

# Landgericht Itzehoe

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§ 596 BGB

- 1. Ehrverletzungen sind Nebenpflichtsverletzungen, die grundsätzlich zur Kündigung berechtigen können, wenn der notwendige Schweregrad erreicht ist.**
- 2. Bezichtigt der Pächter den Verpächter des Mordes, der Brandstiftung und der Mitgliedschaft in einer sektenähnlichen Organisation, erreichen diese Ehrverletzungen einen Schweregrad, der den Verpächter zur außerordentlichen Kündigung des Pachtvertrags berechtigt.**

LG Itzehoe, Urteil vom 19.02.2021, Az.: 7 O 217/20

#### **Tenor:**

1. die Beklagte wird verurteilt, das von ihr angepachtete, im Grundbuch des Amtsgerichts Meldorf, Flur ..., Flurstück ... eingetragene Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup>, im beiliegenden Lageplan (Anlage 1) farblich gekennzeichnet, und die in beiliegendem Grundrissplan (Anlage 2) farblich gekennzeichneten 8 Räume mit einer Fläche von insgesamt 891,03 m<sup>2</sup> sowie 46 Stellplätzen, wie in der Anlage 1 markiert, zu räumen und zusammen mit den in den Pachträumen und auf dem Pachtgrundstück befindlichen, in der beiliegenden Inventarauflistung (Anlage 3) genannten Gegenständen an die Kläger herauszugeben.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 36.000 EUR abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
4. Der Streitwert wird auf 36.000 EUR festgesetzt.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit eines Pachtvertrages; die Klägerin als Verpächterin verlangt die Räumung.

Der Pachtvertrag ist dahingehend besonders, dass als Pachtzins 1 EUR monatlich vereinbart wurde. Im Übrigen wird hinsichtlich der Einzelheiten des Vertrages verwiesen auf den in Kopie eingereichten Pachtvertrag vom 4.03.2020 (Anlage K 2).

Der Pachtvertrag wurde abgeschlossen durch die ehemalige Geschäftsführerin und ehemalige Alleingesellschafterin der Klägerin; diese war zu diesem Zeitpunkt krank und alkoholabhängig und verstarb kurz nach der Vereinbarung während eines Hausbrandes. Die Erben sind ihre drei Kinder, die jetzigen Gesellschafter der Klägerin. Der älteste Sohn der Erblasserin ist nunmehr als Geschäftsführer der Klägerin eingesetzt.

Die Klägerin kündigte den Pachtvertrag sodann mehrfach, zuletzt durch Schriftsatz vom 30.09.2020 wegen falscher Verdächtigung des Geschäftsführers der Klägerin durch die jetzige Geschäftsführerin und Alleingesellschafterin der Beklagten im Zusammenwirken mit dem Zeugen .... Ferner sind die Parteien durch eine Vielzahl von Gerichtsprozessen verbunden.

Unstreitig begab sich der Zeuge ... am 16.08.2020 zu einem mit ihm befreundeten Polizisten und teilte ihm mit, dass am Vortag in seiner Anwesenheit der mit ihm bekannte Herr ... mit der verstorbenen Erblasserin gesprochen habe und dass die Tote unter anderem mitgeteilt habe, dass ihr Sohn sie umgebracht habe und das Haus angesteckt habe.

Der Polizist fertigte im folgenden Verlauf sodann den Bericht vom 28.08.2020, Bl 216f der beigezogenen Ermittlungsakte mit folgendem Inhalt:

"Am Abend des 15.08.2020 kontaktierte mich der vorab genannte Herr ..., mit dem ich seit vielen Jahren befreundet bin, privat zuhause. Er teilte mir mit, dass er mir zum Brand in "... Angaben machen müsse.

Wir vereinbarten daraufhin, dass er am Vormittag des 16.08.2020 zu mir nach Hause käme.

Zusammen mit seiner Ehefrau, ..., erschien er am 16.08.2020, gegen 10:00 Uhr bei mir.

Hier schilderte er mir folgenden Sachverhalt:

Aufgrund der Tatsache, dass er einen großen Betrieb leite, beschäftige er sich bereits seit längerem mit Familien- und Betriebsaufstellungen, um auch aufkommende Konflikte und andere Sachverhalte bereits in einem frühen Stadium zu erkennen und aufzulösen.

Hierzu hat er bereits seit Jahren Kontakt zu einem Mann, der diese Aufstellungen durchführe.

Am Nachmittag des 15.08.2020 sei es zu einer Sitzung mit diesem Mann gekommen.

Hier habe dieser Mann, der sich auch mit esoterischen Vorgängen befasse, mitgeteilt, dass er seit einiger Zeit auch die Gabe habe, mit verstorbenen Personen in Kontakt treten zu können.

Anschließend sei es in einer "Sitzung" zu einem Gespräch mit der verstorbenen Frau ... gekommen. Bekannt war, dass Frau ... drei erwachsene Kinder aus erster Ehe hat.

In der Sitzung kam jetzt heraus, dass es immer wieder von Seiten eines Sohnes, nämlich eines ... (phon.), Geldforderungen an die Frau ... gegeben habe. Dieser sei in einer Organisation verbandelt, die offensichtlich immer wieder Geldforderungen an ihn habe.

Zuletzt habe Frau ... die Forderungen ihres Sohnes ... abgelehnt.

Dieser sei jetzt am Tage des Brandes auf dem Hof "... gewesen, um erneut Geldforderungen zu stellen.

Diese seien von der Frau ... mehrfach abgelehnt worden.

Des Weiteren habe sie ihrem Sohn ... mitgeteilt, dass sie den Hof der ... (phon.) vererben wolle, da diese den Hof in ihrem Interesse betreibe. Hierzu wolle sie das Testament ändern oder aber habe es bereits geändert.

Aufgrund der Gesamtumstände sei es zu einem Streit zwischen der Frau ... und dem Herrn ... gekommen.

Im Verlauf dieses Streites soll der Herr ... die Frau ... dann mehrfach mit dem Kopf gegen die Wand geschlagen haben.

Als die Frau ... zu Boden gegangen sei, habe der Herr ... geglaubt, er habe seine Mutter getötet. Um dieses Tötungsdelikt zu vertuschen, habe er den Brand gelegt.

Anschließend habe er noch eine Tasche mit Dokumenten an sich genommen und dann das Grundstück verlassen.

Als das Objekt bereits brannte, sei Frau ..., die offensichtlich noch nicht tot war, zu sich gekommen und habe versucht, aus dem Gebäude zu kriechen. Dies sei ihr jedoch nicht mehr gelungen.

Weiter soll der ... seine Geschwister und auch die Frau ... erheblich unter Druck setzen, um das Anwesen zu verkaufen und so zu relativ viel Geld zu kommen.

Am 17.08.2020 habe ich das K 1 der BKI ... kontaktiert, um diese Informationen weiterzugeben.

Nachdem mir dort mitgeteilt worden war, dass der Sachverhalt vom SG 1 der KPSt. ... bearbeitet wird, nahm ich zu den dortigen Kollegen Kontakt auf. Hier wurde mir mitgeteilt, dass der Kollege ..., der den Fall bearbeite, diese Woche noch im Urlaub sei.

Aus diesem Grund nahm ich dann am 26.08.2020 fernmündlich Kontakt zu dem Kollegen ... auf und schilderte ihm meine Erkenntnisse.

Wir vereinbarten, dass er Kontakt zu Herrn ... aufnehmen und ich einen Bericht dazu fertigen würde."

Die Klägerin behauptet außerdem, dass die Ehefrau des Geschäftsführers der Klägerin am 20.08.2020 einen Anruf bekommen habe von ihrer Mutter, die in ... lebt.

Diese habe sodann mitgeteilt, dass man sich in ... jetzt erzählt, dass der Geschäftsführer der Klägerin, also ihr Schwiegersohn, seine Mutter umgebracht habe.

Er hätte sie erschlagen und Geld gefordert und am Ende auch noch den Brand gelegt und er würde einer sektenähnlichen Organisation angehören.

Die Klägerin behauptet ferner, die Verbreitung der vorgetragenen Gerüchte und auch die unstrittige Äußerung des Zeugen ... gegenüber dem Polizisten seien auch auf eine Mitwirkung der Geschäftsführerin der Beklagten zurückzuführen.

Sie ist der Ansicht, dass daher ein Grund für die zuletzt ausgesprochene außerordentlich Kündigung vorliegen würde.

Die Klägerin ist ferner der Ansicht, der Pachtvertrag sei sittenwidrig.

Sie beantragt,  
die Beklagte zu verurteilen,

a. das von ihr angepachtete, im Grundbuch des Amtsgerichts Meldorf, Flur ..., Flurstück ... eingetragene Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup>, im beiliegenden Lageplan (Anlage 1) farblich gekennzeichnet, und  
b. die in beiliegendem Grundrissplan (Anlage 2) farblich gekennzeichneten 8 Räume mit einer Fläche von insgesamt 891,03 m<sup>2</sup> sowie 46 Stellplätzen, wie in der Anlage 1 markiert, zu räumen und zusammen mit den  
c. in den Pachträumen und auf dem Pachtgrundstück befindlichen, in der beiliegenden Inventaraufstellung (Anlage 3) genannten Gegenständen an die Kläger herauszugeben;  
Die Beklagte beantragt,  
die Klage abzuweisen.

Die Beklagte erklärte schriftsätzlich zunächst, die Geschäftsführerin der Beklagten habe keine Kenntnis von der "Sitzung" des Zeugen ... mit dem Herrn ....

Schon gar nicht habe sie erahnen können, dass einen Tag nach dieser Sitzung der Zeuge ... dieser seinen befreundeten Polizisten privat aufsucht, um das Ergebnis der Sitzung ihm anzuvertrauen.

Die Beklagte habe hiermit überhaupt nichts zu tun, denn die Geschäftsführerin habe auch nichts von dem Entschluss des Zeugen ... gewusst, sich einem befreundeten Polizisten anzuvertrauen.

Außergerichtlich wurde durch Schreiben des Prozeßbevollmächtigten vom 14.10.2020 ebenfalls vorgetragen, dass keine Kenntnis bestehe, wer sich diese Geschichten ausgedacht habe.

Im Rahmen der persönlichen Anhörung trägt die Beklagtenseite vor, dass der Zeuge ... die Geschäftsführerin angerufen habe und mitgeteilt habe, dass er dem Polizisten von dem Vorfall mit Herrn ... erzählt. Dies habe die Geschäftsführerin jedoch nicht gewollt.

Das Gericht hat Beweis erhoben über die Behauptungen der Klägerseite durch Anhörung des Geschäftsführers der Klägerin, Anhörung der Geschäftsführerin der Beklagten und Vernehmung des Zeugen ....

Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen. Die Ermittlungsakten der Staatsanwaltschaft bei dem Landgericht Itzehoe 315 Ujs 6772/20 a wurden beigezogen. Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird verwiesen auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie den übrigen Akteninhalt.

### **Entscheidungsgründe:**

I. Die Klage hat Erfolg.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Räumung aus § 596 BGB. Das Pachtverhältnis ist durch die außerordentliche Kündigung vom 30.09.2020 aufgelöst worden.

Ein Grund für die außergerichtliche Kündigung liegt vor.

Das Gericht ist überzeugt davon, dass im Umkreis von ... sich die Leute erzählten, dass der Geschäftsführer der Klägerin in einer Organisation sei und dass er seine Mutter umgebracht habe und das Haus angezündet habe.

Dies hat der Geschäftsführer der Klägerin im Rahmen seiner persönlichen Anhörung glaubhaft bestätigt.

Seine Erklärung harmoniert auch mit der ebenfalls vollständig glaubhaften Äußerung seines Prozeßbevollmächtigten dahingehend, dass er zunächst nach telefonischer Mitteilung durch den Mandanten die Gerüchte nicht weiter ernst genommen habe.

Das habe er dann jedoch anders bewertet, als er sodann im Anschluss an das Gespräch mit dem Mandanten Akteneinsicht in die Ermittlungsakte genommen habe und den streitgegenständlichen Polizeivermerk über die Äußerung des Zeugen ... gelesen habe.

Unstreitig ist ferner, dass der Zeuge ... gegenüber dem Polizeibeamten ... die gruselige Geschichte über den Geschäftsführer der Klägerin erzählte. Das Gericht ist auch davon überzeugt, dass der Zeuge ..., den "Sachverhalt" so wie polizeilich vermerkt hinsichtlich sämtlicher Details und Einzelheiten äußerte. Eine andere Erklärung für das Zustandekommen des Vermerks ist nicht ersichtlich.

Das Gericht ist aber nach der Durchführung der Beweisaufnahme auch davon überzeugt worden, dass die Geschäftsführerin der Beklagten zusammen mit dem Zeugen ... die Verbreitung der Gruselgeschichte bewirkt hat.

Dem Kläger ist der Beweis gelungen. Restzweifel bleiben nicht.

Zwar hat die Beklagte schriftsätzlich vorgetragen, dass die Geschäftsführerin der Beklagten keine Kenntnis von der "Sitzung" des Zeugen ... mit dem Herrn ... habe. Schon gar nicht habe sie erahnen können, dass einen Tag nach dieser Sitzung der Zeuge ... dieser seinen befreundeten Polizisten privat aufsucht, um das Ergebnis der Sitzung ihm anzuvertrauen. Die Beklagte habe hiermit überhaupt nichts zu tun, denn die Geschäftsführerin habe auch nichts von dem Entschluss des Zeugen ... gewusst, sich einem befreundeten Polizisten anzuvertrauen.

Dies hat die Beweisaufnahme jedoch nicht zur Überzeugung des Gerichts ergeben, denn die Geschäftsführerin hat im Rahmen ihrer persönlichen Anhörung erklärt, dass der Zeuge ihr in einem Telefonat berichtet habe, dass der Herr ... mit der Toten sprach, dass die Tote mitgeteilt habe, dass ihr Sohn sie umgebracht habe und dass er dies einem Polizisten mitteilen werde.

Auch hat die Geschäftsführerin im Rahmen der persönlichen Anhörung wiedergegeben, dass sie erstmalig in diesem Telefonat von dem Vorfall mit Herrn ... hörte und dass sie nicht gewollt habe, dass der Zeuge ... dies dem Polizeibeamten mitteilt.

Diese Erklärung der Geschäftsführerin ist nicht glaubhaft.

Zwar stimmt die Aussage teilweise mit der Aussage des vernommenen Zeugen ... überein, jedoch ist auch seine Aussage nicht glaubhaft.

Für das Gericht wurde deutlich, dass die Geschäftsführerin und der Zeuge sich teilweise abgesprochen haben, hinsichtlich der Punkte, die sie denkbar für relevant hielten.

So stimmten ihre Äußerungen dahingehend überein, dass der Zeuge in einem Telefonat der Geschäftsführerin alles berichtete und sie erstmalig sodann davon Kenntnis erhielt. Ferner teilten sie übereinstimmend mit, dass der Entschluss, dem Polizisten alles zu berichten, ausschließlich vom Zeugen ausging.

Weitere Details, Emotionen oder Gesprächsinhalte konnten weder von der Geschäftsführerin noch vom Zeugen wiedergegeben werden.

Dies ist aber nicht nur deshalb wenig glaubhaft, da zu vermuten ist, dass auch die Geschäftsführerin und der Zeuge bestimmte Emotionen und Gedanken gehabt hätten und auch geäußert hätten, wenn sie damit konfrontiert werden, dass eine Person ein Gespräch mit einer toten Frau geführt haben soll.

Auffällig war zudem, dass die Geschäftsführerin zunächst nicht äußerte, dass sie mit dem Herrn ... kurz vor dem Vorfall bei dem Zeugen ... im Haus zusammen war. Dann räumte sie es doch aufgrund von Nachfragen ein und äußerte dazu noch, "habe ich das nicht gesagt?".

Der Zeuge ... hingegen verneinte die Anwesenheit der Geschäftsführerin in seinem Hause und ein Zusammentreffen mit dem Herrn ... in diesem Zeitraum grundsätzlich.

Diese Diskrepanz ist auch nicht mit Erinnerungslücken erklärbar. Der Vorfall liegt nicht lange zurück. Ein "Gespräch mit Toten" ist ein sehr ungewöhnliches Ereignis, das nicht häufig vorkommt, so dass auch die Umstände daher durchaus erinnerlich bleiben müssten. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Geschäftsführerin in dem "Gespräch" mit der Toten zweimal ausdrücklich vorkam und es sie thematisch überwiegend betraf, ist anzunehmen, dass man die Zusammenkunft beider Personen am Tag zuvor ebenfalls erinnert.

Hier wird deutlich, dass sich die Geschäftsführerin und der Zeuge über Randbereiche ihrer Aussagen nicht abgesprochen haben und sich in Widersprüche verwickelt haben.

Die Aussage des Zeugen, dass er sah, dass eine Tote durch Herrn ... sprach, ist auch aufgrund seines gezeigten Aussageverhaltens nicht glaubhaft.

Es kostete ihn sichtlich Mühe, Details etwa zur Sitzordnung wieder zugeben.

Konkrete Äußerung von seiner Seite oder von Herrn ... etwa im Wortlaut konnte er gar nicht wiedergeben.

Lebensnahe Emotionen, Überlegungen und Äußerungen als Reaktion auf ein "Gespräch" mit einer toten Frau schilderte er gar nicht.

Hinzu kommt, dass die Aussage auch im Widerspruch steht zu den schriftlichen Äußerungen von Herrn ....

Mit Email vom 9. Oktober 2020 (Anlage K 25.1) berichtet er, dass er im Rahmen von systemisch Aufstellungen auch "Verstorbene" aufstellen lässt. Hier habe es einen Termin im Hause ... mit den von Klägerseite benannten Personen gegeben, die an diesem Termin zugegen waren.

In einer Email vom 10. Oktober 2020 teilte dieser erneut mit, dass er nicht bestreite im Rahmen einer Systemischen-Coaching- Sitzung mit Frau ... (der Geschäftsführerin der Beklagten) etwas in ähnlicher Form erspürt zu haben (Anlage K 32.1).

Dies ist für das Gericht auch nachvollziehbar und plausibel, da Herr ... professionell die Durchführung von Coaching-Sitzungen mit systemischen Aufstellungen anbietet. Von einem Geschehen, wie es der Zeuge ... geschildert hat, liest man hingegen nichts.

Hinzu kommt noch lediglich ergänzend, dass die nunmehr getätigten Äußerungen auch im Widerspruch zum schriftsätzlichen Vortrag und zum Vortrag im außergerichtlichen

Schreiben des Prozessbevollmächtigten stehen, dahingehend dass die Geschäftsführerin überhaupt von nichts eine Ahnung gehabt habe, was der Zeuge ... tat und vorhatte zu tun.

Der Umstand, dass die Geschäftsführerin der Beklagten und der Zeuge einen Ablauf der Geschehnisse nicht glaubhaft schildern konnten und der deutliche Eindruck, dass sie sich hinsichtlich der Umstände, die sie für relevant hielten, abgesprochen haben, ist für das Gericht ein wichtiges Indiz um einen Rückschluss auf einen Verursachungsbeitrag der Geschäftsführerin zu ziehen. Insbesondere auch weil aufgrund des zeitlichen und persönlichen Zusammenhangs der Geschichte zu den Problemen der Geschäftsführerin der Beklagten mit dem Geschäftsführer der Klägerin hier eine Mitwirkung der Geschäftsführerin zusammen mit dem Zeugen ... der Lebenswahrscheinlichkeit entspricht. Dass Herr ... für seine "Performance" vor dem Zeugen ... als Hauptfiguren die Mutter des Geschäftsführers der Klägerin, den Geschäftsführer der Klägerin und die Geschäftsführerin der Beklagten auswählte, ist anders nicht plausibel erklärbar. Das Gericht hält es in Hinblick auf das Aussageverhalten des Zeugen und die Erklärung der Geschäftsführerin der Beklagten im Rahmen ihrer Anhörung für ausgeschlossen, dass dies rein zufällig und ohne Mitwirkung der Geschäftsführerin tatsächlich zustande kam.

Die mitgeteilten Äußerungen über den Geschäftsführer der Klägerin sind auch nicht nur bloß harmloser Unfug.

Der Geschäftsführer der Klägerin wurde durch die streitgegenständlichen Äußerungen nicht unerheblich in seiner Ehre verletzt.

Zwar handelt es sich um ersichtlich unwahre Behauptungen, da ein Gespräch mit Toten nicht möglich ist.

Der einzige Zweck der Mitteilung einer solchen offenkundig unzutreffenden Behauptung ist darin zu sehen, dem Betroffenen zu schaden, damit trotz der ersichtlichen Unwahrheit der Behauptung etwas an ihm "hängen" bleibt.

Hierbei ist erschwerend zu berücksichtigen, dass es um Mord aus Habgier an der eigenen Mutter, Brandstiftung und Mitgliedschaft in einer sektenähnlichen Organisation ging.

Hinzu kommt, dass die Äußerungen gegenüber einem Polizeibeamten geäußert wurden, so dass weitere Ermittlungstätigkeit zum Nachteil des Betroffenen zumindest in Erwägung gezogen hätten werden können, was diesem weiter hätte schaden können.

So hat sich der Polizeibeamte auch ausweislich seines Vermerks an die zuständige Bezirkskriminalinspektion gewandt.

Solche Ehrverletzungen sind Nebenpflichtsverletzungen, die grundsätzlich zur Kündigung berechtigen können, denn der notwendige Schweregrad ist vorliegend erreicht.

Die Würdigung der Gesamtumstände führt auch zu keinem anderen Ergebnis. Insbesondere wurde bei der Abwägung berücksichtigt, dass der Beklagten wohl auf dem Markt kein vergleichbar günstiger Pachtzins angeboten werden wird.

Weitere Umstände, aufgrund derer die Fortsetzung des Vertrages zumutbar erscheint, sind nicht ersichtlich.

Ob der Vertrag auch nach § 138 Abs. 2 BGB wegen des auffälligen Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung nichtig ist, insbesondere vor dem Hintergrund der

Labilität der Verstorbenen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses, kann somit offen bleiben.

Auch die Rechtsfragen um die weiteren Kündigungen brauchen nicht entschieden werden.

II. Die Kostenentscheidung basiert auf § 91 ZPO.

III. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708,711 ZPO.

IV. Der Streitwert ist nach § 41 Absatz 2 Satz 2 GKG zu bemessen, da die Klägerin sich bezüglich der Herausgabe auch auf die Nichtigkeit des Pachtvertrages wegen Sittenwidrigkeit beruft.

Gemäß § 41 Absatz 2 Satz 2 GKG ist in solchen Fällen der Wert der Nutzung eines Jahres maßgebend. Eine Begrenzung durch § 41 Absatz 1 GKG findet nicht statt, da § 41 Absatz 2 Satz 2 GKG (anders als § 41 Absatz 2 Satz 1 GKG) auf diese Vorschrift nicht verweist. Werden Räumung und Herausgabe nicht nur auf mietvertragliche Ansprüche sondern auch auf einen anderen Rechtsgrund gestützt, dann ist der Streitwert deshalb gleich dem Wert der Nutzung eines Jahres. In der Regel entspricht der Wert der Nutzung eines Jahres der jährlichen ortsüblichen Miete.

Den Wert der jährlichen Nutzung schätzt das Gericht auf  $12 \times 3.000 \text{ EUR} = 36.000 \text{ EUR}$ .