

Autor: Joachim Wichert
Anmerkung zu: OLG Frankfurt v. 10.09.2014
14 U 103/12

Quelle:



Verlag Dr. Otto Schmidt,
Köln

Fundstelle: MietRB 2015, 265-266

Norm: § 154 BGB

Zitiervorschlag: MietRB 2015, 265-266

Titelzeile

Mietvorvertrag: Reicht Vereinbarung über Mietgegenstand, -höhe und -zins?

Vorinstanz

LG Fulda - 3 O 659/11

Leitsatz

Einigen sich die Parteien (mündlich) über Mietgegenstand, Miethöhe und Mietzins eines künftigen Mietvertrags, so schließen sie einen Mietvorvertrag.

Das Problem Im September 2005 vereinbaren die Parteien mündlich, dass M auf einem Grundstück des V einen noch zu errichtenden Lebensmittelmarkt mit einer angenommenen Verkaufsfläche von 1.300 qm zzgl. Nebenflächen für zehn Jahre für eine Jahresmiete von 220.000 € anmieten könne. Zu dieser Zeit ist das zu erstellende Mietobjekt noch nicht im Einzelnen geplant. Über weitere Einzelheiten des noch abzuschließenden Mietvertrags einigt man sich nicht. Hintergrund dessen ist: M benötigt für sein bestehendes Lebensmittelgeschäft größere Räume, um auf Dauer wettbewerbsfähig zu sein. V kann aus rechtlichen Gründen sein Bauprojekt nur dann verwirklichen, wenn M einer Verlegung seines Lebensmittelgeschäfts zustimmt. Nach Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes führen die Parteien Gespräche über den Mietvertrag, allerdings erfolglos. M ist der Auffassung, dass man im September 2005 einen Mietvorvertrag abgeschlossen habe, und verklagt V auf Zustimmung zu dem von ihm im Klageantrag vollständig ausformulierten Mietvertrag. V hält u.a. entgegen, die damalige Vereinbarung sei zu unbestimmt gewesen.

Die Entscheidung des Gerichts

Der OLG Frankfurt/M. gibt nach Beweisaufnahme M Recht. Er könne die Zustimmung zu dem von ihm ausformulierten Mietvertrag verlangen. Denn die Parteien hätten einen entsprechenden Mietvorvertrag geschlossen.

Zunächst charakterisiert das OLG Frankfurt/M. allgemein den Mietvorvertrag. Danach verpflichte ein Mietvorvertrag die Parteien, ein Angebot auf Abschluss des Hauptvertrags abzugeben und das Angebot des anderen Teils anzunehmen. Er begründe also einen Kontrahierungszwang. Ein Mietvorvertrag diene dazu, eine vertragliche Bindung zu einem Zeitpunkt zu erreichen, in dem der Abschluss des Hauptvertrags aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen noch nicht möglich sei. Der Mietvorvertrag müsse den wesentlichen Inhalt zumindest in bestimmbarer Weise festlegen. Diese wesentlichen Vertragsbedingungen seien Mietobjekt, Mietdauer und Mietzins (Verweis u.a. auf BGH v. 21.10.1992 – XII ZR 173/90, MDR 1993, 341 = NJW-RR 1993, 139; v. 3.7.2002 – XII ZR 39/00, MDR 2002, 1362 = NJW 2002, 3016).

Einen solchen Mietvorvertrag hätten die Parteien abgeschlossen. Sie hätten sich über das Mietobjekt (zu erstellender Lebensmittelmarkt), die Mietdauer und den Mietpreis geeinigt. Zwar seien die Einzelheiten des Mietobjekts noch offen geblieben; auch sei das errichtete Mietobjekt größer, als ursprünglich geplant. Dies beeinträchtigt aber nicht dessen Bestimmbarkeit bei Abschluss des Mietvorvertrags. Beide Parteien hätten auch den notwendigen Anlass, sich schon vor Abschluss des Hauptvertrags zu binden: M benötigte größere Räume. V konnte sein Bauprojekt nur dann verwirklichen, wenn M einer Verlegung seines Lebensmittelgeschäfts zustimmt.

Auch den Einwand des V, man habe sich im September 2005 noch nicht über alle Punkte einigen können, deshalb stehe § 154 Abs. 1 S. 1 BGB dem Abschluss des Mietvorvertrags entgegen, weist das OLG Frankfurt zurück. Denn diese Regelung finde keine Anwendung, wenn sich die Vertragsparteien abschließend binden wollen, bevor sie sich über alle Punkte des Vertrags geeinigt hätten.

Der von M formulierte Hauptvertrag entspreche auch weitgehend dem Vorvertrag und den Grundsätzen von Treu und Glauben. Allerdings sei der Mietzins wegen der größeren Fläche entsprechend zu erhöhen. Und M könne keine Option und kein Vormietrecht verlangen. Weitergehende Einwendungen hinsichtlich des ausformulierten Mietvertrags habe V nicht erhoben, obwohl es ihm oblegen hätte, mögliche Gestaltungsspielräume durch Alternativvorschläge geltend zu machen (Verweis auf BGH v. 12.5.2006 – V ZR 97/05, MDR 2006, 1394 = NJW 2006, 2843).

Konsequenzen für die Praxis Ein Mietvorvertrag kann auch mündlich geschlossen werden. Daher ist im Vorfeld von Vertragsverhandlungen Vorsicht geboten, wenn es um verbindliche Aussagen über die „essentialia negotii“ des künftigen Mietvertrags geht.

Beraterhinweis Ein Mietvorvertrag sollte unbedingt in einer Anlage den künftigen Mietvertrag enthalten (*Seldeneck/Wichert/Fallak*, *Gewerbemiete*, 2013, Baustein 1 Rz. 3). Dann kann es darüber nicht mehr zum Streit kommen.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., www.aclanz.de

Mehr zum Thema:

Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2015, 266 (nachstehend).

Die Nichtzulassungsbeschwerde vor dem BGH (Az. XII ZR 113/14) ist zurückgenommen worden.