„Thor Steinar": Wie weit geht die Aufklärungspflicht des Mieters über „problematische" Sortimente?

Erklärt der Vermieter vor Vertragsschluss ausdrücklich Bedenken gegen den Verkauf bestimmter Waren (hier: Textilien der Marke „Thor Steinar"), so muss der Mieter ihn auf entsprechende Nachfrage vollständig und zutreffend über den Stellenwert aufklären, den diese (möglicherweise) im angebotenen Sortiment haben werden.

OLG Dresden, Beschl. v. 27.7.2012 – 5 U 68/12 – www.juris.de

Der Fall: Es geht um ein Textileinzelhandelsgeschäft in einem Zwickauer Einkaufscenter. Auf ein Inserat meldet sich der Mitarbeiter M der späteren Mieterin. M tritt während der Vertragsverhandlungen unter dem falschen Namen „Kaiser" auf, weil er unter seinem echten Namen über diverse Interneteinträge als ehemaliger Geschäftsführer einer GmbH bekannt ist, die Textilien der Marke „Thor Steinar" vertreibt. In einem Schreiben vom 18.9.2009 betont die spätere Mieterin, sie plane ein weit gefächertes Warensortiment verschiedener Marken; allerdings sei theoretisch auch ein „Monostore" denkbar. Kurz darauf erklärt der Vermieter telefonisch Bedenken gegen den Verkauf der Marke „Thor Steinar" und fordert dazu ergänzende schriftliche Informationen. Das Antwortschreiben der späteren Mieterin vom 1.10.2009 erweckt den Eindruck, sie wolle ein weites Sortiment verschiedener Marken anbieten, wobei die Marke „Thor Steinar" nur eine unter vielen sei. Daraufhin schließen die Parteien am 2.10.2009 einen langjährig befristeten Gewerbemietvertrag. Ende Oktober 2009 eröffnet die Mieterin das Ladengeschäft und verkauft dort ausschließlich Textilien der Marke „Thor Steinar".
Daraufhin erklärt die Vermieterin sowohl die Anfechtung des Mietvertrages wegen arglistiger Täuschung als auch die außerordentliche Kündigung. Das Landgericht gibt der Räumungsklage statt. Die Mieterin legt Berufung ein. Sie behauptet, sie habe zunächst tatsächlich den Verkauf verschiedener Marken geplant und sich erst nach Vertragsschluss dafür entschieden, ausschließlich „Thor Steinar"-Textilien anzubieten. Dies sei auch vertragsgemäß, da sie sich die Möglichkeit eines „Monostores" ja im Schreiben vom 18.9. offen gehalten habe.

Hintergrund „Thor Steinar"-Rechtsprechung: Grundsätzlich ist es Sache jeder Partei selbst, sich vor Vertragsschluss über die aus ihrer Sicht für den Vertragsschluss wesentlichen Umstände zu informieren. Im Jahre 2010 hat der BGH jedoch mit zwei weitgehend identischen, jeweils Textilien der Marke „Thor Steinar" betreffenden Urteilen klargestellt, dass den Mieter im Einzelfall vorvertragliche Aufklärungspflichten hinsichtlich potentiell erheblich geschäfts- und rufgefährdender Warensortimente treffen können, vgl. BGH, 11.8.2010 – XII ZR 192/08 und XII ZR 123/09 – Info M 2009, 381 (Verstege). Dem waren bereits entsprechende Entscheidungen der Instanzgerichte vorausgegangen, vgl. etwa OLG Naumburg, 28.10.2008 – 9 U 39/08 – Info M 2008, 425 (Elzer); KG, 28.5.2009 – 8 U 223/08 – Info M 2009, 275 (Verstege).

Die Entscheidung: Das OLG Dresden weist die Berufung durch Beschluss gemäß § 522 ZPO zurück. Die Mieterin habe schon nach dem unstreitigen Sachverhalt zumindest fahrlässig eine vorvertragliche Aufklärungspflicht verletzt, so dass die Vermieterin aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen (§§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB) zur fristlosen Kündigung berechtigt sei (Hinweis auf BGH, 16.2.2000 – XII ZR 279/97 (Tz. 51) betr. Aufklärung über EKZ-Vermietungsquote). Angesichts der ausdrücklich geäußerten Bedenken gegen die Marke „Thor Steinar" hätte die Mieterin offenlegen müssen, dass zumindest die Möglichkeit eines „Thor Steinar-Monostores" bestand. Der allgemeine Hinweis auf einen theoretisch denkbaren „Monostore" im Schreiben vom 18.9. genüge insofern nicht. Denn angesichts der ausdrücklichen Nachfrage gerade in Bezug auf die Marke „Thor Steinar" wäre dieser Hinweis im Schreiben vom 1.10. zum einen ggf. zu wiederholen und zum anderen gerade auch dahingehend zu ergänzen gewesen, dass auch ein ausschließliches Angebot gerade dieser aus Sicht der Vermieterin bedenklichen Marke in Betracht komme. Noch verstärkt werde die Aufklärungspflichtverletzung durch die der Mieterin zurechenbare Namenstäuschung durch ihren Mitarbeiter M. Dieser habe bei seiner Zeugenvernehmung selbst eingeräumt, dass er die Nennung seines wahren Namens gerade wegen seiner aus dem Internet unschwer ersichtlichen Verbindungen zur Marke „Thor Steinar" vermieden habe.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Die Entscheidung steht im Einklang mit der Mehrzahl der bisherigen „Thor Steinar"-Rechtsprechung und verdient Zustimmung. Die Forderung, auf ausdrückliche Nachfrage zutreffend und vollständig über den beabsichtigten (oder zumindest in Frage kommenden) Stellenwert dieser Marke hinzuweisen, ist sicher nicht übertrieben. Die Richter verstehen es auch in diesem Urteil sehr gut, die sorgsam im Einzelfall hergeleiteten ausnahmsweisen Aufklärungspflichten nicht zu einem „Einfallstor" für vorzeitige Vertragsauflösungen wegen allgemeiner Vertragsreue werden zu lassen.

Praxishinweis: Unerwähnt lässt das Gericht die auch hier erklärte Arglistanfechtung, die nach der neueren Rechtsprechung des BGH noch nach Übergabe der Mietsache und gerade in Fällen der vorliegenden Art in Betracht kommt, vgl. BGH, 6.8.2008 – XII ZR 67/06 – Info M 2008, 426 (Zühlke); 11.8.2010, a.a.O. Der Rechtsanwalt des Vermieters sollte es in ähnlich gelagerten Fällen nicht versäumen, sowohl die Anfechtung des Vertrages zu erklären als auch zu kündigen. Sicher ist sicher.

RA FAMuW Michael Kreuzau
Kreutzer & Kreuzau, Düsseldorf
www.immobilienrechtler.de

© Haufe Verlag