

Ref. iur. Judith Caterina Rose-Maria Laurini, München*

„Streit um den Biergarten“

THEMATIK	Verwendungsersatz, EBV, nicht mehr berechtigter Besitzer, Entschädigung nach § 951 I BGB, bereicherungsrechtliche Abwicklung im Drei-Personen-Verhältnis
SCHWIERIGKEITSGRAD	Schwer
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Schönfelder, Deutsche Gesetze

■ SACHVERHALT

Der Engelbert Eigenheimer (E) ist Eigentümer eines Grundstücks nahe dem Englischen Garten in München, auf dem dieser früher zur Sommerzeit Liegestühle für sonnenhungrige Großstädter vermietete. Aufgrund der verregneten Sommer der letzten Jahre hat E allerdings das Geschäft eingestellt, und das Gelände liegt seitdem brach. Um von dem Grundstück dennoch etwas zu haben, beschließt E, sich durch die Vermietung des Grundstücks zum Gastronomiebetrieb etwas dazuzuverdienen. Der Biergartenbetreiber Harry Hofbrauer (H) erfährt von der freien Fläche und ist hellauf begeistert, da dieser schon lange einen Platz zur Eröffnung eines Bio-Biergartens sucht und bisher keinerlei zentrumsnahe Freiflächen zu finden waren. H ruft daher E an, schildert seine Absichten, und beide vereinbaren einen Termin zur Besichtigung des Grundstücks im Juni 2005. Im Zuge dessen einigen sie sich auf die Überlassung des Grundstücks an H zum Betrieb eines Biergartens bis zum 31.12.2020 gegen Zahlung einer monatlichen Miete. Da dem H für den Biergartenbetrieb die „grüne Wiese“ als solche nicht tauglich erscheint, bittet H den E, auf dem Gelände ein kleines Gasthaus und mehrere flexibel abbaubare Stände zum Speisen- und Getränkeauschank errichten zu dürfen. E findet die Idee gut, dass es endlich auch einen Biergarten für gesundheitsbewusste Münchener geben soll. Es wird ein schriftlicher Mietvertrag verfasst, den beide umgehend unterzeichnen. In diesem findet sich folgende Klausel:

„§ 4 Mietvertrag

Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter auf seine Kosten die Ein- und Umbauten beseitigt und den früheren Zustand wiederherstellt. Verlangt der Vermieter die Beseitigung nicht, so steht dem Mieter kein Ersatzanspruch zu.“

Im Mai 2006 erfährt H jedoch, dass ein Zelt auf dem Oktoberfest neu ausgeschrieben wird und ist hellauf begeistert von der Möglichkeit, das „große Geld“ mit dem berühmten Volksfest zu verdienen. Daher verwirft er seine Pläne zur Eröffnung des Bio-Biergartens wieder, um sich voll und ganz dem Bewerbungsprozess um den Platz als Wiesnwirt zu widmen.

Da H nicht ausschließen will, dass er sein Bio-Biergarten-Projekt nach einigen Jahren erneut aufnimmt, beschließt er, einen Untermieter für die ersten Jahre zu suchen und trifft auf Ulrich Untermeyer (U), einen Münchener Gastronom, welcher die Eröffnung eines Restaurants mit Food-Court-Bereichen plant. Dieser befindet das Grundstück des E für ganz ausgezeichnet geeignet. H und U schließen noch Anfang Juni 2006 mit Zustimmung des E einen Untermietvertrag für die Dauer von 5 Jahren, welcher unter anderem folgende Bestimmung enthält:

„§ 2 Untermietvertrag

Auf Wunsch des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses die von ihm errichteten Baulichkeiten mit Ausnahme des Gasthauses und der Ausschankstände wegzunehmen. Andererseits ist der Mieter berechtigt, die Baulichkeiten mit Ausnahme des Gasthauses und der Ausschankstände zu entfernen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.“

Daraufhin beginnt U umgehend mit den Bauarbeiten zur Errichtung des Gasthauses und der Verkaufsstände und nimmt nach Fertigstellung das Restaurant nebst Food-Court-Bereichen erfolgreich in Betrieb.

Nach einiger Zeit kommen jedoch H und U in Streit über die Nebenkosten des Grundstücks, und H erklärt daraufhin schriftlich die ordentliche Kündigung des Hauptmietvertrags im Juni 2010. H fällt sodann im Juli 2010 in die Insolvenz, da er die Ausschreibung als Wiesnwirt verliert und auch das Biergartengeschäft wegen eines verregneten Sommers defizitär

* Die Verfasserin ist Doktorandin und wissenschaftliche Hilfskraft am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht und Unternehmensrecht an der Ludwig-Maximilians-Universität München (Prof. Dr. Mathias Habersack).

verlaufen ist. Im Januar 2011 erwirkt der Insolvenzverwalter des H unter Fortführung eines zuvor von H gegen U eingeleiteten Rechtsstreits einen rechtskräftigen Herausgabe- und Räumungstitel gegen U, dem U im Oktober 2012 Folge leistet.

E hat genug davon, jeden Mittag „Körnerfutter“ zu essen, und kommt mit freudiger Aussicht, endlich wieder einen Schweinsbraten zu verspeisen, mit dem konventionellen Biergartenbetreiber D im September 2014 überein, dass dieser pünktlich zum Weihnachtsgeschäft im Dezember 2014 auf dem Grundstück des E einen Weihnachtsmarkt eröffnen könne und das Gelände später als Biergarten nutzen dürfe, wenn er die vereinbarte Miete entrichte.

Nach langen Verhandlungen einigen sich auch E und der Insolvenzverwalter des H im November 2014 auf die sofortige vorzeitige Beendigung des Hauptmietvertrags und die sofortige Einräumung des Besitzes an D. U wendet sich im Dezember nun an E und verlangt von diesem eine Entschädigung oder einen Ausgleich für die Errichtung des Gasthauses und der Verkaufsstände.

Kann U eine Entschädigung oder einen Ausgleich für das errichtete Gasthaus und die Verkaufsstände von E verlangen?