

Umdeutung des Antrags durch das Gericht möglich und zulässig

Im Rahmen einer einstweiligen Verfügung bestimmt das Gericht nach freiem Ermessen, welche Anordnung zur Erreichung des Zwecks erforderlich ist.

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

ZPO §§ 938, 940 ff.

Problem/Sachverhalt

Mit Gewerberaummietvertrag (§ 2) werden dem Mieter die Geschäftsräume zum Betrieb eines Friseurgeschäfts vermietet. Ferner 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 mit einstweiliger Verfügung beantragt, es dem Mieter zu untersagen, den Geschäftsbetrieb einzustellen.

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 dürften. 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 Celle hat dann den Beschluss des Landgerichts aufgehoben und der sofortigen Beschwerde stattgegeben. Das OLG hat hierbei weiter ausgeführt, dass es gem. § 938 Abs. 1 ZPO **nach freiem Ermessen bestimmen kann, welche Anordnung zur Erreichung des Zwecks erforderlich ist**. Obwohl der Vermieter beantragt hat, dem Antragsgegner zu untersagen, den Geschäftsbetrieb einzustellen, konnte diesem im Wege der einstweiligen Verfügung gem. §§ 935 ff. ZPO aufgegeben werden,

das **Friseurgeschäft** – im Rahmen der vereinbarten Zeiten – **ständig geöffnet zu halten**. Dies war möglich, da der Antragsteller **nur sein Rechtsschutzziel anzugeben braucht und keine bestimmten Maßnahmen beantragen muss** (vgl. § 938 Abs. 1 ZPO). Hierbei hat das OLG dem Vermieter auch nicht mehr zugesprochen, als er beantragt hat, da beim formulierten Untersagungsanspruch lediglich übersehen wurde, dass sich die Vollstreckung eines entsprechenden Anspruchs nach § 888 ZPO und nicht nach § 890 ZPO richtet. Das Rechtsschutzziel des Vermieters bleibt hiervon unberührt, da es dem Vermieter um die Fortführung des Betriebs des Friseursalons geht.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist zu begrüßen, da hier das Gericht nicht nur durch Auslegung des zu Grunde liegenden Gewerberaummietvertrags, sondern auch im Rahmen des Gesetzes (§ 938 Abs. 1 ZPO) dem Rechtsschutzziel des Antragstellers/Vermieters entsprechend bestimmt hat, welche Anordnung zur Erreichung des Zwecks geeignet und erforderlich ist. Die Entscheidung ist (auch) im zivilprozessualen Bereich überzeugend begründet und daher lesenswert.

*RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Familienrecht
Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*