

Leitsatz

Die Schließung eines von zwei vorher stets geöffneten Eingängen eines Ladens in einem Einkaufszentrum verstößt nicht gegen die vertraglich vereinbarte Betriebspflicht des Mieters. Die im formularmäßig gestalteten Mietvertrag enthaltene Klausel, der Mieter habe Handlungen zu unterlassen, die die Interessen anderer Mieter des Centers verletzen und sich für das Center abträglich auswirken können, erfasst die Schließung eines Ladenzugangs auch dann nicht, wenn als Folge davon Kunden eine Etage des Einkaufszentrums in geringerem Umfang als vorher aufsuchen.

OLG Dresden, nicht rechtskräftiges Urteil vom 24.07.2007
Az.: 5 U 489/07



Oberlandesgericht
Dresden

Aktenzeichen: 5 U 489/07
1-O-989/06 LG Chemnitz

Verkündet am 24.07.2007
Die Urkundsbeamtin:

S.....
Justizobersekretärin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

A.... M..... GmbH,
v.d.d. Geschäftsführer

Klägerin und Berufungsklägerin

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

gegen

R...-C..... und V.....GmbH,
v.d.d. Geschäftsführer

Beklagte und Berufungsbeklagte

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

wegen Feststellung von Pflichten aus einem gewerblichen
Mietverhältnis

hat der 5. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 03.07.2007 durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht S.....,
Richter am Oberlandesgericht Dr. L.... und
Richter am Amtsgericht E.....

für Recht erkannt:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das am 16.02.2007 zu Aktenzeichen 1 O 989/06 verkündete Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Chemnitz abgeändert:

Es wird festgestellt, dass die Klägerin der Beklagten gegenüber nicht verpflichtet ist, den Ein-/Ausgang im 1. Obergeschoss der mit Mietvertrag vom 27.09.1993 angemieteten Verkaufs-/Ladenflächen im Einkaufszentrum N..... in C..... während der Öffnungszeiten offen zu halten.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits in beiden Rechtszügen zu tragen.
3. Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin aus Nr. 2 des Urteilsausspruch gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 6/5 des vollstreckbaren Betrages abwenden, falls die Klägerin nicht in Höhe von 6/5 des jeweils vollstreckten Betrages Sicherheit leisten sollte.

Streitwert des Berufungsverfahrens: 62.000,00 EUR

Tatbestand:

Die Parteien streiten um Pflichten der Klägerin aus einem Mietvertrag vom 27.09.1993 (Anlage K 1 im Anlagenband Klägerin). Es geht um Mietflächen im Einkaufszentrum N..... in C....., die die Klägerin als Mieterin zum Verkauf von Textilien nutzt.

Die Übergabe des Mietobjekts erfolgte im Oktober 1994. Die Klägerin, die seither die beiden Ein- und Ausgänge im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Centers geöffnet und entsprechend personell besetzt hatte, entschloss sich im März 2006 dazu, den Zugang im 1. Obergeschoss zu schließen, so dass die Kunden den Laden nur noch über den im Erdgeschoss

des Centers gelegenen Eingang betreten und verlassen konnten. Dem trat die Beklagte mit Schreiben vom 27. und 29.03.2006 unter Hinweis auf die in § 8 des Mietvertrages vereinbarte Betriebspflicht entgegen. Sie forderte die Klägerin auf, auch den oberen Zugang wieder zu betreiben, mahn- te das Verhalten der Mieterin als vertragswidrig ab und stellte bei Fortsetzung eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 BGB in Aussicht. Die Klägerin öffnete daraufhin den oberen Eingang wieder, vertrat aber wie im vorliegenden Rechtsstreit die Auffassung, dass sie dazu vertraglich nicht verpflichtet sei.

Die Klägerin macht geltend, § 8 des Vertrages verpflichtete sie nicht dazu, den Laden mit zwei Ein- und Ausgängen zu betreiben. Das ergebe sich auch nicht aus dem Umstand, dass sie seit Beginn des Mietverhältnisses auch den Eingang im 1. Obergeschoss des Centers geöffnet habe.

Die Beklagte vertritt dagegen die Auffassung, nach § 8 des Vertrages sei die Klägerin zur Aufrechterhaltung auch des oberen Eingangs des Mietobjekts verpflichtet. Als einer der sogenannten "Ankermieter" des Centers habe die Klägerin in besonderem Maße Rücksicht auf die Belange des Einkaufszent- rums zu nehmen; der Laden habe wegen der Zugänge im Erdge- schoss und im 1. Obergeschoss eine herausgehobene Bedeutung für die Kundenfrequenz, insbesondere im oberen Stockwerk. Dass auch die Klägerin eine entsprechende vertragliche Ver- pflichtung anerkannt habe, ergebe sich aus der Tatsache, dass seit Beginn des Mietverhältnisses beide Eingänge des Ladens in Betrieb gehalten worden seien. Die zeitweilige Schließung des oberen Zugangs habe bereits zu Reklamationen von anderen Mietern des Centers geführt. Es sei daher zu er- warten, dass es bei einer fortdauernden Schließung dieses Eingangs zu negativen Auswirkungen, insbesondere für die dort befindlichen anderen Geschäfte komme.

Das Landgericht hat die Klage durch Urteil vom 16.02.2007 (Bl. 38 - 46 dA) abgewiesen und zur Begründung ausgeführt,

die Schließung des oberen Eingangs verstoße gegen die Betreiberpflicht im Mietvertrag.

Dagegen richtet sich die Berufung der Klägerin, die unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens beantragt, für Recht zu erkennen:

Das Urteil des Landgerichts Chemnitz vom 16.02.2007 wird abgeändert und es wird festgestellt, dass die Klägerin gegenüber der Beklagten nicht verpflichtet ist, den Ein-/Ausgang im 1. Obergeschoss der mit Mietvertrag vom 27.09.1993 angemieteten Verkaufs-/Ladenflächen während der Öffnungszeiten offen zu halten.

Die Beklagten beantragen

Zurückweisung der Berufung;

sie verteidigen das angefochtene Urteil unter Wiederholung der erstinstanzlich vorgebrachten Argumentation.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung ist begründet.

Die Klägerin verhält sich vertragskonform, wenn sie den oberen Eingang ihres Ladens während der Öffnungszeiten des Centers geschlossen hält.

1. Die Klage ist nach § 256 Abs. 1 ZPO zulässig. Es geht um Pflichten der Klägerin aus dem Mietvertrag vom 27.09.1993 und damit um Rechtsbeziehungen aus einem Rechtsverhältnis (vgl. BGH NZM 2002, 786). Das Interesse an alsbaldiger Klärung dieses zwischen den Parteien umstrittenen Teils des Mietverhältnisses folgt aus dem Umstand, dass die Beklagte der Klägerin bei Fortsetzung des aus ihrer Sicht vertragswidrigen Verhaltens den

Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung in Aussicht gestellt hat. Damit geht es um ein gegenwärtiges Rechtsverhältnis (BGH NJW 2001, 3789, 3790).

2. Die Klägerin verstößt als Mieterin nicht gegen ihre sich aus § 8 des Mietvertrages ergebende Betriebspflicht.

a) Nach § 8 b des Vertrages ist der Mieter dazu verpflichtet, den Mietgegenstand während der Mietzeit dem Mietzweck entsprechend ununterbrochen zu nutzen und ihn weder ganz noch teilweise ungenutzt zu lassen. Die damit festgelegte Betriebspflicht der Klägerin ist auch dann wirksam vereinbart, wenn es sich bei der fraglichen Klausel um von der Beklagten gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen handeln sollte, wovon allerdings unter den gegebenen Umständen auszugehen ist. Denn unstreitig hat die Beklagte die fraglichen Klauseln gestellt und es ist darüber nicht vor oder bei Vertragsabschluss verhandelt worden. Daran ändert auch die vom Senat in dem den Parteien bekannten Urteil vom 6.12.2005 (Az.: 5 U 1528/05) festgestellte Streichung des früheren zweiten Satzes von § 8 d des Vertrages nichts. Die Vereinbarung einer Betriebspflicht des Mieters in AGB des Vermieters ist wirksam (Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Aufl. Rn. 609 m.N.).

Die Betriebspflicht der Klägerin entfiere auch dann nicht, wenn § 8 d Satz 1 des Vertrages entgegen dem hierzu vom Senat in der Entscheidung vom 06.12.2005 eingenommenen Standpunkt wegen fehlender Transparenz gemäß § 307 Abs. 1 S. 2 BGB unwirksam sein sollte, wie der BGH im Urteil vom 16.05.2007 (XII ZR 13/05) bei einer wortidentischen Klausel angenommen hat. Denn § 8 d würde auch bei Streichung von Satz 1 der Klausel (§ 306 Abs. 1 BGB) die Verpflichtung des Mieters zur permanenten Öffnung des Mietobjekts nach § 8 b des Vertrages unberührt lassen.

- b) Die Klägerin genügt ihrer Betriebspflicht durch Öffnen und Betreiben ihres Ladens, auch wenn die Kundschaft ihn nur über den Eingang im Erdgeschoss betreten kann.

Betriebspflicht ist die Pflicht des Mieters, die Mieträume während bestimmter Zeiten für die Kunden offen zu halten, das mietvertraglich festgelegte Gewerbe dort zu betreiben und ein nach dem Vertragszweck angemessenes Waren- und Leistungsangebot zu präsentieren. Das tut die Klägerin unstreitig. Die Beklagte legt nicht dar, dass die Schließung des oberen Zugangs zu einer Einschränkung im Warenangebot der Klägerin geführt hat oder führen könnte. Nach den Angaben der Klägerin im Verhandlungstermin vor dem Senat befindet sich im Obergeschoss ihres Ladens nach wie vor die Herrenabteilung, zu der die Kunden jetzt über den Eingang zur Damenabteilung im Erdgeschoss gelangen können.

Die Klägerin würde somit durch die Schließung des oberen Eingangs nicht gegen ihre vertragliche Betreiberpflicht verstoßen.

3. Dieses rechtliche Ergebnis zieht letztlich auch die Beklagte nicht in Zweifel. Ihr geht es offensichtlich um die negativen Folgen für den Betrieb der übrigen Läden im Center, namentlich für die auf der oberen Etage, welche bei Schließung des dort befindlichen Eingangs zum Laden der Klägerin nach Behauptung der Beklagten auftreten könnten.

Die Klägerin ist jedoch vertraglich nicht zu einer Aufrechterhaltung des oberen Eingangs verpflichtet.

- a) Der von der Beklagten erhobene Anspruch lässt sich nicht aus § 8 a und e des Vertrages herleiten.

§ 8 a der mit "Wahrung des Gesamtinteresses" überschriebenen Klausel befasst sich mit der Gestaltung der

Ladenstraßen im Center und deren "Charakter". Der Mieter ist danach zu einer entsprechenden Gestaltung der Schaufenster verpflichtet und angehalten, seinen Geschäftsbetrieb nach den allgemeinen Bedürfnissen des Centers auszurichten. Die permanente Öffnung des oberen Ladeneingangs der Mietfläche der Klägerin gehört danach weder unmittelbar noch mittelbar zu den Pflichten der Mieterin.

Der dort gennante Begriff "Gestaltung des Fassaden-/Schaufenster- und Eingangsbereichs" erfasst nach seinem Wortsinn eindeutig den äußeren Eindruck, den der Laden aufzuweisen hat. Von der Anzahl der Eingänge ist im gesamten Vertrag nicht die Rede. Auch ist nicht ersichtlich, dass die Schließung des Eingangs im 1. Obergeschoss nicht mit der sonstigen Gestaltung der Ladenstraßen in Übereinstimmung zu bringen ist. Zu Recht weist die Klägerin in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Auslegung von AGB in der Regel nur in engen Grenzen möglich ist und sich nach objektiven Maßstäben zu richten hat. Eine ergänzende Auslegung, wie sie hier von der Beklagten im Ergebnis gefordert wird, ist zu Gunsten des Verwenders nur ausnahmsweise denkbar (Palandt/Heinrichs, BGB, 66. Aufl. § 305 c Rn. 17), aber im vorliegenden Fall angesichts der ansonsten durchaus detaillierten Regelung der Rechte und Pflichten des Mieters im gesamten Klauselwerk nicht möglich.

Dasselbe gilt, soweit die Beklagte ihren Anspruch auf § 8 e des Vertrages stützt. Der Geschäftsbetrieb der Klägerin wird auch ohne den oberen Eingang nicht anders sein als vorher und somit dem Charakter des Centers entsprechen, wie Satz 1 der Klausel fordert. Satz 2 ist ebenfalls nicht einschlägig. Danach hat der Mieter Handlungen zu unterlassen, die berechnete Interessen anderer Mieter verletzen oder sich für das gesamte Einkaufszentrum abträglich auswirken könnten. Solche Folgen werden allerdings auch hier von der Beklagten für den Fall einer Schließung des Eingangs zur Herrenabtei-

lung befürchtet. Die Klausel ist jedoch nach den für AGB üblichen Maßstäben einschränkend und zu Lasten der Beklagten als Verwenderin auszulegen. Die berechtigten Interessen der anderen Mieter können ebenso wenig wie die negativen Auswirkungen für das Center unter dem der Klausel in Satz 1 vorangestellten Begriff "Charakter des Einkaufszentrums" zugehörig verstanden werden. Zudem läge ein Verstoß gegen das sogenannte Transparenzgebot nach § 307 Abs. 1 S. 2 BGB vor, wollte man die Schließung des oberen Eingangs als Handlung im Sinne von § 8 e Satz 2 des Vertrages ansehen, weil sie die Interessen anderer Mieter verletzt und sich für das Zentrum abträglich auswirken könnte. Das Transparenzgebot verpflichtet Verwender von AGB entsprechend den Grundsätzen von Treu und Glauben dazu, Rechte und Pflichten ihres Vertragspartners möglichst klar und durchschaubar darzustellen (BGH, Urteil vom 16.05.2007, XII ZR 13/05, Rn. 14). Dazu gehört insbesondere die präzise Beschreibung derjenigen Verpflichtungen des Mieters, die für ihn wirtschaftliche Nachteile und Belastungen zur Folge haben können (BGH NJW 2000, 651, 652). Das betrifft auch den vorliegenden Fall, in welchem die Klägerin als Mieterin durch die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung des oberen Eingangs in ihrer wirtschaftlichen Entscheidungsfreiheit beeinträchtigt wäre und entsprechende Mehrkosten hinnehmen müsste. Von solchen vor allem personellen Mehraufwendungen als Folge des Betriebs des oberen Ausgangs ist nach den glaubhaften Angaben des Vertreters der Klägerin im Senatstermin auszugehen.

- b) Die vorstehenden Überlegungen gelten insbesondere im Hinblick auf eine Vertragsklausel, bei deren Missachtung der Gegner des Klauselverwenders eine außerordentliche Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter gemäß § 543 Abs. 1 BGB zu befürchten hätte. Klauseln, die derartige Pflichten beinhalten, müssen klar und verständlich sein. Zwar ist nicht zu verlangen, dass alle Möglichkeiten von unter § 543 Abs. 1 BGB fallenden

Verstößen im Vertrag angeführt werden. Soll jedoch ein grundsätzlich vertragsgemäßes Verhalten des Mieters Anlass zu einer außerordentlichen Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB sein können, muss es in der Klausel so deutlich beschrieben werden, dass für den Vertragspartner nach dem Maßstab von §§ 133, 157, 242 BGB die Folgen eines Verstoßes erkennbar sind. Das ist hier jedoch nicht der Fall.

Die Klausel verpflichtet also die Klägerin nicht zu dem von der Beklagten beanspruchten Verhalten.

4. Zu Unrecht beruft sich die Beklagte auf ein übereinstimmendes Verständnis der Parteien im Hinblick auf die Öffnung des oberen Eingangs und auf eine nach den Grundsätzen von Treu und Glauben sich ergebende Vertragspflicht der Klägerin.
 - a) Unstreitig hatte die Klägerin seit Beginn des Mietverhältnisses im Oktober 1994 bis zum März 2006 ununterbrochen beide Eingänge ihres Ladens während der Verkaufszeiten geöffnet. Dieses Verhalten lässt jedoch keine Rückschlüsse auf die Reichweite der vertraglichen Regelung bzw. ein entsprechendes Verständnis zwischen den Parteien zu.

Allerdings kann grundsätzlich das nachvertragliche Verhalten einer Vertragspartei ein wichtiges Indiz für das Verständnis vom Inhalt eines Vertrages sein. Die Öffnung auch des oberen Zugangs zum Laden stellt jedoch keinen Umstand dar, der für die Darstellung der Beklagten sprechen würde. Zu Recht weist die Klägerin in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es an der für eine Wertung ihres Verhaltens erforderlichen Einordnung als vertragliche Verpflichtung fehlt. Bis März 2006 war zu keinem Zeitpunkt streitig, ob die Klägerin beide Eingänge offen halten musste. Daher kann das gepflogene Verhalten ohne weiteres auch als Ausdruck einer unternehmerischen Entscheidung gewertet werden, aus der

nicht gefolgert werden könnte, die Klägerin als Mieterin verhalte sich so, weil das der Vertrag von ihr verlange.

Ihr tatsächliches Verhalten hat damit keinen Erklärungswert. Daher kommt auch eine konkludente Änderung des Vertrages nach Maßgabe der Rechtsprechung des BGH bei der Abrechnung von nicht umgelegten Betriebskosten und deren wiederholter Begleichung durch den Mieter nicht in Betracht (vgl. BGH NZM 2006, 11; BGH NZM 2004, 418).

- b) Schließlich überzeugt auch das Argument der Beklagten nicht, die Klägerin sei in ihrer Rolle als einer der sogenannten "Ankermieter" des Centers zur Aufrechterhaltung des oberen Zugangs verpflichtet.

Nach vom Senat für richtig gehaltener Auffassung (Wolf/Eckert/Ball Rn. 606) genügt selbst ein evidenten Interesse des Vermieters an der Fortsetzung der bisherigen Nutzung nicht, um ohne entsprechende ausdrückliche Regelung im Mietvertrag eine Betriebspflicht anzunehmen. Das gilt auch bei Annahme eines dem Mieter erkennbaren Gesamtkonzepts, das auf ein Betreiben des betreffenden Mietobjekts ausgelegt ist (Wolf/Eckert/Ball Rn. 607 m.N.).

Für die Offenhaltung eines einzelnen Eingangs kann nichts anderes gelten: Wenn der Vermieter derartige Pflichten des Mieters nicht in den Vertrag aufnimmt, hat er über die Einhaltung der allgemeinen Betriebspflicht hinaus keine weitergehenden Ansprüche. Insbesondere kann er dem Mieter nicht vorschreiben, wie dieser sein Geschäft zu organisieren hat, auch im Hinblick auf die Öffnung von Eingängen zu den Ladenstraßen nicht.

5. Die Berufung ist damit erfolgreich, so dass die Kostenentscheidung sich nach § 91 Abs. 1 ZPO richtet. Die

Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 709 Nr. 10, 711 ZPO.

Der Streitwert bemisst sich nach dem Interesse der Klägerin an der Fortsetzung des Mietverhältnisses ohne Öffnung des oberen Eingangs. Die damit verbundenen Mehrkosten sind von dem Vertreter der Mieterin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat nachvollziehbar auf monatlich 2.500,00 EUR in Form von Personalkosten angegeben worden. Gemäß §§ 3, 9 S. 2 ZPO, 47 Abs. 1 S. 1 GKG ist damit für die in der Berufung noch streitige restliche Vertragslaufzeit (April 2007 bis Oktober 2009 = 31 Monate) von 77.500,00 EUR auszugehen. Da über einen Feststellungsantrag entschieden wird, sind von diesem Betrag nur 80 % in Ansatz zu bringen. Das ergibt den festgesetzten Betrag von 62.000,00 EUR.

Anlass für die Zulassung einer Revision besteht nicht.