

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz auch für Mieter in einem Einkaufszentrum

– BGH, Urteil vom 26. Februar 2020, Az.: XII ZR 51/19

→ Wer WhatsApp nutzt, muss sich daran festhalten lassen!

– LG Bonn, Urteil vom 31.01.2020, Az.: 17 O 323/19 2019 (noch nicht rechtskräftig)

→ Vertragssimmanenter Konkurrenzschutz auch für Mieter in einem Einkaufszentrum

BGH, Urteil vom 26. Februar 2020, Az.: XII ZR 51/19

Der formularmäßige Ausschluss des Konkurrenzschutzes kann neben der Vereinbarung einer Betriebspflicht bzw. Sortimentsbindung unwirksam sein.

Die Klägerin schloss mit der Beklagten im Jahre 2009 einen Formularmietvertrag für die Dauer von zehn Jahren zum Betrieb eines Fast-Food-Betriebs in einem Einkaufszentrum. Die Parteien hatten einerseits eine Betriebspflicht der Beklagten mit Sortimentsbindung vereinbart, andererseits den Ausschluss eines Konkurrenz-, Sortiments- und Branchenschutzes für die Beklagte. Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 23.12.2016 zum 30.06.2017 aufgrund Formnichtigkeit. Am 15.05.2017 kündigte sie erneut fristlos aus wichtigem Grund, weil sie nach dem Vertrag eine Betriebspflicht mit Sortimentsbindung zu erfüllen hätte, ohne ihrerseits Konkurrenzschutz zu genießen, und dadurch unangemessen benachteiligt sei. Die Klägerin klagte und wollte festgestellt wissen, dass der Vertrag über den 30.06.2017 hinaus fortbesteht.

Der BGH entschied, dass bei einem langfristig angelegten Mietverhältnis in einem Formularvertrag nicht die Vereinbarung einer Betriebspflicht des Mieters mit einer Sortimentsbindung kombiniert und zusätzlich mit einem Ausschluss von Konkurrenz- und Sortimentsschutz wirksam verbunden werden könne. Gemäß den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs seien Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders der AGB entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Nach der betreffenden Vorschrift sei eine unangemessene Benachteiligung im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen werde, nicht zu vereinbaren sei oder wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so eingeschränkt werden, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet sei.

Die formularmäßige Vereinbarung einer Betriebs- und Offenhaltungspflicht ist für sich genommen nach dieser Vorschrift ebenso wenig unwirksam wie allein die formularmäßige Vereinbarung, dass der Mieter an ein bestimmtes Sortiment gebunden wird oder der Vermieter von einer Verpflichtung zum Konkurrenzschutz freigestellt werde. Werden jedoch diese Regelungen in einem Formularvertrag kombiniert, liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor. Beim Ausschluss des Konkurrenzschutzes handele es sich um einen Eingriff in die Hauptleistungspflicht des Vermieters. Vertragssimmanenter Konkurrenzschutz bestehe grundsätzlich auch in einem Einkaufszentrum. Der Umfang des Konkurrenzschutzes richte sich hierbei nach der berechtigten Verkehrserwartung. Die Verletzung eines bestehenden Konkurrenzschutzes kann einen Mangel der Mietsache bewirken. Hieraus können dem Mieter Ansprüche wie Verhinderung bzw. Beseitigung der Konkurrenzsituation, Mietminderung bzw. Schadensersatz entstehen und ggf. ein Recht auf außerordentliche Kündigung begründet sein.

Wird der Konkurrenzschutz als Hauptleistungspflicht des Vermieters ausgeschlossen und gleichzeitig dem Mieter eine Betriebspflicht mit Sortimentsbindung auferlegt, führe dies zu einer unwirksamen Regelung wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters. Der Mieter könne nämlich nicht mehr auf eine mögliche Konkurrenzsituation durch Anpassung seines Sortiments flexibel reagieren. Das Interesse des Vermieters, innerhalb eines als „Food Court“ gewidmeten Bereichs des Einkaufszentrums das Hauptsortiment auf Restaurationsbetriebe zu konzentrieren, wiege nicht schwerer als das Mieterinteresse, mit seinem Untersortiment ein gewisses Alleinstellungsmerkmal zu begründen.

Fazit:

Eine formularmäßige Vereinbarung, in dem der Mieter zu einer Betriebspflicht bzw. Sortimentsbindung verpflichtet wird und zudem der Konkurrenzschutz ausgeschlossen wird, ist unwirksam. Eine derart schädliche Kombination gilt es bei der Vertragserstellung dringend zu vermeiden.

→ Wer WhatsApp nutzt, muss sich daran festhalten lassen!

LG Bonn, Urteil vom 31.01.2020, Az.: 17 O 323/19 2019 (noch nicht rechtskräftig)

Auch die Kommunikation per WhatsApp-Nachrichten kann im Rechtsverkehr Wirkung entfalten. Begehrt ein Eigentümer (Verkäufer), seine Immobilie zum Zwecke der Begutachtung zu besichtigen, und fordert den Hausbesitzer (Käufer) zur Benennung dreier Termine auf, so gibt der Hausbesitzer keinen Anlass zur Einleitung gerichtlicher Schritte, wenn er alsbald per WhatsApp-Nachricht lediglich zwei Tage mit Uhrzeiten benennt, an denen die gewünschte Besichtigung erfolgen kann. Der Absender einer WhatsApp-Nachricht darf sich darauf verlassen, dass diese beim Empfänger eingegangen sind und von diesem zur Kenntnis genommen wurden, wenn die Nachrichten mit zwei blauen Haken markiert sind.

Das Landgericht hatte über folgenden Sachverhalt zu entscheiden: Die Verkäufer eines bebauten Grundstückes traten vom notariellen Kaufvertrag zurück und verlangten vom Käufer die Herausgabe des Grundstücks. Zudem forderten sie den Käufer unter Fristsetzung zur Benennung von drei verbindlichen Terminen für eine Hausbesichtigung auf. Einen Tag nach Fristablauf übermittelte der Käufer über den Messenger-Dienst WhatsApp zwei mögliche Termine. Einige Tage später erhoben die Verkäufer den Antrag auf Gewährung eines Zutritts- und Besichtigungsrechts im Wege einer einstweiligen Verfügung. Die Verkäufer gaben dabei an, von der WhatsApp-Nachricht erst im Laufe des Verfahrens Kenntnis erlangt zu haben. Der Käufer erkannte den Anspruch der Verkäufer im Verfahren an, verweigerte jedoch die Kostentragung. Das Landgericht Bonn gab dem Käufer Recht und verurteilte die Verkäufer, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Nach Auffassung des Landgerichts war eine Kostentragungspflicht des Käufers nicht gegeben, da kein Anlass zur Einleitung des einstwei-

ligen Verfügungsverfahrens bestand. Mit Übersendung der WhatsApp-Nachricht und Mitteilung von zwei möglichen Terminen sei der Käufer seiner Pflicht ausreichend nachgekommen. Ein Anspruch der Verkäufer auf Benennung von exakt drei Terminen bestehe nicht. Auch kommt es auf den Zeitpunkt der Kenntnis von der WhatsApp-Nachricht nicht an, so das Landgericht Bonn. Bei einer WhatsApp-Nachricht handelt es sich um eine Erklärung unter Abwesenden, so dass diese gemäß § 130 BGB mit Zugang wirksam wird. Bei WhatsApp-Nachrichten sei dies der Fall, wenn diese das Empfangsgerät des Adressaten erreichen und dort unter normalen Umständen dauerhaft und abrufbar gespeichert werden und der Empfänger grundsätzlich diesen Kommunikationsweg eröffnet hätte. Im vorliegenden Fall hätten die Parteien den Messenger-Dienst bereits im Vorfeld genutzt. Nach Auffassung des Landgerichts Bonn oblag es den Verkäufern, diesen Kommunikationsweg vor Einreichung der Antragschrift zu kontrollieren. Zudem wies das Gericht in seiner Entscheidung darauf hin, dass eine Kenntnis nicht erst, wie von den Verkäufern behauptet, mit Schriftsatz des Käufers eingetreten sein kann. Auf einem vorher datierten Screenshot vom Mobiltelefon des Käufers sei die Nachricht bereits mit zwei blauen Haken gekennzeichnet gewesen. Dies soll Beweis genug sein, dass die Nachricht auf dem Endgerät des Empfängers eingegangen und auch von diesem geöffnet worden ist.

Fazit:

Die Entscheidung des Landgerichts Bonn ist nicht zu beanstanden. Die Vertragsparteien sollten sich immer versichern, dass auf keinem der bisher verwendeten Kommunikationswege eine Erklärung eingegangen ist, bevor sie den gerichtlichen Weg beschreiten. Will ein Vertragspartner lediglich einen bestimmten Zugangsweg gelten lassen, so bedarf es hierfür einer konkreten Regelung.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



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



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 14. April 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

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

Redaktion/Koordination:
Dr. Alexandra Giering / 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 on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.