



Verkündet am 07.12.2011

Schlütting  
Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**LANDGERICHT ESSEN**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**URTEIL**



In dem Rechtsstreit

der [REDACTED]  
[REDACTED]

Klägerin und Widerbeklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

Beklagte und Widerklägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]

hat die 12. Zivilkammer des Landgerichts Essen  
auf die mündliche Verhandlung vom 16.11.2011  
durch den Richter am Landgericht Dr. Greff als Einzelrichter  
für **Recht** erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Es wird festgestellt, dass die fristlose Kündigung der Klägerin vom 12.02.2011 betreffend die Liegenschaft [REDACTED], Gemarkung [REDACTED], Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED], Teileigentum Nr. [REDACTED] (Aufteilungsplan Nr. [REDACTED]) unwirksam ist.

Es wird festgestellt, dass die Beklagte aufgrund des bestehenden Untermietverhältnisses zu Frau [REDACTED] nicht verpflichtet ist, für die Dauer der Zwangsverwaltung durch die Klägerin, längstens bis zum 31.12.2015, Zahlungen aus Mieten/Nutzungsentschädigungen betreffend die Liegenschaft [REDACTED], Gemarkung [REDACTED], Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED], Teileigentum Nr. [REDACTED] (Aufteilungsplan Nr. [REDACTED]) an die Klägerin zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

#### Tatbestand:

Die Klägerin macht als Zwangsverwalterin des Teileigentums der Schuldnerin [REDACTED] am Grundstück [REDACTED] in [REDACTED] Gewerberaummiete für den Monat Februar 2011 i.H.v. 600,00 € geltend.

Mit Beschluss des Amtsgerichts Gladbeck vom 18.01.2011 (15 L 2/11) wurde die Klägerin zur Zwangsverwalterin des vorgenannten Grundstückseigentums bestellt. Die Beklagte betrieb in dem im Teileigentum gelegenen Geschäftslokal (Nr. [REDACTED], Aufteilungsplan Nr. [REDACTED]) ein Ladenlokal.

Die Beschlagnahme des Objekts erfolgte am 22.01.2011. Mit Schreiben vom 01.02.2011 teilte die Klägerin der Beklagten mit, dass Zahlungen ab dem 01.02.2011

auf das angegebene Zwangsverwalterkonto der Klägerin zu erfolgen haben. Als Zahlungen ausblieben, sprach die Klägerin mit Schreiben vom 12.02.2011 die fristlose Kündigung aus.

Zwischen der Voreigentümerin, Frau [REDACTED] und deren heutiger Schwiegertochter, Frau [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] wurde unter dem 20.12.2005 ein Mietvertrag über drei Gewerbeeinheiten in dem Objekt [REDACTED] (Einheiten [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] im Parterre) „zum Zwecke der Weiter-/Untervermietung“ durch Frau [REDACTED] geschlossen. Das Mietverhältnis begann am 01.01.2006 und soll am 31.12.2015 enden. Der mit 60.000 € angegebene Mietzins für zehn Jahre war im voraus fällig und wurde gezahlt. Die Gewinnspanne aus etwaigen Untervermietungen sollte bei Frau [REDACTED] verbleiben.

Die Parteien streiten über die Existenz eines zwischen der Beklagten und [REDACTED] über das streitgegenständliche Ladenlokal geschlossenen Gewerberaummietvertrages vom 31.08.2010.

Die Klägerin bestreitet einen solchen Vertragsschluss. Zwischen „[REDACTED]“ und [REDACTED] bestehe keine Personenidentität. Vielmehr existiere die Person „[REDACTED]“ überhaupt nicht, weshalb auch ein entsprechender Vertrag nicht existiere. Aus diesem Grund schulde die Beklagte der Klägerin eine Nutzungsentschädigung für den Monat Februar 2011. [REDACTED] habe den von der Beklagten vorgelegten Mietvertrag nicht unterschrieben.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 600,00 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.02.2011 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragt sie,

1. festzustellen, die fristlose Kündigung der Klägerin vom 12.02.2011 betreffend die Liegenschaft [REDACTED] Gemarkung [REDACTED], Flur

Flurstück [REDACTED], Teileigentum Nr. [REDACTED] (Aufteilungsplan Nr. [REDACTED]) unwirksam ist;

- festzustellen, dass die Beklagte aufgrund des bestehenden Untermietverhältnisses zu Frau [REDACTED] nicht verpflichtet ist, für die Dauer der Zwangsverwaltung durch die Klägerin, längstens bis zum 31.12.2015, Zahlungen aus Mieten/Nutzungsentschädigungen betreffend die Liegenschaft [REDACTED] Gemarkung [REDACTED], Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED], Teileigentum Nr. [REDACTED] (Aufteilungsplan Nr. [REDACTED]) an die Klägerin zu zahlen.

Die Klägerin beantragt,  
die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, erstmals mit Schreiben vom 01.02.2011 von der Zwangsverwaltung erfahren zu haben. Zu dieser Zeit sei die Miete für den Monat Februar 2011 bereits an die Vermieterin – Frau [REDACTED] – geleistet worden.

Mit der Widerklage begehrt die Beklagte die Feststellung einerseits der Unwirksamkeit der seitens der Klägerin ausgesprochenen Kündigung sowie andererseits einer nicht bestehenden künftigen Zahlungsverpflichtung der Beklagten gegenüber der Klägerin.

Die Beklagte behauptet, mit Frau [REDACTED] einen (Unter-)Mietvertrag geschlossen zu haben. Dass deren Name auf dem Vertrag abweichend „[REDACTED]“ geschrieben worden sei, ändere hieran nichts.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugin [REDACTED].  
Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 16.11.2011 Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe:

#### A.

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Zahlung von 600,00 € aus § 535 Abs. 2 BGB i.V.m. § 152 Abs. 2 ZVG.

Ist das zwangsverwaltete Grundstück vor der Beschlagnahme einem Mieter oder Pächter überlassen, so ist der Miet- oder Pachtvertrag auch dem Verwalter gegenüber wirksam, § 152 ZVG. Als Zwangsverwalterin kann die Klägerin das verlangen, was dem Schuldner gegen einen Mieter zusteht. Unstreitig besteht ein Mietvertrag zwischen der Voreigentümerin Frau [REDACTED] und Frau [REDACTED]. Dieser Vertrag ist allerdings durch die vorab fällige – und unstreitig geleistete – Zahlung von der (Haupt-)Mieterin Frau [REDACTED] an Frau [REDACTED] seit langem erfüllt und begründet keine Zahlungsansprüche, die aufgrund der Zwangsverwaltung nunmehr von der Klägerin geltend gemacht werden könnten.

Gegen die Beklagte haben oder hatten demgegenüber weder die Schuldnerin noch die Voreigentümerin [REDACTED] jemals mietvertragliche Ansprüche. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht vielmehr zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Beklagte einen (Unter-)Mietvertrag mit Frau [REDACTED] abgeschlossen hat. Die Zeugin [REDACTED] hat – wofür bereits der Vergleich der Unterschrift auf den vorgelegten Vertragsexemplaren sprach – glaubhaft bestätigt, nicht nur den unstreitigen Vertrag mit Frau [REDACTED], sondern gleichermaßen auch den Mietvertrag mit der Beklagten geschlossen und unterschrieben zu haben. Sie hat erklärt, dass beide Verträge von ihrem Ehemann ausgefüllt worden seien. Es komme häufig vor, dass ihr Name falsch geschrieben werde. Sie könne sich heute nicht mehr daran erinnern, ob ihr dies bei dem Vertrag vom 31.08.2010 überhaupt aufgefallen sei. Sie vermochte sich zwar nicht zu erklären, warum ihr eigener Ehemann ihren Namen falsch geschrieben habe, ließ aber an dem Vertragsschluss und an der Echtheit ihrer Unterschrift keinen Zweifel.

Für die Annahme eines Scheingeschäfts (§ 117 BGB) oder eines kollusiven Zusammenwirkens mit der Nichtigkeitsfolge des § 138 BGB fehlt es in jeder Hinsicht an (substantiiertem) Sachvortrag der Klägerin.

Die Frage, ob die Beklagte die Miete für den Monat Februar 2011 (gem. §§ 412, 407 Abs. 2 BGB schuldbefreiend) bereits an ihre Vermieterin gezahlt hatte, als die Klägerin ihr die Zwangsverwaltung angezeigt hat, bedarf daher keiner Entscheidung.

## **B.**

Die Widerklage ist zulässig. Insbesondere hat die Beklagte i.S.v. § 256 Abs. 1 ZPO ein berechtigtes Interesse an den begehrten Feststellungen, da diese den Mietvertrag und daraus folgende Rechte und Pflichten über den Monat Februar 2011 hinaus betreffen.

### **I.**

Die Beklagte hat einen Anspruch auf Feststellung, dass einerseits die Kündigung der Klägerin vom 12.02.2011 unwirksam war.

Die Klägerin hat einen Kündigungsgrund schon nicht schlüssig vorgetragen. Denn nach eigenem Vorbringen bestand ein Zahlungsrückstand – abweichend von § 543 Abs. 1 Nr. 3 BGB – von nur einem Monat.

Abgesehen davon ist, wie unter A. dargelegt, von dem Bestehen eines zwischen der Beklagten und [REDACTED] geschlossenen wirksamen Untermietvertrages auszugehen.

**II.**

Zum anderen hat die Beklagte einen Anspruch auf Feststellung, dass sie aufgrund des Vertrages mit Frau [REDACTED] nicht verpflichtet ist, Zahlungen an die Klägerin zu leisten. Auch insoweit wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen zur Klage verwiesen (oben A.).

**C.**

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 709 S. 1 und 2 ZPO.

Dr. Greff

Ausgefertigt



als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle  
des Landgerichts

Schlütting  
Justizbeschäftigte

