

Landgericht Stuttgart

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 241, 242, 535, 540, 581 BGB

- 1. Auch wenn im Vertrag steht, dass man ohne Gründe mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen kann, kann die Kündigung nach den allgemeinen Regeln, vor allem §§ 241 Abs. 1, 242 BGB, überprüft werden. Wenn die Kündigung den Einwand des Rechtsmissbrauchs bekommt, ist sie rechtlich ungültig.**
- 2. Eine Nutzung von Rechten gilt als missbräuchlich, wenn sie nicht auf einem gerechtfertigten Eigeninteresse basiert. Dazu gehört zum Beispiel, ein Recht als Vorwand für unzulässige Zwecke zu benutzen. Um die Kündigung auf Rechtsmissbrauch zu prüfen, muss man zumindest auf Nachfrage die Gründe für die Kündigung mitteilen, um sicherzustellen, dass kein Missbrauch vorliegt.**
- 3. Wenn ein Mieter zwei angemietete Kioske betreibt, ist es offensichtlich, dass er Hilfe von anderen Personen braucht. Der Mieter kann entscheiden, ob er Leute als Angestellte einstellt oder mit ihnen eine gemeinsame Gesellschaft gründet. Wenn der Vermieter seit vielen Jahren weiß, dass einer der Kioske von einer Gesellschaft betrieben wird, kann der Mieter annehmen, dass der Vermieter zustimmt. In diesem Fall liegt keine unzulässige Überlassung an Dritte nach § 540 BGB vor.**

LG Stuttgart, Urteil vom 16.12.2022, Az.: 20 O 256/21

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 20.064,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit einer Kündigung hinsichtlich zweier Kioske an der ... in S. und deren Räumung.

Zur Konzernstruktur der Klägerin: Die heutige Konzernmutter ist die ... mit ..., deren Geschäftsführer der Geschäftsführer der Klägerin, ... zusammen mit Herrn ... ist.

Tochterunternehmen der Konzernmutter sind u.a. die hier klagende Partei als auch die ..., die im Jahr ... durch eine Fusion der Firmen ... mit der ... hervorgegangen ist. Die ... ist Tochtergesellschaft der Bei allen genannten, bestehenden Gesellschaften, mit Ausnahme der ..., ist Herr ... seit ... entweder alleine oder zu zweit Geschäftsführer.

Zwischen den Parteien wurden Vertragsverhältnisse über die ... Kioske am ... abgeschlossen; zum Schluss der letzten mündlichen Verhandlung betrug der Miet- bzw. Pachtzins ohne Nebenkostenvorauszahlung für beide Kioske 1.672,00 € netto. Zum einen wurde am 06.02.1995 ein Mietvertrag über den Kiosk ... im Folgenden: ... I) abgeschlossen (Anlage K 1). Gemäß Ziff. 2 des Mietvertrages wurde der Mietvertrag auf unbestimmte Dauer geschlossen und konnte von beiden Parteien schriftlich mit einer Frist von drei Monaten zum Monatschluss gekündigt werden. Des Weiteren war zwischen den Parteien eine sog. „Exklusivbezugsverpflichtung“ vereinbart: Der Beklagte verpflichtete sich gemäß Ziff. 1 des Mietvertrages, sämtliche Druckerzeugnisse sowie Telefonkarten von der ... zu beziehen. Gemäß Ziff. 11 des Mietvertrages verpflichtete sich der Beklagte, sämtliche im Kiosk angebotenen Tabakwaren und Raucherutensilien von der Firma ... - ... zu beziehen. Darüber hinaus war im Mietvertrag zum Kiosk I in Ziff. 6 geregelt, dass eine Weiterverpachtung oder Untervermietung des Kiosks nicht gestattet ist. Mit Datum vom 19./26.09.2006 schlossen die Parteien sodann einen weiteren Pachtvertrag über den Kiosk ... (im Folgenden: Kiosk II), (Anlage K 12). Gemäß Ziff. 5 wurde das Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen und konnte mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Gemäß Ziff. 5.3 konnte das Pachtverhältnis außerdem aus wichtigem Grund nach vorangegangener Abmahnung fristlos gekündigt werden, wobei eine unerlaubte Unterverpachtung einen wichtigen Kündigungsgrund darstellt. Weiter wurde in Ziff. 9 des Pachtvertrages zum Kiosk II ebenfalls eine Exklusivbezugsverpflichtung dergestalt vereinbart, dass Druckerzeugnisse und sonstige kioskübliche Artikel bei der Firma ... sowie Tabakwaren und Rauchzubehör bei der Firma ... in ... zu beziehen sind.

Mit Datum vom 13.02.2007 schlossen die Parteien eine Bonusvereinbarung dergestalt, dass bei Erreichung eines Netto-Jahresumsatzes beider Kioske von mehr als 580.000,00 € ein Bonus in Höhe von 2,3 % gewährt wird (Anlage B 1). Im Dezember 2010 schloss der Beklagte sodann mit Herrn ... einen Gesellschaftsvertrag mit dem Zweck, den Kiosk II gemeinsam zu führen. In der Folge werden die Rechnungen zum Bezug der Kioskwaren von der ... an den „Kiosk ...“ ausgestellt (vgl. beispielsweise Anlage B 5, Rechnung vom 14.06.2015).

Spätestens ab dem Jahr 2020 entstanden zwischen den Parteien Diskussionen über die Wirtschaftlichkeit der Kioske mit Blick auf die Exklusivbezugsverpflichtung. Streitpunkt war insbesondere die Preisliste, aufgrund derer der Beklagte seine Waren bezogen hat.

Mit E-Mail vom 14.02.2020 (Anlage B 2) stellte die ... durch den Geschäftsführer ... in Aussicht, einen Vorschlag für eine neue Preisliste zu unterbreiten. Hierzu forderte sie jedoch nach Rücksprache mit Herrn ... zusätzlich zur Kassenauswertung eine Umsatzauswertung laut ... inklusive Lieferantenkosten mit einer Unterschrift des Steuerberaters von beiden Verkaufsstellen an. Mit E-Mail vom 19.02.2020 (Anlage B 3) lehnte der Beklagte zusammen mit Herrn ... es ab, neben der Kassenauswertung auch die ... Umsatzauswertung zur Verfügung zu stellen, da die Daten betriebliche Geheimnisse darstellen würden und ausschließlich für den internen Gebrauch bestimmt seien. Mit Schreiben vom 24.02.2021 (Anlagen K 3 und K 4) kündigte die Klägerin dem Beklagten sowohl den Mietvertrag über Kiosk I als auch den Pachtvertrag über Kiosk II zum 31.05.2021 ohne Nennung weiterer Gründe. Mit Schreiben vom 05.03.2021 (Anlage K 5) wurde mit Anwaltsschriftsatz der Kündigung im Namen von Herrn ... widersprochen. Mit Anwaltsschriftsatz vom 08.03.2021 fragte die Klägerseite an, in welchem Zusammenhang Herr ... zu den Mietverträgen stehen würde, da Herr ... nicht

Vertragspartner sei. Mit Datum vom 06.08.2021 wurde sodann eine weitere Rechnung der ... an den Kiosk ... gesendet (Anlage K 2, im Verfahren 20 O 609/21).

Die Klägerin meint, dass die Kündigung wirksam sei. Für die Klägerin sei es entscheidend, klar definierte Vertragspartner in Mietverträgen zu haben. Insbesondere sei es klägerseits stets klagestellt worden, dass eine schleichende oder sonstige Übernahme von Mietverträgen nicht in Frage komme. Hintergrund der Kündigung sei daher der Umstand, dass insbesondere auch beim Kiosk II die Beklagtenseite für sich gegenüber dem Geschäftsführer der Klägerin stets von ... gesprochen habe. Es sei aber festzuhalten, dass das Mietverhältnis mit dem Beklagten und nicht mit der GbR oder sonstigen anderen Parteien vereinbart sei. Die Klägerseite habe stets klaggestellt, dass eine Vermischung der Mieterstellung der beiden Kioske am C. nicht in Frage komme. Hingegen würde der Beklagte aber davon ausgehen, dass Mieter sowohl er als auch zumindest Herr ... sei. Dies stehe im eklatanten Widerspruch zu den vorliegenden Mietverträgen. Für die Klägerin komme jedoch eine schleichende oder sonstige Übernahme von Mietverträgen nicht in Frage. Dies sei aber aufgrund des Verhaltens des Beklagten nicht gegeben. Darüber hinaus sei der Klägerin sogar erst durch die Klagerwiderungsschrift aufgezeigt worden, dass die GbR nicht nur aus zwei natürlichen, sondern aus drei natürlichen Personen bestehe. Von Herrn ... habe die Klägerin keine Kenntnis gehabt. Da aber eine faktische Übernahme des Mietverhältnisses für die Klägerin nicht in Frage komme, sei hier die Kündigung rechtswirksam ausgesprochen worden. Darüber hinaus wollte die Klägerin die akute Gefahr ausräumen, dass hier Fakten an der Klägerin vorbeigeschaffen werden sollten.

Die Klägerin beantragt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, den in der Unterführung im ... in ... gelegenen Kiosk, bestehend aus einem Kiosk und einem Lagerraum, zu räumen.
2. Der Beklagte wird verpflichtet, die am ... gelegenen Gewerbeflächen „Kiosk“, bestehend aus einem Kioskraum, zu räumen.
3. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1.261,50 € vorgerichtliche Kosten zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagtenseite meint im Wesentlichen, dass die Kündigung unwirksam sei, da sie rechtsmissbräuchlich sei. So habe der Beklagte keine Untervermietung des Kiosks II vorgenommen. Er führe den Kiosk II lediglich in der Rechtsform einer GbR, wobei dieser Umstand der Klägerin bereits seit mehr als 10 Jahren bekannt sei. In Wahrheit solle der Beklagte mit der Herausündigung vergrault werden, weil er den wettbewerbswidrigen Knebelvertrag mit der ... nicht vollumfänglich eingehalten und sich schließlich geweigert habe, der Klägerin die von ihr angeforderten ...-Umsatzzahlen zur Verfügung zu stellen. So habe der Beklagte die Klägerin bereits damals über die Umfirmierung des Kiosks II informiert. Infolgedessen hätten sämtliche persönlichen Besprechungen in den Geschäftsräumlichkeiten der Klägerin in E. mit den Geschäftsführern ... und ... stets gemeinsam mit dem Beklagten und Herrn ... stattgefunden. Solche Gespräche seien z.B. Anfang 2017 sowie im Februar 2020 geführt worden. Die Klägerin habe die Umfirmierung des Kiosks II akzeptiert und in der Folge auch buchhalterisch erfasst, was sich schon daraus ergebe, dass die Rechnungen auf den Kiosk ... GbR ausgestellt seien. Im Hinblick auf die versprochene Rückvergütung sollte dies einen Ausgleich dafür bieten, dass der Beklagte aufgrund der Exklusivbezugsvereinbarung auf die überbewerteten Tabakwaren der ... zurückgreifen müsse. Die Preise bei der ... seien jedoch derart

marktunüblich überhöht gewesen, dass der Weiterverkauf der Tabakprodukte für den Beklagten nicht rentabel sei. Im Februar 2020 sei es dann zu einer Besprechung mit Herrn ... und Herrn ... gekommen. In dieser Unterredung hätte der Geschäftsführer der Klägerin, Herr ... dem Beklagten schon zum Gesprächsbeginn unverhohlen gedroht, dass er die Kündigung bereits vorbereitet habe. Es würde sich um die letzte Chance handeln. Würde man sich nicht an die Exklusivbezugsverpflichtung halten, würde man dem Beklagten beide Kioske kündigen. Im weiteren Gesprächsverlauf hätte dann der Mitgeschäftsführer der ... Herr ..., dem Beklagten zugesichert, dass man ihm im Gegenzug aber bessere Preise unterbreiten werde. Vor diesem Hintergrund meint die Beklagte, dass die Kündigung gemäß § 242 BGB wegen unzulässiger Rechtsausübung unwirksam sei, da sie lediglich die Durchsetzung der Exklusivbezugsverpflichtung, die wiederum selbst rechtswidrig sei, durchsetzen will.

Hinsichtlich des weiteren Vortrages der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze und auf das Vorbringen in den mündlichen Verhandlungen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet, da die von der Klägerseite ausgesprochenen Kündigungen rechtsmissbräuchlich sind.

Im Einzelnen:

Die Klägerseite kann gemäß Ziff. 2 des Mietvertrages von 1995 und gemäß Ziff. 5 des Pachtvertrages von 2006 die Verträge jeweils mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende ohne Angabe von Gründen kündigen. Gemäß §§ 241 Abs. 2, 242 BGB ist jeder Vertragspartner verpflichtet, bei der Ausübung seiner Rechte die Interessen des anderen Teils zu berücksichtigen. Aufgrund dessen ist die Ausübung einer Kündigung, auch wenn vertraglich festgelegt ist, dass eine Kündigung jederzeit ohne Nennung von Gründen mit einer Frist von drei Monaten erfolgen kann, anhand der allgemeinen Vorschriften, insbesondere anhand §§ 241 Abs. 1, 242 BGB überprüfbar. Einer ausgesprochenen Kündigung kann daher die Einwendung des Rechtsmissbrauches entgegengehalten werden, was deren Wirksamkeit entgegensteht. Beim Rechtsmissbrauch geht es typischerweise darum, dass die Ausübung eines individuellen Rechts als treuwidrig und unzulässig beanstandet wird. Die Rechtsausübung ist dabei missbräuchlich, wenn ihr kein schutzwürdiges Eigeninteresse zugrunde liegt; hierunter gehören u.a. die Ausübung eines Rechts als Vorwand für die Erreichung vertragsfremder oder unlauterer Zwecke (vgl. Grüneberg BGB, § 242 Rn. 50 m.w.N.). Um jedoch eine Kündigung in dieser Hinsicht überprüfen zu können, müssen daher zumindest auf Nachfrage die Erwägungsgründe der Kündigung mitgeteilt werden, um einen Rechtsmissbrauch ausschließen zu können. Da die Klägerin in ihren Kündigungsschreiben keine Gründe mitgeteilt hatte, forderte das Gericht die Klägerseite entsprechend auf. In der Replik erklärte die Klägerin, dass es der Klägerin einzig und allein darum gehe, ungenehmigte Untervermietungen und faktische Mietübernahmen abzuwehren. Es würde der Klägerin hingegen nicht um die streitige Exklusivbezugsverpflichtung gehen. Die Klägerin beruft sich daher im gerichtlichen Verfahren auf die Kündigungsgründe aus Ziff. 6 des Mietvertrages von 1995 bzw. Ziff. 5.3 des Pachtvertrages von 2006.

Die von der Klägerin genannten Kündigungsgründe liegen jedoch nicht vor. Eine Mietübernahme bzw. Pachtübernahme durch die GbR ist nicht gegeben. Der Eintritt einer dritten Person in ein Vertragsverhältnis erfordert die Zustimmung der Vertragsparteien. Die Klägerin hat einer Erweiterung des Vertragsverhältnisses auf die GbR nicht zugestimmt. Daneben ist die GbR auch nicht faktisch in den Mietvertrag eingetreten, etwa, weil der Beklagte Gesellschafter der GbR ist. Auch dies erfordert die Mitwirkung bzw. Zustimmung des Vermieters (vgl. BGH, Urteil vom 25.04.2001 – Az.: XII

ZR 43/99). Da vorliegend eine solche Zustimmung nicht durch die Klägerin gegeben wurde, ist die GbR auch nicht Vertragspartei geworden. Vertragsparteien sind weiterhin die Klägerin und der Beklagte. Eine „Mietübernahme“ besteht nicht.

Des Weiteren besteht auch keine unberechtigte Gebrauchsüberlassung i.S.v. §§ 581 II, 540 BGB. Es kann dahingestellt bleiben, ob das Betreiben des Kiosks II durch die GbR eine Gebrauchsüberlassung an Dritte ist, die GbR also hier Dritte im Sinne der Vorschrift ist. In dieser Hinsicht bestehen insoweit Bedenken, als der Beklagte Gesellschafter der GbR ist. Da der Beklagte hier zwei Kioske betreibt, war es für die Klägerin offensichtlich, dass sich der Beklagte hierzu Hilfspersonen bedienen muss. Es obliegt aber dem Beklagten, ob er dazu dritte Personen im Sinne eines Arbeitsverhältnisses anstellt oder mit diesen dritten Personen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gründet. Gemäß § 540 Abs. 1 BGB ist der Mieter jedoch nur ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen. Die Erlaubnis nach § 540 Abs. 1 BGB kann aber auch konkludent erteilt werden. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass spätestens ab Juni 2015, nämlich mit der Rechnung vom 14.06.2015 (Anlage B 5), der Geschäftsführer der Klägerin, Herr ..., über den Betrieb des Kiosks II durch die GbR in Kenntnis war. Der Geschäftsführer der Klägerin war zu diesem Zeitpunkt auch Geschäftsführer der auf der Rechnung ausgewiesenen ... welche später dann zur ... fusionierte, deren Geschäftsführer ebenfalls der Geschäftsführer der Klägerin ist; dementsprechend stellte auch dann mit Schreiben vom 06.08.2021 (Anlage K 2 aus dem Verfahren 20 O 609/219) die ... an die GbR eine Rechnung. Vor dem Hintergrund, dass daher seit vielen Jahren der Geschäftsführer der Klägerin weiß, dass der Kiosk II durch die GbR betrieben wird, dringt die Klägerseite mit dem Einwand einer unzulässigen Gebrauchsüberlassung an Dritte nach § 540 BGB nicht durch. Der Beklagte konnte davon ausgehen, dass eine konkludente Zustimmung der Klägerin bestand, da sie seit mehreren Jahren Kenntnis von der GbR hat. Dabei ist unerheblich, ob nach Kenntnis der Klägerin die GbR aus zwei oder einer weiteren Person, Herrn ..., besteht, da es nur von Relevanz ist, dass der Kiosk II nicht alleine vom Beklagten, sondern von einer GbR, betrieben wird.

Aufgrund dessen besteht weder eine Vertragsübernahme durch die GbR noch eine unzulässige Gebrauchsüberlassung an Dritte nach §§ 581 II, 540 BGB. Die von der Klägerseite mitgeteilten Kündigungsgründe liegen daher nicht vor. Da die Klägerin ausdrücklich mitgeteilt hat, dass die Kündigung nicht auf die Exklusivbezugsverpflichtung gestützt wird, ist für die Kündigung kein schutzwürdiges Eigeninteresse der Klägerseite erkennbar. Die ausgesprochenen Kündigungen sind daher gemäß §§ 241 Abs. 2, 242 BGB rechtsmissbräuchlich und daher unwirksam.

Die Klage war daher abzuweisen.

II.

Die Kostenfolge folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO, die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 Satz 2 ZPO.

III.

Der Streitwert ergibt sich aus § 41 GKG. Danach ist der Netto-Mietzins bzw. Pachtzins ohne Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe eines Jahres anzusetzen. Für beide Vertragsverhältnisse beträgt der Miet- bzw. Pachtzins 1.672,00 €, als auf das Jahr gerechnet 20.064,00 €.