

# Gewerberaummietverhältnis: Betriebspflicht ist nicht Offenhaltungspflicht!

Betriebspflicht bedeutet, die angemieteten Räume zu einem bestimmten Zweck tatsächlich zu nutzen, während die Offenhaltungspflicht regelt, dass die Geschäftsräume zu bestimmten Zeiten nicht geschlossen werden dürfen.

OLG Celle, Beschluss vom 27.02.2017 – 2 W 47/17, Volltext: IMRRS 2017, 0407

ZPO §§ 935, 940 ff.

## Problem/Sachverhalt

Mit Gewerberaummietvertrag (§ 2) wurden dem Mieter die Geschäftsräume zum Betrieb eines Friseurgeschäfts vermietet. Des Weiteren ist in § 12 unter der Überschrift „Betriebspflicht“ vereinbart, dass die Geschäftsräume zu bestimmten Zeiten nicht geschlossen werden dürfen. Der Mieter hat die Mietzahlungen eingestellt, die Geschäftsräume verlassen und den Betrieb nicht fortgeführt. Der Vermieter hat daraufhin eine einstweilige Verfügung beantragt, um den Mieter zum (Weiter-)Betrieb des Friseurgeschäfts zu verpflichten.

## Entscheidung

Das Landgericht hat die einstweilige Verfügung als unbegründet zurückgewiesen und darauf verwiesen, dass in § 12 unter der Überschrift „Betriebspflicht“ nicht die Untersagung der Einstellung des Gewerbebetriebs geregelt sei, sondern – durch Auslegung – darin eine Offenhaltungspflicht gesehen, und zwar in dem Sinne, dass die Geschäftsräume zu bestimmten Zeiten nicht geschlossen werden dürfen. Eine Verpflichtung, die angemieteten Räumlichkeiten zu einem bestimmten Zweck tatsächlich zu nutzen (Betriebspflicht), hat das Landgericht gerade nicht gesehen. Der sofortigen Beschwerde hat das Landgericht nicht abgeholfen, sondern die Sache dem OLG vorgelegt. Das OLG hat dann den Beschluss des Landgerichts aufgehoben und der sofortigen Beschwerde stattgegeben. Das OLG hat in § 12 eine **Betriebspflicht** und nicht (nur) eine Offenhaltungspflicht gesehen und dies damit begründet, dass sich dies nicht nur aus der Überschrift, sondern auch durch Auslegung ergibt, da dem Mieter **während der vereinbarten Öffnungszeiten eine Verpflichtung zur vertragsgemäßen Nutzung der Betriebsräume** auferlegt worden ist. Die Verpflichtung ergibt sich aus der **ausdrücklichen Bezugnahme in § 12 auf den Geschäftsbetrieb**, mithin den in § 2 vereinbarten

**Mietzweck**, wonach die Vermietung der Räume zum **Betrieb eines Friseurgeschäfts** erfolgt ist. Mit der Vereinbarung der Verpflichtung der Öffnung der Geschäftsräume soll nämlich nicht nur sichergestellt werden, dass während der üblichen Geschäftszeiten das Ladenlokal für das Publikum geöffnet ist, sondern das **Friseurgeschäft auch tatsächlich betrieben wird**. Eine andere Auslegung (wie die des Landgerichts) ist auch nicht möglich, weil § 12 die Öffnung des Ladengeschäfts untrennbar mit dem Betrieb verknüpft, da ohne Genehmigung des Vermieters eine Schließung des Ladengeschäfts nur dann zulässig ist, wenn der Geschäftsbetrieb aufgrund von Betriebsferien ruht.

## Praxishinweis

Die Entscheidung ist zutreffend, da die Auslegung des OLG dem vereinbarten und erklärten Willen der Vertragsparteien entspricht. Etwas anderes wäre auch nicht praktikabel, da ansonsten der Mieter das Ladengeschäft öffnen könnte, ohne tatsächlich seinem Gewerbe nachzukommen oder anwesend zu sein. Dies entspricht weder der mietvertraglichen Vereinbarung, noch war dies von den Parteien gewollt. Insoweit ist der Mieter verpflichtet, den Geschäftsbetrieb fortzuführen.

*RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,*

*FA für Familienrecht*

*Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*