

Gericht:	Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg 4. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	01.08.2025
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	4 U 1/25
ECLI:	ECLI:DE:OLGHH:2025:0801.4U1.25.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 254 BGB, § 280 Abs 1 S 2 BGB, § 314 Abs 1 S 2 BGB, § 543 Abs 1 BGB, § 543 Abs 2 S 1 Nr 1 BGB

Wirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung eines gewerblichen Untermiet- und Franchisevertrags

Leitsatz

Eine außerordentliche Kündigung des Gewerbemietverhältnisses wegen Gefährdung der notwendigen wirtschaftlichen Planungssicherheit ist gemäß § 543 Abs. 1 BGB erst gerechtfertigt, wenn sich konkret abzeichnet, dass der Vermieter seine Verpflichtung aus dem Mietverhältnis nicht mehr erfüllen wird.(Rn.23)

Orientierungssatz

1. Der Kündigungsgrund des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB erfordert eine vollständige oder teilweise Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs. Diese ist abzugrenzen von der Befürchtung, es werde künftig zu einer entsprechenden Störung kommen. Eine solche Befürchtung kann das Kündigungsrecht nur begründen, wenn sie zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung mit einer bereits eingetretenen Störung qualitativ vergleichbar ist. Voraussetzung hierfür ist, dass zum Zeitpunkt der Kündigung aufgrund der Umstände des Einzelfalls bereits feststeht, dass die Störung in naher Zukunft eintreten wird.(Rn.14) (Rn.15)
2. Die Ungewissheit, ob es zur Gebrauchsbeeinträchtigung kommen wird, genügt für die Annahme des Kündigungsgrundes ebenso wenig wie das dem vertragsgemäßen Gebrauch entgegenstehende Recht eines Dritten, welcher es nicht ausübt. Möglich ist in solchen Fällen nur ein Kündigungsrecht auf der Grundlage der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB, wenn dem Mieter im konkreten Einzelfall die Fortsetzung des Mietvertrages nicht zugemutet werden kann.(Rn.14) (Rn.15)
3. § 543 BGB stellt eine Spezialvorschrift dar, die Vorrang vor § 314 BGB hat.(Rn.30)

Verfahrensgang

vorgehend LG Hamburg 3. Kammer für Handelssachen, 29. November 2024, 403 HKO 20/24

Tenor

- I. Auf die Berufungen der Klägerin und des Drittwiderbeklagten wird das Urteil des Landgerichts Hamburg vom 29. November 2024, Az. 403 HKO 20/24, abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage und die Widerklage werden abgewiesen.

Im Übrigen werden die Berufungen zurückgewiesen.

II. Die Gerichtskosten beider Instanzen und die außergerichtlichen Kosten der Beklagten beider Instanzen hat die Klägerin zu tragen. Die außergerichtlichen Kosten des Drittwiderbeklagten beider Instanzen hat die Beklagte zu tragen. Im Übrigen findet eine Kostenerstattung nicht statt.

III. Dieses und – nach Maßgabe der Ziffer I – das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin bleibt nachgelassen, die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund der Urteile insgesamt vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

IV. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

- 1 Die Parteien streiten um die Wirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung eines Franchise- und Untermietvertrags und daraus resultierende wechselseitige Schadensersatzansprüche.
- 2 Mit dem angefochtenen Urteil, auf das wegen des Tatbestands, der Anträge der Parteien und der Entscheidungsgründe verwiesen wird, hat das Landgericht die Klage abgewiesen und die Klägerin und den Drittwiderbeklagten auf die Widerklage als Gesamtschuldner verurteilt, an die Beklagte Schadenersatz in Höhe von 8.530,87 € zu zahlen. Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, der Klägerin stehe kein Anspruch auf Schadensersatz gegen die Beklagte zu, weil die Beklagte keine Pflicht aus dem Franchise- und Untermietvertrag verletzt habe, indem sie es versäumte, die ihr vorbehaltene Option zur Verlängerung des Hauptmietvertrags fristgerecht auszuüben. Die von der Klägerin erklärte außerordentliche Kündigung sei unwirksam, weil kein wichtiger Grund vorgelegen habe, der sie zur vorzeitigen Kündigung des Franchise- und des damit verbundenen Untermietvertrags berechtigt habe. Der ihr durch die vorzeitige Beendigung der Verträge entstandene Schaden sei von der Klägerin selbst herbeigeführt worden und von ihr selbst zu tragen. Die Beklagte habe demgegenüber einen Anspruch auf Schadensersatz in Höhe von 8.530,87 € gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 249 BGB gegen die Klägerin und den Drittwiderbeklagten als Gesamtschuldner. Durch den Ausspruch der unberechtigten Kündigung hätten die Klägerin und der Drittwiderbeklagte ihre Vertragspflichten gegenüber der Beklagten verletzt. Denn sie hätten der Beklagten die Zeit genommen, sich auf den Betrieb des Bistros in Eigenregie mit dem nötigen Vorlauf vorbereiten zu können.
- 3 Dagegen wenden sich die Klägerin und der Drittwiderbeklagte mit der Berufung. Sie vertreten die Ansicht, dass das Landgericht die Vertragsverhältnisse rein formell behandelt und sämtliche Umstände und Interessen der Klägerin ausgeblendet habe. Die Optionsausübung durch die Beklagte sei nicht rechtzeitig gewesen und habe die Planung, Organisation und Bewirtschaftung der Mietsache durch die Klägerin unmittelbar und erheblich beeinträchtigt. Das Landgericht habe der Klägerin zugemutet, sehenden Auges er-

hebliche Summen zu investieren, obwohl sie habe befürchten müssen, dass der Standort nicht über weitere fünf Jahre vertraglich abgesichert sei. Bei der Prüfung des Vorliegens eines wichtigen Grundes sei eine Interessenabwägung der beiderseitigen Interessen vorzunehmen, das Landgericht habe aber einseitig nur auf die Interessen der Beklagten abgestellt. Es habe ausgeführt, dass die Klägerin hätte abwarten müssen, bis die Beklagte ihr gesagt hätte, dass es keine weitere Verlängerung gebe, um von der Beklagten Schadensersatz fordern zu können. Dieser Weg sei jedoch mit vielen zeitlichen und finanziellen Risiken einer gerichtlichen Geltendmachung verbunden, die das Landgericht als "bloße Ungewissheit" abtue, indem es die von der Klägerin vorgebrachten Argumente weitgehend unberücksichtigt lasse. Der Klinikmanager der Hauptvermieterin Asklepios, Herr, habe der Klägerin am 27.12.2023 mitgeteilt, dass man der Beklagten Vertragsgespräche anbiete, aber auch mit anderen Interessenten sprechen wolle. Es sei damit völlig offen gewesen, ob die Klägerin über das Jahr 2024 am Standort habe verbleiben können. Diese Ungewissheit sei für die Klägerin inakzeptabel gewesen, weil das Verhältnis der Beklagten mit der Hauptvermieterin aufgrund des zunehmend schlechten Rufs der Beklagten und zahlreicher Probleme an anderen Standorten ausgesprochen belastet gewesen sei, so dass eine Verlängerung der Zusammenarbeit äußerst unwahrscheinlich gewesen sei. Dazu trägt die Klägerin auf S. 6 der Berufungsbegründung vom 03.03.2025 unter Vorlage einer E-Mail des Herrn (Anlage K6) näher vor. Die Beklagte habe im dritten Quartal 2023 die Filiale in der Asklepios Klinik Wandsbek trotz bestehender Verträge geschlossen, und es habe große Enttäuschung seitens Asklepios geherrscht, weil die Einstellung des Betriebs solcher Betriebe für jede Klinik, deren Geschäftsführung und den Betriebsrat eine schwer hinnehmbare Situation darstelle (Beweis: Zeugnis des Herrn). Am Standort Asklepios Heidberg habe im selben Zeitraum der bis dahin bestehende Franchisevertrag mit dem Betreiber geendet. Zudem seien beide operativ tätigen Geschäftsführer der Beklagten im November 2023 entlassen worden und die Beklagte habe weitere Standorte geschlossen. Vor diesem Hintergrund sei es kaum vorstellbar gewesen, dass eine Fortsetzung der Partnerschaft zwischen Asklepios und der Beklagten realistisch gewesen sei. Die Klägerin ist der Ansicht, die rechtliche Beurteilung des Landgerichts sei auch deshalb unzutreffend, weil sich die nur einjährige Verlängerung nicht in Einklang mit den Vertragsverhältnissen der Parteien bringen lasse, denn der Untermietvertrag und der Franchisevertrag sähen eine nur einjährige Verlängerung nicht vor. Die Klägerin rügt, dass das Landgericht die Bedeutung des fünfjährigen Verlängerungszeitraums zur besseren Planbarkeit mit Blick auf Investitionen und andere organisatorische Vorkehrungen verkannt und den Vortrag der Klägerin übergangen habe, wonach sie die zehnjährige Laufzeit zur *condicio sine qua non* des Vertragsschlusses gemacht habe. Das Landgericht habe § 543 BGB unvollständig zitiert und die Wörter "nicht rechtzeitig" weggelassen, obwohl die Vorschrift auch Fälle erfasse, in denen vor Überlassung der Mietsache feststehe, dass der Vermieter die Mietsache nicht oder nur mangelhaft überlassen werde. Zudem habe das Landgericht die Klägerin und den Drittwiderbeklagten zu Unrecht zur Zahlung von Schadensersatz an die Beklagte verurteilt, ohne sich mit der adäquaten Kausalität auseinander zu setzen. Die Beklagte habe Schadensersatz mit dem Argument geltend gemacht, dass die Kündigung zu kurzfristig erklärt und der Beklagten daher nur wenig Zeit für die Vorbereitung zur Verfügung gestanden habe. Von der Beklagten wäre im Einzelnen darzulegen gewesen, inwieweit die angeblich zu kurzfristige Kündigung der Klägerin tatsächlich zu höheren Kosten der Beklagten geführt habe. Hinzukomme, dass die Beklagte eigenständig entschieden habe, den Kantineil nicht weiter zu betreiben und die Öffnungszeiten auf nur sechs Stunden pro Tag einzuschränken mit keinerlei Öffnung am Wochenende, was sich erheblich negativ auf die Profitabili-

tät ausgewirkt haben dürfte. Da die Beklagte ein großes Franchisesystem mit einer Vielzahl von Standorten betreibe, seien die von ihr behaupteten Verluste nicht realistisch. Schließlich sei ein Mitverschulden zulasten der Beklagten zu berücksichtigen, denn sie habe die gesamte Situation durch die von ihr verschuldete Fristversäumnis überhaupt erst verursacht.

4 Die Klägerin und der Drittwiderbeklagte beantragen,

5 das am 29.11.2024 verkündete Urteil des Landgerichts Hamburg, Az.: 403 HKO
20/24 aufzuheben, der Klage antragsgemäß stattzugeben und die Widerklage abzu-
weisen.

6 Die Beklagte beantragt,

7 die Berufung zurückzuweisen.

8 Die Beklagte verteidigt das Urteil des Landgerichts unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens. Sie ist der Ansicht, dass die Klägerin kein Recht zur außerordentlichen Kündigung gehabt habe. Die Klägerin erkläre schon nicht, warum sie nicht abgewartet habe, bis die von ihr befürchtete Situation des nicht fortwährenden Mietgebrauchs eingetreten sei. Die Klägerin habe die Situation, von der Beklagten Schadensersatz verlangen zu müssen, durch ihre außerordentliche Kündigung selbst herbeigeführt. Es habe keine Veranlassung bestanden, den durch Optionsausübung bis zum 31.12.2028 verlängerten Franchisevertrag und den Untermietvertrag außerordentlich zu kündigen. Denn sie, die Beklagte, habe der Klägerin zum Zeitpunkt der Kündigung den Mietgebrauch gewährt, und für das Jahr 2024 hätten der Absicht, dies weiter zu tun, keinerlei Gründe entgegengestanden, weil sich der Haupt-Mietvertrag automatisch bis zum 31.12.2024 verlängert habe. Eine darüberhinausgehende Verlängerung für weitere vier Jahre sei ohne weiteres möglich gewesen. Die Beklagte habe sich mit dem Klinikum in Verhandlungen befunden, wobei die Verlängerung des Hauptmietvertrages allein eine Frage der Konditionen gewesen sei. Solange die Hauptvermieterin den Mietvertrag nicht kündigte, würde er sich jeweils um ein weiteres Jahr verlängern. Im Übrigen sei das Bistro bei Übergabe im November 2018 vollständig eingerichtet und möbliert gewesen, so dass größere Investitionen in die Einrichtung des Bistros weder erforderlich gewesen noch erfolgt seien. Es sei nicht erkennbar, inwiefern das von der Klägerin in Anspruch genommene "hohe Maß an Planungssicherheit" beeinträchtigt worden sei. Die Verurteilung auf die Widerklage sei zu Recht erfolgt, da die Beklagte aufgrund ihrer gegenüber der Klinik bestehenden Betreiberpflicht gehalten gewesen sei, kurzfristig alle Voraussetzungen zu erfüllen, insbesondere Personal einzustellen oder eigenes Personal von anderen Aufgaben freizustellen. Bei früherer Information durch die Klägerin hätte die Beklagte die erforderlichen Maßnahmen früher einleiten können, was ihre Verluste im Januar und Februar 2024 vermindert hätte.

9 Mit der Replik vom 22.04.2025 bestreiten die Klägerin und der Drittwiderbeklagte, dass die Frage der Verlängerung des Hauptmietvertrages allein eine Frage der Konditionen gewesen sei, weil Asklepios auch mit anderen Interessenten verhandelt habe, da die Klinikleitung gegenüber der Beklagten Vorbehalte gehabt habe. Die Klägerin sei nicht über Details der Vertragsverhandlungen zwischen der Beklagten und Asklepios unterrichtet worden. Sie habe sich mehrfach bemüht, Informationen zu erhalten und "Bewegung in die Sache zu bringen", habe aber nie positive Signale von der Beklagten bekommen. Auch seitens der Klinik sei gegenüber der Klägerin nie eine Fortführung des Hauptmiet-

verhältnisses mit der Beklagten angedeutet worden (Beweis: Zeugnis des Herrn). Gleichzeitig seien mehr und mehr Informationen durchgesickert, wonach die Eigentümer der Beklagten ihre Strategie umsetzen wollten, die Campus-Suite-Standorte durch firmeneigene Pächter und nicht mehr durch Franchisepartner betreiben zu lassen. Tatsächlich umgesetzt habe die Beklagte dies an ihrem Standort gegenüber der Elbphilharmonie (Beweis: Zeugnis des Herrn). Zu eigenen Investitionen und Renovierungsmaßnahmen behauptet die Klägerin, dass zahlreiche Möbelstücke und Geräte hätten erneuert werden müssen und die damit verbundenen Kosten für die Zukunft mindestens 30.000,00 € überstiegen hätten. Ohne Planungssicherheit seien diese Kosten für die Klägerin nicht tragbar gewesen.

- 10 Zur Ergänzung des Vortrags der Parteien wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen verwiesen.

II.

- 11 Die form- und fristgerecht eingelegte und begründete, mithin zulässige Berufung der Klägerin ist nur teilweise begründet und im Übrigen zurückzuweisen. Die Berufung des Drittwiderbeklagten hat in der Sache Erfolg. Das Landgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen (1.), im Hinblick auf die Verurteilung auf die Widerklage ist das Urteil des Landgerichts hingegen abzuändern (2.) und die Widerklage abzuweisen.
- 12 1. Der Klägerin steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Schadensersatz für entgangenen Gewinn für fünf Jahre in Höhe von 286.496,15 € (5 x 57.299,23 €) aus §§ 280, 249 ff. BGB zu. Das Landgericht hat rechtsfehlerfrei ausgeführt, dass die außerordentliche Kündigung der Klägerin vom 05.12.2023 unwirksam war, da kein Kündigungsgrund vorlag. Weder war der Klägerin der Mietgebrauch entzogen (a)) noch war ihr die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unter Berücksichtigung sämtlicher gegenseitigen Interessen unzumutbar (b)).
- 13 a) Gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB liegt ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung insbesondere vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird.
- 14 Der Anwendungsbereich des Kündigungsgrundes ist eröffnet, wenn der Vermieter dem Mieter das Mietobjekt nicht (rechtzeitig) oder in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch nicht entsprechenden Zustand gewährt bzw. den vertragsgemäßen Gebrauch wieder entzieht. Der Kündigungsgrund erfordert eine vollständige oder teilweise Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs, die abzugrenzen ist von der Befürchtung, es werde künftig zu einer entsprechenden Störung kommen, welche das Kündigungsrecht nur begründen kann, wenn sie zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung mit einer bereits eingetretenen Störung qualitativ vergleichbar ist (Alberts in: Guhling/Günter, Gewerberaummietrecht, 3. Aufl. 2024, § 543 BGB Rn. 30 m.w.N.). Von einer Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs im Sinne einer Nichtgewährung oder eines Entzuges kann nur gesprochen werden, wenn der Mieter im vertragsgemäßen Gebrauch konkret und aktuell eingeschränkt ist (OLG Düsseldorf, Urteil vom 12.04.2016 - 24 U 143/15, NJOZ 2016, 1084 Rn. 14).
- 15 Die Befürchtung, es werde künftig zu einer Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs kommen, ist qualitativ erst dann mit einer eingetretenen Störung zu vergleichen, wenn aufgrund der Umstände des Einzelfalls zum Zeitpunkt der Kündigung feststeht, dass die Störung zeitnah eintreten wird. Die Ungewissheit, ob es zur Gebrauchsbeeinträchtigung

kommen wird, genügt für die Annahme des Kündigungsgrundes ebenso wenig wie das dem vertragsgemäßen Gebrauch entgegenstehende Recht eines Dritten, welcher es nicht ausübt. Möglich ist in solchen Fällen nur ein Kündigungsrecht auf der Grundlage der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB, wenn dem Mieter im konkreten Einzelfall die Fortsetzung des Mietvertrages nicht zugemutet werden kann (Alberts in: Guhling/Günter, a.a.O., m.w.N.).

- 16 Nach diesen Grundsätzen hatte die Klägerin am 05.12.2023 keinen wichtigen Grund gemäß § 543 Abs. 2 S.1 BGB, denn die Mietsache war der Klägerin nicht entzogen, sondern stand ihr aufgrund der Verlängerung des Hauptmietvertrages jedenfalls noch länger als ein Jahr, nämlich bis zum 31.12.2024, weiter zur Verfügung, worüber die Beklagte sie mit e-Mail vom 21.11.2023 (Anlage B7) informiert hatte. Soweit die Berufung argumentiert, dass das Landgericht § 543 BGB unvollständig zitiert und die Wörter "nicht rechtzeitig" weggelassen habe, ergibt sich daraus keine abweichende Beurteilung. Im Zeitpunkt der Kündigungserklärung stand nicht fest, dass die Beklagte den Mietgebrauch über den 31.12.2024 hinaus nicht mehr würde zur Verfügung stellen können, denn die Beklagte befand sich mit der Klinikleitung in Verhandlungen über eine weitere Fortsetzung des Hauptmietvertrages. Dass diese gescheitert wären, behauptet auch die Klägerin nicht.
- 17 b) Entgegen der Ansicht der Klägerin war die außerordentliche Kündigung auch nicht nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 S. 1 BGB gerechtfertigt.
- 18 aa) Nach § 543 Abs. 1 S. 2 BGB liegt ein wichtiger Grund vor, wenn infolge des Verhaltens des anderen Vertragsteils die Durchführung des Vertrages wegen der Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage derart gefährdet ist, dass dem Kündigenden unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Anlegung eines strengen Maßstabes nicht mehr zugemutet werden kann (BGH, Urteil vom 23.01.2002 - XII ZR 5/00 - NJW-RR 2002, 946; BGH, Urteil vom 10.04.2002 - XII ZR 37/00 - NJW-RR 2002, 947, 948; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingsrechts, 10. Aufl., Rn. 1030; Streyll in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl., § 543 BGB Rn. 13).
- 19 Der Begriff "wichtiger Grund" ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Die für seine Feststellung nötige Würdigung aller Umstände obliegt dem Tatrichter (BGH, Urteil vom 10.04.2002 - XII ZR 37/00 - NJW-RR 2002, 947, 948). Die Beantwortung der Frage, ob eine Unzumutbarkeit in diesem Sinne vorliegt, ist das Ergebnis einer wertenden Betrachtung (BGH, Urteil vom 15.09.2010 - XII ZR 188/08 - BeckRS 2010, 23790, Rn. 9). Darüber, ob ein wichtiger Grund im Sinne von § 543 Abs. 1 S. 2 BGB vorliegt, hat der Tatrichter aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung zu entscheiden (Siegmond in Börstinghaus/Siegmond, Miete, 8. Aufl. 2025, § 543 BGB Rn. 6; Fleindl in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., IV Rn. 190 m.w.N.), indem er die Interessen des Kündigenden an der Vertragsbeendigung und die Interessen der anderen Vertragspartei an der Fortdauer des Mietverhältnisses zu ermitteln und zu bewerten hat (Blank in Schmidt-Futterer, a.a.O., § 543 BGB Rn. 159).
- 20 bb) Nach diesen Maßstäben ist zugunsten der Klägerin zu berücksichtigen, dass sie bei Vertragsbeginn im Jahr 2018 von einer zehnjährigen Vertragsdauer ausgegangen war und im Januar 2023 ihrerseits rechtzeitig von ihrem Optionsrecht Gebrauch gemacht hatte, wohingegen die Beklagte ihr Optionsrecht gegenüber der Klinik nicht fristgerecht aus-

geübt hat. Zugunsten der Beklagten ist zu berücksichtigen, dass sie der Klägerin den Mietgebrauch jedenfalls noch bis zum 31.12.2024 gewähren konnte, da sich der Hauptmietvertrag automatisch verlängerte, und die Klägerin dementsprechend den Standort bis dahin weiter mit einem geschätzten Gewinn von jährlich 57.299,23 € (vgl. Klageschrift S. 4) hätte betreiben können.

- 21 cc) Soweit die Klägerin geltend macht, sie habe nicht abwarten können, bis die Beklagte ihr mitteilen würde, dass es keine weitere Verlängerung gebe, um erst dann von der Beklagten Schadensersatz zu fordern, überzeugt dies nicht. Denn in dem Moment, in dem tatsächlich festgestanden hätte, dass eine Vertragsverlängerung der Beklagten mit der Klinik über den 31.12.2024 hinaus nicht realisiert und damit ein weiterer Mietgebrauch für die Klägerin unmöglich werden würde, hätte die Klägerin ein Recht zu außerordentlichen Kündigung gehabt. Die Argumentation der Klägerin, sie habe nicht zuwarten können, weil das Recht zur außerordentlichen Kündigung ansonsten verfristet wäre oder die Gefahr bestanden hätte, dass ihr seitens eines Gerichts Mitverschulden entgegengehalten werden könne (vgl. Berufungsbegründung S. 3), geht fehl.
- 22 dd) Ohne Erfolg macht die Klägerin geltend, dass ihr die Fortsetzung des Vertrages nicht zumutbar gewesen sei, weil Ende 2023 weitere Investitionen von ca. 30.000,00 € notwendig gewesen seien.
- 23 (1) Eine Gefährdung der notwendigen wirtschaftlichen Planungssicherheit rechtfertigt eine außerordentliche Kündigung erst, wenn sich abzeichnet, dass die Vermieterin ihre Verpflichtung aus dem Mietvertrag nicht mehr erfüllen wird (BGH, Urteil vom 10.04.2002 - XII ZR 37/00 - NJW-RR 2022, 947, 948).
- 24 Diese Voraussetzung war vorliegend im Zeitpunkt der Kündigungserklärung nicht gegeben, vielmehr war - auch nach eigenem Vortrag der Klägerin (vgl. Berufungsbegründung S. 4) - noch offen, ob sich die Beklagte mit der Klinik über eine Fortführung des Hauptmietvertrages einigen würde. Die Gespräche zwischen der Beklagten und der Klinik sollten im Übrigen Anfang 2024 beginnen, wie sich aus der e-Mail von Herrn vom 27.12.2023 ergibt (vgl. Klageschrift, S. 3).
- 25 (2) Soweit die Klägerin geltend macht, dass die Ungewissheit für sie inakzeptabel gewesen sei, weil das Verhältnis der Beklagten mit der Hauptvermieterin Asklepios aufgrund des zunehmend schlechten Rufs der Beklagten mit zahlreichen Problemen an anderen Standorten der Hauptvermieterin ausgesprochen belastet gewesen sei, so dass eine Verlängerung der Zusammenarbeit äußerst unwahrscheinlich gewesen sei, handelt es sich lediglich um die Schilderung ihrer subjektiven Sicht. Dies ergibt sich aus der Berufungsbegründung, S. 6, wonach jedenfalls für den Geschäftsführer der Klägerin kaum vorstellbar gewesen sei, dass eine Fortsetzung der Partnerschaft realistisch sein könnte.
- 26 (3) Entgegen der Ansicht der Berufung hat Landgericht insoweit auch nicht erhebliche Beweisangebote der Klägerin übergangen und deren Anspruch auf rechtliches Gehör aus Art. 103 Abs. 1 GG verletzt. Eine Beweisaufnahme durch Vernehmung des Zeugen war weder vor dem Landgericht geboten noch ist sie durch den Senat veranlasst.
- 27 Die Klägerin hat schon nicht unter Beweisantritt behauptet, dass die Klinik eine Vertragsfortführung mit der Beklagten im Zeitpunkt der außerordentlichen Kündigung ausgeschlossen oder eine solche als völlig unrealistisch angesehen hätte. Im Übrigen ergibt sich dies auch nicht aus den beiden e-Mails des Herrn vom 27.12.2023 und vom

24.01.2025 (Anlage K6), die der Senat berücksichtigt hat. In der e-Mail vom 27.12.2023 teilt Herr mit, dass der Beklagten Gespräche über eine Verlängerung zu angepassten Konditionen angeboten wurden und diese Gespräche ab Anfang 2024 stattfinden sollen. In der e-Mail vom 24.01.2025 schildert er zwar Probleme in der Zusammenarbeit mit der Beklagten, nicht aber, dass eine Zusammenarbeit im Zeitpunkt der Kündigungserklärung unrealistisch oder ausgeschlossen gewesen sei.

- 28 ee) Soweit die Replik schließlich geltend macht, dass niemand mit dem Geschäftsführer der Klägerin über den Stand der Mietvertragsverhandlungen gesprochen oder ihm glaubhaft gemacht habe, dass an einer Fortführung des Vertragsverhältnisses gearbeitet werde, so mag dies für die Klägerin unbefriedigend gewesen sein. Allerdings hatte die Beklagte der damaligen Rechtsanwältin der Klägerin mit e-Mail vom 21.11.2023 ausdrücklich mitgeteilt, mit der Klinik im Austausch zu stehen und dass man sie darüber zu unterrichten werde, sobald Informationen über eine mögliche Prolongation vorlägen. Wenn die Klägerin bis zum Kündigungszeitpunkt am 05.12.2023 keine weiteren Informationen erhielt, musste sie davon ausgehen, dass die Vertragsverhandlungen noch andauerten.
- 29 Nach alledem war die Vertragsfortsetzung der Klägerin - gemessen am strengen Maßstab des wichtigen Grundes in § 543 Abs. 1 S. 2 BGB - nicht unzumutbar und ihre außerordentliche Kündigung folglich unwirksam.
- 30 c) Soweit der Klägervertreter in der Berufungsverhandlung darauf abgestellt hat, dass nicht nur ein Untermiet-, sondern auch ein Franchisevertrag vorgelegen habe und deshalb nicht allein auf § 543 BGB, sondern auch auf § 314 BGB abzustellen sei, führt dies zu keiner abweichenden Würdigung. Denn die außerordentliche Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses setzt nach der Legaldefinition in § 314 Abs. 1 S. 2 BGB ebenfalls einen wichtigen Grund voraus. Ob ein solcher vorliegt, ist auch nach § 314 Abs. 1 BGB unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls zu ermitteln (Martens in beck-online.GROSSKOMMENTAR, GesamHrsg: Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann, Stand: 01.05.2025, § 314 BGB Rn. 27). Im Übrigen ist § 543 BGB eine Spezialvorschrift, die § 314 BGB vorgeht (Gaier in: beck-online.GROSSKOMMENTAR, GesamHrsg: Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann, Stand: 01.05.2025, § 314 Rn. 6).
- 31 2. Die Berufung hat ist indes Erfolg, soweit sie sich gegen die Verurteilung der Klägerin und des Drittwiderbeklagten zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 8.530,87 € wendet.
- 32 Ein Schadensersatzanspruch der Beklagten scheidet jedenfalls gemäß § 254 BGB aus, weil der Beklagte ein erhebliches Mitverschulden zur Last zu legen ist. Dadurch dass die Beklagte ihr Optionsrecht im Hauptmietverhältnis gegenüber der Klinik nicht rechtzeitig ausgeübt hat, hat sie die Situation der Unsicherheit über die Fortführung des Vertragsverhältnisses der Parteien verursacht. Dies geschah auch schuldhaft im Sinne des § 280 Abs. 1 S. 2 BGB, da sich die Beklagte nicht entlastet hat. Die Kündigungserklärung vom 05.12.2023 zum 31.12.2023 erfolgte auch nicht zu kurzfristig, denn die Beklagte hatte der Klägerin erst am 21.11.2023 (Anlage B7) mitgeteilt, dass der Vertrag nicht bis Ende 2028, sondern bis zum 31.12.2024 verlängert werde. Schließlich muss sich die Beklagte - nach dem nicht bestrittenen Vortrag in der Replik - im Hinblick auf ihre sog. Anlaufschäden entgegenhalten lassen, dass ihre Verluste auf eingeschränkten Öffnungszeiten und der Tatsache, dass sie keine Kantine betrieben hat, sowie eigenem Fehlmanagement beruhten.

- 33 3. Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 92 Abs. 2 Alt. 1, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.
- 34 4. Ein Anlass, die Revision gemäß § 543 Abs. 2 ZPO zuzulassen, bestand nicht. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs. Die Entscheidung beschränkt sich auf die Anwendung in der Rechtsprechung etablierter Grundsätze auf den Einzelfall.