

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 8w46_10
letzte Aktualisierung: 25.11.2010

KG Berlin, 23.9.2010 - 8 W 46/10

ZPO §§ 91a Abs. 1, 567 Abs. 1 Nr. 1; BGB § 566; InsO § 111

Erlöschen eines im Mietvertrag vereinbarten Vormietrechts bei Sonderkündigung nach Veräußerung durch den Insolvenzverwalter gem. § 111 InsO

Kammergericht

Geschäftsnummer: 8 W 46/10

Beschluss

23.9.2010

105 O 8/10 Landgericht Berlin

H., Justizangestellte

In dem Rechtsstreit

...

hat der 8. Zivilsenat des Kammergerichts durch den Vorsitzenden Richter am Kammergericht Bulling, die Richterin am Kammergericht Dr. Henkel und den Richter am Kammergericht Dittrich am 23. September 2010 beschlossen:

Auf die sofortige Beschwerde der Beklagten wird der Beschluss der Kammer für Handelssachen 105 des Landgerichts Berlin vom 7. Juli 2010 - 105 O 8/10 - abgeändert:

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Beschwerdewert wird auf bis zu 6.000,00 EUR festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe:

Die nach §§ 91 a Abs. 2, 567 Abs. 1 Nr. 1 ZPO statthafte und auch sonst zulässige sofortige Beschwerde, über die der Senat zu entscheiden hat (vgl. § 568 ZPO), ist begründet.

Billigem Ermessen im Sinne von § 91 a Abs. 1 ZPO entspricht die Kostentragung der Klägerin, da die Klage, die auf Feststellung des Fortbestehens des Vormietrechts aus § 2 Nr. 8 des Mietvertrags der Klägerin mit der ... auch über den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung durch Kündigung der Beklagten hinaus (§ 566 BGB i. V. m. § 111 InsO) gerichtet war, unbegründet war.

1) Es begegnet bereits Zweifeln, ob die - unbestritten eine von der Klägerin verwendete AGB darstellende - Klausel in § 2 Nr. 8 des Mietvertrags, wonach das Vormietrecht eingeräumt ist „für jeden Fall der Weitervermietung des Mietobjekts, unabhängig von der Dauer dieses Vertragsverhältnisses und davon, ob der Mieter seine Rechte aus diesem Vertrag geltend gemacht hat“, mit dem Landgericht dahin ausgelegt werden kann, dass es nur für einen Vormietfall gilt und bei Nichtausübung erlischt. Die Wendung „für jeden Fall der Weitervermietung“ legt das Verständnis eines zeitlich unbeschränkten und damit bei jeder künftigen Neuvermietung erneut bestehenden Vormietrechts nahe (vgl. OLG Hamm ZMR 1992, 148 zu einer entsprechenden Individualvereinbarung). Dem steht nicht entgegen, dass mangels Kodifizierung eines Vormietrechts die Vorschriften über das Vorkaufsrecht (§§ 463 ff BGB) entsprechend anzuwenden sind (vgl. Weidenkaff in: Palandt, BGB, 69. Aufl., vor § 535 Rn. 5 und - insoweit deklaratorisch - § 2 Nr. 8 Mietvertrag). Denn im Falle des Verkaufs stellt sich die Frage einer mehrmaligen Ausübung nicht. Entgegen der Ansicht des Landgerichts kann der Wendung „für jeden Fall der Weitervermietung“ auch nicht der Sinn beigelegt werden, dass

damit nicht die (Viel-)Zahl der möglichen Vormietfälle, sondern die Maßgeblichkeit der mit dem Dritten ausgehandelten Konditionen für den durch Vormietrechtsausübung zustande gekommenen Vertrag gemeint sei. Denn dies macht das Wesen jedes Vormietrechts aus (s. § 464 Abs. 2 BGB entsprechend und BGH NJW 2002, 3016, 3019). Schließlich ist zwar denkbar, den Einschub „unabhängig von der Dauer dieses Vertragsverhältnisses...“ nur als Präzisierung des vorangehenden Satzteils „für jeden Fall der Weitervermietung des Mietobjektes“ zu verstehen, jedoch spricht hiergegen, dass dieser Satzteil dann keine eigene Bedeutung hätte und bei Abfassung der Klausel inhaltlich und sprachlich einfach hätte weggelassen werden können.

Die Frage der Auslegung kann jedoch dahin stehen, ebenso wie die erheblichen Bedenken gegen die Wirksamkeit eines formularmäßigen zeitlich unbeschränkten Vormietrechts, das (allein) den Vermieter auf Dauer an seinen Vertragspartner bindet und diesen entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen dürfte (§ 307 BGB), und die Frage, ob ein derart weites Vormietrecht, das über eine Verlängerungsoption weit hinausgeht, überhaupt als eine auf den Erwerber übergehende mietvertragliche Regelung anzusehen sein könnte (vgl. BGHZ 55, 71 = NJW 1971, 422, 423; Weidenkaff in: Palandt, a. a. O., § 566 Rn. 18).

2) Denn sowohl ein einmaliges, einer Option wirtschaftlich entsprechendes Vormietrecht als auch - erst recht - ein selbständiges dauerhaftes Vormietrecht sind jedenfalls mit der Kündigung der Beklagten zum 31.12.2009 nach § 111 InsO erloschen.

a) § 111 InsO gibt demjenigen, der vermietetes Grundeigentum vom Insolvenzverwalter erwirbt und anstelle des Schuldners (Vermieters) in das Mietverhältnis eintritt, ein Sonderkündigungsrecht mit gesetzlicher Frist. Die Vorschrift bezweckt - ebenso wie die Parallelvorschrift des § 57 a ZVG für den Erwerb durch Zwangsvollstreckung - letztlich im Interesse der Gläubiger des Vermieters die Erzielung eines möglichst hohen Erlöses (vgl. etwa RGZ 67, 372, 376). Zu diesem Zweck wird dem Erwerber ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt, das sich nicht etwa in der Verkürzung vereinbarter Kündigungsfristen oder Laufzeiten erschöpft, sondern eine Durchbrechung des Grundsatzes des § 566 BGB darstellt: Die Verpflichtung, das Mietobjekt die ganze vertraglich ausgemachte Zeit zu überlassen, geht auf den Erwerber nicht über (s. RGZ 63, 66, 68; ferner OLG Köln ZMR 2002, 749, 750 zum Nichtübergang eines Optionsrechts), woraus z. B. auch folgt, dass die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses nach Ausübung des Sonderkündigungsrechts zu einem Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter, der durch die Veräußerung seine Pflichtenstellung insoweit nicht verliert, führen kann (s. RGZ 63, 66; OLG Köln ZMR 2002, 749, 750). Dass ein Bereicherungsanspruch wegen Erhöhung des Ertragswerts nach vorzeitiger Vertragsbeendigung aufgrund von Investitionen des Mieters gegen den Erwerber in der Zwangsvollstreckung besteht (BGHZ 180, 293 = NJW 2009, 2374), begründet keine andere Wertung, da der Bereicherungsanspruch gerade das Nichtbestehen vertraglicher Ansprüche voraussetzt.

§ 111 InsO bezweckt somit nicht etwa nur, dem Erwerber eine baldige Eigennutzung, sondern allgemein die Beendigung bestehender Mietverhältnisse zu ermöglichen, da diese sich als Veräußerungshindernis oder zumindest wertmindernder Faktor darstellen können (s. Wegener in: Uhlenbruck, InsO, 13. Aufl., § 111 Rn. 1; Eckert in: MüKO, InsO, 2. Aufl., § 111 Rn. 2; Tintelnot in: Kübler/Prütting/Bork, InsO, Lfg. 7/07, § 111 Rn. 1: „einmaliges außerordentliches Kündigungsrecht“).

b) Aufgrund dieses Zwecks des § 111 InsO kann ein auch einmaliges Vormietrecht gegen den Erwerber nicht wirken kann, wenn dieser von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht hat. Es ist bereits im Ansatz widersprüchlich, einerseits den Übergang des Vormietrechts nach § 566 BGB damit zu begründen, dass es sich wie eine Option auswirkt (vgl. BGHZ 55, 71 = NJW 1971, 422, 423), andererseits aber bei Anwendung des § 111 InsO das Vormietrecht nicht dem Bereich der Laufzeitregelung zuzuordnen, sondern auf rechtstechnische Unterschiede zur

Option abzustellen. Entgegen der Ansicht des Landgerichts ist es mit Sinn und Zweck des § 111 InsO auch nicht zu vereinbaren, das Vormietrecht anders als eine Verlängerungsoption zu behandeln und nach einer Kündigung gemäß § 111 InsO als fortbestehend anzusehen. Zwar hat der Erwerber es im Fall des Vormietrechts in der Hand, die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem alten Mieter abzuwenden, indem er das Objekt verkauft oder selbst nutzt; auch kann er im Fall der beabsichtigten weiteren Vermietung immerhin (durch Vereinbarung mit dem Dritten) neue Konditionen bewirken, die dann auch für den Vormietberechtigten gelten würden. Jedoch ist es gerade der Zweck des § 111 InsO, dem Erwerber eine freie Disposition über, das Objekt zu ermöglichen. Dazu gehört nicht nur, bei weiterer Vermietung neue Konditionen vereinbaren zu können, sondern auch die Möglichkeit, sich den Vertragspartner der Neuvermietung auszusuchen. Denkbar ist etwa, dass gegen die Person des bisherigen Mieters - z. B. aus Gründen der Bonität - Bedenken bestehen, oder dass der Erwerber nur ein Interesse an einer Nutzung durch ein verbundenes Unternehmen hat.

Ist bereits ein einmaliges Vormietrecht gegen den nach § 111 InsO kündigenden Erwerber nicht ausübbar, so gilt dies erst recht für ein etwa auf Dauer für eine unbestimmte Vielzahl von Vormietfällen bestehendes und insoweit „selbständiges“ Vormietrecht.

3) Die Entscheidung zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Wertfestsetzung (entsprechend der erstinstanzlichen Kostenlast) auf § 3 ZPO. Das rechtliche Gehör (§ 91 a Abs. 2 S. 3 ZPO) vor der Entscheidung über die Beschwerde ist vorliegend gewahrt, da die Klägerin bereits vor dem Landgericht Gelegenheit zur Stellungnahme auf die Beschwerdebegründung erhalten hat und die Entscheidung des Senats nicht auf einen Punkt gestützt ist, den eine Partei übersehen oder für unerheblich gehalten hat (§ 139 Abs. 2 ZPO). Die maßgeblichen Rechtsfragen sind von den Parteien vielmehr erschöpfend behandelt worden.

Die Rechtsbeschwerde war nicht zuzulassen (§§ 574 Abs. 1 S. 1 Nr. 2, Abs. 3 ZPO). Dies folgt bereits daraus, dass sie zur Überprüfung materiell-rechtlicher Fragen, die im Rahmen einer Entscheidung nach § 91 a ZPO anstehen, nicht statthaft ist (s. BGH NJW 2007, 1591, 1593 Rn. 22), und sich Fragen grundsätzlicher Bedeutung prozessualer Art vorliegend nicht stellen.