



# Landgericht Berlin

## Im Namen des Volkes

### Urteil

Geschäftsnummer: 12 O 449/10

verkündet am : 25.03.2011

▲▲▲▲

Justizfachangestellte

In dem Rechtsstreit

der ▲▲▲,  
vertreten d.d. Vorstand,  
d. vertreten d.d. Vorstandsvorsitzenden ▲▲▲,  
▲▲▲2-3, ▲▲▲Berlin,

Klägerin,

- Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte ▲▲▲Berlin,-

g e g e n

1. den Herrn ▲▲▲,  
▲▲▲58, ▲▲▲Berlin,

2. den Herrn ▲▲▲,  
▲▲▲9, ▲▲▲Berlin,

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt ▲▲▲Berlin,-

hat die Zivilkammer 12 des Landgerichts Berlin in Berlin-Charlottenburg, Tegeler Weg 17-21,  
10589 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 25.03.2011 durch die Richterin am Landgericht  
▲▲▲als Einzelrichterin

**f ü r R e c h t e r k a n n t :**

1. Die Beklagten werden verurteilt, an die Klägerin die von ihnen genutzte Freifläche im Bahnhof Berlin – ▲▲▲, ▲▲▲9, ▲▲▲Berlin, gelegen im Bahnhofsgebäude, Erdgeschoss gegenüber dem unterhalb der S – Bahn – Gleise befindlichen südöstlichen Eingang zum Bahnhofsgebäude, der als Anlage A beigefügten Zeichnung und dortigen farbigen Markierung ersichtlich, mit einer Fläche von 30 qm von dem darauf befindlichen Verkaufspavillon “ ▲▲▲– Snack” zu beräumen und die geräumte Freifläche an die Klägerin herauszugeben.

2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils beizutreibenden Betrages zuzüglich eines Aufschlags von 10 Prozent vorläufig vollstreckbar.

## **T a t b e s t a n d**

Die Klägerin begehrt von den Beklagten Räumung aufgrund einer als wirksam behaupteten fristlosen Kündigung.

Die Parteien schlossen unter dem 28.04.2006 den als Anlage K 1 in Kopie beigefügten Mietvertrag über eine im Bahnhof Berlin ▲▲▲ gelegene Freifläche, auf den wegen der Einzelheiten verwiesen wird. Entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen errichteten die Beklagten auf die Freifläche einen Verkaufspavillon, in welchem sie unter der Bezeichnung “▲▲▲ – Snack” im Wesentlichen Döner und ähnliche Speisen und Getränke zubereiten und verkaufen.

Bestandteil des Mietvertrages sind u.a. in Teil II die “Allgemeinen Vertragsbestimmungen”. Die gemäß I. des Mietvertrages in Ziffer 4 geregelte Miete ist eine Umsatzmiete, auf die gemäß Ziffer 4.2 eine monatliche Festmiete geleistet wird. Die Beklagten sind jedoch gemäß Ziffer 5.1.3 gemäß Teil II der “Allgemeinen Vertragsbestimmungen” verpflichtet, der Klägerin ihre Umsatzzahlen zu melden, anhand derer die eigentliche Umsatzmiete berechnet wird. Die Modalitäten zur Meldung der Umsätze ist in Teil II Ziffer 5 geregelt. Darin heißt es unter Ziffer 5.1.5 auszugsweise wie folgt:

“Der Mieter ist verpflichtet, nach kaufmännischen Grundsätzen Bücher zu führen.

Der Vermieter hat das Recht, für die Buchführung, den Jahresabschluss und die Kontrolle der Umsätze zusätzliche Bestimmungen zu treffen. Die Unterlagen sind nach Abschluss

des Geschäftsjahres entsprechend den Bestimmungen des § 147 Abgabenordnung aufzubewahren.

Der Mieter hat dem Vermieter oder einem vom Vermieter beauftragten Wirtschaftsprüfer, Steuerberater oder Rechtsanwalt auf Verlangen seine testierten Umsatzsteuererklärungen bzw. Umsatzsteuerbescheide vorzulegen. Der Vermieter kann Bücher und sonstige Unterlagen des Mieters, soweit sie die Umsätze betreffen, nach vorheriger Terminabsprache selbst einsehen oder von einem von ihm beauftragten Wirtschaftsprüfer, Steuerberater oder Rechtsanwalt einsehen lassen.”

Der Klägerin erschien das von der Beklagten vorgelegte Zahlenmaterial betreffend die Jahre ab 2007 unplausibel. Mit Schreiben vom 19. Januar 2010 verlangte sie daher bis zum 22. Januar 2010 von den Beklagten die Vorlage der testierten Jahresabschlüsse einschließlich der Gewinn- und Verlustrechnung für die Jahre 2007 und 2008 sowie eine aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) für das Jahr 2009. Die Beklagten wiesen dieses mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 20. Januar 2010, auf das verwiesen wird (Anlage K 7), zurück.

Die Klägerin wiederholte mit anwaltlichem Schreiben vom 10. Februar 2010, auf das verwiesen wird (Anlage K 8), ihr Verlangen zur Vorlage der vorstehend genannten Unterlagen unter Fristsetzung zum 19.02.2010. Die Beklagten wiesen jedoch erneut mit Schreiben vom 19. Februar 2010, auf das Bezug genommen wird (Anlage K 9), das Verlangen der Klägerin auf Übergabe der Jahresabrechnungen und Vorlage einer BWA zurück.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 9. März 2010, auf das verwiesen wird (Anlage K 10), ließ die Klägerin die Beklagten erneut unter Hinweis auf Ziffer 5.1.5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen auf entsprechende Auskunft- und Informationspflichten der Beklagten hinweisen und verlangte erneut die Übersendung entsprechender Kopien bis zum 16.03.2010. Gleichzeitig mahnte die Klägerin die Beklagten wegen der fehlenden Übersendung der vorstehend benannten Unterlagen ab und kündigte ansonsten die außerordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses an.

Mit Schreiben vom 15. März 2010, auf das Bezug genommen wird (Anlage K 11), lehnte der Prozessbevollmächtigte der Beklagten das Begehren der Klägerin mit dem Hinweis darauf ab, dass für die Vorlage der Gewinn- und Verlustrechnung und auf die BWA kein Grund bestehe.

Da die Klägerin Zweifel an der Richtigkeit der von den Beklagten gemeldeten Umsätze hatte, beauftragte sie Ende des Jahres 2009 den von der IHK Berlin vereidigten Sachverständigen ▲▲▲▲▲▲ mit der Erstellung eines Gutachtens, auf das wegen der Einzelheiten verwiesen wird (Anlage K 12). Wie aus dem Gutachten ersichtlich, nahm der Sachverständige eigene Untersuchungen und Zählungen der Kundenfrequenzen zwischen dem 23. Dezember 2009 und dem 14.01.2010 vor.

Die Klägerin forderte die Beklagten erneut mit anwaltlichem Schreiben vom 10. Juni 2010, auf das verwiesen wird (Anlage K 13), unter Fristsetzung zum 24.06.2010 auf, die gemeldeten Umsatzzahlen vorsorglich noch einmal zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren. Gleichzeitig wurden die Beklagten erneut aufgefordert, die verlangten Abrechnungsunterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Beklagten lehnten erneut mit Schreiben vom 23. Juni 2010, auf das verwiesen wird (Anlage K 14), ab, die gewünschte Gewinn- und Verlustrechnung sowie die BWA zur Verfügung zu stellen.

Daraufhin erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 9. Juli 2010, auf die verwiesen wird (Anlage K 15 und K 16), wegen der verweigerten Einsichtnahme in die Gewinn- und Verlustrechnung 2008 sowie die aktuelle BWA die fristlose Kündigung zum 30.07.2010. Die Beklagten räumten die Mietsache nicht innerhalb der gesetzten Räumungsfrist.

Die Klägerin behauptet, dass sie erheblichen Grund zu der Annahme habe, dass die Beklagten ihr falsche oder unvollständige Umsatzzahlen mitgeteilt hätten, mit der Folge, dass dies auch Auswirkungen auf die Miethöhe habe. Da die Beklagten trotz entsprechender Hinweise und der Aufforderung, die Geschäftsunterlagen vorzulegen, ihre Angaben weder korrigiert noch den Aufforderungen der Klägerin Folge geleistet hätten, habe die Klägerin zu Recht das mit den Beklagten bestehende Mietverhältnis fristlos gekündigt. Auf den Seiten 20 bis 22 des Gutachtens ▲▲▲ ergebe sich, dass unter Berücksichtigung des Wareneinsatzes und der Personalkosten die von den Beklagten gemeldeten Umsätze nicht plausibel sein könnten. Nur die vollständige Gewinn- und Verlustrechnung wäre geeignet, die Plausibilität der Angaben der Beklagten zu den angeblich getätigten Umsätzen zu erbringen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin die von ihnen genutzte Freifläche im Bahnhof Berlin – ▲▲▲, ▲▲▲ 9, ▲▲▲Berlin, gelegen im Bahnhofsgebäude, Erdgeschoss gegenüber dem unterhalb der S – Bahn – Gleise befindlichen südöstlichen Eingang zum Bahnhofsgebäude, der als Anlage A beigefügten Zeichnung und dortigen farbigen Markierung ersichtlich, mit einer Fläche von 30 qm von dem darauf befindlichen Verkaufspavillon “▲▲▲ – Snack” zu beräumen und die geräumte Freifläche an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten beantragen ,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, sie hätten weder objektiv noch subjektiv falsche Angaben gemacht, die die Klägerin dazu veranlassen könnten, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Für die von der Klägerseite angemahnte Verpflichtung zur Vorlage der attestierten Jahresabschlüsse einschließlich der Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2007 und 2008 sowie eine aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung für das Jahr 2009 gebe es keine Grundlage. Ziffer 5.1.5 des Vertrages, wonach der Vermieter das Recht habe, für die Buchführung, den Jahresabschluss und die Kontrolle der Umsätze “zusätzliche Bestimmungen” zu treffen, sei nicht so präzisiert, dass daraus eine Verpflichtung hervorgehe. Die entsprechende vertragliche Klausel sei so unpräzise, dass sich hieraus keine Verpflichtung ergebe. Einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB könne dieses kaum standhalten. Im Übrigen hätte der Klägerin für den Fall der Weigerung die Möglichkeit der Rechnungslegung in Form der Stufenklage nach § 254 ZPO offen gestanden. Da mangels Individualisierung die Beklagten nicht verpflichtet seien, die entsprechenden Unterlagen wie Gewinn- und Verlustrechnung und aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung vorzulegen, könne in der Verweigerung, diese vorzulegen, keine Vertragsverletzung gesehen werden. Die Klägerin könne jedoch sämtliche zur Ermittlung der Umsatzzahlen erforderlichen Unterlagen in den in den Geschäftsräumen der Beklagten überprüfen, die Klägerin könne die betriebswirtschaftliche Auswertung und die Gewinn- und Verlustrechnungen in den Räumen der Beklagten überprüfen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Sitzungsniederschrift vom 25. März 2010 Bezug genommen.

## E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die zulässige Klage ist begründet.

I. Der Klägerin steht gegen die Beklagten ein Anspruch auf Räumung der von den Beklagten genutzten Freifläche im Bahnhof Berlin – ▲▲▲, ▲▲▲ 9, ▲▲▲Berlin, gelegen im Bahnhofsgebäude, Erdgeschoss gegenüber dem unterhalb der S – Bahn – Gleise befindlichen südöstlichen Eingang zum Bahnhofsgebäude, wie aus der als Anlage A beigefügten Zeichnung und dortigen farbigen Markierung ersichtlich, mit einer Fläche von 30 qm von dem darauf befindlichen Verkaufspavillon “▲▲▲ – Snack” gemäß § 543 Abs. 1 BGB zu.

Die Beklagten haben einen wichtigen Grund für die ihnen gegenüber von der Klägerin mit Schreiben vom 9. Juli 2010 erklärten fristlosen Kündigung gesetzt.

Unstreitig ist, dass zwischen den Parteien unter dem 28.04.2006 der als Anlage K 1 in Kopie beigefügte Mietvertrag über eine im Bahnhof Berlin ▲▲▲ gelegene Freifläche, auf den wegen der Einzelheiten verwiesen wird, geschlossen worden ist. Bestandteil des Mietvertrages sind u.a. in Teil II die “Allgemeinen Vertragsbestimmungen”. Die gemäß I. des Mietvertrages in Ziffer 4 geregelte Miete ist eine Umsatzmiete, auf die gemäß Ziffer 4.2 eine monatliche Festmiete geleistet wird. Die Beklagten sind jedoch gemäß Ziffer 5.1.3 gemäß Teil II der “Allgemeinen Vertragsbestimmungen” verpflichtet, der Klägerin ihre Umsatzzahlen zu melden, anhand derer die eigentliche Umsatzmiete berechnet wird. Die Modalitäten zur Meldung der Umsätze ist in Teil II Ziffer 5 geregelt.

Unstreitig ist weiter, dass die Beklagten der Klägerin gegenüber Umsatzmeldungen abgegeben haben. Unstreitig ist jedoch weiter, dass die Klägerin Zweifel an der Richtigkeit der von den Beklagten übermittelten Umsatzzahlen hegt. Die Klägerin war aufgrund dieser Zweifel, die durch das von ihr eingeholte private Gutachten des Sachverständigen ▲▲▲ verstärkt worden sind, gemäß Teil II Ziffer 5.1.5 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen berechtigt, die Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2007 und 2008 sowie eine aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung für das Jahr 2009 zu verlangen.

Entgegen der Ansicht der Beklagten ist die streitbefangene Regelung des Ziffer 5.1.5 nicht zu unbestimmt im Hinblick auf das Verlangen der Klägerin. Denn aus dieser Vorschrift ergibt sich ausdrücklich, dass der Vermieter von dem Mieter Bücher und sonstige

Unterlagen zur Einsichtnahme verlangen kann, soweit sie die Umsätze betreffen. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung sind jedoch gemäß § 275 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 HGB die Umsatzerlöse auszuweisen, so dass die Einsichtnahme in die Gewinn- und Verlustrechnung ein probates Mittel ist, die Plausibilität der von den Beklagten geltend gemachten Umsätze zu überprüfen. Das trifft auch auf die betriebswirtschaftliche Auswertung zu, denn auch aus dieser ergeben sich die erzielten Umsätze, und zwar im Verhältnis zur Gewinn- und Verlustrechnung sogar noch in weitere Einzelheiten untergliedert. Selbst wenn daher die Vorlage der Gewinn- und Verlustrechnung nicht ausdrücklich als erforderlicher Nachweis zum Beleg der Umsatzzahlen im Mietvertrag aufgeführt ist, ergibt eine verständige Auslegung die Pflicht hierzu, wenn dieses von dem Vermieter, hier der Klägerin, verlangt wird. Da dieses Verlangen ausweislich der Vertragsbestimmungen an keine weiteren Voraussetzungen geknüpft ist, ist dieses Verlangen jedenfalls dann gerechtfertigt, wenn die Klägerin – wie hier aufgrund des von ihr auf privater Gutachtenbasis eingeholten Gutachtens des Sachverständigen ▲▲▲ belegt – ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit der von den Beklagten übermittelten Umsatzzahlen haben darf. Ein Verstoß gegen § 307 BGB ist insoweit daher nicht ersichtlich.

Die Beklagte hat vorprozessual auf die diversen Schreiben der Klägerin, mit denen diese die Einsichtnahme in die Gewinn- und Verlustrechnungen sowie in die betriebswirtschaftliche Auswertung begehrt hat, jeweils auf die mangelnde Berechtigung der Klägerin hierzu hingewiesen, so mit Schreiben vom 19.02.2010, 15.03.2010 und vom 23.06.2010. Soweit die Beklagten die Einsichtnahme mit ihrem zeitlich vorhergehendem Schreiben vom 2. Dezember 2008 gestattet haben, gilt diese Erlaubnis spätestens mit den späteren Schreiben der Beklagten vor Erklärung der fristlosen Kündigung vom 9. Juli 2010 als widerrufen. Da die Verweigerung der Einsichtnahme in die von der Klägerin gewünschten Unterlagen zudem eine wesentliche Vertragsverletzung seitens der Beklagten darstellt, war die Klägerin nach zuvor erfolgter Abmahnung zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB mit Schreiben vom 9. Juli 2010 berechtigt. Eine wesentliche Vertragsverletzung ist deshalb anzunehmen, weil die – auch aus Sicht der Klägerin – richtige Ermittlung der Höhe des Mietzinses eine wesentliche Verpflichtung der Beklagten aufgrund der Vereinbarung einer Umsatzmiete darstellt und die Mietzinszahlungspflicht Hauptpflicht des Mieters ist.

Ohne Erfolg berufen sich die Beklagten nunmehr darauf, dass sie immer bereit gewesen seien, der Klägerin die Einsichtnahme in die GUV und in die betriebswirtschaftliche Auswertung in ihren Geschäftsräumen zu gestatten und dass sie auch nunmehr hierzu

bereit seien. Denn dieses führt deshalb nicht zur Unwirksamkeit der bereits mit Schriftsatz vom 9. Juli 2010 erklärten Kündigung, weil die Beklagten, mit Ausnahme ihres Schreibens vom 2. Dezember 2008, der Klägerin gerade nicht die Einsichtnahme in die GUV und in die betriebswirtschaftliche Auswertung in ihren Geschäftsräumen vor Erklärung dieser fristlosen Kündigung gestattet haben. Dass die Beklagten der Klägerin nunmehr die Einsichtnahme gestatten wollen, heilt die wirksam erklärte fristlose Kündigung nicht.

II. Die von den Beklagten beantragte Erklärungsfrist auf den Schriftsatz der Klägerin vom 24.03.2011 war nicht zu bewilligen, da dieser Schriftsatz keine neuen Tatsachen enthielt, der für die vorliegende Entscheidung von Relevanz war.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

IV. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 Satz 1 und Satz 2 ZPO.