



# Landgericht Berlin

## Im Namen des Volkes

### Urteil

Geschäftsnummer: 25 O 64/06

verkündet am : 03.05.2010  
[REDACTED], Justizangestellte

In dem Rechtsstreit

der Frau [REDACTED]  
[REDACTED] Berlin,

Klägerin und  
Widerbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED] Berlin,-

g e g e n

den Herrn [REDACTED]  
[REDACTED] Berlin,

Beklagten und  
Widerkläger,

- Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte Bleichschmidt & Kümmerle,  
Wühlichstraße 26, 10245 Berlin,-

Wegen Anspruchs aus Pachtvertrag

hat die Zivilkammer 25 des Landgerichts Berlin in Berlin-Charlottenburg, Tegeler Weg

17-21, 10589 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 03.05.2010 durch den Richter am Landgericht [REDACTED] als Einzelrichter

**f ü r R e c h t e r k a n n t :**

1. Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Wedding - 12b 65/05 -, zugestellt am 02.08.2005, wird aufgehoben. Die Klage wird abgewiesen.
2. Auf die Widerklage hin wird die Klägerin verurteilt, an den Beklagten 6.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank aus einem Betrag von 2.000,00 € seit dem 04.02.2005, aus einem Betrag von 2.000,00 € seit dem 04.03.2005 sowie aus einem Betrag von 2.000,00 € seit dem 05.04.2005 sowie außergerichtliche Kosten in Höhe von 278,05 € zu zahlen.
3. Der Beklagte hat die durch seine Säumnis entstandenen Kosten zu tragen. Die übrigen Kosten des Rechtsstreits hat die Klägerin zu tragen.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

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

Die Parteien streiten um wechselseitige Ansprüche im Zusammenhang mit der Nutzung von Räumen auf dem Grundstück [REDACTED]straße [REDACTED] in [REDACTED] Berlin, die der Beklagte zu Gewerbezwecken gemietet hatte.

Die Klägerin hatte am 13.01.2005 das Gewerbe für den Betrieb für einen Backshop angemeldet und den Betrieb durch einen Formularvertrag vom 17.01.2005 vom Beklagten für monatlich 2.000,00 Euro einschließlich Mehrwertsteuer gepachtet hatte.

Wegen der Einzelheiten der Urkunde wird auf die eingereichte Kopie (Blatt 48 - 51 der Akten) Bezug genommen.

Nach Auseinandersetzungen zwischen den Parteien ist der Pachtvertrag vorzeitig beendet worden.

Die Klägerin verlangte in dem Rechtsstreit, der zunächst bei dem Amtsgericht Wedding anhängig war, im Urkundenprozess einen Betrag von 2.500,00 Euro. In der vorgelegten Urkunde heißt es u. a.:

„Vollmach

Ich Herr [REDACTED], schulde an Frau [REDACTED], 2.500 Euro  
falls ich bis 15.04.05 nicht bezahle ich bin damit einverstanden dass  
Sie das gerichtlich mich beklagen kann.“

Wegen des übrigen Wortlauts der Urkunde wird auf die eingereichte Kopie Bezug genommen.

Gegen den Beklagten ist ein Versäumnisurteil auf Zahlung von 2.500,00 Euro durch das Amtsgericht Wedding - 12 b C 65/05 - im schriftlichen Vorverfahren ergangen, das ihm am 02.08.2005 zugestellt worden ist. Dagegen richtet sich sein am 09.08.2005 bei Gericht eingegangener Einspruch.

Die Klägerin verfolgt ihren Anspruch unter Abstandnahme vom Urkundenprozess weiter und behauptet, der Beklagte habe die zitierte Urkunde unterschrieben.

Sie beantragt,

das Versäumnisurteil aufrecht zu erhalten.

Der Beklagte beantragt,

unter Aufhebung des Versäumnisurteils die Klage abzuweisen.

Er begehrt im Wege der Widerklage die Zahlung von Pacht für die Monate Februar bis April 2005 sowie vorgerichtliche Anwaltskosten von 278,05 Euro und beantragt,

wie im Tenor zu Nr. 2 erkannt.

Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Sie meint, nichts zu schulden und behauptet dazu, es habe sich um einen Scheinvertrag gehandelt, der lediglich dazu dienen sollte, das Gewerbe anzumelden. In Wirklichkeit sei die Klägerin eine Angestellte des Beklagten gewesen. Mit der zitierten Urkunde habe sich der Beklagte verpflichtet, noch 2.500,00 Euro zum Ausgleich aller wechselseitigen Ansprüche zu zahlen.

Wegen des übrigen Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die protokollierten Erklärungen Bezug genommen.

Das zunächst angerufene Amtsgericht Wedding hat auf Grund des Beschlusses vom 21.11.2005 Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen [REDACTED], des Ehemannes der Klägerin.

Wegen der Einzelheiten seiner Bekundungen wird auf das Sitzungsprotokoll vom 22.11.2005 Bezug genommen.

Nach Erhebung der Widerklage hat das angerufene Amtsgericht Wedding den Rechtsstreit an das erkennende Gericht verwiesen. Dieses hat auf Grund des Beschlusses vom 21.09.2009 Beweis erhoben über die Echtheit der Unterschrift durch die Einholung eines Sachverständigen-Gutachtens, das der Sachverständige [REDACTED] unter dem 25.02.2010 erstellt und auf das Bezug genommen wird.

### Entscheidungsgründe

Der Einspruch des Beklagten gegen das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Wedding wahrt die gesetzliche Frist und Form und ist damit zulässig. Er hat auch in der Sache Erfolg.

Ein Anspruch der Klägerin auf Zahlung von 2.500,00 Euro ist unbegründet, weil das Gericht auf Grund der Beweisaufnahme nicht davon überzeugt ist, es habe eine derartige Vereinbarung gegeben.

Zwar hat der Ehemann der Klägerin vor dem Amtsgericht Wedding als Zeuge die Version der Klägerin bestätigt, der Beklagte habe die vorgelegte Urkunde unterschrieben, doch überzeugt diese Aussage angesichts des eingeholten Gutachtens des Sachverständigen, dem sich das Gericht anschließt und dem die Klägerin keine verwertbaren Argumente entgegenzusetzen wusste, nicht.

Die Widerklage hat indessen Erfolg. Der Anspruch des Beklagten auf Zahlung folgt aus § 581 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit dem eingereichten Pachtvertrag.

Soweit sich die Klägerin darauf beruft, es hätte sich um einen Scheinvertrag gehandelt, kann ihr nicht gefolgt werden. Denn sie hatte das Bestehen des Vertrages bereits ihrerseits im Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 26.05.2005 eingeräumt und sogar daraus Rechte hergeleitet und darüber hinaus die Erfüllung der Forderung behauptet. Diesen Widerspruch hat die Klägerin nicht plausibel zu beseitigen vermocht, obwohl sie darauf bereits durch den Beschluss vom 09.08.2006 hingewiesen worden war. Das Vorbringen auf Seite 3 ff. im Schriftsatz der Klägerin vom 30.03.2006 spricht nicht zwingend für ein Scheingeschäft. Vielmehr wollte die Klägerin offenbar eine so genannte Ich-AG gründen. Auch durch den Schriftsatz vom 28.08.2006 sind diese Widersprüche nicht ausgeräumt. Gegen die Richtigkeit des Vorbringens der Klägerin spricht vor allem das Gutachten des Sachverständigen, das den Schluss nahe legt, die Klägerin habe durch die Vorlegung der Urkunde, die der Beklagte nicht unterschrieben hat, versucht, sich Vermögensvorteile zu verschaffen.

Wenn die Klägerin darüber hinaus ausführt, der Betrieb habe erst Ende Februar 2006 eröffnet werden können, so kommt es darauf nicht an, weil sie das Geschäft in dem

vorgefundenen Zustand bereits im Januar gepachtet hatte und es daher nicht Aufgabe des Beklagten war, der Klägerin ein betriebsbereites Geschäft zu überlassen, wie sich aus § 1 Satz 3 des Vertrages ergibt.

Der Zinsanspruch des Beklagten auf die rechnerisch zutreffend ermittelte Hauptforderung beruht auf §§ 286, 288 BGB in Verbindung mit dem Pachtvertrag.

Der Beklagte hat auch einen Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlichen Anwaltskosten, weil sich die Klägerin mit der Zahlung der Pacht in Verzug befunden hat.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO und hinsichtlich der Säumniskosten aus § 344 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ist aus § 709 ZPO zu entnehmen.

■  
Ausgefertigt

■  
Justizangestellte

