

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Formularvertragliche Vereinbarungen in  
Centermietverträgen

– BGH, Urteil vom 6. Oktober 2021, Az.: XII ZR 11/20

---

→ Betriebsschließungsversicherung in der COVID-  
19-Pandemie

– BGH, Urteil vom 26. Januar 2022 – Az. IV ZR 144/21

---

## → Formularvertragliche Vereinbarungen in Centermietverträgen

BGH, Urteil vom 6. Oktober 2021, Az.: XII ZR 11/20

Ohne konkrete Sortimentsbindung ist formularvertraglich die Vereinbarung eines Konkurrenzschutzausschlusses und einer Betriebspflicht möglich.

Die Parteien schlossen einen formularmäßigen Gewerbemietvertrag über ein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum zum Betrieb eines hochwertigen Fan World- Einzelhandelsgeschäfts für den Verkauf von Fan-, Lizenz- und Geschenkartikeln und Accessoires. Im Mietvertrag ist eine entsprechende Sortimentsbindung, weiterhin der Ausschluss eines Konkurrenz-, Sortiments- und Branchenschutzes und eine Betriebspflicht (mit vereinbarten Kernöffnungszeiten) vereinbart.

Der BGH verneinte für diesen Fall eine unangemessene Benachteiligung des Mieters. Er führt aus, dass im Regelfall weder die formularvertragliche Vereinbarung einer Betriebs- und Offenhaltungspflicht, noch formularvertragliche Abreden, die eine Sortimentsbindung des Gewerbemieters oder einen Ausschluss des Konkurrenzschutzes des Mieters beinhalten, für sich genommen den Mieter unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich jedoch aus einer kumulativen Vereinbarung der genannten Formularbedingungen ergeben: wie bereits vom BGH mit Urteil vom 26. Februar 2020, Az. XII ZR 51/19 entschieden, benachteiligt die Vereinbarung einer Betriebspflicht nebst eines Ausschlusses des Konkurrenzschutzes und einer engen Sortimentsbindung den Gewerbemieter unangemessen. Nach Ansicht des BGH steht bei der kumulativen Vereinbarung der Klauseln nicht etwa die Angemessenheit der Betriebspflicht mit Sortimentsbindung im Vordergrund, sondern der Ausschluss des Konkurrenzschutzes. Dieser stellt einen Eingriff in die Hauptleistungspflicht des Vermieters dar. Der Vermieter hat bei einem Ausschluss des Konkurrenzschutzes die Möglichkeit, Flächen an

Dritte zu vermieten, die ein ähnliches oder gleiches Sortiment anbieten. Bei einem Ausschluss des Konkurrenzschutzes nebst der Vereinbarung einer Betriebspflicht und einer engen Sortimentsbindung wird dem Mieter die Möglichkeit genommen, sich durch Veränderung seines Angebots an eine durch den Vermieter geschaffene Konkurrenzsituation anzupassen bzw. durch eine Verkürzung der Betriebszeiten seine Kosten zu reduzieren. Ist eine hinreichend konkrete Sortimentsbindung hingegen nicht vereinbart, stellt die kumulative formularvertragliche Vereinbarung einer Betriebspflicht nebst einem Ausschluss des Konkurrenzschutzes für den Mieter keine unangemessene Benachteiligung dar (BGH, Urteil vom 3. März 2010 - XII ZR 131/08).

Unter Anwendung dieser Grundsätze führt der BGH im hier entschiedenen Fall aus, dass die zwischen Vermieter und Mieter vereinbarte Nutzung als Einzelhandelsgeschäft für den Verkauf von Fan-, Lizenz- und Geschenkartikeln und Accessoires dem Mieter ein breites Sortimentsspektrum eröffnet. Der Mieter hat hierdurch die Möglichkeit, einer möglicherweise entstehenden Konkurrenzsituation auszuweichen. Der BGH führt weiterhin aus, dass selbst wenn sich aus der Bezeichnung auf eine vage abgrenzbare Sortimentsbeschränkung schließen ließe, diese eine umfänglich kaum begrenzbar Reichweite hätte.

### Fazit:

Das Urteil fügt sich in die Rechtsprechungslinie des BGH zu formularvertraglichen Vereinbarungen in Centermietverträgen ein, in denen typischerweise ein Konkurrenzschutzausschluss nebst Betriebspflicht verbunden mit einer Sortimentsbindung vereinbart wird. Aus der Rechtsprechung ergibt sich, dass die Formulierung und Strenge der Sortimentsbindung gewissermaßen als Stellenschraube angesehen werden kann.

## → Betriebsschließungsversicherung in der COVID-19-Pandemie

---

BGH, Urteil vom 26. Januar 2022 – Az. IV ZR 144/21

Versicherungsnehmern stehen keine Ansprüche aus Betriebsschließungsversicherungen aufgrund Schließungen infolge der Pandemie zu. Ein solcher Anspruch ist in dem vorliegenden Fall auf Grundlage der vereinbarten Versicherungsbedingungen ausgeschlossen.

Der Kläger hält bei dem beklagten Versicherer eine sogenannte Betriebsschließungsversicherung. Er begehrt die Feststellung, dass der Versicherer verpflichtet ist, ihm aufgrund der Schließung seines Restaurants eine Entschädigung aus dieser Versicherung zu zahlen. Dem Versicherungsvertrag liegen die Zusatzbedingungen für die Versicherung von Betrieben gegen Schäden aufgrund behördlicher Anordnung nach dem Infektionsschutzgesetz – 2008 (ZBSV 08) zugrunde. In diesen sind die versicherten Gefahren beim Auftreten meldepflichtiger Krankheiten und Krankheitserregern genannt. Unter meldepflichtigen Krankheiten und Krankheitserregern, die in diesem Katalog aufgeführt sind, werden allerdings weder die Coronavirus-Erkrankung (COVID-19), noch das Severe-Acute-Respiratory-Syndrom-Coronavirus (SARS-CoV) oder das Severe-Acute-Respiratory-Syndrom-Coronavirus 2 (SARS-CoV-2) genannt. Der Kläger musste infolge des umfassenden Lockdowns am 17. März 2020 sein Restaurant schließen und bot einen Lieferdienst an. Dadurch hatte er deutlich verminderte Einnahmen.

Der BGH verneinte den Anspruch. Zwar setze eine Zahlung aus der Betriebsversicherung entgegen der Auffassung der Vorinstanzen nicht die Verwirklichung einer aus dem Betrieb selbst erwachsenden, sogenannten intrinsischen, Infektionsgefahr voraus. Nach der Regelung der ZBSV 08

besteht ein Leistungsanspruch nur bei Betriebsschließungen, die zur Verhinderung der Verbreitung von genau bestimmten meldepflichtigen Krankheiten oder Krankheitserregern angeordnet werden. Zu Recht hat das Berufungsgericht also angenommen, dass ein Versicherungsschutz nicht besteht, da weder COVID-19, noch SARS-CoV oder SARS-CoV-2 von dem gegenständlichen Katalog genannt und somit vom Versicherungsschutz umfasst seien. Der erkennbare Zweck und Sinnzusammenhang der Klausel spreche für die Abgeschlossenheit des Katalogs, so der BGH. Die Klausel halte zudem einer Inhaltskontrolle stand, da sie insbesondere nicht gegen das Transparenzgebot verstoße. Dem durchschnittlichen Versicherungsnehmer werde durch die Bedingungen nicht der Eindruck vermittelt, dass jede Betriebsschließung auf der Grundlage des Infektionsschutzgesetzes vom Versicherungsschutz erfasst sei. Die Klausel benachteiligt den Versicherungsnehmer im Übrigen auch nicht unangemessen.

### Fazit:

Im Zuge der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus hatte es immer wieder Streit zwischen Gastronomen und Versicherern gegeben. Erstmals hat nun mit diesem Fall einer dieser Fälle den BGH erreicht. Das Urteil des BGH bringt nun Rechtssicherheit für Verträge mit identischen Klauseln. Um Streitfällen allerdings in Zukunft vorzubeugen, veröffentlichte der GDV bereits im Dezember 2020 unverbindliche Musterbedingungen für Betriebsschließungsversicherungen. In diesen ist nun eindeutig formuliert, dass eine flächendeckende Schließung von Betrieben per Allgemeinverfügung nicht versichert ist.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Johannes Gruber  
Rechtsanwalt  
T + 49 911 9193 1308  
[johannes.gruber@roedl.com](mailto:johannes.gruber@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 15. Februar 2022

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:  
Johannes Gruber/ Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob online oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.