrag, wonach die streitgegenständliche Pacht marktunüblich niedrig war.

74
Das Gericht folgt dem stringenten, schlüssigen und fundiert begründeten Gutachten des Sachverständigen, welcher als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Mieten und Pachten über eine einschlägige, anerkannte Qualifikation verfügt. Hierin fügt sich nahtlos ein, dass die Klagepartei auf Ergänzungsfragen zu diesem Gutachten von vornherein verzichtete und die Beklagtenpartei nach gerichtlichem Hinweis vom … mit Schriftsatz vom … auf Ergänzungsfragen verzichtete.

75
c) Auch in einer Gesamtschau unter Berücksichtigung aller Aspekte des Einzelfalls erscheinen der Beschluss vom … und die Kündigungserklärung vom … als wirtschaftlich vernünftig.

- Bei einer Neuverpachtung kann die Verpächtergemeinschaft eine marktgerechte Mindestpacht vereinbaren. Hieran besteht ein anerkennenswertes wirtschaftliches Interesse. Bei Vereinbarung einer reinen Umsatzpacht wäre der Verpächter letztlich vollständig vom wirtschaftlichen Wohl und Wehe des Pächters abhängig und würde auf diese Weise an seinem Geschäftsrisiko voll partizipieren, was nicht interessengerecht erscheint. Eine Mindestpacht sichert den Verpächter für den Fall schwankender Umsätze und ausbleibenden wirtschaftlichen Erfolgs des Pächters nach unten ab. Zuletzt hat die Covid19-Pandemie in eindrucksvoller Weise belegt, dass aus Vermieter-/Verpächtersicht durchaus ein anerkennenswertes wirtschaftliches Interesse an einer Mindestmiete/-pacht bestehen kann. Eine Kombination von Umsatzpacht und wirkungsvoller Mindestpacht wird letztlich den Interessen beider Vertragsparteien gerecht und ist etwa bei Vermietungen in Innenstadtlage bei der Geschäftsraummiete nicht unüblich.

- Die hier vertraglich vereinbarte, nicht wertgesicherte Mindestpacht ist mit gerade einmal … jährlich so gering, dass sie letztlich völlig wirkungslos ist und die Absicherungsfunktion einer Mindestpacht nicht mehr erfüllen kann.

- Dabei verkennt das Gericht nicht, dass die Beklagte der Klagepartei wiederholt eine erhöhte Netto-Mindestjahrespachtsumme anbot, so etwa bereits mit Schreiben vom … in Höhe von… (Anlage B2). Jedoch ist festzuhalten, dass eine entsprechende Änderungsvereinbarung des Pachtvertrags nicht zustande kam. Dies ist dem Kläger auch nicht vorwerfbar, denn über gegenseitige Rücksichtnahmepflichten im bestehenden Pachtvertrag gemäß § 241 Abs. 2 BGB kann nicht kurzerhand ein Kontrahierungszwang zum Abschluss einer entsprechenden Nachtragsvereinbarung begründet werden. Lehnt man aber einen solchen Kontrahierungszwang ab, so ist der Kläger auch nicht gemäß § 242 BGB daran gehindert, die Pachtvertragskündigung auch mit der von ihm als „absurd niedrig“ bezeichneten Mindestpacht zu begründen.

- Das Fehlen eines konkreten Angebots für eine Anschlussverpachtung ist irrelevant. In der Marktwirtschaft darf jeder Marktteilnehmer davon ausgehen, dass eine von ihm zu marktüblichen Konditionen angebotene Leistung auch in angemessener Zeit einen entsprechenden Abnehmer findet. Er darf insoweit auf das Sachverständigengutachten verwiesen werden.

- Soweit die Beklagte argwöhnt, bei einem Betreiberwechsel drohe ein der Verpächtergemeinschaft wirtschaftlich nachteiliger Leerstand, ist der Beklagten zuzugeben, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Kino um ein Unikat (Seite 21 des Sachverständigengutachtens, Bl. 245 d. A.) handelt. Bei einem solchen kann ein zumindest kurzfristiger Leerstand bei einem angenommenen Betreiberwechsel nicht ausgeschlossen werden. Die Gefahr eines längerfristigen Leerstands kann das Gericht angesichts des Sachverständigengutachtens jedoch nicht erkennen.

76
d) Soweit der Beklagtenvertreter eine Begutachtung des Zeitwerts des abzulösenden Inventars und die Ermittlung von Folgekosten der Kündigung durch einen weiteren Sachverständigen beantragt hat, kann dem aus mehreren Gründen nicht gefolgt werden.

77
So teilte der Sachverständige mit Schreiben vom … mit, dass die Verpachtung eines Kinos typischerweise ohne Inventar erfolgt (Bl. 199 d.A.). Er untermauerte diesen Befund auch auf Seite 18 seines Gutachtens (Bl. 242 d.A.). Demnach befinden sich bei vier der dort aufgeführten fünf Vergleichsobjekte die Kinoausstattung und -einrichtung im Eigentum des Betreibers, nicht jedoch des Verpächters. Auf Seite 22 seines Gutachtens kam der Sachverständige zu der Bewertung, dass die Überlassung des Kinos mit Inventar nur insoweit wirtschaftlich relevant wäre, als hiermit eine etwas höhere Pacht erzielt werden könnte (Bl. 246 d.A.).

78
Diesen fundierten und wohlbegründeten Ausführungen ist der Beklagtenvertreter apodiktisch, aber letztlich substanzlos entgegengetreten. Daher erscheint bereits die Prämisse der Beklagten, die Verpächtergemeinschaft müsse im Hinblick auf das Inventar Investitionen tätigen, um eine Anschlussverpachtung zu ermöglichen, als nicht überzeugend. Somit ist bereits mangels Entscheidungserheblichkeit insoweit kein weiteres Gutachten einzuholen.

79
Überdies fehlt es an einem substantiierten Vortrag der Beklagten. Diese lässt unbeachtet, dass ausweislich § 5 Abs. 3 Satz 2 des Pachtvertrags die von der Pächterin eingebrachten, dem unmittelbaren Betrieb des … dienenden Gegenstände mit der Einbringung Eigentum der Verpächter werden, ohne dass ein Entschädigungsanspruch der Pächterin besteht. Das Wegnahmerecht gemäß Anlage K3c betrifft diese Gegenstände ausweislich des eindeutigen Wortlauts gerade nicht und normiert im Hinblick auf die anderen Gegenstände nur ein Ablöserecht, nicht aber eine Ablöseverpflichtung. Nicht nachvollziehbar ist, warum sich dieses Recht zu einer Pflicht wandeln sollte. Warum der Denkmalschutz das komplette in der Anlage B26 aufgelistete Inventar erfassen soll, kann vom Gericht nicht nachvollzogen werden. Der Beklagtenvortrag erweist sich hier auch als widersprüchlich, trägt sie doch selbst vor, dass insbesondere die Bestuhlung nicht dem Denkmalschutz unterfalle (Bl. 202/203 d.A.).

80
Die ausweislich der Anlage B25 am … für die Bestuhlung angefallenen Kosten sind ohnehin bereits deswegen irrelevant, weil sie nach dem maßgeblichen Zeitpunkt für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der streitgegenständlichen Kündigung vom … angefallen sind.

81
Auch im Übrigen erweist sich der Vortrag der Beklagtenpartei zum Investitionsvermögen (Anlage B26) als unsubstantiiert. Die Vorlage einer bloßen Liste ohne weitergehende Nachweise erscheint nicht als ausreichend.

82
Soweit die Beklagte ausführt, als Folgekosten eines Betreiberwechsels würde der Bestandschutz erlöschen und es würden für Brandschutz und Klimaanlage Kosten in Höhe von über … anfallen, kann schon nicht nachvollzogen werden, warum hier der Bestandschutz entfallen sollte. Auch werden die insoweit von der Beklagten angegebenen Zahlen durch nichts substantiiert.

83
Schließlich ist Folgendes zu bedenken: Selbst wenn im Fall eines Betreiberwechsels auf Verpächterseite Folgekosten/-investitionen anfielen, so könnten diese über einen längeren Zeitraum steuerlich abgeschrieben werden. Selbst wenn die Verpächtergemeinschaft auch nach dieser steuerlichen Abschreibung noch Folgekosten in Höhe von bspw. … zu verzeichnen hätte, dann wäre die Kündigung deswegen noch lange nicht wirtschaftlich unvernünftig, weil diesen Folgekosten über die Dauer von zehn Jahren Pachtmehreinnahmen in gleicher Höhe gegenüber stünden.

84
Auf die Frage, ob der Pachtvertrag wegen Schriftformverstoßes ordentlich kündbar war, kommt es demnach nicht mehr an.

85
4. Nach alledem ist der Beschluss vom … wirksam und er verleiht nach der BGH-Rechtsprechung dem Kläger auch die erforderliche Vertretungsmacht. Darauf, dass der Mehrheitsbeschluss keine ausdrückliche Bevollmächtigung des Klägers enthielt, kommt es nicht an (Karsten Schmidt in MüKo BGB, 8. Aufl. 2020, § 745 Rn. 32), da der Beschluss vom … sich ganz konkret auf die Kündigung des streitgegenständlichen Pachtverhältnisses zum … bezog, so dass eine Vollmachtsklausel für den Kläger nur klarstellende Bedeutung hätte und letztlich überflüssig wäre. Die Beklagte kann sich schon deswegen nicht auf § 174 S. 1 BGB berufen, weil sie eingeräumt hat, dass ihr beim Zugang der vom Kläger am … erklärten Kündigung am selben Tag eine Originalausfertigung des Beschlusses vom … bereits vorlag.

86
5. Der Kläger kann jedoch Leistung nur an sich, nicht jedoch an die gesamte Verpächtergemeinschaft verlangen.

87
Gegen Dritte kann jeder Miteigentümer allein vorgehen, Herausgabe kann er aber nur an alle verlangen, § 432 BGB, es sei denn, die anderen können oder wollen den Besitz nicht wieder übernehmen, Rechtsgedanke des § 986 Abs. 1 Satz 2 BGB (Jauernig/Berger, 18. Aufl. 2021, BGB § 1011 Rn. 2; MüKoBGB/Karsten Schmidt, 9. Aufl. 2023, BGB § 1011 Rn. 5).

88
Vorliegend hat der Kläger selbst vorgetragen (Bl. 10 d.A.), dass in der Versammlung vom … gegen den Beschluss vom selben Tag stimmte, wodurch dieser erst zum Mehrheitsbeschluss wurde. Damit hat … zur Überzeugung des Gerichts klar zum Ausdruck gebracht, im Sinne von § 986 Abs. 1 Satz 2 BGB den Besitz am verpachteten Kino nicht wieder übernehmen zu wollen. Gleiches gilt letztlich auch für die …. Zwar stimmten beide ursprünglich dem besagten Beschluss vom … zu, erklärten aber mit Schreiben vom … (Anlage B13) und … (Anlage B14), ihre Zustimmung zu diesem Beschluss widerrufen zu wollen. Vielmehr solle der Pachtvertrag fortgesetzt werden. Dies ist zur Überzeugung des Gerichts so zu verstehen, dass diese beiden Mitverpächter zum maßgeblichen Schluss der mündlichen Verhandlung, als welcher hier der … gilt, ebenso wie … im Sinne von § 986 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht bereit waren, den Besitz am verpachteten Kino wieder zu übernehmen.

B.

89
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Zur Überzeugung des Gerichts liegt in dem Umstand, dass der Kläger geräumte Herausgabe an sich selbst und nicht an die Verpächtergemeinschaft verlangen kann, kein kostenrechtlich zu berücksichtigendes Unterliegen vor.

90
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht im Hinblick auf den Kostenausspruch auf § 709 S. 2 ZPO und im Hinblick auf den Räumungsausspruch auf §§ 708 Nr. 7, 711 Satz 1 ZPO. Die Höhe der Sicherheitsleistung bemisst sich dabei eingedenk § 546a Abs. 1 BGB nach der geschuldeten Pacht nebst Betriebskosten (statt vieler: Guhling/Günter/Krüger, 2. Aufl. 2019, BGB § 546a Rn. 5) und der geschätzten Dauer des Rechtsmittelverfahrens (NZM 2020, 303). Vorliegend ist zwischen den Parteien unstreitig, dass die geschuldete Umsatzpacht im Vor-Corona-Jahr 2019 bei … lag. Das Gericht geht davon aus, dass jedenfalls eine Umsatzpacht in eben dieser Höhe für das Nach-Corona-Jahr 2023 wieder erreicht werden kann. Die Beklagte zahlte für das Jahr … eigenen Angaben zufolge B… (Anlage B29), so dass auch

diese zu berücksichtigen sind. Die voraussichtliche Dauer des Rechtsmittelverfahrens schätzt der Einzelrichter auf sechs Monate. Demnach war die Höhe der Sicherheit entsprechend festzusetzen … als angemessen erscheint.

91
Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 41 Abs. 2 GKG. Demnach ist für die Bemessung des Streitwerts das für die Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt maßgebend. Zur Überzeugung des Gerichts ist hierbei auf die zu zahlende Umsatzpacht, nicht jedoch auf die Mindestpacht abzustellen. Nachdem die geschuldete Umsatzpacht in dem Jahr … als Jahr der Kündigung unstreitig … betrug, erscheint es als angemessen, diesen Betrag der Streitwertfestsetzung zu Grunde zu legen.