

9 C 126/20

**Abschrift**



Verkündet am 02.10.2020

Troppens, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Königswinter**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem einstweiligen Verfügungsverfahren

der Pleiser Camp Betriebs GmbH, vertr. d.d. von GF Günther Zöller bevollmächtigten  
Egon Hausmann, Krähenberg 13, 53949 Dahlem,

Verfahrensbevollmächtigter:

Verfügungsklägerin,  
Rechtsanwalt Nieporte, Brotstr. 1, 54290  
Trier,

gegen

die pro domo GmbH, vertr. d.d. GF Aza Dzhioeva, Hauptstr. 53, 51491 Overath,

Prozessbevollmächtigter:

Verfügungsbeklagte,  
Rechtsanwalt Jens Jahn, In der Sürst 3,  
53111 Bonn,

hat das Amtsgericht Königswinter  
auf die mündliche Verhandlung vom 23.09.2020  
durch die Richterin Dr. Hoffmann

für Recht erkannt:

1. Die einstweilige Verfügung vom 28.08.2020 zum Aktenzeichen 9 C 126/20 bleibt aufrechterhalten. Die Widerklage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens trägt die Verfügungsbeklagte.

**Tatbestand**

Die Verfügungsklägerin begehrt die Gewährung freien Zu- und Weggangs zu dem streitgegenständlichen Campingplatz. Die Verfügungsbeklagte beantragt widerklagend die Räumung des Campingplatzes.

Die Verfügungsbeklagte war vom 05.12.2014 bis zum 05.05.2015 Eigentümerin des Flurstücks 127, Grundbuch von Wahlfeld, Blatt 2001, auf welchem ein Campingplatz zur Adresse Pleiserhohner Str. 26 betrieben wird. An dieses Flurstück grenzt das Flurstück 136/2, Grundbuch von Wahlfeld, Blatt 2017 an, welches im Eigentum der Familie Patzlaff steht und zur Adresse Eisbacher Straße geführt wird. Am 05.05.2015 wurde die GfB Gesellschaft für Beratung mbH als Eigentümerin für das Flurstück 127 in das Grundbuch eingetragen. Diese firmierte ausweislich des Grundbuchauszugs, auf welchen Bezug genommen wird (Bl. 91 -102 d. A.), um in die Pleiser Camp GmbH. Mit Urteil des LG Bonns zum Aktenzeichen 3 O 328/17 wurde die Pleiser Camp GmbH am 17.10.2018 verurteilt, das Grundstück an die Verfügungsbeklagte rückzuübereignen (61-70 d. A.). Grund hierfür war, dass das LG Bonn zu dem Ergebnis kam, dass es sich um einen sittenwidrigen Unterwertverkauf handelte. Das OLG Köln bestätigte die Entscheidung mit Urteil vom 10.10.2019 zum Aktenzeichen 24 U 363/19 (Bl. 39-60 d. A.). Am 01.03.2020 wurde über das Vermögen der Pleiser Camp GmbH das Insolvenzverfahren eröffnet. Unter dem 31.07.2020 wurde die Verfügungsbeklagte erneut Eigentümerin des o.g. Grundstücks.

Die Verfügungsbeklagte versuchte die Camper zu einem Abschluss eines Pachtvertrages mit ihr selbst zu überreden. Durch Aushänge drohte sie Campern, die einen solchen Vertrag nicht abschlossen, an, ihre Wohnmobile unter Inanspruchnahme eines Schlüsseldienstes öffnen zu lassen oder die Strom- und Wasseranschlüsse zu kappen. Auch forderte sie die Camper über Aushänge auf, keine Zahlungen an die Verfügungsklägerin oder die Pleiser Camp GmbH zu tätigen. Der Zugang zu Sanitäreanlagen wurde durch den Einbau einer Tür erschwert. Zuletzt wurde der freie Zugang zum Gelände, durch Demontage eines Kartenlesegerätes am Eingangstor für die Unterpächter der Verfügungsklägerin eingeschränkt.

Die Verfügungsklägerin behauptet, sie habe mit der Pleiser Camp GmbH am 02.04.2015 einen Pachtvertrag über den Campingplatz Pleiserhohner Str. 26 in 53639 Königswinter geschlossen. Dieser berechtige sie zur Untervermietung. Wegen des weiteren Inhaltes des Pachtvertrages wird auf die zur Akte gereichte Kopie (Bl. 19 f. d. A.) verwiesen. Überdies habe sie einen Kooperationsvertrag mit der Pleiser Camp GmbH zum Flurstück 136/2 des Grundbuchs von Wahlfeld geschlossen. Wegen des Überblicks über die Örtlichkeit wird auf die Karte Bl. 166 d. A. Bezug genommen.

Die Verfügungsklägerin ist der Ansicht, die Verfügungsbeklagte sei ihr gegenüber aus dem ursprünglich mit der Pleiser Camp GmbH geschlossenen Pachtvertrag vertraglich verpflichtet.

Die Verfügungsklägerin beantragt,

die einstweilige Verfügung vom 28.08.2020 – 9 C 126/20 aufrechtzuerhalten.

Die Verfügungsbeklagte beantragt,

1. Die einstweilige Verfügung des Amtsgerichts Königswinter vom 28.08.2020 – 9 C 126/20 aufzuheben;
2. widerklagend die Verfügungsklägerin bzw. den Geschäftsführer der Verfügungsklägerin sowie deren Pächtern bzw. Mietern die unverzügliche Räumung und Herausgabe des Campingplatzes mit der Anschrift Pleiserhohner Straße 12 in 53639 Königswinter, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Königswinter für Wahlfeld, Blatt 2001, Gemarkung Wahlfeld, lfd. Nummer 1, Flur 7, Flurstück 127, Gebäudefläche, Mischnutzung, Weg, Campingplatz, Freifläche, Pleiserhohner Str. 12, Auf der Brennerbitze, Größe 20.480 m<sup>2</sup>, aufzugeben.

Die Verfügungsklägerin beantragt,

den Antrag auf Räumung zurückzuweisen.

Die Verfügungsbeklagte erklärt ihr Nichtwissen dazu, dass Pachtzahlungen seitens der Verfügungsklägerin an die Insolvenzverwalterin oder jemand anderen gezahlt wurden.

Sie vertritt die Auffassung, der Pachtvertrag zwischen der GfB mbH und der Pleiser Camp GmbH sei entsprechend der Urteile des Landgerichts Bonn und Oberlandesgerichts Köln wegen Sittenwidrigkeit unwirksam. Jedenfalls liege ein Verstoß gegen § 134 BGB vor.

Die Verfügungsklägerin hat das Fehlen einer Prozessvollmacht seitens der Verfügungsbeklagte gerügt. In der mündlichen Verhandlung vom 23.09.2020 hat das

Gericht der Verfügungsbeklagten eine Frist gesetzt, diese bis zum 30.09.2020 zur Akte zu reichen. Mit Fax vom 30.09.2020 wurde die Vollmacht am selben Tag zur Akte gereicht.

### **Entscheidungsgründe**

Die einstweilige Verfügung war auf den Widerspruch der Verfügungsbeklagten auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen und wurde bestätigt. Die Widerklage ist unzulässig.

Der Widerspruch war nicht bereits als unzulässig zu verwerfen, da die Verfügungsbeklagte innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist eine von der Geschäftsführerin unterzeichnete Vollmacht zur Akte reichte. Das Fehlen der Datumsangabe ist unschädlich, da durch die Vollmacht die gesamte bisherige Prozessführung, unabhängig vom konkreten Erteilungsdatum genehmigt wird.

Die einstweilige Verfügung ist begründet.

Die Verfügungsklägerin hat einen Verfügungsgrund und Verfügungsanspruch glaubhaft gemacht.

Der Verfügungsanspruch folgt aus § 581 Abs. 1 BGB.

Die Parteien sind vertraglich miteinander verbunden. Ursprünglich wurde zwischen der Pleiser Camp GmbH, ehemals GfB GmbH, als damaliger Eigentümerin des Grundstücks Pleiserhohner Str. 12, 53639 Königswinter, und der Verfügungsklägerin ein Pachtvertrag im Sinne des § 581 Abs. 1 BGB geschlossen. Nachdem die Verfügungsklägerin den Vertrag in Kopie zur Akte reichte, hat die Verfügungsbeklagte die Existenz der Vereinbarung nicht hinreichend im Sinne des § 138 Abs. 1, 2 ZPO bestritten, so dass es auf eine Glaubhaftmachung bereits nicht ankam.

Dieser Vertrag war auch wirksam.

Ein Verstoß gegen § 138 BGB ist nicht ersichtlich. Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, die eine solche Sittenwidrigkeit begründen. Eine finanzielle Bevorteilung lässt sich dem Vertrag nicht entnehmen. Ein kollusives Zusammenwirken der Verfügungsklägerin und der Pleiser Camp GmbH zulasten der Verfügungsbeklagten kann ebenfalls nicht erkannt werden. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses war das erlassene Urteil des Landgerichts Bonn zum Aktenzeichen 3 O 328/17 nicht absehbar. Hinweise dafür, dass die Beteiligten den Vertrag zur Absicherung im Falle der Rückabwicklung des Kaufvertrages zwischen der Pleiser Camp GmbH und der

Verfügungsbeklagten abschlossen, sind nicht vorgetragen oder anderweitig erkennbar.

Auch schlägt die Sittenwidrigkeit des Kaufvertrages nicht auf den Pachtvertrag durch. Die Nichtigkeit gemäß § 138 Abs. 1 BGB folgte aus dem Unterwertverkauf. Dieser steht jedoch in keinem Zusammenhang mit dem Pachtvertrag. Aufgrund der teilweisen Personenidentität dürfte vielmehr davon auszugehen sein, dass die Umstände zum Pachtvertrag beiden Vertragspartnern bekannt waren. Die vorgenannten Urteile verhalten sich nicht zur Wirksamkeit des Pachtvertrages, eine Bindungswirkung lässt sich diesen daher nicht entnehmen.

Der Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 Abs. 1 BGB ist nicht ersichtlich.

Durch Rückübereignung des Grundstücks, welche mit Eintragung ins Grundbuch am 31.07.2020 abgeschlossen wurde, ist die Verfügungsbeklagte gemäß §§ 566, 581 Abs. 2 BGB in den Pachtvertrag eingetreten. Aus diesem Vertragsverhältnis schuldet sie der Verfügungsklägerin die Überlassung der Pachtsache zum bestimmungsgemäßen Gebrauch. Hieraus folgt zugleich, dass dieser Gebrauch nicht beeinträchtigt werden darf. Einer Vorlage von Unterpachtverträgen bedarf es hierzu nicht.

Dieser Vertrag endet auch nicht automatisch durch ausstehende Pachtbeiträge, sodass hier offen bleiben kann, ob die Verfügungsklägerin diese noch an die ursprüngliche Eigentümerin entrichtet hat. Eine anderweitige Beendigung wurde nicht dargelegt.

Dahinstehen kann ebenfalls, welche Verträge hinsichtlich des Flurstücks 136/2 geschlossen wurden, wobei ein Eintritt in den Kooperationsvertrag nicht vorliegen dürfte, da dieses unter der Eisbacher Straße geführt wird und von der einstweiligen Verfügung nicht umfasst wird.

Die Verfügungsklägerin hat auch einen Verfügungsgrund glaubhaft gemacht. Ein solcher besteht, wenn die Verwirklichung des Rechts bei Veränderung des bestehenden Zustandes bis zur Hauptsache vereitelt würde. Würde die Verfügungsbeklagte die Rechte der Unterpächter weiterhin massiv einschränken, indem diesen der freie Zugang zu ihren Wohnwagen oder zu den Sanitäranlagen verwehrt wird oder diese beständig mit ihrem vermeintlich illegalen Aufenthalt konfrontiert würden, wobei zu berücksichtigen sein dürfte, dass im Falle der Besitzstörung gegenüber den Unterpächtern verbotene Eigenmacht ausgeübt würde, § 858 BGB, ist in unmittelbarer Zukunft mit Kündigungen der Unterpachtverträge zu rechnen, sodass die Verfügungsklägerin einen erheblichen Schaden erleiden würde. Die damit einhergehende Rufschädigung und daraus resultierenden künftigen

Einbußen ließen sich auch nach der Entscheidung in der Hauptsache durch sofortige Wiederherstellung des jetzigen Zustandes nicht ausgleichen.

Die Widerklage ist unzulässig. Im einstweiligen Verfügungsverfahren können grundsätzlich keine Widerklagen erhoben werden (*Schultzky* in: Zöller, Zivilprozessordnung, 33. Aufl. 2020, § 33 Rn. 23). Die engen Grenzen eines zulässigen Gegenantrags sind nicht erfüllt, da es sich nicht um einen petitorischen Gegenantrag handelt, soweit die Verfügungsklägerin sich auf vertragliche Ansprüche stützt. Darüber hinaus würde eine Räumung des Platzes zu einer Vorwegnahme der Hauptsache führen. Eine solche ist solange gerechtfertigt, wie lediglich der bestimmungsgemäße Gebrauch ausgeübt wird. Die Nutzung des Campingplatzes zwecks Unterverpachtung entspricht jedoch gerade dem vertraglich vereinbarten Gebrauch.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Eines Ausspruchs über die Vollziehbarkeit der Verfügung bedarf es nicht.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Bonn, 53111 Bonn, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Bonn zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Bonn durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Dr. Hoffmann