Ausfertigung

Kammergericht

Beschluss

Geschäftsnummer: 16 W 22/07 — 18.02.2008
8 O 522/07 Landgericht Berlin

In Sachen

Pientka ./. Wellmann

22 R/08

wegen Feststellung und Schadensersatz
hier: Prozesskostenhilfe

hat der 16. Zivilsenat des Kammergerichts durch die Vorsitzende Richterin am Kammergericht Scheer als Einzelrichterin am 18. Februar 2008 beschlossen:

Die Beschwerde des Klägers gegen den Beschluss des Einzelrichters der Zivilkammer 8 des Landgerichts Berlin vom 3. Dezember 2007 -8.O.552/07- wird zurückgeweisen.

Gründe

Die zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Dem Kläger war die nachgesuchte Prozesskostenhilfe zu verweigern, weil seine beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Erfolgsaussichten bietet.

Es kann dahinstehen, ob der Kläger für den Antrag zu 1) überhaupt prozessführungsbefugt ist, weil die Rechtsverhältnisse, deren Nichtbestehen er festgestellt wissen will (zwischen den neun aus der Auflassung vom 29. August 1985 betreffend den Kauf der Grundstücke Kurfürstendamm 12/13 und 14/15 (Flurstücke 17/35 und 20/29) in Berlin berechtigten BGB-Gesellschaftern

einerseits und dem Kläger/dem Beklagten andererseits) Drittrechtsverhältnisse betreffen, die nur ausnahmsweise Gegenstand einer Feststellungsklage sein können.
Jedenfalls fehlt es an einem Feststellungsinteresse, denn es ist nicht ersichtlich, dass einem behaupteten Recht oder einer Rechtslage des Klägers eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit oder des Verlustes droht, die durch eine gerichtliche Feststellungsentscheidung beseitigt werden könnte. Soweit die Feststellung dazu dienen soll, eine Vorfrage für den unter 4) gestellten Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten zu unterlegen, ist der Vorrang Leistungsklage als der besseren Rechtsschutzmöglichkeit zu beachten.

Das gilt auch für die Anträge zu 2 a) und 2 b)
Der Kläger begehrt die Feststellung, dass der schriftliche Grundstückskaufvertrag vom 21. Mai 1984 über das Grundstück Kurfürstendamm 12/13 (Flurstück 20/29) unecht ist, weil nach seiner Behauptung die Unterschriften von fünf der neun Käufer nur aufkopiert worden seien und die Unterschriften der weiteren 4 Käufer völlig fehlten und ferner die Feststellung, dass der Vertrag vom 21. Mai 1984 deswegen nicht wirksam geschlossen sei.
Auch insoweit fehlt es an einem Feststellungsinteresse. Dem behaupteten Recht oder der Rechtslage des Klägers droht ohne eine gerichtliche Feststellung kein Nachteil.

Für den Antrag zu 3) (Feststellung des Fortbestehens des Miet- und Werkvertrags vom 17. Juli /1. Oktober 1986 zwischen den Parteien dieses Rechtsstreits) fehlt dem Kläger ebenfalls das Rechtsschutzinteresse an einer isolierten Feststellung. Auch hier gilt der Vorrang der Leistungsklage. Die Frage des Fortbestehens des Vertrages vom 17. Juli/1. Oktober 1986 wäre, wenn es darauf ankäme, Vorfrage des zu Ziffer 4) geltend gemachten Schadensersatzanspruchs.

Der Antrag zu 4) bietet ebenfalls keine Erfolgsaussichten.
Der Kläger nimmt den Beklagten auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch mit der Begründung, der Miet/Werkvertrag vom 17. Juli / 1.Oktober 1986 sei zwischen den Parteien zustande gekommen. Aus diesem Vertrag sei der Beklagte verpflichtet, dem Kläger für 20 (und optional weitere 10) Jahre die Räume Kurfürstendamm 12 (2. bis 6. Etage: 1.647,28 qm) zum Betrieb eines Hotels zu überlassen. Seit dem 31. August 1988 sei der Umbau fertig, der Hotelbetrieb laufe seit dem 1. September 1988, der Beklagte komme seiner Pflicht, dem Kläger die Räume zu überlassen, nicht nach.

Seinen Schaden von 7.175.676,41 EUR berechnet der Kläger wie folgt: Nach dem Vertrag vom 17. Juli /1. Oktober 1986 hätte er monatlich 32.945,60 DM Miete zahlen müssen. Seit Juni 1990 erzielten die Eigentümer für die vom Kläger hergerichteten Räume (unter Fortbenutzung seiner Einbauten und Einrichtungsgegenstände, an denen die Vermieter bei Vollstreckung der einstweiligen Verfügung auf Räumung und Herausgabe -12.O.272/90- Landgericht Berlin- das Vermieterpfandrecht geltend gemacht hätten) monatlich 94.500 DM von dem neuen Mieter Hans-Peter Unger. Die Differenz von (94.500 ./. 32.945,60) * 12 * 19 Jahre (also für die Zeit vom 1. September 1988 bis zum 31. August 2007)= 14.034.402 DM oder 7.175.676,41 EUR habe ihm der Beklagte wegen Nichterfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Miet/Werkvertrag vom 17. Juli /1. Oktober 1986 zu erstatten.

Selbst wenn der Vertrag von 17. Juli /1. Oktober 1986 nach den Grundsätzen des § 179 BGB (wenn also der Beklagte als Vertreter ohne Vertretungsmacht gehandelt hätte) zwischen den Parteien zustande gekommen sein sollte, was hier ausdrücklich dahin gestellt bleibt, wäre er jedenfalls durch den am 25. März 1988 im Rahmen der damals gegen den Kläger geführten Räumungsklage -12.O.106/88 Landgericht Berlin- geschlossenen neuen Mietvertrag abgeändert worden. Dass der neue Mietvertrag zwischen anderen Parteien geschlossen wurde (auf der Vermieterseite: nunmehr 78 Gesellschafter der GbR Kurfürstendamm 12-15, vertreten durch den Beklagten; auf der Mieterseite Hotel garni Pientka GmbH, vertreten durch den Kläger als Geschäftsführer) steht dem entgegen der Auffassung des Kläger nicht entgegen. Der Abschluss des neuen Mietvertrags hat den Rechtsstreit über den Fortbestand des alten Miet/Werkvertrags vom 17. Juli/1. Oktober 1986 beendet. Nach dem eigenen Vorbringen des Klägers wäre er ohne den Abschluss des neuen Vertrages zur Räumung verurteilt worden. Gegenstand des neuen Mietvertrages waren dieselben Räume. Allen Beteiligten, auch dem Kläger, war bekannt, dass die Vermieterseite diese Räume nur einem Mieter (entweder dem Kläger persönlich oder seiner Hotel garni Pientka GmbH) überlassen kann. Auf den Fortbestand des alten Miet/Werkvertrags vom 17. Juli/1. Oktober 1986 kann sich der Kläger nicht mit Erfolg berufen.

Scheer
Vorsitzende Richterin
am Kammergericht

Ausgefertigt

Bohm
Justizangestellte

KAMMERGERICHT BERLIN

AVR1