Gericht:	OLG Frankfurt 2. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	16.12.2025
Aktenzeichen:	2 W 56/25
ECLI:	ECLI:DE:OLGHE:2025:1216.2W56.25.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	HESSEN

Vertragsauslegung im Hinblick auf Frage der Exklusivität der gastronomischen Versorgung durch Mieterin

Anmerkung

Zu dieser Entscheidung gibt es eine Pressemitteilung auf der Webseite des OLG (www.olg-frankfurt.justiz.hessen.de).

Die Entscheidung ist nicht anfechtbar.

Verfahrensgang

vorgehend LG Wiesbaden, 26. November 2025, 3 O 315/25, Beschluss

Tenor

Die sofortige Beschwerde gegen die Beschwerdegegnerinnen zu 2) und zu 3) wird als unzulässig verworfen.

Die sofortige Beschwerde gegen Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin zu 1) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die Beschwerdeführerin zu tragen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 40.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

Die Antragstellerin begehrt Unterlassung von der Stadt Stadt1 und den Beschwerdegegnerinnen zu 2) und zu 3) in Bezug auf die Durchführung der Silvesterfeier 2025/2026 im Kurhaus Stadt1.

Zwischen der Antragstellerin und der Stadt Stadt1 besteht ein Gebrauchsüberlassungsvertrag vom 18.05.2009 über die gastronomische Versorgung des Kurhauses Stadt1 (AS 1) mit Laufzeit bis zum Ablauf des 31.12.2025. Die jährliche Miete hierfür beträgt 600.000 € zuzüglich Umsatzsteuer, zahlbar in monatlichen, im Voraus fälligen Raten zu jeweils 50.000 € netto.

Nach § 3 Abs. 1 des Mietvertrages trifft die Antragstellerin eine Betriebspflicht.

Nach § 3 Abs. 3 S. 1 des Mietvertrages besteht ein Versorgungsrecht der Antragstellerin:

„Das Recht zur gastronomischen Versorgung des Kurhauses, seiner Nebengebäude und Freiflächen steht der Mieterin, soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist, als ausschließliches Recht zu. Der Vermieter kann bei allen Veranstaltungen mit gastronomischem Angebot und Service im Außenbereich (im Kurpark, auf dem Kurhaus-Vorplatz, auf dem Bowling Green) Getränke- und Imbissstände anderer gastronomischer Betriebe zulassen, wenn und soweit die Mieterin die Bewirtschaftung zu den von der Vermieterin angebotenen Bedingungen ablehnt. Dritte dürfen nur zugelassen werden, wenn deren Konditionen besser sind als die von der Mieterin angebotenen. Die Stadt Stadt1 hat abweichend von der vorstehenden Regelung das Recht, bei eigenen Veranstaltungen im Kurhaus, seinen Nebengebäuden und auf den Freiflächen, insbesondere bei Empfängen, die gastronomische Versorgung selbst zu übernehmen.“

Die Laufzeit des Vertrages war ursprünglich gemäß § 16 Abs. 1 bis zum 31.12.2020 befristet. Eine Verlängerung erfolgte bis zum 31.12.2025 (Bl. 36 d.A. LG).

Der Vertrag enthält in § 17 eine Schiedsklausel. Eine Schiedseinrede ist nicht erhoben.

Am 09.09.2025 forderte die Antragsgegnerin zu 1) die Antragstellerin auf, bis zum 12.09.2025 zu erklären, ob sie die Silvesterfeier durchführen werde (AS 19, Bl. 581 im Anlagenband LG). Dieser Aufforderung kam die Antragstellerin nicht nach, sondern machte die Ausrichtung der Veranstaltung von weiteren Zusagen der Antragsgegnerin zu 1) abhängig (Schreiben vom 11.09.2025, AS 17, Schreiben vom 02.10.2025 und vom 13.10.2025, AS 23).

Die Antragsgegnerin zu 1) vergab die Ausrichtung der Veranstaltung im Oktober 2025 anderweitig an die späteren Beschwerdegegnerinnen zu 2) und zu 3). Hiervon erfuhr die Antragstellerin am 12.10.2025 (Schreiben vom 13.10.2025, AS 23).

Die monatlichen Mieten für November 2025 und Dezember 2025 zahlte die Antragstellerin nicht.

Die Antragstellerin hat die Antragsgegnerin zu 1) vor dem Landgericht Wiesbaden im einstweiligen Verfügungsverfahren mit Antrag vom 24.11.2025 u.a. auf Unterlassung einer anderweitigen Vergabe der Silvesterfeier im Kurhaus Stadt1 in Anspruch genommen. Dazu hat sie sich auf den Vertrag vom 18.05.2009 bezogen und die Auffassung vertreten, § 3 Abs. 3 gebe ihr ein exklusives Recht zur Ausrichtung der Veranstaltung. Dabei handele es sich um eine alljährlich von der Stadt Stadt1 ausgerichtete traditionelle Silvesterveranstaltung (S. 18 der AS vom 24.11.2025).

Die Antragstellerin hat vorgetragen, die Ausrichtung der Silvesterfeier sei wesentlicher wirtschaftlicher Bestandteil des Vertrages. Die Klausel in § 3 Abs. 3 des Vertrages zu den Eigenveranstaltungen der Antragsgegnerin zu 1) habe in der Vergangenheit nie die Silvesterfeier, sondern nur Dienstjubiläen u. ä. in kleinem Rahmen betroffen. Die Antragsgegnerin zu 1) habe die Durchführung der Veranstaltung 2025/2026 trotz laufender Verhandlungen über die Ausgestaltung hinter dem Rücken der Antragstellerin vertragswidrig an die späteren Beschwerdegegnerinnen zu 2) und zu 3) vergeben. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Antragsschrift Bezug genommen.

Das Landgericht Wiesbaden hat den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung durch Beschluss vom 26.11.2025 zurückgewiesen (Bl. 24 d.A. LG). Zur Begründung hat es unter anderem ausgeführt, bei der Silvesterveranstaltung handele es sich um eine ei-

gene Veranstaltung der Stadt Stadt1, gestützt auf den Vortrag in der Antragsschrift (Bl. 18 LG) „es handele sich um eine alljährlich von der Stadt Stadt1 ausgerichtete traditionelle Silvesterveranstaltung“. Auf den Beschluss wird Bezug genommen.

Dagegen wendet sich die Antragstellerin mit ihrer sofortigen Beschwerde vom 01.12.2025 (Bl. 33 d.A. LG) unter Erweiterung des Unterlassungsantrags gegen die A GmbH und gegen die B GmbH und Co. KG als Beschwerdegegnerinnen zu 2) und zu 3).

Die Auslegung von § 3 Mietvertrag wird von ihr als verfehlt gerügt. In Bezug auf die Veranstaltung Silvester 2025 wird dargelegt und glaubhaft gemacht, dass diese besonders lukrativ ist und wesentlicher Bestandteil des Vertrages. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Beschwerdeschrift verwiesen.

Das Landgericht Wiesbaden hat der sofortigen Beschwerde mit Beschluss vom 02.12.2025 nicht abgeholfen und zur Begründung ausgeführt, in der Anlage AS 18 (Bl. 273 ff. im Anlagenband) werde die Silvesterfeier 2025/2026 durch die Stadt Stadt1 und die Antragsgegner zu 2 und zu 3) konkret beworben. Mit der Anlage AS 19 vom 25 habe die Stadt Stadt1 die Antragstellerin erfolglos aufgefordert, bis zum 12.9.2025 verbindlich zu erklären, ob sie die Feier ausrichten werde. Auf den weiteren Inhalt des Nichtabhilfebeschlusses wird Bezug genommen.

Die Beschwerdeführerin beantragt,

1. Der Beschluss des Landgerichts Wiesbaden vom 26.11.2025 (Az. 3 O 315/25) zu den Ziffern 3, 4 und 5 wird aufgehoben.

2. Der Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin zu 1. wird untersagt, Dritten, insbesondere den Antragsgegnerinnen und Beschwerdegegnerinnen zu 2. und 3., zu gestatten, in den Räumlichkeiten des Kurhauses Stadt1 eine Silvesterveranstaltung am und bis zum Ablauf des 31.12.2025 gastronomisch zu versorgen, zu begleiten oder eine solche Silvesterveranstaltung vorzubereiten oder hierfür zu werben.

3. Der Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin zu 2. wird untersagt, in den Räumlichkeiten des Kurhauses Stadt1 die gastronomische Versorgung einer Silvesterveranstaltung am und bis zum Ablauf des 31.12.2025 durchzuführen, diese vorzubereiten oder hierfür zu werben, oder dies Dritten, insbesondere der Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin zu 3, zu gestatten oder zu ermöglichen.

4. Der Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin zu 3. wird untersagt, in den Räumlichkeiten des Kurhauses Stadt1 die gastronomische Versorgung einer Silvesterveranstaltung am und bis zum Ablauf des 31.12.2025 selbst oder durch Dritte zuführen, vorzubereiten oder hierfür zu werben.

5. Den Antragsgegnerinnen wird aufgegeben, die in Ziffer 2, 3 und 4 genannten Maßnahmen binnen zwei Tagen ab Zustellung der gerichtlichen Verfügung endgültig einzustellen und etwaigen Dritten die Einstellung entsprechender Maßnahmen aufzugeben.

6. Jeder Antragsgegnerin wird im Fall der Zuwiderhandlung angedroht:

die Festsetzung eines Ordnungsgeldes in Höhe bis zu 250.000,00 Euro und ersatzweise für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, die Anordnung von Ordnungshaft

oder

die Anordnung unmittelbarer Ordnungshaft von bis zu sechs Monaten, bei mehreren oder wiederholten Zuwiderhandlungen bis zu insgesamt zwei Jahren.

Die Beschwerdegegnerinnen beantragen,

1. die sofortige Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landgerichts Wiesbaden vom 26.11.2025 - Az. 3 O 315/25 - zurückzuweisen;

2. hilfsweise zu Ziff. 1: über die sofortige Beschwerde der Antragstellerin und den Antrag der Antragstellerin auf Erlass einer einstweiligen Verfügung nicht ohne vorherige mündliche Verhandlung zu entscheiden.

Die Beschwerdegegnerin zu 1) verweist auf die vertragliche Betriebsverpflichtung der Beschwerdeführerin, gegen die diese verstoßen habe. Aufgrund der ausgebliebenen Zahlungen der Mieten für November und Dezember 2025 erhebt sie die Einrede des nicht erfüllten Vertrages. Die Beschwerdeführerin habe sich seit der Aufforderung zur Durchführung der Veranstaltung vom 09.09.2025 vertragswidrig entgegen § 3 Abs. 1 Mietvertrag verhalten. Zur Vermeidung einer Absage der Veranstaltung habe sie die Veranstaltung daher anderweitig vergeben müssen. Da die Beschwerdeführerin dies bereits seit September 2025 gewusst habe, bestehe auch kein Verfügungsgrund. Ergänzend wird auf den Schriftsatz vom 11.12.2025 Bezug genommen.

Die Beschwerdegegnerinnen zu 2) und zu 3) rügen die Unzulässigkeit der sofortigen Beschwerde ihnen gegenüber, da sie im Verfahren vor dem Landgericht nicht beteiligt gewesen seien und ihre Rechte nicht hätten wahrnehmen können. Im Übrigen sei das Beschwerdebegehren auch unbegründet, weil sie in keinem vertraglichen Rechtsverhältnis zur Beschwerdeführerin stünden und entgegen deren Auffassung mit der beabsichtigten Durchführung der Veranstaltung im Auftrag der Stadt Stadt1 keine absoluten Rechte der Beschwerdeführerin beeinträchtigten. Ebenso fehle es an einem zielgerichteten Eingriff in den Gewerbebetrieb der Beschwerdeführerin durch die Beschwerdegegnerinnen zu 2) und 3). Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf deren Schriftsätze vom 11.12.2025 verwiesen.

Die Beschwerdeführerin hat mit Schriftsatz vom 15.12.2025 zu den Erwiderungen der Beschwerdegegnerinnen Stellung genommen (Bl. 105 ff. eA OLG).

II.

1. Zulässigkeit des Rechtswegs

Der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten ist eröffnet.

Der Vertrag vom 18.05.2009 enthält zwar in § 17 eine Schiedsklausel. Eine Rüge nach § 1032 Abs. 1 ZPO wurde jedoch nicht erhoben. Ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird von der Schiedsklausel nach § 1033 ZPO auch nicht gehindert.

2. Zulässigkeit der sofortigen Beschwerde

Die sofortige Beschwerde ist form- und fristgerecht eingelegt und im Hinblick auf die Antragsgegnerin 1) zulässig, § 567 ff. ZPO. Zur Entscheidung berufen ist gemäß § 568 ZPO der Einzelrichter des Beschwerdegerichts, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch besondere Schwierigkeiten tatsächlicher oder rechtlicher Art aufweist.

Nicht zulässig und daher gem. § 572 Abs. 2 S 2 ZPO zu verwerfen ist die sofortige Beschwerde im Hinblick auf die Beschwerdegegnerinnen zu 2 und zu 3). Insoweit hat die Beschwerdeführerin diese erstmals mit der sofortigen Beschwerde in Anspruch genommen.

Dabei handelt es sich um eine subjektive Erweiterung des Kreises der Anspruchsgegner im Beschwerdeverfahren. Diese ist analog zur subjektiven Klageänderung zu behandeln. Für diese gilt im zweiten Rechtszug, dass sie nur mit Zustimmung der erstmals einbezogenen Passivparteien wirksam erfolgen kann; die Zustimmung darf allerdings nicht willkürlich verweigert werden (M/K Eberhard, ZPO 7. Aufl. 2025, § 263 Rn. 85 mwN).

Dahinter stehen das grundrechtlich geschützte Bedürfnis der erstmals einbezogenen Passivpartei auf rechtliches Gehör und die Rechtschutzgarantie. Beides würde verletzt, wenn dieser Partei ohne ihre Zustimmung das einzige Rechtsmittel gegen eine gerichtliche Entscheidung entzogen werden würde. Zwar unterscheidet sich das Beschwerdeverfahren vom Berufungsverfahren durch den hier nicht angeordneten Novenausschluss. Der Umstand, dass die erstmals einbezogene Passivpartei neuen Vortrag halten kann, der unbeschränkt zu berücksichtigen ist, ändert aber nichts daran, dass ihr gegen eine erstmalige Entscheidung im Beschwerdeverfahren zur Einstweiligen Verfügung kein ordentliches Rechtsmittel zusteht. Gemäß § 542 Abs. 2 ZPO ist gegen die Beschwerdeentscheidung durch Urteil keine Revision statthaft und gegen eine Beschwerdeentscheidung durch Beschluss keine Rechtsbeschwerde statthaft (MK/Krüger 7. Aufl. § 542 ZPO Rn. 13 mwN).

Berechtigte Interessen der Beschwerdeführerin im einstweiligen Verfügungsverfahren stehen dem nicht entgegen. Ihr steht die Möglichkeit offen, ein weiteres erstinstanzliches einstweiliges Verfügungsverfahren gegen die anderen Antragsgegnerinnen einzuleiten. Eine zulässige Erweiterung des Kreises der Antragsgegnerinnen im Beschwerdeverfahren kann auch nicht mit der Abhilfemöglichkeit des erstinstanzlichen Gerichts gem. § 572 Abs. 1 ZPO begründet werden. Denn die sofortige Beschwerde hat dessen ungeachtet immer den Devolutiveffekt.

Die Beschwerdegegnerinnen zu 2) und zu 3) haben der subjektiven Erweiterung des Beschwerdebegehrens nicht zugestimmt, sondern ihm ausdrücklich widersprochen. Anhaltspunkte für eine willkürliche Verweigerung der Zustimmung sind nicht ersichtlich.

3. Begründetheit der sofortigen Beschwerde

Die sofortige Beschwerde ist gegenüber der Beschwerdegegnerin zu 1) unbegründet.

a) Verfügungsanspruch

Der Beschwerdeführerin steht gegen die Beschwerdegegnerin zu 1) schon kein Verfügungsanspruch zu. Ein Anspruch auf Unterlassung der Silvesterfeier als eigene Veranstaltung ergibt sich aus der vertraglichen Vereinbarung der Parteien nicht.

Die Auslegung von § 3 des Vertrages durch das Landgericht Wiesbaden ist im Ergebnis überzeugend. Der Vertrag gibt zwar zunächst der Beschwerdeführerin das Recht zur gastronomischen Versorgung während der Laufzeit, die hier unstreitig noch bis zum 31.12.2025 andauert. Davon gibt es nach dem Vertrag allerdings zwei Ausnahmen, nämlich im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen und für eigene Veranstaltungen der Stadt Stadt1. Letztere Ausnahmeregelung ist vorliegend einschlägig. Schon nach dem eigenen Vortrag der Antragstellerin in der Antragsschrift handelt es sich bei der Silvesterfeier um eine „alljährlich wiederkehrende Veranstaltung der Stadt Stadt1“. Die Veranstaltung wird auf der offiziellen Seite der Stadt Stadt1 im Internet als Silvestergala im Kurhaus beworben.

Gegen die Ausnahmeregelung für eigene Veranstaltungen der Stadt Stadt1 in § 3 Abs. 3 des Vertrages vom 18.05.2009 kann die Beschwerdeführerin auch nicht mit Erfolg einwenden, dass eine Anwendung auf die Silvesterfeier wegen der wirtschaftlichen Bedeutung derselben den Kern der Überlassungsverpflichtung aushöhle. Es ist zwar wesentlicher Kernbestandteil eines Miet- oder Pachtvertrages, dass während der Laufzeit der Mieter das ausschließliche Nutzungsrecht hat (alleinige Überlassung zum Gebrauch oder zur Fruchtziehung) und dass der Vermieter nicht nach Belieben Dritten den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit überlassen darf. Hier haben die Parteien jedoch eine bewusst abweichende Regelung getroffen, wonach die Stadt Stadt1 auch während der Laufzeit des Vertrages Eigenveranstaltungen an sich ziehen darf. Diese besondere Regelung hat ihren Grund darin, dass es sich beim Kurhaus um eines der wichtigsten Repräsentationsgebäude der Stadt Stadt1 handelt. Eine unstreitig erstmalige Übernahme als Eigenveranstaltung führt auch nicht zu einer Entwertung der Überlassungsverpflichtung. Die Übernahme als Eigenveranstaltung setzt auch nicht voraus, dass die Stadt Stadt1 diese ausschließlich mit eigenem Personal durchführt, sondern der Üblichkeit bei öffentlichen Veranstaltungen entsprechend auch mit Dienstleistern wie den Beschwerdegegnerinnen zu 2) und zu 3) durchgeführt werden darf.

Dass die Stadt Stadt1 die Silvesterfeier in den vergangenen Jahren nicht gemäß § 3 Abs. 3 S. 4 des Vertrages an sich gezogen hat ändert nichts daran, dass ihr die vertragliche Möglichkeit hierzu eröffnet ist. Von dieser Möglichkeit hat sie im Oktober 2025 zu Recht Gebrauch gemacht, nachdem sich die Beschwerdeführerin auf die Aufforderung vom 09.09.2025 zur Durchführung der Veranstaltung nicht vertragsgemäß verhalten und dies nicht zugesagt, sondern mit Schreiben vom 11.09.2025 von weiteren Voraussetzungen im Hinblick auf die Vertragsbeendigung abhängig gemacht hat. Damit hat die Beschwerdeführerin zugleich gegen ihre Betriebspflicht aus § 3 Abs. 1 des Mietvertrages verstoßen. Anstatt zurückzutreten oder das Dauerschuldverhältnis zu kündigen war die Antragsgegnerin zu 1) infolge dieser Pflichtverletzung der Antragstellerin berechtigt, die Durchführung der Veranstaltung als eigene an sich zu ziehen und von Dritten ausrichten zu lassen. Dass die der Beschwerdeführerin gesetzte Frist lediglich drei Tage betrug ist angesichts der Ablehnung vom 11.09.2025 bedeutungslos. Im Übrigen wurde die angemessene Frist ausgelöst und die Durchführung erst im Oktober 2025 anderweitig vergeben. Dies ist im Hinblick darauf, dass die Silvesterfeier im Kurhaus Stadt1 fest termingebunden ist und umfangreicher Vorbereitung bedarf, nicht zu beanstanden.

Angesichts des fehlenden Verfügungsanspruchs kann offenbleiben, ob das Unterlassungsverlangen sehr zeitnah vor der Veranstaltung und unter Berücksichtigung der nicht geleisteten Mieten für November und Dezember 2025 noch mit den §§ 226, 242 BGB vereinbar ist.

b) Ebenfalls offenbleiben kann gleichfalls, ob für das Begehren ein Verfügungsgrund besteht, nachdem die Antragstellerin seit dem 12.10.2025 Kenntnis von der anderweitigen Vergabe hatte, wobei zu berücksichtigen wäre, dass nach Ihren Angaben noch bis Mitte November 2025 Verhandlungen geführt wurden.

4. Nebenentscheidungen

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes für das Beschwerdeverfahren orientiert sich gemäß § 3 ZPO an dem von der Beschwerdeführerin geltend gemachten wirtschaftlichen Interesse von 40.000 € an der Durchführung der Veranstaltung.