

## „Deutsches Haus“: Vertrag war unwirksam

### **Vor Gericht: Noch-Eigentümer erzielen Erfolg auf der ganzen Linie / Pächter kann Berufung einlegen**

*Obernkirchen/Bückeburg (ly). Im Prozess um das Obernkirchener Hotel "Deutsches Haus" haben die Noch-Eigentümer zumindest in erster Instanz einen Erfolg auf der ganzen Linie erzielt. Die 1. Zivilkammer des Bückeburger Landgerichts hat einer Räumungsklage gegen den Pächter stattgegeben und gleichzeitig dessen Widerklage abgewiesen.*

Sollte diese Entscheidung rechtskräftig werden, wären die Eigentümer, eine durch zwei Männer aus Hannover und Wunstorf vertretene Gesellschaft bürgerlichen Rechts, den Pächter los. Sie könnten unverzüglich einen Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragen. Zunächst allerdings sei noch Berufung beim Oberlandesgericht in Celle möglich, wie die Pressestelle des Landgerichts auf Anfrage weiter mitteilt.

Im Juni vergangenen Jahres hatten die Eigentümer dem Pächter fristlos gekündigt, weil dieser mit elf Mieten für das gewerbliche Objekt sowie weiteren 13 für die im selben Gebäude untergebrachte Wohnung im Rückstand war. Vor Gericht wurde jetzt bekannt: Der aus dem Jahr 1998 datierende Vertrag hätte überhaupt nicht gekündigt werden müssen, weil dieser Kontrakt rechtlich niemals wirksam war.

Hintergrund: Das Hausgrundstück liegt in einem Sanierungsgebiet. Vor dem Abschluss des Vertrags (zehn Jahre Laufzeit) hätte die Genehmigung der Stadt Obernkirchen eingeholt werden müssen. Das sei im Fall "Deutsches Haus" jedoch nicht geschehen, wie es in der Urteilsbegründung von Richter Reinhard Sievers heißt. Damit hätten die Eigentümer von Anfang an einen Herausgabe-Anspruch an den Pächter gehabt, der "unrechtmäßiger Besitzer" gewesen sei. Im rechtlichen Sinn hat es zwar einen Mietvertrag gegeben, doch dieser war „schwebend unwirksam“, wie der Jurist sagt.

Bevor dies den Parteien auffiel, wurde die Schlacht vor Gericht eher auf Nebenkriegsschauplätzen geschlagen. Auch dabei ging die Strategie von Rechtsanwalt Dr. Egon Crombach auf, der die Noch-Eigentümer vertritt.

Gegen Crombachs Räumungsklage und die fristlose Kündigung argumentierte der Pächter, er habe die Miete lediglich gemindert - wegen Mängeln. Dennoch hatte der Mann erst etwa anderthalb Jahre gezahlt und später versucht, dies aufzurechnen. Nachträglich, so entschied das Gericht, sei eine Mietminderung jedoch nicht möglich.

Darüber hinaus war der Pächter mit einer Widerklage zum Gegenangriff übergegangen. Er will gerichtlich feststellen lassen, dass die Eigentümer jeden Schaden zu ersetzen haben, der aus dem Brand im August 2003 resultiert. Zu einer solchen Instandsetzung waren die Eigentümer nach Auffassung des Gerichts aber nicht mehr verpflichtet, weil die fristlose Kündigung, ausgesprochen im Juni 2003, zu dem Zeitpunkt bereits wirksam war.