


Gericht:	OLG Stuttgart
Aktenzeichen:	13 U 215/19
Dokumenttyp:	Rechtsprechung
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2020, 40-41
Normen:	§ 307 BGB, § 544 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2020, 40-41

Titelzeile

Einmaliges Vormietrecht: Vereinbarung in Mieter-AGB?

Vorinstanz

zu 13 U 215/19, LG Ellwangen (Jagst) - 5 O 392/18

Leitsatz

Ein einmaliges Vormietrecht kann in Mieter-AGB wirksam vereinbart werden, und zwar auch dann, wenn es zeitlich unbefristet ist.

Das Problem Vermietet sind Gewerberäume zum Betrieb eines Supermarkts. Der Mietvertrag, ein vom Mieter gestelltes Formu-

- 40 -

MietRB 2020, 40-41

- 41 -

lar, enthält folgende Regelung: „Der Vermieter räumt dem Mieter für den ersten Vermietungsfall nach Vertragsablauf in sinngemäßer Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht ein Vormietrecht ein.“ Nach Ablauf des Mietvertrags vermietet der Vermieter die Räume an einen Dritten. Der Mieter übt das Vormietrecht aus und bleibt in den Mieträumen. Der Vermieter erhebt Räumungsklage.

Die Entscheidung des Gerichts Das OLG Stuttgart gibt dem Mieter Recht. Er müsse nicht räumen, denn er habe sein Vormietrecht wirksam ausgeübt. Die entsprechende mietvertragliche Vereinbarung sei AGB-konform, bedeute insbesondere keine unangemessene Benachteiligung des Vermieters gem. § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB .

Dies ergebe sich aus einer Abwägung der beiderseitigen Interessen. Auf Seiten des Vermieters sei vor allem das Interesse zu berücksichtigen, den Vertragspartner frei wählen zu können und nicht wegen Übersehens des Vormietrechts Schadensersatz leisten zu müssen. Auf Seiten des Mieters gehe es vor allem um das Interesse an einer langfristigen Standortsicherung mit einem an geänderte Verhältnisse angepassten Vertrag. Eine Abwägung der Interessen führe zu dem Ergebnis, dass jedenfalls

ein einmaliges Vormietrecht den Vermieter nicht unangemessen benachteilige. Dies gelte auch, wenn das einmalige Vormietrecht zeitlich nicht begrenzt sei. Denn gem. § 544 BGB sei auch ein Mietvertrag über mehr als 30 Jahre zulässig. Zudem eröffne § 544 S. 1 BGB die Möglichkeit, nach 30 Jahren ein noch bestehendes Vormietrecht durch Kündigung zu beenden. Hinzu komme, dass der Vermieter nicht mit jedem Dritten kontrahieren müsse, sondern nur (ein weiteres Mal) mit seinem vormals von ihm selbst ausgewählten früheren Vertragspartner, und das nur zu den vom Vermieter neu ausgehandelten Bedingungen. Demgemäß habe auch die bisherige Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Vormiet- und Vorpachtrechten keine Bedenken gegen eine langfristige formularvertragliche Bindung des Vermieters durch ein auf den ersten Vermietungsfall beschränktes Vormietrecht geäußert (Verweis u.a. auf BGH v. 25.10.2018 - LwZR 5/16 , NJW-RR 2018, 199; OLG Brandenburg v. 16.7.2015 - 5 U (Lw) 85/14, juris). Ebenso wenig äußere die Literatur Bedenken gegen eine langfristige Bindung durch ein einmaliges formularvertragliches Vormietrecht (Verweis u.a. auf *Leo/Kappus*, NZM 2013, 665).

Konsequenzen für die Praxis Das Urteil kann nicht überzeugen, weder im Ergebnis noch in der Begründung. Vor allem ist zu beanstanden, dass wesentliche Fundstellen, welche das Gericht für seine Auffassung in Anspruch nimmt, geradezu die gegenteilige Auffassung rechtfertigen:

So BGH v. 25.10.2018 - LwZR 5/16 , NJW-RR 2018, 199, wo es u.a. heißt: *„Nicht hinreichend bestimmt ist zudem, für welchen Zeitraum das Vorpachtrecht bestehen soll, also der Verpächter mit der Ausübung des Vorpachtrechts rechnen muss“*. So OLG Brandenburg v. 16.7.2015 - 5 U (Lw) 85/14 - juris, das einen weiteren wesentlichen Aspekt benennt: *„Im Streitfall kommt hinzu, dass ein angemessener Ausgleich für die Einräumung des Vorpachtrechts nach dem Inhalt des ... Formularvertrages nicht vereinbart worden ist.“* So *Leo/Kappus*, NZM 2013, 665, 667, die ausführen: *„In aller Regel enthält ein vorformuliertes Vormietrecht keine Einschränkung dahingehend, dass es nicht mehr ausübbar ist, wenn das Mietverhältnis auf Grund von Verfehlungen des Vormietberechtigten, etwa infolge Zahlungsverzugs etc., außerordentlich gekündigt worden ist. Im Rahmen der kundenfeindlichsten Auslegung ist daher zu unterstellen, dass auch in solchen Fällen einer erheblichen Störung seitens des Berechtigten dessen Vormietrecht bestehen soll. Eine derartige, § 543 BGB aushöhlende Regelung stellt jedoch eine unangemessene Benachteiligung dar, § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB .“* Diese Auffassung vertritt etwa auch *Hörndler* in BeckOGK/BGB, Stand 1.10.2019, § 578 Rz. 9.

Beraterhinweis Es fällt auf, dass Vermieter-AGB gerichtlich häufig sehr viel rigider kontrolliert werden als Mieter-AGB. Die vorformulierte Regelung eines Vormietrechts durch einen marktmächtigen Mieter greift ganz erheblich in die Rechte des Vermieters ein, nämlich in seine generelle Vertragsfreiheit. Dagegen ist die vorformulierte Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter geradezu eine Lappalie, nämlich eine kalkulierbare und beschränkte finanzielle Belastung. Auch hier zeigt sich: Die AGB-rechtliche Gleichsetzung von Gewerbe- und Wohnraummieter ist verfehlt (*Wichert*, ZMR 2014, 612).

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