

IM Vormietrecht 13 U 215/19

OLG Stuttgart

Urteil

vom 07.11.2019

13 U 215/19

BGB §§ 242, 305 Abs. 1 Satz 1, § 305c Abs. 1, § 307 Abs. 1 Satz 1, 2, § 544

1. Auch wenn das Vormietrecht nicht am Anfang des Formular-Mietvertrags bei den Regelungen zu Laufzeit, Optionsrecht und Vertragsverlängerung geregelt ist, sondern am Ende des Vertrags, ist es dennoch wirksam vereinbart - zumindest wenn es in einem eigenen Paragraphen geregelt ist.

2. Die Formulierung "Der Vermieter räumt dem Mieter für den ersten Vermietungsfall nach Vertragsablauf in sinngemäßer Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht ein Vormietrecht ein." ist auch hinreichend transparent.

3. Eine Bindung der Vermieterseite durch das Vormietrecht quasi auf unbegrenzte Zeit durch Allgemeine Geschäftsbedingungen ist nicht unangemessen benachteiligend.

OLG Stuttgart, Urteil vom 07.11.2019 - 13 U 215/19

vorhergehend:

LG Ellwangen, 17.04.2019 - 5 O 392/18

Tenor:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Ellwangen vom 17.04.2019 dahin abgeändert, dass die Klage abgewiesen wird.

2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Vollstreckung kann abgewendet werden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages, wenn nicht vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110

% des jeweils zu vollstreckenden Betrages geleistet wird.

Streitwert der Berufung: 141.954,60 Euro

Gründe:

I.

Es geht um die Räumung und Herausgabe von Geschäftsräumen, die die Klägerin der Beklagten vermietete.

Der von der Beklagten gestellte Formularvertrag enthält u.a. folgende Regelung:

"§ 21

Vormietrecht

Der Vermieter räumt dem Mieter für den ersten Vermietungsfall nach Vertragsablauf in sinngemäßer Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht ein Vormietrecht ein."

Die Beklagte übte mit Schreiben vom 19.09.2018 das Vormietrecht aus, nachdem die Klägerin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 23.06.2018 gekündigt und mit der Firma ### einen Anschlussmietvertrag abgeschlossen hatte. Die Klägerin meint, das Vormietrecht sei nicht wirksam vereinbart, und verlangt deshalb Räumung und Herausgabe der Geschäftsräume. Das Landgericht, auf dessen tatsächliche Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen wird, verurteilte die Beklagte antragsgemäß.

Die Beklagte greift das Urteil an und macht geltend, eine vorläufige Vollstreckung würde ihr nicht wiedergutzumachende Nachteile bringen.

Sie beantragt,

1. das Urteil des Landgerichts abzuändern und die Klage abzuweisen.

2. der Beklagten im Falle einer Zurückweisung der Berufung zu gestatten, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung ohne Rücksicht auf eine Sicherheitsleistung der Klägerin abzuwenden.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

Sie verteidigt das Urteil. Vorsorglich kündigte sie das eventuelle neue Mietverhältnis mit Schriftsatz vom 23.10.2019 fristlos.

II.

Die zulässige Berufung hat in der Sache Erfolg. Die Beklagte ist nicht zur Räumung und Herausgabe verpflichtet. Durch die Ausübung des Vormietrechts mit Schreiben vom 19.09.2018 kam zwischen den Parteien ein neuer Mietvertrag zustande. Der das Vormietrecht enthaltende § 21 war wirksamer Bestandteil des ursprünglichen Mietvertrags aus dem Jahr 2000. Ebenso lagen die Voraussetzungen für die Ausübung des Vormietrechts vor und die Klägerin war nicht berechtigt, das neu zustande gekommene Mietverhältnis außerordentlich fristlos zu kündigen.

1. Die in § 21 enthaltene Regelung, bei der es sich um eine von der Beklagten gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne von § 305 Abs. 1 S. 1 BGB handelt, wurde wirksamer Bestandteil des Mietvertrags vom 15./29.11.2000. Die Regelung ist weder überraschend noch intransparent noch unangemessen benachteiligend.

a) § 21 des Mietvertrags verstößt aus den vom Landgericht dargelegten Gründen nicht gegen § 305 c Abs. 1 BGB. Die Vereinbarung eines Vormietrechts ist nicht unüblich, sondern kommt bei der Anmietung von Supermarktf lächen nicht selten zur Anwendung, was sich auch in der Diskussion des Rechtsinstituts in der juristischen Fachliteratur zeigt. Etwas ungewöhnlich erscheint zwar, dass die Klausel sich am Ende des Mietvertrags und nicht bei den Regelungen zu Laufzeit, Optionsrecht und Vertragsverlängerungen in § 2 des Mietvertrags findet. Nachdem der Bestimmung jedoch in § 20 Vereinbarungen zur außerordentlichen Kündigung vorangehen, sie nicht als Absatz oder Satz in einer

umfangreichen Regelung "versteckt", sondern alleiniger Gegenstand von § 21 ist, der die Überschrift "Vormietrecht" trägt, die zudem zentriert gedruckt ist und sich die Unterschrift der Parteien auf jeder der 11 Seiten des Mietvertrags befindet, genügt die Bestimmung den Anforderungen von § 305 c Abs. 1 BGB.

b) Die Regelung des § 21 verstößt nicht gegen § 307 Abs. 1 S. 2 BGB.

aa) Gemäß § 307 Abs. 1 S. 2 BGB kann sich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners, die gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB die Unwirksamkeit der betreffenden Bestimmung zur Folge hat, auch daraus ergeben, dass diese nicht klar und verständlich ist. Das Transparenzgebot verpflichtet den Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, den Regelungsgehalt einer Klausel möglichst klar und überschaubar darzustellen. Zudem verlangt das aus dem Transparenzgebot abgeleitete Bestimmtheitsgebot, dass die Klausel die wirtschaftlichen Nachteile und Belastungen so weit erkennen lässt, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann. Der Verwender muss die tatbestandlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen so genau beschreiben, dass für ihn keine ungerechtfertigten Beurteilungsspielräume entstehen (BGH, Urteil vom 24.11.2017 - LwZR 5/16, NJW-RR 2018, 199 Rn. 9 m.w.N.).

bb) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind Allgemeine Geschäftsbedingungen nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden. Dabei sind die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners zugrunde zu legen, und es kommt nicht auf die individuelle Interessenlage im Einzelfall an, sondern auf die typisierten Interessen des Verwenders und seiner Vertragspartner (BGH a.a.O. Rn. 6 m.w.N.).

cc) Stellt man wie geboten auf die Erwartungen und Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners ab, so erweist sich § 21 nicht als intransparent. Bereits der Begriff des Vormietrechts ist ausreichend verständlich. Dem Gebot zur Klarheit und Bestimmtheit entsprechend ist der Wortlaut der Vormietklausel zudem in jeder Hinsicht eindeutig. Er lässt keinen Zweifel darüber aufkommen, dass jeder erste Vermietungsfall nach Vertragsabschluss das Vormietrecht begründet. Die Regelung lässt nicht fraglich erscheinen, ob nur der sich direkt an den Vertragsabschluss anschließende erste Vermietungsfall gemeint ist oder auch die erste Vermietung nach einem Leerstand oder einer Eigennutzung. Ebenso wenig ist fraglich, ob ein Vertragsabschluss im Sinne der Regelung bei jeder ordentlichen

Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt oder nur bei Vertragsbeendigung nach Ausschöpfung aller Optionsmöglichkeiten. Gemeint ist aus der Sicht eines durchschnittlichen Vertragspartners jeder erste Vermietungsfall nach jedem ordentlichen Vertragsablauf. Ein durchschnittlicher Vertragspartner bedurfte keines Hinweises darauf, dass das Vormietrecht zeitlich unbefristet gilt.

c) Ebenso wenig ist das Vormietrecht wegen unangemessener Benachteiligung der Klägerin als nach § 307 Abs. 1 S. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam anzusehen.

aa) Für die Beurteilung der Angemessenheit von AGB kommt es in erster Linie auf eine sorgfältige und alle Umstände des Falles in Betracht ziehende Ermittlung der Interessen an. Zu prüfen ist also zunächst, welches Interesse der Verwender an der Aufrechterhaltung der AGB-Klausel hat und welches die Gründe sind, die umgekehrt aus Sicht des Kunden für den Wegfall der Klausel und deren Ersetzung durch die nach § 306 Abs. 2 maßgebliche Regelung bestehen. In diesem Zusammenhang kommt es z.B. darauf an, welche Konsequenzen die Wirksamkeit bzw. Unwirksamkeit der Klausel für die beiden Parteien hätte, ob und wie jede der Parteien die Verwirklichung des in der Klausel behandelten Vertragsrisikos durch eigene Tätigkeit verhindern, ob und wie sich jede Partei gegen die Folgen einer Verwirklichung des Risikos durch eigene Vorsorge schützen kann usw. Ist ermittelt, welches die Interessen der Vertragsparteien sind, so kommt es nunmehr auf eine Abwägung der Interessen an, nach deren Ergebnis sich bestimmt, ob die Klausel als wirksam oder unwirksam anzusehen ist (Wurmnest in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2019, § 307 Rn. 35 m.w.N.).

bb) Die Abwägung der beiderseitigen Parteiinteressen führt nicht zu dem Ergebnis, dass § 21 die Klägerin unangemessen benachteiligt. Auf Seiten der Klägerin ist vor allem deren Interesse zu berücksichtigen, ihren Vertragspartner frei wählen zu können und nicht wegen Übersehens des Vormietrechts Schadensersatz leisten zu müssen, was insbesondere dann nicht fernliegend ist, wenn der erste Vermietungsfall wegen Eigennutzung oder Leerstands erst längere Zeit nach Beendigung des das Vormietrecht enthaltenden Mietverhältnisses eintritt. Auf Seiten der Beklagten geht es vor allem um deren Interesse an einer langfristigen Standortsicherung mit einem durch die Ausübung des Optionsrechts nicht zu erlangenden, an geänderte Verhältnisse angepassten Vertrag. Zwar ist es entgegen der Ansicht der Beklagten keineswegs ausgeschlossen, dass ein Supermarktgrundstück selbst genutzt wird oder für längere Zeit leersteht, sodass der erste Vermietungsfall keineswegs immer innerhalb kürzester Zeit nach Vertragsablauf eintreten wird. Eine Bindung der Vermieterseite durch das Vormietrecht quasi auf unbegrenzte Zeit durch Allgemeine Geschäftsbedingungen ist jedoch

gleichwohl nicht unangemessen benachteiligend. Wie sich aus § 544 BGB ergibt, ist auch ein Mietvertrag über mehr als 30 Jahre zulässig. Zudem eröffnet § 544 S. 1 die Möglichkeit, nach 30 Jahren ein noch bestehendes Vormietrecht durch Kündigung zu beenden. § 544 gilt nach herrschender Meinung für mietähnliche Verhältnisse entsprechend (vgl. etwa Weidenkaff in Palandt, BGB, 78. Aufl. 2019, § 544 Rn. 1 m.w.N.) und damit erst recht für ein mietvertraglich vereinbartes Vormietrecht. Hinzu kommt, dass das Vormietrecht nicht dazu führt, dass der Vermieter mit jedem Dritten kontrahieren muss, sondern nur (ein weiteres Mal) mit seinem vormals von ihm selbst ausgewählten früheren Vertragspartner, und das nur zu den vom Vermieter neu ausgehandelten Bedingungen. Der Vermieter kann sich zudem auf einfache Art und Weise gegen die Gefahr des Übersehens des Vormietrechts schützen, indem er zu seinen Unterlagen über das Grundstück, die auch bei Leerstand und Eigennutzung anfallen und sinnvollerweise aufbewahrt werden, einen Vermerk über das zu beachtende Vormietrecht nimmt.

Demgemäß wurden auch von der seitherigen Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Vormiet- und Vorpachtrechten bislang keine Bedenken gegen eine langfristige formularvertragliche Bindung des Vermieters bzw. Verpächters durch ein auf den ersten Vermietungsfall beschränktes Vormiet- oder Vorpachtrecht geäußert, wobei der Senat nicht verkennt, dass es um andere Formulierungen als im Streitfall und in den drei letztgenannten Fällen um individualvertraglich vereinbarte Regelungen ging (vgl. etwa BGH a.a.O. mit der Regelung "Dem Pächter wird ein Vorpachtrecht für die in § 1 aufgeführten Pachtflächen eingeräumt"; Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 16.07.2015 - 5 U (Lw) 85/14 mit der Regelung "Dem Pächter wird ferner ein Vorpachtrecht eingeräumt"; LG Karlsruhe, Urteil vom 07.05.2013 - 11 O 53/11 mit der Regelung "Der Vermieter räumt dem Mieter für jeden Fall der Neuvermietung des Mietobjektes das Vormietrecht in entsprechender Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht ein"; BGH NJW 1971, 422 mit der Regelung "Für den Fall der Beendigung des Vertrages räumt die Verpächterin dem Pächter ein Vorpachtrecht ein"; OLG Hamm, Urteil vom 24.05.1991 - 30 U 246/90 mit der Regelung "Nach Vertragsbeendigung soll der Pächter für jeden Fall der Weiterverpachtung ein Vorpachtrecht haben" und BGH NJW 2002, 3016 mit der Regelung "Die Pächterin erhält in jedem Fall ein Vorpachtrecht").

Ebenso wenig werden in der Literatur Bedenken gegen eine langfristige Bindung durch ein einmaliges formularvertragliches Vormietrecht geäußert (vgl. etwa Leo/Kappus, Vormietrecht kraft Gewerberaummiet-AGB?, NZM 2013, 665; Horst, Sicherung der Ansprüche der Vertragsparteien in der Gewerberaummiете, NZM 2018, 889, 892 f.; Schuhmacher, Anmerkung zu OLG Brandenburg, Urteil vom 16.07.2015 - 5 U (Lw) 85/14. Soweit Bedenken

gegen eine langfristige Bindung geäußert wurden, geschah das nicht in Bezug auf ein einmaliges Vormietrecht, sondern immer nur bezogen auf ein Vormietrecht für jeden Fall der Neuvermietung.

Schließlich ergibt sich nichts zugunsten der Klägerin aus der Rechtsprechung zur Unwirksamkeit einer formularvertraglich festgelegten einseitigen Bindung an ein Mietverhältnis auf 30 Jahre bei weitgehend beliebiger Kündbarkeit seitens des Verwenders (OLG Hamm ZMR 1988, 386; OLG Hamburg NJW-RR 1992, 74; OLG Düsseldorf ZMR 2002, 741; vgl. auch Lammel in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 544 Rn. 11 m.w.N.).

2. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vormietrechts lagen vor. Insbesondere steht es der Ausübung des Vormietrechts nicht entgegen, dass die Beklagte ihr Optionsrecht nicht in vollem Umfang ausübte und das Mietverhältnis durch Kündigung endete. Auch darin liegt ein Vertragsablauf i.S.d. § 21. Anders wäre es nur bei Beendigung durch außerordentliche fristlose Kündigung.

3. Ebenso wenig steht § 242 BGB der Ausübung des Vormietrechts entgegen. Die Klägerin konnte erkennen und erkannte, dass ein Fall der Geltung des Vormietrechts vorliegen könnte.

4. Die von der Klägerin für den Fall, dass die Beklagte in den neuen Mietvertrageingetreten sein sollte, mit Schriftsatz vom 23.10.2019 erklärte außerordentliche Kündigung hat keinen Erfolg. Es kann offenbleiben, ob die bemängelten Vertragsverstöße in bestimmten Fällen ausreichen. In der konkreten Situation tun sie es nicht. Sie hängen alle mit dem vorliegenden Streit zusammen. Es ist davon auszugehen, dass die Beklagte sich zu 100 % an den neuen Vertrag halten wird, sobald der vorliegende Rechtsstreit zu ihren Gunsten entschieden sein wird.

III.

Demgemäß war das Urteil mit den sich aus §§ 91, 708 Nr. 10, 711 ZPO ergebenden Nebenfolgen abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Revision war mangels Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen nicht zuzulassen (§ 543 Abs. 2 S. 1 ZPO).

