


<b>Autor:</b>	Joachim Wichert	<b>Quelle:</b>	
<b>Anmerkung zu:</b>	OLG Frankfurt/M. v. 19.10.2016 2 U 89/16	<b>Fundstelle:</b>	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
		<b>Norm:</b>	MietRB 2017, 39-40
		<b>Zitiervorschlag:</b>	§ 537 BGB MietRB 2017, 39-40

### Titelzeile

### Pachtvertrag: AGB-rechtliche Wirksamkeit einer Bierbezugspflicht

### Vorinstanz

zu 2 U 89/16, LG Frankfurt/M. - 2-23 O 183/15

### Leitsatz

Kann der Pächter aufgrund der Art des Restaurants die vertragliche Bierbezugspflicht nicht erfüllen, stellt dies keine unangemessene Benachteiligung i.S.v. § 307 BGB dar.

Wird eine Unterschreitung der Mindestbezugsmenge durch Ausgleichszahlung, Schadensersatzpflicht und Kündigungsberechtigung sanktioniert, stellt dies keine unangemessene Benachteiligung i.S.v. § 307 BGB dar.

**Das Problem** Es geht um einen Gaststätte in Frankfurt, in welcher der Unterpächter ein vietnamesisches Restaurant betreibt. Hauptmieter und Unterverpächter ist eine Brauerei. Der Unterpachtvertrag hat eine feste Laufzeit von 5 Jahren

- 39 -

MietRB 2017, 39-40

- 40 -

und enthält u.a. folgende Klauseln zur Bierbezugspflicht des Unterpächters:

„X. Getränkebezug

Der Pächter verpflichtet sich, ... von dem Verpächter hergestellten und/oder vertriebenen Biere wie folgt ... zu beziehen und zum Ausschank zu bringen: ...

Der Pächter und der Verpächter gehen ... davon aus, dass in der Absatzstätte jährlich mindestens 72 hl Vertragsbier im Fass ... abgesetzt werden können. Auf dieser Bezugsmenge, zu deren Erfüllung sich der Pächter verpflichtet, beruht die Unterverpachtung durch den Verpächter.

Bei Unterschreitung der Bezugsmenge ist der Verpächter unabhängig von einem Verschulden des Pächters zur Wiederherstellung der Angemessenheit des Leistungsaustauschverhältnisses berechtigt, für jeden Hektoliter Vertragsbier, um den die Bezugsmenge unterschritten wird, eine Ausgleichszahlung von € 20 zzgl. gesetzlicher MwSt. zu verlangen. ... Der Anspruch auf Zahlung eines Ausgleichs wegen Minderbezug entfällt, soweit der Verpächter wegen Mindermengen Schadensersatz geltend macht.

Soweit der Pächter schuldhaft gegen seine Vertragspflichten verstößt, kann der Verpächter für jeden hierdurch entgangenen und im Falle der außerordentlichen Kündigung zukünftig entgehenden Hektoliter Vertragsgetränk einen pauschalierten Schadensersatz i.H.v. € 60 verlangen. ...

#### XVII. Außerordentliche Kündigungsrechte des Verpächters

Der Verpächter ist ... zur außerordentlichen Kündigung des Pachtvertrages ... berechtigt, wenn ... der Bierabsatz in einem Zeitraum von mindestens zwölf aufeinander folgenden Monaten in den Pachträumen unter 50 HL Fassbier sinkt.“

Die Brauerei kündigt den Unterpachtvertrag außerordentlich und begründet dies u.a. damit, dass der Unterpächter – unstreitig – seiner Bierbezugspflicht in den Jahren 2015 und 2016 nicht nachgekommen sei. Der Unterpächter wendet u.a. ein, dass die Klauseln zur Bierbezugspflicht AGB-rechtlich unwirksam seien.

#### **Die Entscheidung des Gerichts**

Das OLG Frankfurt gibt der Brauerei Recht. Die Klauseln zur Bierbezugspflicht seien AGB-rechtlich nicht zu beanstanden, daher sei die fristlose Kündigung gerechtfertigt.

Die Brauerei habe ein berechtigtes Interesse, ihren Getränkeabsatz mittels Getränkebezugsverpflichtung zu fördern. Denn sie habe das Pachtobjekt nur zu einem geringen Aufschlag auf die zu zahlende Miete weiterverpachtet. Selbst wenn der vereinbarte Bierabsatz in einem vietnamesischen Restaurant nicht zu erreichen sei, so berühre dies nicht die AGB-rechtliche Wirksamkeit der Bezugsvereinbarung. Das Verwendungsrisiko der Pachtsache liege gem. § 537 Abs. 1 S. 1 BGB beim Pächter. Der Pächter – nicht der Verpächter – müsse von vornherein erkennen können, inwiefern ein vertraglich vereinbarter Bierabsatz auch tatsächlich eingehalten werden könne.

Auch die vertraglichen Sanktionen bei Unterschreiten der Mindestbezugsmenge führten nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung des Unterpächters. Die Ausgleichszahlungen sollten nur Anwendung finden, wenn die Brauerei keinen Schadensersatz geltend mache. Das zusätzliche Kündigungsrecht stelle keine doppelte Sanktion für das gleiche vertragswidrige Verhalten dar. Vielmehr trage es dem weitgehenden Interesse der Brauerei Rechnung, einen Vertrag, bei dem längere Zeit die Förderung des Getränkeabsatzes nicht erreicht wurde, für die Zukunft zu beenden. Schließlich führe auch die 5-jährige Laufzeit des Unterpachtvertrags nicht zu einer unangemessen langen Bindung der Unterpächterin.

**Konsequenzen für die Praxis** Bei der AGB-rechtlichen Überprüfung von Bierbezugspflichten sind die Gerichte zugunsten der Brauereien großzügig. Auf dieser Linie bewegt sich auch das Urteil des OLG Frankfurt.

**Beraterhinweis** Das erstinstanzliche LG Frankfurt hatte auch zu klären, ob der Unterverpächter ein dem Unterpächter eingeräumtes Optionsrecht durch Kündigung des Hauptmietvertrags verhindern kann. Dies hat es unter Berufung auf § 162 BGB verneint (LG Frankfurt, Urt. v. 3.6.2016 – 2-23 O 183/15, MietRB 2016, 257). Das OLG Frankfurt hat das erstinstanzliche Urteil insofern nicht korrigiert, sondern auf eine spätere fristlose Kündigung abgestellt.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)