

Titel:

Fehlen eines vorgeschriebenen Fettabscheiders als anfänglicher Mangel

Normenkette:

BGB § 535, § 536, § 536a

Leitsätze:

1. Wenn Räumlichkeiten zum Betrieb einer Gaststätte verpachtet werden und der Einbau eines Fettabscheiders für den Betrieb dieser Gaststätte öffentlichrechtlich vorgeschrieben ist, stellt das Fehlen des Fettabscheiders einen anfänglichen Mangel dar. (Rn. 15)
 2. Die Pächterin kann aus dem Erfüllungsanspruch nach § 535 Abs. 1 BGB heraus Beseitigung des anfänglichen Mangels verlangen. Der Vermieter haftet nach § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB, wenn der Mieter die Mietsache in Unkenntnis des anfänglichen Mangels oder unter Vorbehalt iSd § 536b S. 3 BGB annimmt und dann etwa der Geschäftsbetrieb des gewerblichen Mieters durch sich hinziehende Reparaturarbeiten beeinträchtigt wird. (Rn. 16)
 3. Aus der Verweisung des § 536a Abs. 1 BGB für den Begriff des Mangels auf § 536 BGB folgt aber nicht, dass ein Schadensersatzanspruch nur besteht, wenn es sich um einen erheblichen Mangel handelt, der auch eine Minderung rechtfertigt (hier: kein Einschreiten der Gemeinde). (Rn. 17)
- Eine Anpassung der Pacht nach § 313 Abs. 1 BGB wegen pandemiebedingter Betriebsschließungen setzt voraus, dass das Festhalten an der vertraglichen Pachtzahlung für den Pächter unzumutbar ist. Staatliche Ausgleichsleistungen sind dabei mindernd zu berücksichtigen. (Rn. 27 – 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Betrieb, entgangenen Gewinn, Herabsetzung der Miete, Sachmangel, Schadensersatzanspruch, Geschäftsschließung, Corona-Pandemie

Vorinstanz:

LG München II, Urteil vom 06.02.2025 – 13 O 3978/23

Tenor

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts München II vom 06.02.2025, Az. 13 O 3978/23, in Ziffer 2. hinsichtlich der Widerklage abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Auf die Widerklage wird der Kläger verurteilt, an die Beklagte € 9.500,00 nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 06.09.2024 zu bezahlen.

Im übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

2. Im übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger 10% und die Beklagte 90% zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 97.748,54 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Parteien streiten über gegenseitige Ansprüche aus einem mittlerweile beendeten Pachtverhältnis über den „...“ in Tegernsee.

2

Mit dem als K 1 vorgelegten Pachtvertrag vom 10.11.2018 verpachtete der Kläger den sog. „...“, ... in Tegernsee an die Beklagte beginnend zum 01.01.2019 auf die Dauer von 10 Jahren mit 2 Optionen von je 5 Jahren für den Pächter an die Beklagte, um in dem Objekt den gastronomischen Betrieb „...“ zu führen. Die Pacht betrug zunächst € 11.000,00 zzgl Umsatzsteuer, insgesamt € 13.090,00. Am 06.12.2018 schlossen die Parteien den ersten Nachtrag zum Pachtvertrag.

3

Mit der Klage vom 16.11.2023 verlangte der Kläger von der Beklagten die Zahlung von Mietrückständen in Höhe von insgesamt € 65.238,87 für den Zeitraum von März 2020 bis einschließlich Juni 2021.

4

Der Kläger hat das Grundstück mit Vertrag vom 26.03.2024 an Herrn ... verkauft. Mit dreiseitiger Vereinbarung vom 06.07.2024, Anlage B 34, haben der Kläger, die Beklagte und der Erwerber vereinbart, dass das Pachtverhältnis der Parteien zum 07.10.2024 endet und die Beklagte das Pachtobjekt zum 07.10.2024 an den Kläger herausgibt. Nach § 7 der Vereinbarung sind sämtliche Ansprüche der Parteien aus dem Pachtverhältnis mit Ausnahme der streitgegenständlichen Ansprüche abgegolten und erledigt.

5

In der Zeit vom 07.04.2024 bis zum 25.04.2024 ließ der Kläger einen Fettabscheider in den Betrieb einbauen.

6

Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 26.08.2024 Widerklage auf Zahlung von € 32.509,67 erhoben. Der Kläger und der Geschäftsführer der Beklagten hätten sich bei einer Besprechung am 21.12.2023 darüber geeinigt, welche Mängel vom Kläger auf eigene Kosten zu beheben seien und dass der Kläger nachträglich einen Fettabscheider einbauen lasse. Durch die Betriebsschließung während des Einbaus des Fettabscheiders sei der Beklagten ein wirtschaftlicher Schaden in Höhe von € 37.856,34 entstanden. Davon habe der Kläger nur € 5.426,67, die anteilige Pacht für den Zeitraum der Schließung, ersetzt.

7

Das Landgericht hat die Beklagte mit dem angegriffenen Urteil antragsgemäß verurteilt. Zwar sei der Anwendungsbereich des § 313 Abs. 1 BGB eröffnet. Die Voraussetzungen für eine Anpassung der Pacht lägen aber nicht vor. Zu Beginn des Jahres 2020 sei die Beklagte noch in der Lage gewesen, die Pacht zu zahlen. Für die Zeiträume der weiteren Betriebsbeschränkungen habe die Beklagte erhebliche staatliche Beihilfen erhalten. Das Festhalten an den vertraglichen Bedingungen erscheine damit nicht als für die Beklagte unzumutbar. Die Widerklage sei unbegründet. Die Parteien hätten eine Vereinbarung getroffen, nach der der Kläger die Kosten des Einbaus des Fettabscheiders trage und der Beklagten die Pacht für den Zeitraum des Einbaus erstatte. Da ein Mangel nicht bestanden habe, bestehen keine weiteren Ansprüche der Beklagten.

8

Im übrigen wird auf die Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen.

9

Mit der Berufung verfolgt die Beklagte ihren erstinstanzlichen Antrag auf Klageabweisung weiter. Entgegen der Auffassung des Landgerichts hätten die Voraussetzungen für eine Anpassung der Pacht vorgelegen. Das Fehlen eines Fettabscheiders stelle zudem einen anfänglichen Mangel dar. Der Kläger schulde Schadensersatz in Höhe des Umsatzausfalls.

10

Die Beklagte beantragt,

1. Das Endurteil des Landgerichts München II vom 06.02.2025 wird aufgehoben.
2. Die Klage wird abgewiesen.
3. Der Widerbeklagte/Berufungsbeklagte wird verurteilt, an die Widerklägerin und Berufungsklägerin 32.509,67 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 9%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu bezahlen.

11

Der Kläger beantragt,

Die Berufung wird zurückgewiesen.

12

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die im Berufungsverfahren vorgelegten Schriftsätze Bezug genommen. Auf die Hinweise in der Terminladung vom 04.04.2025 und das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 17.07.2025 wird verwiesen. Die Beklagtenpartei hat mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 21.07.2025 weiter zur Höhe des mit der Widerklage geltend gemachten Schadens vorgetragen.

II.

13

1. Hinsichtlich der Widerklage ist die Berufung teilweise erfolgreich. Die Beklagte hat gegen den Kläger aus § 536a Abs. 1 Alt. 1, § 581 Abs. 2 BGB Anspruch auf Schadensersatz. Die Höhe des Schadens schätzt der Senat auf € 9.500,00.

14

Gemäß § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 BGB Schadensersatz verlangen, wenn ein Mangel im Sinne des § 536 BGB bei Vertragsschluss vorhanden ist. Der Mieter soll, sofern der Mangel zu Vermögenseinbußen führt, die nicht unmittelbar die Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung betreffen, einen Ausgleich für mangelbedingte Einbußen verlangen können, und zwar auch dann, wenn diese dem Integritätsinteresse zuzuordnen sind (Schindler in: Bub/Treier MietR-HdB, 5. Aufl. 2019, Kapitel III. Rn. 3290). § 536a Abs. 1 Fall 1 BGB greift bei allen der Mietsache selbst anhaftenden oder außerhalb der Mietsache liegenden Mängeln, auch wenn diese unerkennbar, unvermeidbar oder unbehebbar sind. Auf ein Verschulden des Vermieters kommt es nicht an (Guhling/Günter/Günter, 3. Aufl. 2024, BGB § 536a Rn. 16).

15

a) Das Fehlen eines Fettabscheiders im an die Beklagte vermieteten ... stellt einen anfänglichen Mangel dar. Wenn Räumlichkeiten wie hier zum Betrieb einer Gaststätte verpachtet werden und der Einbau eines Fettabscheiders für den Betrieb dieser Gaststätte öffentlichrechtlich vorgeschrieben ist, stellt das Fehlen des Fettabscheiders einen Mangel dar. Die Mietsache muss grundsätzlich für den Mietzweck geeignet sein. Damit hat der bauliche Zustand eines Gebäudes, das zum Betrieb einer Gastronomie vermietet oder verpachtet wird, grundsätzlich den für Gastronomiebetriebe bestehenden öffentlichrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

16

Die Pächterin konnte aus dem Erfüllungsanspruch nach § 535 Abs. 1 BGB heraus Beseitigung des anfänglichen Mangels verlangen. Durch den nachträglichen Einbau des Fettabscheiders ist der Kläger seinen Pflichten zur Erhaltung der Pachtsache nachgekommen. Weist die Mietsache bei Vertragsschluss einen behebbaren Mangel auf, so muss der Vermieter diesen grundsätzlich bis zum vereinbarten Übergabetermin beseitigen. Der Vermieter haftet nach § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB, wenn der Mieter die Mietsache in Unkenntnis des anfänglichen Mangels oder unter Vorbehalt iSd § 536b S. 3 BGB annimmt und dann etwa der Geschäftsbetrieb des gewerblichen Mieters durch sich hinziehende Reparaturarbeiten beeinträchtigt wird (Kraemer in: Bub/Treier MietR-Hd, 5. Aufl. 2019, Kapitel III. Rn. 2848).

17

Der Mangel besteht hier nicht in öffentlichrechtlichen Gebrauchsbeschränkungen. Unstreitig sind die örtlichen Behörden nicht gegen die Beklagte wegen der Einleitung der ungereinigten Abwässer vorgegangen. Die Beklagte konnte deswegen wegen des Mangels die Miete nicht nach § 536 Abs. 1 BGB mindern. Aus der Verweisung des § 536a Abs. 1 BGB für den Begriff des Mangels auf § 536 BGB folgt aber nicht, dass ein Schadensersatzanspruch nur besteht, wenn es sich um einen erheblichen Mangel handelt, der auch eine Minderung rechtfertigt (aA Guhling/Günter/Günter, 3. Aufl. 2024, BGB § 536a Rn. 17). Ansonsten wäre Voraussetzung eines Schadensersatzanspruchs, dass es während der Pachtzeit zu behördlichen Nutzungsuntersagungen oder Nutzungsbeschränkungen kommt (Kraemer in: Bub/Treier MietR-Hd, 5. Aufl. 2019, Kapitel III. Rn. 2847; Guhling/Günter/Günter, 3. Aufl. 2024, BGB § 536a Rn. 33).

Da es sich hier um einen unmittelbar der Pachtsache anhaftenden Sachmangel handelt, kommt es hier nicht auf ein behördliches Einschreiten an.

18

b) Der Schadensersatzanspruch aus § 536a BGB umfasst sowohl Nichterfüllungsschäden als auch Begleitschäden (BeckOGK/Bieder, 1.4.2025, BGB § 536a Rn. 22). Der Verpächter hat den Pächter so zu stellen, wie er bei ordnungsgemäßer Erfüllung, also der Überlassung einer mangelfreien Pachtsache und einer fortwährenden Erfüllung der Gebrauchsüberlassungs- und Instandhaltungspflicht stünde (Guhling/Günter/Günter, 3. Aufl. 2024, BGB § 536a Rn. 70; Staudinger/V. Emmerich (2024) BGB § 536a, Rn. 29; Schindler in: Bub/Treier MietR-HdB, 5. Aufl. 2019, Kapitel III. Rn. 3292). Ersatzfähig sind auch reine Vermögenseinbußen inklusive des entgangenen Gewinns, etwa Einnahmeausfälle bei der Anmietung gewerblich genutzter Räume (BeckOGK/Bieder, 1.4.2025, BGB § 536a Rn. 24; Guhling/Günter/Günter, 3. Aufl. 2024, BGB § 536a Rn. 75; Schindler in: Bub/Treier MietR-HdB, 5. Aufl. 2019, Kapitel III. Rn. 3293).

19

Nach § 252 S. 1 BGB umfasst der zu ersetzende Schaden auch den entgangenen Gewinn. Vom Umfang her zielt § 252 S. 1 BGB darauf ab, dem Geschädigten den entgangenen Nettogewinn zu ersetzen. Ein Vermögensschaden entsteht dem Geschäftsraummieter auch durch die Nutzlosigkeit von Aufwendungen (Kraemer in: Bub/Treier MietR-HdB, 5. Aufl. 2019, Kapitel III. Rn. 2857). Dabei kommt dem Mieter die – widerlegliche – Vermutung zugute, dass er die Aufwendungen bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung durch Einsatz des Mietobjekts zu Gewinnerzielungszwecken wieder erwirtschaftet hätte. Aufwendungen, die ohne das schädigende Ereignis beim Geschädigten angefallen wären, nunmehr jedoch nicht zu tätigen sind, sind bei der Berechnung des entgangenen Gewinns im Wege der Vorteilsausgleichung zu berücksichtigen und können vom Gericht nach § 287 ZPO geschätzt werden. Ersparte Betriebsausgaben hat sich der Geschädigte im Wege der Vorteilsausgleichung anrechnen zu lassen (BeckOGK/Brand, 1.3.2024, BGB § 252 Rn. 21).

20

Ein Geschädigter, der Schadensersatz in der Form entgangenen Gewinns geltend macht, muss alle konkreten Umstände darlegen und ggf. beweisen, aus denen sich die Wahrscheinlichkeit der Gewinnerwartung ergibt. Er muss nachweisen, wie sich seine Vermögenslage bei ordnungsgemäßer Erfüllung des Vertrags dargestellt hätte und welchen Gewinn er in diesem Fall hätte erwarten können. Dabei schafft § 252 S. 2 BGB eine Beweiserleichterung in dem Sinn, dass die bloße Wahrscheinlichkeit der Erwartung des Gewinns anstelle des positiven Nachweises genügt, sofern die Vorkehrungen und Anstalten, aus denen die Gewinnerwartung hergeleitet wird, in der geschilderten Weise dargetan werden. Erforderlich ist mithin die schlüssige Darlegung von Ausgangs- bzw. Anknüpfungstatsachen, die geeignet sind, dem Ermessen bei der Wahrscheinlichkeitsprüfung eine Grundlage zu geben (BGH, Versäumnisurteil vom 17. 6. 1998 – XII ZR 206-96, NZM 1998, 666, beckonline).

21

c) Die Beklagte hat – bereits vor dem Schriftsatz vom 21.07.2025 – ausreichend Anknüpfungstatsachen für den für April 2024 ohne die Schließung vom 07.04.2024 bis zum 25.04.2024 zu erwartenden Gewinn vorgetragen. Der Senat schätzt den Schaden auf Grundlage von § 252 BGB, § 287 ZPO auf € 9.500,00.

22

Die Beklagte hat zu den Umsatzerlösen im gesamten Jahr 2024 auf Grundlage der Anlage B 27 vorgetragen. Sie hat mit Anlage B 40 auch Zahlen zu den Umsatzerlösen für die einzelnen Monate im Jahr 2019 und 2020 vorgelegt. Ausweislich der Anlage B 27 hatte die Beklagte bei erwarteten Umsatzerlösen von € 90.000,00 lediglich Umsatzerlöse im Umfang von € 52.717,94. Der Umsatzerlös blieb damit um € 37.282,06 hinter dem erwarteten Wert zurück. Diesen Betrag nimmt die Beklagte als Ausgangspunkt für die Berechnung ihres entgangenen Gewinns und zieht davon lediglich die von dem Kläger erstattete Pacht ab.

23

Wie dargelegt besteht der Schadensersatzanspruch der Beklagten aus dem entgangenen Gewinn und auch aus nutzlosen Aufwendungen, soweit für diese die Rentabilitätsvermutung greift. Die Umsatzerlöse sind der erste Posten in einer GuV-Rechnung. Aus den Umsatzerlösen für vergleichbare Monate lässt sich der entgangene Gewinn nur unter Berücksichtigung der Betriebsausgaben ermitteln. Die Anknüpfungstatsachen für eine Schätzung bieten die wirtschaftlichen Kennziffern aus vergleichbaren Zeiträumen in anderen Jahren. So hat die Beklagte mit Anlage B 5 die Werte des Pachtobjekts für das Jahr 2019 vorgelegt. Die

Umsatzerlöse betrugen im April 2019 € 96.223,31. Damit war die von der Beklagten dargestellte Umsatzerwartung für April 2024 auch plausibel. Der Umsatzerlös im April 2019 von € 96.223,31 führte zu einem Ergebnis vor Steuern von € 11.644,84.

24

Dieser Wert ist Ausgangspunkt für eine Schätzung des Schadens, den die Beklagte durch die Schließung im April 2024 erlitten hat. Bei der Schätzung ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte selbst ausweislich der Anlage B 27 von niedrigeren Umsatzerlösen ausgegangen ist. Bei Auswertung der einzelnen Monate des Jahres 2019 führten niedrigere Umsatzerlöse im Verhältnis zu April 2019 immer auch zu niedrigeren Ergebnissen. Von dem Wert für April 2019 ist im Wege der Schätzung ein Abschlag zu machen, so dass der entgangene Gewinn mit € 9.500,00 zu schätzen ist. Bei der Schätzung geht der Senat davon aus, dass die Beklagte im ... mit den Umsatzerlösen für April 2024 die in dem Monat angefallenen Aufwendungen decken konnte. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Klägerin der Beklagten die anteilige Miete für diesen Zeitraum bereits erstattet hatte. Andererseits geht der Senat nicht davon aus, dass die Beklagte im April 2024 ein nennenswertes Ergebnis erzielt hat, so dass in diesem Umfang der Unterschied zu dem Vergleichsbetrag für April 2019 geringer ausfiele. Dies ergibt sich aus einem Vergleich des Umsatzerlöses im April 2024 mit den Monaten im Jahr 2019, in denen der Umsatzerlös eine vergleichbare Höhe erreichte.

25

Soweit die Beklagte mit dem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 21.07.2025 weitere Werte über den Umsatzerlös hinaus für April 2024 vorträgt, ändert dies an dem Ergebnis der Schätzung des entgangenen Gewinns nichts. Insbesondere trägt die Beklagte nunmehr einen Schätzwert von € 80.000,00 statt zuvor von € 90.000,00, vgl. Anlage B 27, vor. Dass die Differenz zwischen Umsatzerlös und Schätzwert abweicht, wirkt sich nicht auf die Schätzung der Höhe des entgangenen Gewinns aus. Denn die mit Anlage B 67 vorgelegten Werte für April 2019, die Ausgangspunkt der Schätzung sind, wurden bereits mit Anlage B 5 vorgelegt. Die nunmehr für April 2019 vorgetragenen Kosten entsprechen im Umfang grundsätzlich dem Umfang der Kosten in anderen Monaten. Schon aus diesem Grund besteht kein Anlass, wieder in die mündliche Verhandlung einzutreten.

26

d) Der Zinsanspruch beruht auf den §§ 286 Abs. 1 S.2, 288 Abs. 1, 291 BGB. Der um drei Prozentpunkte höhere Zinssatz gem. § 288 Abs. 2 BGB, den die Beklagte beansprucht, gilt nur für Entgeltforderungen. Darunter sind nur solche Forderungen zu verstehen, die auf Zahlung eines Entgelts als Gegenleistung für vom Gläubiger erbrachte oder zu erbringende Leistungen gerichtet sind, die in der Lieferung von Gütern oder der Erbringung von Dienstleistungen bestehen. Ein Schadensersatzanspruch stellt keine derartige Entgeltforderung dar (Grüneberg/Grünberg, BGB, 84. Auflage 2025, § 288 BGB Rn. 8 und § 286 BGB Rn. 27; BGH NJW-RR 2018, 714 Rn. 26).

27

2. Die Berufung der Beklagten bleibt erfolglos, soweit sie sich gegen die Verurteilung zur Zahlung rückständiger Mieten in Höhe von insgesamt € 65.238,87 für den Zeitraum von April 2020 bis Juni 2021 wendet. Die Miethöhe ist nicht gemäß § 313 Abs. 1 BGB nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage anzupassen. Wie das Landgericht zutreffend entschieden hat, hat die Beklagte keine Umstände vorgetragen, nach denen im streitgegenständlichen Zeitraum die Zahlung der vertraglich vereinbarten Pacht für die Beklagte unzumutbar war.

28

a) Das Landgericht hat zutreffend die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Grundsätze dargelegt und auf den Fall unter Berücksichtigung der Umstände Einzelfalles angewendet. Der Mieter kann nicht stets eine Anpassung der Miete für den Zeitraum der Schließung verlangen. Eine Vertragsanpassung dahingehend, dass ohne Berücksichtigung der konkreten Umstände die Miete für den Zeitraum der Geschäftsschließung grundsätzlich um die Hälfte herabgesetzt wird, weil das Risiko einer pandemiebedingten Gebrauchsbeschränkung der Mietsache keine der beiden Mietvertragsparteien allein trifft, kommt nicht in Betracht (BGH, Urt. v. 12.1.2022 – XII ZR 8/21, NZM 2022, 99 Rn. 57). Bei der vorzunehmenden Abwägung ist zunächst von Bedeutung, welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden sind. Diese werden bei einem gewerblichen Mieter primär in einem konkreten Umsatzrückgang für die Zeit der Schließung bestehen, wobei jedoch nur auf das konkrete Mietobjekt und nicht auf einen möglichen Konzernumsatz abzustellen ist. Da eine

Vertragsanpassung nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage aber nicht zu einer Überkompensierung der entstandenen Verluste führen darf, sind bei der Prüfung der Unzumutbarkeit grundsätzlich auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich dieser pandemiebedingten Nachteile erlangt hat (BGH, Urt. v. 12.1.2022 – XII ZR 8/21, NZM 2022, 99 Rn. 58 f.; BGH, Urt. v. 13.7.2022 – XII ZR 75/21, NZM 2022, 802 Rn. 41).

29

b) Gemessen an diesen Grundsätzen liegen die Voraussetzungen für einen Anspruch der Beklagten auf Herabsetzung der Miete nach § 313 Abs. 1 BGB nicht vor. Das Landgericht hat zutreffend dargelegt, dass in den verschiedenen Zeitabschnitten der Verlust der Beklagten nicht einen Umfang erreicht hat, der ein Festhalten an den vertraglichen Konditionen unzumutbar erscheinen lässt.

30

Die Beklagte übersieht, dass im Rahmen der Abwägung nach § 313 Abs. 1 BGB die Aufteilung der staatlichen Leistungen zwischen den beiden Betriebsstätten der Beklagten nicht nach steuerlichen oder betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, sondern entsprechend der Bewilligung durch die staatlichen Stellen zu erfolgen hat. Denn die Bewilligung erfolgte jeweils konkret auf Grundlage von Anträgen, mit der konkret die vertraglich geschuldete Miete für das gegenständliche Pachtobjekt geltend gemacht wurde. Wenn die Unterstützungsleistungen aus den verschiedenen staatlichen Programmen entsprechend den Anträgen der Beklagten konkret für die in diesem Vertragsverhältnis geschuldete Pacht erfolgen, kann die Beklagte nicht intern die Überbrückungshilfe bei der anderen Betriebsstätte buchen und dann geltend machen, die Zahlung der hier geschuldeten Pacht sei ihr unzumutbar.

31

Unter Berücksichtigung der umfangreichen Unterstützungsleistungen, die gerade auch für die von der Beklagten zu entrichtenden Pacht für den ... erbracht wurden, ist das Festhalten der Beklagten an den vertraglichen Pflichten für diese nicht unzumutbar, selbst wenn bei einer nachträglichen Korrektur der Bewilligungsbescheide die gegenständliche Pacht nicht mehr vollständig, sondern nur noch ganz überwiegend erstattet wurde.

32

3. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 92, 97 ZPO.

33

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in den §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

34

Für die Bemessung des Streitwerts waren Klage und Widerklage zusammenzurechnen, § 45 GKG.