

Herausgeber: **Norbert Eisenschmid, RA**

Erscheinungsdatum:
17.10.2019

Erscheinungsweise:
vierzehntäglich

Bezugspreis:
10,- € monatlich
zzgl. MwSt.

21/2019

Inhaltsübersicht:

Anm. 1

Wann liegt eine umfassende Modernisierung vor?

Anmerkung zu LG Berlin, Urteil vom 23.05.2019, 65 S 25/18
von Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus, Weiterer aufsichtsführender RiAG, Universität Bielefeld

Anm. 2

**Kein gesetzlicher Übergang einer mit dem Veräußerer vereinbarten
Abstandszahlung für Pachtzeitverkürzung auf Erwerber**

Anmerkung zu OLG Jena, Urteil vom 01.08.2019, 4 U 858/18
von Carsten Herlitz, RA und Lehrbeauftragter EBZ Business School, Berlin

Anm. 3

Zulassung der Rechtsbeschwerde durch Einzelrichter

Anmerkung zu BGH, Beschluss vom 11.06.2019, VIII ZB 4/18
von Claudia Theesfeld, Ass. jur.

Anm. 4

**Erfolgreiche Nichtzulassungsbeschwerde wegen Verletzung des rechtlichen
Gehörs**

Anmerkung zu BGH, Beschluss vom 18.07.2019, IX ZR 276/17
von Simone Bueb, RA'in

Anm. 5

**Anbringung von Hinweisschildern an Eingangstüren eines Geschäftes
innerhalb eines Einkaufszentrums auf neue Geschäftsadresse**

Anmerkung zu AG Hamburg, Urteil vom 28.03.2019, 44 C 275/18
von Norbert Eisenschmid, RA

Zitiervorschlag: Börstinghaus, jurisPR-MietR 21/2019 Anm. 1
ISSN 1860-157X

1

Wann liegt eine umfassende Modernisierung vor?

Orientierungssätze zur Anmerkung:

1. Eine umfassende Modernisierung gemäß § 556f Satz 2 BGB ist dann gegeben, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint.

2. Der Begriff „umfassend“ bezeichnet nicht nur ein quantitatives (Kosten-)Element, sondern gleichberechtigt ein qualitatives Kriterium.

3. Die Wohnung muss in mehreren wesentlichen Bereichen verbessert worden sein.

4. Reine Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht die Anforderungen des § 555b BGB erfüllen, fallen nicht darunter.

Anmerkung zu LG Berlin, Urteil vom 23.05.2019, 65 S 25/18

von **Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus**, Weiterer aufsichtsführender RiAG, Universität Bielefeld

A. Problemstellung

Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete in angespannten Wohnungsmärkten nach den §§ 556d-556g BGB hat einen neuen Begriff ins Zivilrecht eingeführt, nämlich den der umfassenden Modernisierung in § 556f Satz 2 BGB. Wenn eine solche vorliegt, dann gilt die Beschränkung von 110% auf die ortsübliche Vergleichsmiete bei der Neuvermietung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten nicht. Die Gerichte tasten sich an die Auslegung des Begriffs langsam ran. Die 65. Zivilkammer des LG Berlin hat sich in der vorliegenden Entscheidung mit der Bedeutung von – gleichzeitig – durchgeführten Instandsetzungsarbeiten befasst.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die klagenden Mieter verlangten die Feststellung, dass die Miete teilweise gegen die Vorschriften der sog. Mietpreisbremse verstieß, und für die Vergangenheit teilweise die Rückzahlung der nach Rüge gezahlten Mieten und der anteiligen Mietsicherheit.

Sie hatten im Mai 2016 zum 01.08.2016 eine aus drei Zimmern, einem Bad/Dusche, einem Balkon und einer Küche bestehende Wohnung mit einer Größe von 130 m² vom Beklagten für 1.430 Euro netto kalt gemietet. Im Dezember 2016 rügten sie die Miethöhe und verlangten Auskunft über Art, Umfang und Kosten aufgewendeter Modernisierungsmaßnahmen sowie die Höhe der vom Vormieter gezahlten Nettokaltmiete.

Der Vermieter teilte mit, dass die Wohnung für eine Gesamtsumme von 108.759,08 Euro saniert worden sei. Die Nettokaltmiete des Vormieters habe 373,44 Euro betragen. Der Vermieter habe die Wohnung von 1971 bis 2014 bewohnt, es sei nie renoviert worden.

Das Amtsgericht war von einer umfassenden Modernisierung der Wohnung ausgegangen und hatte die Klage abgewiesen.

Die Berufung hatte teilweise Erfolg. Nach Ansicht des LG Berlin beträgt die zulässige Miete 1.052,48 Euro. Es habe keine umfassende Modernisierung vorgelegen.

1. Begriff der Modernisierung

Der Begriff der Modernisierung in § 556f Satz 2 BGB knüpfe nach den Gesetzesmaterialien ausdrücklich an § 555b BGB an; die Wiederherstellung eines ehemals bestehenden Zustands (Instandsetzung) werde nicht erfasst (vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 32). Umfassend sei eine Modernisierung dann, wenn sie einen solchen Umfang aufweise, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheine. Dazu könne auf § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG zurückgegriffen werden. Danach sei Wohnungsbau das Schaffen von Wohnraum (auch) durch Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Ein wesentlicher Bauaufwand liege nach h.M. vor bei Investitionskosten von mindestens einem Drittel der Neubaukosten. Der Begriff „umfas-

send“ bezeichne jedoch nicht nur ein quantitatives (Kosten-)Element, sondern gleichberechtigt ein qualitatives Kriterium. Zu berücksichtigen seien die qualitativen Auswirkungen der Maßnahmen auf die Gesamtwohnung; sie müsse in mehreren wesentlichen Bereichen verbessert worden sein.

2. Die Modernisierungskosten

Gemessen an diesen Maßstäben bewertet das LG Berlin einen Großteil der Kosten nicht als Modernisierungs-, sondern als Instandsetzungskosten. Diese seien erforderlich geworden, weil die Wohnung „kernsaniert“ werden musste, nachdem sie von Juli 1971 bis zum 31.11.2014 durchgängig durch einen Mieter bewohnt wurde und in dieser Zeit nie Renovierungen oder andere Instandsetzungen vorgenommen worden seien.

Nach Ansicht des LG Berlin können reine Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht die Anforderungen des § 555b BGB erfüllen, schon begrifflich nicht unter § 556f Satz 2 BGB fallen. Nach Bewertung jeder einzelnen Maßnahme/Rechnung ist das Landgericht auf Modernisierungskosten i.H.v. allenfalls 61.266,79 Euro gekommen. Da nach der eingeholten Auskunft des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg die Neubaukosten im Jahr 2016 bei 1.523 Euro/m² lagen, wäre die Drittelgrenze bei einer Fläche von 130 m² erst bei einem Aufwand von 65.996,66 Euro erreicht worden.

3. Der maßgebliche Zustand der Wohnung

Aber auch die qualitativen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Wohnung rechtfertigen in der Gesamtschau nicht die Annahme einer umfassenden Modernisierung. Nur im Sanitärbereich und bei der Elektroinstallation sei eine Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse erfolgt. Im Übrigen seien nur in der Vergangenheit über fast 35 Jahre unterlassene Instandsetzungen nachgeholt worden. Allein die Tatsache, dass die neue Gasetagenheizung komfortabler und effizienter arbeite (§ 555b Nr. 1, 2 BGB), stelle noch keine darüberhinausgehende Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse i.S.d. § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG dar.

4. Die Berechnung der zulässigen Weitervermietungsrente

Das LG Berlin errechnet die zulässige Weitervermietungsrente anhand des Berliner Mietspiegels 2015 ausgehend vom Mittelwert und den sich aus der Orientierungshilfe ergebenden Zu- und Abschlägen. Danach ergebe sich eine ortsübliche Nettokaltmiete von 956,80 Euro (7,36 Euro/m² x 130 m²); zzgl. 10% gemäß § 556d Abs. 1 BGB ergäbe dies die maximale Miete von 1.052,48 Euro.

C. Kontext der Entscheidung

Die Entscheidung betrifft die zentrale Frage, ob bei der Ermittlung des Bauaufwandes Instandhaltungskosten zu berücksichtigen sind oder nicht. Ob bei der Anwendung des § 556f BGB auch Kosten, die auf Instandsetzungsmaßnahmen entfallen, mit in die Berechnung einzustellen sind, ist umstritten. Zum einen wird vertreten, diese seien entsprechend § 16 Abs. 3 Satz 2 WoFG nicht abzuziehen (Börstinghaus in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 556f BGB Rn. 17; Wichert in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl. 2018, § 556f BGB Rn. 20; Flatow, WuM 2015, 191; Theesfeld in: BeckOK MietR, § 556f BGB Rn. 13 f.). Zum anderen wird vertreten, dass die Kosten der gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführten Instandsetzung in Abzug zu bringen sind (Dauner-Lieb/Langen, BGB-Schuldrecht, 3. Aufl. 2016, Rn. 13).

Die 65. Zivilkammer des LG Berlin hat sich der zweiten Meinung angeschlossen, die 63. Zivilkammer des LG Berlin der ersten Meinung (LG Berlin Urt. v. 23.10.2018 - 63 S 293/17 - ZMR 2019, 124). Die Fälle sind nicht ganz vergleichbar. Im Fall der 63. Zivilkammer ging es um eine modernisierende Instandsetzung, also eine Modernisierung, bei der zugleich auch ein Instandhaltungsanteil vorlag. Es ging dort um die Beseitigung von Putzschäden vor Aufbringen eines Wärmedämmputzes. Im vorliegenden Fall hat die 65. Zivilkammer bestimmte Arbeiten als reine Instandsetzungsarbeiten bewertet. Das mag eine unterschiedliche Bewertung vielleicht rechtfertigen.

Im Übrigen war die 63. Zivilkammer des LG Berlin aufgrund der Datenreihen des Statistischen Bundesamts, Bauen und Wohnen 2016 vom 26.07.2017 von Neubaukosten für Berlin von nur 1.486 Euro/m² ausgegangen. Woher der Unterschied zu den Daten des Landesstatis-

tikantes stammen, ist nicht nachzuvollziehen, auch wenn der Verfasser den Wert, den die 65. Zivilkammer angenommen hat, für überzeugender hält.

Ohne weitere Aktenkenntnis nicht nachvollziehbar ist allerdings, warum die vom LG Berlin anerkannten Modernisierungskosten von immerhin 61.266,79 Euro, die ja nur auf die Wohnung entfallen sein sollen und wohl nach Auszug des Vormieters im Jahr 2014 und Einzug des Klägers im August 2016 angefallen sind, nicht gemäß § 556e Abs. 2 BGB berücksichtigt wurden. Das hätte einen Zuschlag von 4,32 Euro/m² monatlich bzw. 561,25 Euro monatlich für die Wohnung auf die Mietspiegelwerte für eine nicht modernisierte Wohnung ausgemacht. Bereits bei einer Mietspiegelmiete für nicht modernisierten Wohnraum von 6,08 Euro/m² wäre die vereinbarte Miete von 1.430 Euro dann zulässig gewesen ((1.430 - 561) : 130 : 110 x 100).

D. Auswirkungen für die Praxis

Für die Praxis dürfte es darauf ankommen, darzulegen, dass es sich nicht um eine „reine Instandhaltungsmaßnahme“, sondern um eine modernisierende Instandhaltung gehandelt hat.

2

Kein gesetzlicher Übergang einer mit dem Veräußerer vereinbarten Abstandszahlung für Pachtzeitverkürzung auf Erwerber

Leitsatz:

§ 566 BGB erfasst nur solche Rechte und Pflichten, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen. Dazu gehört die vertragliche Pflicht des Vermieters zur Abstandszahlung für die vorzeitige Vertragsauflösung grundsätzlich nicht.

Anmerkung zu OLG Jena, Urteil vom 01.08.2019, 4 U 858/18

von **Carsten Herlitz**, RA und Lehrbeauftragter EBZ Business School, Berlin

A. Problemstellung

§ 566 BGB bestimmt, dass bei Veräußerung einer vermieteten Wohnung der Erwerber in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis eintritt. Das OLG Jena hatte hier zu entscheiden, ob § 566 BGB auch für Abstandszahlungen gilt, die zwischen Veräußerer und Mieter für die vorzeitige Vertragsauflösung geschlossen werden.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die Klägerin fordert als ehemalige Mieterin vom Beklagten als ehemaligem Vermieter die Zahlung einer Abstandssumme. Die Parteien hatten eine vorzeitige Beendigung ihres Mietverhältnisses sowie eine Abstandszahlung des Beklagten früheren Vermieters i.H.v. 80.000 Euro zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer an die Klägerin vereinbart. Nach Rückgabe der gemieteten Räume forderte die Klägerin den Beklagten erfolglos zur Zahlung von 95.200 Euro auf. Das betreffende Grundstück wurde nach der Vereinbarung über die Abstandszahlung, aber eben noch vor Beendigung des Mietverhältnisses, an die Firma I. Grundbesitz GmbH veräußert.

Das Landgericht hatte der Klage stattgegeben. Der Beklagte verfolgte sein Klageabweisungsbegehren weiter und rügte, dass das Landgericht zu Unrecht davon ausgegangen sei, dass die Verpflichtung zur Zahlung der Abstandssumme den Beklagten treffe und nicht gemäß § 566 BGB auf die Erwerberin I. GmbH übergegangen sei.

Das OLG Jena hat die Berufung zurückgewiesen und ebenfalls der Klägerin einen Anspruch auf Zahlung der Abstandssumme gegenüber dem Beklagten eingeräumt.

Das Landgericht sei in seiner angegriffenen Entscheidung zu Recht davon ausgegangen, dass der Beklagte der Klägerin die in der Vereinbarung zwischen den Parteien versprochene Abstandszahlung für die vorzeitige Vertragsauflösung schulde.

Dem stehe nicht entgegen, dass die Beklagte das Grundstück nachfolgend und noch vor Vertragsende an die Firma I. Grundbesitz GmbH veräußert habe. Denn der Anspruch der Klägerin auf Zahlung eines Abstandes für die vorzei-

tige Vertragsauflösung sei nicht gemäß § 566 BGB auf die Erwerberin übergegangen.

Zutreffend und in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des BGH sei das Landgericht davon ausgegangen, dass von § 566 BGB nur solche Rechte und Pflichten erfasst werden, die als mietrechtlich zu qualifizieren seien oder die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stünden. Der Erwerber trete deshalb nicht in Rechte und Pflichten ein, die außerhalb des Mietverhältnisses lägen, selbst wenn sie als zusätzliche Vereinbarung im Mietvertrag geregelt stehen. Für die Frage, welche Rechte und Pflichten § 566 BGB unterfallen, sei daher auf den materiellen Gehalt der jeweiligen Vertragsbestimmung abzustellen (vgl. BGH, Urt. v. 12.10.2016 - XII ZR 9/15 Rn. 18 m.w.N.). Bei der Frage, in welchem Umfang ein Rechtserwerb nach § 566 Abs. 1 BGB statfinde, sei zu berücksichtigen, dass die Norm als Ausnahmeregelung restriktiv auszulegen sei (vgl. BGH, Urt. v. 12.10.2016 - XII ZR 9/15 Rn. 23 ff. m.w.N.).

Zutreffend habe das Landgericht angenommen, dass die hieran gemessene Vereinbarung einer Abstandszahlung für die vorzeitige Vertragsauflösung nicht als von § 566 Abs. 1 BGB erfasst anzusehen sei. Die Berufung zeige keine tragfähigen Anhaltspunkte dafür auf, dass die Würdigung des Landgerichts, die vereinbarte Entschädigung für die vorzeitige Vertragsbeendigung stünde lediglich in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis, unzutreffend sei.

Nach den getroffenen Vereinbarungen der Parteien – jedenfalls soweit diese für das Oberlandesgericht ersichtlich waren, da weder der ursprüngliche Mietvertrag noch die in der entsprechenden Vereinbarung in Bezug genommenen Nachträge vorgelegt wurden – liege die Annahme eines bloßen wirtschaftlichen Zusammenhanges der Vereinbarung mit dem Mietverhältnis vielmehr nahe. Neben den vom Landgericht hierfür genannten Gesichtspunkten spreche zusätzlich, dass die Abstandszahlung hier gerade nicht den Fortbestand des Mietverhältnisses bezwecke, sondern dieses ersetzen sollte. Im Ergebnis habe sich die Klägerin ihr Einverständnis mit einer verkürzten Mietzeit vom Beklagten „abkaufen“ lassen. Die Entschädigung für die Verkürzung der Mietzeit sei für sich allein keine Leistung oder Verpflichtung aus dem auslau-

fenden Mietverhältnis. Danach liege eine mietrechtliche Qualifizierung der Vereinbarung fern.

Auch für einen untrennbaren Zusammenhang der Abstandszahlung mit dem Mietvertrag bestünden keine Anhaltspunkte. Hierfür genüge es nicht, dass die Parteien zwischen der vorzeitigen Vertragsbeendigung und der Abstandszahlung einen rechtlich untrennbaren Zusammenhang hergestellt hätten (vgl. BGH, Urt. v. 12.10.2016 - XII ZR 9/15 Rn. 29).

Das OLG Jena hat weiter deutlich gemacht, dass die Entscheidung des Landgerichts im Ergebnis im Einklang mit der BGH-Rechtsprechung stehe, wonach die Vereinbarung einer Entschädigung des Pächters als Gegenleistung für die Abkürzung der Vertragsdauer nicht gegen den Erwerber wirke (BGH, Urt. v. 28.06.1961 - VIII ZR 46/60 - WM 1961, 1025; siehe auch OLG Düsseldorf, Beschl. v. 24.01.2008 - I-24 U 95/07 Rn. 13, Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., § 566 Rn 127; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Aufl. Rn. 1377).

Es sei nicht erheblich, ob die Vereinbarung über die Abstandszahlung ein Nachtrag des Mietvertrages sei und ggf. mit dem Hauptmietvertrag eine einheitliche Urkunde bilde.

Wie bereits oben unter Verweis auf die Rechtsprechung des BGH ausgeführt, trete der Erwerber in außerhalb des Mietverhältnisses liegende Rechte und Pflichten selbst dann nicht ein, wenn sie als zusätzliche Vereinbarung im Mietvertrag selbst geregelt seien. Es komme somit nicht darauf an, ob die Parteien die Vereinbarung in den Mietvertrag aufgenommen und damit zu dessen Bestandteil gemacht haben.

Hieraus folge zugleich, dass es auch nicht darauf ankommen könne, ob die Vereinbarung der Parteien von Oktober 2016 möglicherweise auch Rechte und Pflichten begründet habe, die als mietrechtlich zu qualifizieren seien.

Es komme auch nicht darauf an, dass der Anspruch der Klägerin erst nach der Veräußerung fällig geworden sei. Dies wäre nur dann relevant, wenn die Verpflichtung von § 566 BGB erfasst wäre.

Für die Beantwortung der Frage, ob der Erwerber nach § 566 BGB in die Verpflichtungen des

Beklagten eingetreten sei, sei es auch unerheblich, wie die Parteien des notariellen Kaufvertrages die Zahlungspflicht bezüglich der Abstandssumme beurteilen und wem sie die Zahlungspflicht untereinander zugewiesen haben. An diese kaufvertraglichen Vereinbarungen sei die Klägerin, wie der Beklagte in der Berufungsbegründung selbst zutreffend festgestellt habe, nicht gebunden.

C. Kontext der Entscheidung

Die Entscheidung ist richtig und entspricht einer mittlerweile gefestigten Rechtsprechung. Seit der auch vom OLG Jena zitierten Entscheidung des BGH vom 12.10.2016 (XII ZR 9/15) gilt der Grundsatz, dass § 566 BGB nur solche Rechte und Pflichten erfasst, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen.

Für den BGH ist für die Frage, welche Rechte und Pflichten § 566 BGB unterfallen, auf den materiellen Gehalt der jeweiligen Vertragsbestimmung abzustellen (BGH, Urt. v. 25.07.2012 - XII ZR 22/11). § 566 Abs. 1 BGB erfasst etwa das Vermieterpfandrecht, die Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen durch den Vermieter, den Anspruch des Veräußerers auf Leistung der Kautions, eine Schiedsvereinbarung oder die Übernahme des Inventars durch den Verpächter (vgl. Nachweise in BGH, Urt. v. 12.10.2016 - XII ZR 9/15). Als von § 566 Abs. 1 BGB nicht erfasst sieht der BGH – auch darauf weist die Entscheidung vom 12.10.2016 hin – den Eintritt des Erwerbers in mietvertraglich getroffene Regelungen über Eigenkapitalersatzregeln, die Rückgabe der vom Mieter geleisteten Sicherheit oder die Einräumung eines dinglichen Dauerwohnrechts (vgl. BGH, Urt. v. 26.03.1976 - V ZR 152/74).

Damit erteilte der BGH der Auffassung eine Absage, wonach es darauf ankomme, ob die fraglichen Rechte und Pflichten auf dem Miet- oder Pachtvertrag oder auf einem anderen, rechtlich davon getrennten Vertrag zwischen den Parteien beruhen, ob also die fraglichen Abreden nach dem Willen der Parteien einen Bestandteil des Mietvertrages bildeten oder nicht (so etwa noch Staudinger in: Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl., § 566 Rn. 24).

Auch auf die Kenntnis des Erwerbers könne es demzufolge nicht ankommen.

Sinn und Zweck der Vorschrift sei es nämlich einzig, den Besitz bzw. die Möglichkeit des Gebrauchs der Mietsache zu schützen sowie die hiermit im Zusammenhang stehenden Vereinbarungen (vgl. Streyll in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., § 566 Rn. 90). Ein darüberhin ausgehender Schutz soll nicht eingeräumt werden. Diese restriktive Auslegung der Vorschrift finde ihren Grund in der Durchbrechung des Grundsatzes, wonach Rechte und Pflichten nur zwischen den am Schuldverhältnis unmittelbar beteiligten Personen entstehen. Als Ausnahmevorschrift sei sie daher eng auszulegen.

§ 566 BGB sei insofern eine der Kernvorschriften des sozialen Wohnraummietrechts und Ausfluss des Wohnraummietvertrags in seiner Rechtsnatur als Dauerschuldverhältnis (vgl. hierzu: Herlitz in: Herlitz/Saxinger: Handbuch sozialer Wohnungsbau und Mietrecht, Kap. 4 Rn. 3 f.).

D. Auswirkungen für die Praxis

Die Vereinbarung über eine Abstandszahlung ist nicht als mietrechtlich zu qualifizieren. Sie wirkt daher nicht für oder gegen den neuen Erwerber. § 566 BGB ist insofern nicht anwendbar. Der Mieter, dem ein Anspruch auf Zahlung der Abstandssumme zusteht, muss sich – wie im Besprechungsfall geschehen – an diejenige Partei wenden, mit der die entsprechende Vereinbarung auch getroffen wurde. Sofern der (alte) Vermieter als Veräußerer mit dem Erwerber eine Vereinbarung getroffen hat, wonach die Abstandszahlung vom Erwerber zu zahlen ist, betrifft dies grundsätzlich das Innenverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber. Der Mieter hat damit also erst mal nichts zu tun. Prozessual könnte dem Veräußerer hier die Streitverkündung nach § 72 ZPO helfen.

Zulassung der Rechtsbeschwerde durch Einzelrichter

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Die Zulassung der Rechtsbeschwerde ist nicht deshalb unwirksam, weil sie durch den Einzelrichter erfolgt ist. Dieser muss bei Annahme eines Zulassungsgrundes das Verfahren jedoch gemäß § 568 Satz 2 Nr. 2 ZPO dem mit drei Mitgliedern besetzten Zivilsenat (§ 122 Abs. 1 GVG) übertragen.

Anmerkung zu BGH, Beschluss vom 11.06.2019, VIII ZB 4/18

von **Claudia Theesfeld**, Ass. jur.

A. Problemstellung

Der BGH hatte über eine Rechtsbeschwerde zu entscheiden, die im Zusammenhang mit einem Antrag auf Räumungsschutz ergangen war.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die Beklagten waren Mieter eines Wohnhauses des Klägers. Der Kläger hat die Beklagten auf Räumung, Zahlung rückständiger Nebenkosten sowie Schadensersatz in Anspruch genommen. In der Folgezeit schlossen die Parteien einen Prozessvergleich, in dem sich die Beklagten verpflichteten, das Haus bis zum 31.12.2017 zu räumen. Mit am 19.12.2017 beim Amtsgericht eingegangenen Schriftsatz beantragten die Beklagten, die Räumungsfrist bis zum 31.01.2018 zu verlängern, da sie ab dem 01.02.2018 eine neue Wohnung beziehen könnten. Der Kläger widersprach der Verlängerung der Räumungsfrist. Mit Beschluss vom 29.12.2017 entsprach das Amtsgericht dem Antrag auf Räumungsschutz. Der Kläger erhob die sofortige Beschwerde.

Diese hat das Landgericht mit Beschluss der Einzelrichterin vom 12.01.2018 unter Zulassung der Rechtsbeschwerde zurückgewiesen. Dagegen richtete sich die Rechtsbeschwerde des Klägers, mit dem er seinen Antrag auf Zurückwei-

sung des Vollstreckungsschutzantrags weiterverfolgt.

Der BGH hat den Beschluss des Landgerichts aufgehoben und die Sache an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Die Beschwerde des Klägers sei statthaft und begründet. Der angefochtene Beschluss unterliege der Aufhebung, weil er unter Verletzung des Verfassungsgebots des gesetzlichen Richters (Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG) ergangen sei. Nach der gefestigten Rechtsprechung des BGH obliege die Entscheidung über die Zulassung der Rechtsbeschwerde – wie sich aus § 568 Satz 2 ZPO ergebe – nicht dem Einzelrichter, sondern der Kammer. Bejahe der Einzelrichter mit der Zulassungsentscheidung zugleich die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache, sei seine Entscheidung objektiv willkürlich und verstoße gegen das Verfassungsgebot des gesetzlichen Richters.

C. Kontext der Entscheidung

Nach § 765a ZPO kann das Vollstreckungsgericht auf Antrag des Schuldners eine Zwangsvollstreckungsmaßnahme einstweilen einstellen, wenn sie unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist. Die Vorschrift stellt nach herrschender Meinung eine eng auszulegende Ausnahme dar, die nur in besonderen Härtefällen aus sozialen Gründen eingreift.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. BVerfG, Beschl. v. 25.09.2003 - 1 BvR 1920/03 - NJW 2004, 49; BGH, Beschl. v. 04.05.2005 - I ZB 10/05 - NJW 2005, 1859; BGH, Beschl. v. 24.11.2005 - V ZB 99/05 - NJW 2006, 505; BGH, Beschl. v. 14.06.2007 - V ZB 28/07 - NJW 2007, 3719; BGH, Urte. v. 30.10.2007 - X ZR 101/06 - NJW 2008, 576; BGH, Beschl. v. 22.11.2007 - I ZB 104/06 - NJW 2008, 1000, dort allerdings jeweils zur Suizidgefahr) ist vom Vollstreckungsgericht in der Zwangsvollstreckung auch die Ausstrahlungswirkung der Grundrechte zu beachten. Es ist deswegen für die im Fall der Zwangsäumung bestehende Gefährdung des Lebens des Schuldners oder seiner Angehörigen eine Güterabwägung vorzunehmen, ob das in solchen Fällen ganz besonders gewichti-

ge Interesse der von der Vollstreckung Betroffenen (Lebensschutz, Art. 2 Abs. 2 GG) dem Vollstreckungsinteresse des Gläubigers (Art. 14 GG, Eigentumsschutz; Art. 19 Abs. 4 GG, wirksamer Rechtsschutz) vorgeht. Selbst dann, wenn mit einer Zwangsäumung eine konkrete Gefahr für Leib oder Gesundheit des Schuldners oder eines nahen Angehörigen verbunden ist, kann eine Maßnahme der Vollstreckung jedoch nicht ohne weiteres eingestellt werden. Erforderlich ist vielmehr auch in einem solchen Fall die angesprochene Abwägung der wechselseitigen Interessen.

Weiter ist bei der Räumungsvollstreckung anerkannt, dass ein kurzer Aufschub der Räumung dann in Betracht kommen kann, wenn – wie hier – eine nachweisbar vorhandene Ersatzwohnung zwar nicht sofort, aber doch binnen kurzer Zeit bezogen werden kann und dem Schuldner in der kurzen Zeitspanne ein doppelter Umzug (Zwischenwohnung) oder die Unterbringung in einer Notunterkunft nicht zuzumuten ist (vgl. Heßler in: MünchKomm, ZPO, 3. Aufl., § 765a Rn. 57 m.w.N.).

Die hier angefochtene Einzelrichterentscheidung unterlag jedoch deshalb der Aufhebung, weil sie unter Verletzung des Verfassungsgebots des gesetzlichen Richters ergangen ist. Nach der gefestigten Rechtsprechung des BGH obliegt die Entscheidung über die Zulassung der Rechtsbeschwerde – wie sich aus § 568 Satz 2 ZPO ergibt – nicht dem Einzelrichter, sondern dem Kollegium. Der Einzelrichter durfte über die Zulassung nicht selbst entscheiden, sondern hätte das Verfahren gemäß § 568 Satz 2 Nr. 2 ZPO der Kammer übertragen müssen. Er ist nach dieser Vorschrift auch dann zur Übertragung auf das Kollegium verpflichtet, wenn er den Zulassungsgrund der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung für gegeben erachtet. Die grundsätzliche Bedeutung ist nämlich im weitesten Sinne zu verstehen, so dass nicht der Einzelrichter, sondern das Kollegium entscheiden muss, wenn zur Fortbildung des Rechts oder zur Wahrung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsmittelgerichts geboten ist (BGH, Beschl. v. 13.03.2003 - IX ZB 134/02 Rn. 6 - BGHZ 154, 200; BGH, Beschl. v. 11.09.2003 - XII ZB 188/02 - NJW 2003, 3712 m.w.N.; BGH, Beschl. v. 10.11.2003 - II ZB 14/02 - NJW 2004,

448; BGH, Beschl. v. 24.11.2011 - VII ZB 33/11 Rn. 9 f. - WM 2012, 140).

Damit hat der Einzelrichter objektiv willkürlich unter Verletzung des Verfassungsgebots des gesetzlichen Richters (Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG) mit der Zulassung der Rechtsbeschwerde eine Entscheidungsbefugnis an sich gezogen, die nach dem Gesetz nicht ihm, sondern der Kammer in ihrer vollen Besetzung übertragen ist. Hierdurch hat er die gesetzlichen Grenzen seiner Entscheidungszuständigkeit insgesamt nicht beachtet und objektiv willkürlich entschieden.

D. Auswirkungen für die Praxis

Für die mitrechtliche Praxis hat der Beschluss des BGH keine relevante Bedeutung.

4

Erfolgreiche Nichtzulassungsbeschwerde wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Bei einer Verletzung des rechtlichen Gehörs nach Art. 103 Abs. 1 GG kann eine Revision trotz Nichtzulassung gegen ein Berufungsurteil zugelassen werden.

Anmerkung zu BGH, Beschluss vom 18.07.2019, IX ZR 276/17

von **Simone Bueb**, RA'in

A. Problemstellung

Der BGH musste sich mit der Frage auseinandersetzen, ob das rechtliche Gehör nach Art. 103 Abs. 1 GG durch die Berufungsinstanz verletzt wurde. Die Revision war in vorliegender Sache nicht zugelassen, daher erhob der Beklagte Nichtzulassungsbeschwerde.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Der beklagte Rechtsanwalt beriet den Kläger beim Abschluss eines Mietvertrages über Ge-

werberäume. Der Kläger räumte in diesem Mietvertrag der Mieterin ein dingliches Vorkaufsrecht am Mietobjekt ein. Eine notarielle Beurkundung erfolgte jedoch nicht. Wegen der daraus resultierenden Ungewissheit über die Wirksamkeit des Vertragsschlusses schlossen die Mietvertragsparteien einen neuen Mietvertrag, der kein Vorkaufsrecht mehr enthielt. Der Kläger verklagte den Beklagten wegen unzureichender Belehrung bezüglich der Beurkundungsbedürftigkeit des dinglichen Vorkaufsrechts auf Schadensersatz.

Das LG Karlsruhe sprach dem Kläger erstinstanzlich den geltend gemachten Schaden zu und stellte weiterhin fest, dass der Beklagte verpflichtet sei, dem Kläger weitere künftige Schäden zu erstatten. Das Oberlandesgericht wies die Berufung des Beklagten durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zurück. Mit seiner Beschwerde erstrebte der Beklagte die Zulassung der Revision und dadurch die Abweisung der Klage.

Der BGH hat die Revision zugelassen, den Beschluss des Oberlandesgerichts aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Berufungsgericht habe den Anspruch des Beklagten auf rechtliches Gehör aus Art. 103 Abs. 1 GG in entscheidungserheblicher Weise verletzt.

Das Oberlandesgericht sei der Ansicht gewesen, das Landgericht habe die zwischen den Parteien umstrittene Frage, ob der Beklagte den Kläger auf das Erfordernis einer notariellen Beurkundung des dinglichen Vorkaufsrechts hingewiesen habe, dahinstehen lassen dürfen. Eine Pflichtverletzung des Beklagten liege bereits darin, dass dieser nicht behauptet hatte, auf das Risiko der Nichtigkeit des gesamten Vertrages mangels notarieller Beurkundung des Vorkaufsrechts hingewiesen zu haben. Zutreffend habe das Landgericht auch den Zusammenhang zwischen der Pflichtverletzung und dem geltend gemachten Schaden bejaht.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verpflichte laut ständiger Rechtsprechung das Gericht, das tatsächliche und rechtliche Vorbringen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in seine Entscheidung mit einzubeziehen (BVerfG, Beschl. v. 19.05.1992 - 1 BvR 986/91 - BVerfGE

86, 133, 145 f.; BVerfG, Urt. v. 08.07.1997 - 1 BvR 1621/94 - BVerfGE 96, 205, 216 f.; BGH, Beschl. v. 27.03.2003 - V ZR 291/02). Dieser Verpflichtung sei das Oberlandesgericht nicht nachgekommen, da es die schriftsätzlich vorgebrachte Behauptung des Beklagten nicht berücksichtigt habe, er habe im Rahmen eines Telefonats auf die möglichen Konsequenzen der Missachtung des Formerfordernisses für die Wirksamkeit des Mietvertrags hingewiesen.

Das Gericht sei allerdings nicht verpflichtet, sich mit jedem Vorbringen in den Entscheidungsgründen ausdrücklich zu befassen. Grundsätzlich könne davon ausgegangen werden, dass ein Gericht den Vortrag der Parteien zur Kenntnis genommen und erwogen habe. Nur wenn besondere Umstände deutlich gemacht werden, die darauf schließen lassen, dass tatsächliches Vorbringen überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder bei der Entscheidung nicht erwogen wurde, liege eine Gehörsverletzung vor (BGH, Beschl. v. 27.03.2003 - V ZR 291/02).

Diese Annahme sei hier gerechtfertigt. Das Oberlandesgericht habe zur Frage einer Pflichtverletzung in seinem Hinweisbeschluss darauf abgestellt, dass der Beklagte lediglich vorgetragen habe, er habe den Sohn des Klägers auf die Beurkundungspflicht der Klausel betreffend das dingliche Vorkaufsrecht hingewiesen. Es habe aber mit keinem Wort erwähnt, dass der Beklagte zu diesem für die Frage der Pflichtverletzung nach Ansicht des Berufungsgerichts entscheidenden Punkt in dem fraglichen Schriftsatz behauptet habe, den Hinweis auf das Risiko einer Unwirksamkeit des Vertrags im Ganzen telefonisch erteilt zu haben. Dies erlaube den Schluss, dass das Berufungsgericht dieses Vorbringen übersehen habe.

Es könne also nicht ausgeschlossen werden, dass das LG Karlsruhe zu einer anderen Entscheidung gekommen wäre, wenn es die Behauptung des Beklagten berücksichtigt hätte, weshalb die Revision zuzulassen und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen sei.

In der Sache selbst sei darauf hinzuweisen, dass sich selbst bei einem pflichtwidrigen Verhalten des Beklagten die Frage stelle, ob diese Pflichtverletzung den geltend gemachten Schaden verursacht habe. Die Darlegungs- und Beweislast hierfür trage der Kläger. Bei dieser Be-

urteilung sei die real eingetretene Vermögenslage des Klägers mit derjenigen zu vergleichen, die sich im Falle pflichtgemäßen Handelns des Beklagten ergeben hätte. Hierzu fehle es bisher an den erforderlichen Feststellungen. Da nach einer Belehrung über die zur Vermeidung einer Gesamtnichtigkeit erforderliche notarielle Beurkundung für den Kläger verschiedene Handlungsmöglichkeiten in Betracht gekommen wären, seien die Grundsätze des Anscheinsbeweises für ein Beratungsgemäßes Verhalten nicht anwendbar. Grundsätzlich habe der Mandant in einem solchen Fall den Weg anzugeben, für den er sich entschieden hätte. Lasse er diesen offen, sei die nach § 287 ZPO erforderliche Schadenswahrscheinlichkeit nur gegeben, wenn sie für alle in Betracht kommenden Verläufe bestehe. Ist für die in Frage kommenden Vorgehensweisen zudem die Bereitschaft eines Dritten erforderlich, den beabsichtigten Weg mitzugehen, muss der Mandant dessen Bereitschaft im damaligen Zeitpunkt darlegen und beweisen (BGH, Urt. v. 19.01.2006 - IX ZR 232/01; BGH, Urt. v. 16.07.2015 - IX ZR 197/14). Sollte sich ergeben, dass bei pflichtgemäßer Belehrung der Mietvertrag notariell beurkundet worden wäre, sei in die Schadensbetrachtung auch die Minderung des Grundstückswerts wegen des dinglichen Vorkaufsrechts einzubeziehen.

C. Kontext der Entscheidung

Wird gerügt, es sei vom Gericht Vortrag übergegangen worden, muss im Einzelnen dargestellt werden, wo dieser zu finden ist. Der Beschwerdeführer muss unter Angabe des Schriftsatzes nach Datum und bei entsprechendem Umfang nach Seitenzahl konkret vortragen, welcher Vortrag übergegangen worden sein soll. Ob das übergangene Vorbringen entscheidungserheblich ist, richtet sich grundsätzlich nach den vom Gericht getroffenen tatsächlichen Feststellungen und seinen rechtlichen Ausführungen. Es genügt, wenn der Schluss gerechtfertigt ist, dass das Berufungsgericht bei richtigem Verfahren möglicherweise anders entschieden hätte.

Das Grundgesetz verpflichtet die Gerichte, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Das Gebot des rechtlichen Gehörs soll als Prozessgrundrecht sicherstellen, dass die vom Gericht zu treffende Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergeht, die ihren Grund in unterlasse-

ner Kenntnisnahme des Sachvortrags der Parteien haben. Grundsätzlich muss angenommen werden, dass ein Gericht das Vorbringen der Beteiligten zur Kenntnis genommen und erwogen hat. Die Gerichte müssen nicht jedes Vorbringen in den Gründen der Entscheidung ausdrücklich behandeln. Deshalb müssen, um eine Verletzung des rechtlichen Gehörs feststellen zu können, im Einzelfall besondere Umstände deutlich machen, dass tatsächliches Vorbringen eines Prozessbeteiligten entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder bei der Entscheidung nicht beachtet worden ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Gericht auf den wesentlichen Kern des Vortrags einer Partei zu einer Frage, die für das Verfahren von zentraler Bedeutung ist, in den Entscheidungsgründen nicht eingeht. Dies ist ständige Rechtsprechung (vgl. BGH, Beschl. v. 27.03.2003 - V ZR 291/02), insofern hat der BGH hier richtig entschieden.

Auch in der Sache selbst war der Hinweis des BGH korrekt, dass der Vortrag des Klägers bisher noch nicht ausreichte und dieser darlegungs- und beweispflichtig für das Verhalten des Mieters sowie für die Höhe des Schadens ist.

D. Auswirkungen für die Praxis

Um einen Haftungsfall zu vermeiden, ist es für Anwälte selbstverständlich geboten, den Mandanten auf alle Folgen der Auswirkungen eines Vertragsschlusses und dessen Formerfordernis hinzuweisen.

Davon unabhängig ist jedoch in einem Prozess die etwaige Verletzung des rechtlichen Gehörs durch das Gericht zu überprüfen, wenn ersichtlich ist, dass das Gericht einen Vortrag nicht erwogen oder gar übersehen hat, denn dieses hat mindestens den entscheidungserheblichen Vortrag zu berücksichtigen.

Anbringung von Hinweisschildern an Eingangstüren eines Geschäftes innerhalb eines Einkaufszentrums auf neue Geschäftsadresse

Leitsatz:

Haben die Parteien im Mietvertrag ausdrückliche und abschließende Vereinbarungen über die zulässige Werbung im Außenbereich getroffen, besteht kein Recht des Mieters, nach Beendigung des Mietvertrages ein Hinweisschild an der Hauswand mit der neuen Geschäftsadresse zu installieren.

Anmerkung zu AG Hamburg, Urteil vom 28.03.2019, 44 C 275/18

von **Norbert Eisenschmid**, RA

A. Problemstellung

Unter welchen Umständen darf der Mieter eines Ladens, der innerhalb eines Einkaufszentrums gelegen ist, beim Auslaufen des Mietvertrages ein Hinweisschild mit der neuen Adresse an der Ladentür anbringen?

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Es geht um den Anspruch auf die Anbringung eines Hinweisschildes an der Tür des Mietobjektes innerhalb eines Einkaufszentrums, womit die Klägerin ihre bisherige Kundschaft auf eine neue Geschäftsadresse hinweisen möchte. Der Grund war die Beendigung des Mietverhältnisses über Räumlichkeiten eines Ladengeschäftes, das durch Kündigung der Vermieterin zum 30.06.2018 beendet wurde. Der vorgerichtlichen Aufforderung der Klägerin auf Duldung der Anbringung zweier Hinweisschilder kam die Beklagte nicht nach und stützt sich dabei auf die vertragliche Absprache des schriftlichen Mietvertrages, der Folgendes vorsieht:

„§ 8.7. Im Interesse der Wahrung eines positiven Gesamteindrucks des Gesamtobjekts ist der Mieter verpflichtet, ... sein Geschäft so zu betreiben, wie es dem Charakter des Gesamtobjekts entspricht und solche Handlungen zu un-

terlassen, die geeignet sind, die berechtigten Interessen anderer Mieter zu verletzen oder sich für das Gesamtobjekt abträglich auswirken ...“.

§ 13 lautet auszugsweise: *„Sämtliche Außenwerbeanlagen sind zu demontieren, beklebte Scheiben sind zu reinigen und die Flächen sind in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.“*

Nachdem die Klägerin zunächst beantragt hatte, die Beklagte zur Duldung der Anbringung zweier Hinweisschilder bis zum 31.07.2018 zu verurteilen, stellte die Klägerin nach Ablauf dieses Zeitraums den Klageantrag um auf Feststellung, dass die Beklagte aufgrund ihrer Verweigerung zum Schadensersatz verpflichtet sei.

Das AG Hamburg hat die Klage als unbegründet abgewiesen.

Eine Pflicht der Beklagten zur Duldung der Hinweisschilder an der Eingangstür des Ladengeschäfts sei sowohl bis zum Ablauf der Kündigung als auch für den Zeitraum danach nicht gegeben.

Auch wenn man davon ausgehe, dass der Vermieter grundsätzlich verpflichtet sei, Hinweisschilder für die neue Adresse nach einem Auszug an den ehemals vermieteten Geschäftsräumen zu dulden, so sei diese Verpflichtung jedenfalls dann nicht gegeben, wenn die Parteien etwas anderes vereinbart hätten. Da es sich bei den Hinweisschildern um eine Werbung handle, schließe sowohl § 8 als auch § 13 des Mietvertrages den Anspruch der Klägerin aus. Zum einen liege es im Interesse der anderen Mieter des Einkaufszentrums, dass Passanten nicht auf Einkaufsmöglichkeiten außerhalb des Centers hingewiesen würden, und zum anderen sei die Mieterin verpflichtet gewesen, bei Beendigung des Mietvertrages den vorherigen Zustand wiederherzustellen, was das Anbringen von Hinweisschildern an der Eingangstür ausschließe.

C. Kontext der Entscheidung

Die Anbringung von Hinweisschildern auf eine neue Adresse hat mehrere Gründe. Zum einen will der Ladeninhaber die Laufkundschaft darauf hinweisen, dass sein Geschäft demnächst woanders zu finden ist. Darüber hinaus möchte er seine bisherige Kundschaft darauf hinweisen, dass künftig dieser Standort geschlossen,

das Geschäft aber an einem anderen Standort fortgeführt wird. Darüber hinaus dienen die Hinweisschilder auch dazu, anderen Personen, die nicht zur Kundschaft gehören, z.B. Postboten oder andere Dienstleister, die neue Kontaktadresse mitzuteilen.

Grundsätzlich richtig ist der Hinweis des Gerichtes, dass es der Klägerin unbenommen blieb, im Zeitraum der Kündigungsfrist innerhalb der Ladenräume einen Aushang für die Kundschaft mit dem Hinweis auf eine künftig neue Adresse anzubringen. Damit hätte die Mieterin schon einen großen Anteil ihrer Kundschaft erreicht. Richtig ist auch, dass grundsätzlich derartige Werbemaßnahmen an Fassaden oder Außenwänden vom Vermieter auch formularvertraglich ausgeschlossen bzw. von seiner zuständigen Zustimmung abhängig gemacht werden können. Anerkannt ist aber auch, dass allgemein übliche Hinweisschilder, z.B. der Name einer Praxis und ihr Tätigkeitsschwerpunkt bzw. Büro- und Sprechstunden, nicht nur zum Mietgebrauch gehören (Fritz, *GewerberaumMietR*, 5. Aufl., Rn. 180), sondern darüber hinaus auch zum Kernbestand des Gebrauchsrechts, weil ansonsten eine sinnvolle Ausübung der Geschäftstätigkeit nicht möglich ist.

Es ist daher fraglich, ob das Gericht die vertragliche Regelung interessengerecht ausgelegt hat. Ein Wettbewerbsverbot darf nämlich niemals über das hinausgehen, was zur Wahrung der schützenswerten Interessen des Vertragspartners geboten ist (OLG Celle, Urt. v. 06.04.2000 - 2 U 52/00 - NZM 2000, 550 = ZMR 2000, 447, Blumenladen). Wird z.B. ein Büro oder ein Laden verlegt, sind sowohl der neue Mieter als auch der Vermieter grundsätzlich verpflichtet, auf angemessene Zeit ein Schild zu dulden, das auf die neuen Räume des umgezogenen Mieters hinweist (OLG Düsseldorf, Urt. v. 27.05.1988 - 16 U 56/88 - NJW 1988, 2545 = NJW-RR 1988, 1360; zum angemessenen Zeitraum siehe BGH, Urt. v. 28.05.1952 - II ZR 253/51 - NJW 1952, 867). Für den Betrieb des Ladenlokals innerhalb eines Einkaufszentrums kann nichts anderes gelten. Jedenfalls bis zum Ablauf der Kündigungsfrist hat der Mieter der Geschäftsräume die gleichen wirtschaftlichen Interessen wie alle anderen Mieter innerhalb des Centers. Dass es hin und wieder eine Fluktuation innerhalb eines Einkaufszentrums geben kann, ist für sich genommen kein Makel. Zum Problem für das Center wird es erst dann,

wenn sich die Fluktuationen häufen oder wenn nicht sofort ein Nachmieter gefunden wird und deshalb die Räume längere Zeit leer stehen. Das zu vermeiden, ist aber nicht das Problem des einzelnen Mieters, sondern das des Center-Managements. Ein mögliches übergeordnetes Interesse des Centers, dass Besucher nicht auf Geschäfte außerhalb des Centers hingewiesen werden, müsste jedenfalls ausdrücklich und klar im Mietvertrag vereinbart sein. Dies ist hier nicht der Fall, da § 8 des Mietvertrages dieses Interesse nicht ausdrücklich erwähnt, sondern lediglich auf den Charakter des Gesamtobjektes abstellt sowie auf die berechtigten Interessen anderer Mieter. Der Hinweis in § 8 des Mietvertrages, dass das Geschäft so betrieben werden muss, dass es sich für das Gesamtobjekt nicht abträglich auswirkt, bezieht sich ausdrücklich nur auf die Geschäftstätigkeit, nicht aber auf die Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Kündigung bzw. Aufgabe des Geschäftes.

Auch § 13 des Vertrages kann nicht so verstanden werden, wie es das Gericht darstellt. Die Vorschrift bezieht sich ausdrücklich darauf, dass der Gewerbemieter die Mietsache in den ursprünglichen, ordentlichen und in gereinigten Zustand zu versetzen hat. Das sagt nichts darüber aus, ob der ehemalige Mieter nicht für eine bestimmte Zeit Hinweisschilder mit seiner neuen Adresse anbringen darf. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts ist darin kein Widerspruch zu sehen.

Natürlich sind der Ort und die Gestaltung des Firmenschildes mit dem Vermieter einvernehmlich festzulegen, da der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der äußeren Gestaltung der Außenfassade hat.

D. Auswirkungen für die Praxis

Für einen Gewerbetreibenden kann es zu einer erheblichen wirtschaftlichen Belastung führen, wenn er ein Geschäft aufgeben muss, ohne dass vor Ort auf die Existenz eines von ihm geführten anderen Geschäfts hingewiesen werden kann. Besonders kritisch ist dabei ein Augenmerk auf Vertragsklauseln von Einkaufszentren zu richten, die gerne ihre finanzielle und wirtschaftliche Kompetenz dazu nutzen, dem Kunden das Bild einer geschlossenen Einheit zu vermitteln und ihre Verträge darauf ausrichten. Dem Klein-

mieter bleiben da kaum Verhandlungsspielräume.