

Gericht: OLG Karlsruhe 14. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 23.12.2025
Aktenzeichen: 14 W 149/25
ECLI: ECLI:DE:OLGKARL:2025:1223.14W149.25.00
Dokumenttyp: Beschluss
Quelle: 

Normen: § 148 Abs 1 ZPO, § 542 BGB

Vorgreiflichkeit einer Räumungsklage gegenüber einer Leistungsklage auf Zahlung einer Instandhaltungsrücklage (FF&E-Rücklage) im Urkundsprozess

Leitsatz

1. Eine Vorgreiflichkeit im Sinne des § 148 Abs. 1 ZPO liegt nicht vor, wenn in einem anderen Verfahren zwischen den Parteien über eine Rechtsfrage zu entscheiden ist, bei der es sich (nur) um eine nicht in Rechtskraft erwachsende Vorfrage handelt, die keine Gestaltungs- oder Interventionswirkung entfaltet (sog. Urteilelement).(Rn.26)
2. Allein die Gefahr sich insoweit widersprechender Entscheidungen genügt angesichts des Justizgewährleistungsanspruchs der Parteien für eine Aussetzung nicht.(Rn.26)

Orientierungssatz

1. Die Rechtskraft eines Räumungsurteils umfasst nicht die Feststellung der Wirksamkeit der Kündigung. In Rechtskraft erwächst nur die im Urteil ausgesprochene Rechtsfolge, nicht aber die Feststellung der zugrundeliegenden präjudiziellen Rechtsverhältnisse oder sonstigen Vorfragen.(Rn.31)
2. Die Frage der Zahlung einer FF&E-Rücklage im laufenden Mietverhältnis hängt nur mittelbar von der Frage ab, ob das Vertragsverhältnis beendet ist.(Rn.32)
3. Die Aussetzung eines Verfahrens gemäß § 148 Abs. 1 ZPO ist eine Ermessensentscheidung des Gerichts. Das Gericht muss die mögliche Verfahrensverzögerung mit den Gesichtspunkten der Verfahrensökonomie und der Vermeidung sich widersprechender Entscheidungen abwägen.(Rn.37)

Verfahrensgang

vorgehend LG Freiburg (Breisgau), 3. Dezember 2025, 12 O 25/25 KfH

Tenor

Auf die sofortige Beschwerde der Klägerin wird der Beschluss des Landgerichts Freiburg im Breisgau vom 03.12.2025, Az. 12 O 25/25 KfH, aufgehoben.

Gründe

I.

- 1 Streitgegenständlich sind Zahlungsansprüche aus einem Mietverhältnis, die die Klägerin im Wege des Urkundenprozesses geltend macht.
- 2 Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks E Straße 1 in X einschließlich darauf befindlicher Bebauung, namentlich eines Hotelgebäudes nebst Tiefgarage und Außenstellplätzen, welches sie an die Beklagte vermietete.
- 3 Die Beklagte war Mieterin des Hotelgebäudes nebst dazugehöriger Flächen aufgrund des mit 25-jähriger Festlaufzeit abgeschlossenen Mietvertrages vom XX.XX.20XX und dazugehörigen Nachtrages Nr. 1 vom XX./XX.XX.20XX.
- 4 Neben dem Hotelmietvertrag bestand noch ein gesonderter Vertrag über die Hotelausstattung zwischen der Beklagten als Mieterin und der H GmbH als Vermieterin.
- 5 Mit Schreiben vom 07.11.2024 kündigte die Hausverwaltung der Klägerin, die P GmbH, der Beklagten beide Mietverträge außerordentlich fristlos. Die fristlosen Kündigungen wurden insbesondere auf Mietrückstände gestützt.
- 6 Unter dem 03.12.2024 erhoben die Klägerin und die H GmbH aufgrund der fristlosen Kündigungen Räumungsklage gegen die Beklagte, der vom Landgericht Freiburg im Breisgau mit Urteil vom 13.10.2025 stattgegeben worden ist. Die Beklagte hat gegen dieses Urteil Berufung eingelegt, die unter dem Aktenzeichen 14 U 128/25 beim Senat anhängig ist.
- 7 Gemäß § 9.10 des Hotelmietvertrages vom XX.XX.20XX war die Beklagte zur durchgehenden Instandhaltung und Instandsetzung der Hotelausstattung verpflichtet.
- 8 Neben der laufenden Mietzinszahlung war die Beklagte dazu verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage, die sogenannte FF&E-Rücklage (Furniture, Fixtures and Equipment - Rücklage) anzusparen.
- 9 Gemäß § 9.12.1 des Mietvertrages vom XX.XX.20XX hatte die Beklagte hierzu ab Mietbeginn 3 % des im jeweiligen Kalenderjahr erzielten Netto-Gesamtumsatzes auf das auf ihren Namen geführten FF&E-Konto einzuzahlen; monatlich nachschüssig waren jeweils 3 % des im jeweiligen Monat erzielten Netto-Gesamtumsatzes auf das FF&E-Konto einzuzahlen.
- 10 In Ziffer 14.3. des Mietvertrages heißt es:
- 11 *„Die Parteien gehen davon aus, dass die gemäß diesem Vertrag gebildete und bei Beendigung des Mietvertrages noch anteilig vorhandene FF&E-Rücklage dem entspricht was aufgewendet werden müsste, um die vertragsgemäße Abnutzung des FF&E zu beheben, und das Hotel jederzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, vorausgesetzt die Mieterin ist ihren sämtlichen Pflichten nach § 9 dieses Vertrages, insbesondere den Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten sowie allen weiteren Pflichten zur pfleglichen und sorgsamten Behandlung des Mietobjekts stets nachgekommen. Ein verbleibender Überschuss in der FF&E-Rücklage steht der Mieterin zu. Sollte zwischen den Parteien streitig sein, ob sich das FF&E in einem vertragsgemäßen Zustand befindet, entscheidet diese Streitfrage auf Verlangen einer der Parteien ein von den Parteien gemeinsam bestimmter Sachverständiger nach § 14. 4.“*

- 12 Die Klägerin behauptet,
- 13 insgesamt hätten sich die Netto-Umsätze der Beklagten von 2021 bis einschließlich des dritten Quartals 2024 auf 11.490.850 € belaufen. Hieraus resultierten vertragliche Zahlungsansprüche auf das FF&E-Konto in Höhe von 344.725,50 €, von der Beklagten seien jedoch lediglich 126.685,22 € eingezahlt worden, so dass sich der Rückstand auf die klägerweise geltend gemachte Forderung in Höhe von 218.040,28 € belaufe. Auf die Frage der Wirksamkeit der Kündigung komme es vorliegend nicht an, da die Beklagte bis zum streitgegenständlichen Zeitpunkt des 30.09.2024 zur laufenden Ansparung der FF&E-Rücklage aufgrund der mietvertraglichen Vereinbarung verpflichtet gewesen sei.
- 14 Sie kündigt folgenden Antrag an,
- 15 die Beklagte zu verurteilen, eine Instandhaltungsrücklage („FF&E - Rücklage“) in Höhe von 218.040,28 € auf das FF&E-Konto bei der Deutschen Bank mit der IBAN DEXXX zu zahlen.
- 16 Die Beklagte behauptet,
- 17 ihr stehe jedenfalls bis zur rechtskräftigen Klärung der Wirksamkeit der Kündigung ein Zurückbehaltungsrecht zu. Wäre die Kündigung des Mietverhältnisses wirksam, stehe der Beklagten nach den vertraglichen Regelungen ein Überschuss aus der FF&E-Rücklage zu. Ein Anspruch auf Zahlung der FF&E-Rücklage bestehe daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Denn es sei widersinnig, wenn die Klägerin die Zahlung verlangen könne, wenn gleich im nächsten Augenblick nach Einzahlung der Betrag wieder an die Beklagte gehe (Dolo-Agit-Einwand). Ein Sicherungsbedürfnis der Klägerseite sei zudem nicht gegeben. Die Beklagte sei ihrer Instandhaltungsverpflichtung vollumfänglich nachkommen. Die Verpflichtung zur Einzahlung der FF&E-Rücklage sei im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung auf ein ungekündigtes Vertragsverhältnis zu beschränken. Hilfsweise sei der Vertrag im Wege des § 313 Abs. 1 BGB dahingehend anzupassen, dass eine Einzahlungspflicht nur bei fortgesetztem Vertragsverhältnis bestehen könne. Ohnehin sei die Sicherungsabrede in Ziffern 9.12.2 und 9.12.3 des Mietvertrages unwirksam; sie benachteilige die Beklagte in unangemessener Art und Weise und verstoße gegen das Transparenzgebot.
- 18 Die Beklagte hat wegen Vorgehlichkeit die Aussetzung des Verfahrens bis zum Abschluss des Verfahrens 14 U 128/25 beantragt.
- 19 Mit Beschluss vom 03.12.2025, der der Klägerin am 09.12.2025 zugestellt worden ist, hat das Landgericht Freiburg im Breisgau die Verhandlung bis zur Erledigung des Rechtsstreits vor dem Oberlandesgericht Karlsruhe, Zivilsenate Freiburg, 14 U 128/25 ausgesetzt.
- 20 Hiergegen richtet sich die sofortige Beschwerde der Klägerin vom 12.12.2025, die am selben Tag beim Landgericht Freiburg im Breisgau eingegangen ist.
- 21 Das Landgericht Freiburg im Breisgau hat der sofortigen Beschwerde mit Beschluss vom 12.12.2025 nicht abgeholfen und die Sache dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.
- 22 Wegen der weiteren Einzelheiten wird ergänzend auf den Akteninhalt Bezug genommen.

II.

- 23 Die gemäß § 252 ZPO statthafte sofortige Beschwerde der Klägerin ist zulässig, insbesondere gemäß § 569 Abs. 1 ZPO form- und fristgerecht. Sie ist auch begründet.
- 24 1. Es liegt keine Vorgreiflichkeit des Rechtsstreits vor dem Oberlandesgericht Karlsruhe, Az: 14 U 128/25, im Sinne des § 148 Abs. 1 ZPO vor.
- 25 a) Nach § 148 Abs. 1 ZPO kann das Gericht, wenn die Entscheidung des Rechtsstreits ganz oder zum Teil von dem Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses abhängt, das den Gegenstand eines anderen anhängigen Rechtsstreits bildet oder von einer Verwaltungsbehörde festzustellen ist, anordnen, dass die Verhandlung bis zur Erledigung des anderen Rechtsstreits oder bis zur Entscheidung der Verwaltungsbehörde auszusetzen sei.
- 26 Die Aussetzung der Verhandlung setzt damit die Vorgreiflichkeit der in dem anderen Rechtsstreit zu treffenden Entscheidung im Sinne einer (zumindest teilweise) präjudiziellen Bedeutung voraus, also dass die Entscheidung in dem einen Rechtsstreit die Entscheidung des anderen rechtlich beeinflussen kann (st. Rspr. vgl. nur BGH, Beschluss vom 28.02.2012 - VIII ZB 54/11, Rn. 6, juris). Vorgreiflichkeit ist insbesondere gegeben, wenn in einem anderen Rechtsstreit eine Entscheidung ergeht, die für das auszusetzende Verfahren materielle Rechtskraft entfaltet oder Gestaltungs- bzw. Interventionswirkung erzeugt. Allein der Umstand, dass in dem anderen Verfahren über eine Rechtsfrage zu entscheiden ist, von deren Beantwortung die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits ganz oder teilweise abhängt, rechtfertigt dagegen die Aussetzung der Verhandlung nicht (st. Rspr. BGH, Beschluss vom 24.07.2023 - VIa ZB 10/21, Rn. 11, juris). Allein die Gefahr sich insoweit widersprechender Entscheidungen genügt angesichts des Justizgewährleistungsanspruchs der Parteien für eine Aussetzung nicht; eine Aussetzung allein aus Zweckmäßigkeitsgründen sieht das Gesetz nicht vor (BeckOK ZPO/Wendtland, 58. Ed. 01.09.2025, § 148 Rn. 7).
- 27 Auszugehen ist dabei von der Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch das vorinstanzliche Gericht, deren Überprüfung einem etwaigen späteren Rechtsmittelverfahren gegen die Sachentscheidung vorbehalten bleibt (BGH, Beschluss vom 24.07.2023 - VIa ZB 10/21, Rn. 12, juris; vgl. auch BGH, Beschluss vom 25.07.2019 - I ZB 82/18, Rn. 38, juris).
- 28 Ob auf der Tatbestandsseite ein Aussetzungsgrund im Sinn von § 148 Abs. 1 ZPO gegeben ist, unterliegt im Beschwerdeverfahren uneingeschränkter Kontrolle. Das Beschwerdegericht darf aber auf der Rechtsfolgenseite die Ermessensausübung des erstinstanzlichen Gerichts nur darauf überprüfen, ob die gesetzlichen Grenzen des Ermessens eingehalten oder ob Ermessensfehler gegeben sind. Dabei ist zu fragen, ob das erstinstanzliche Gericht alle wesentlichen Gesichtspunkte in seine Entscheidung einbezogen hat. Ob es zweckmäßig ist, ein Verfahren auszusetzen, kann hingegen nicht nachgeprüft werden. Dem Beschwerdegericht sind eigene Zweckmäßigkeitserwägungen verwehrt (BGH, Beschluss vom 23.01.2025 - I ZB 39/24, Rn. 25, juris).
- 29 b) Gemessen an diesen Voraussetzungen liegt eine Vorgreiflichkeit des Rechtsstreits vor dem Oberlandesgericht Karlsruhe, Az: 14 U 128/25, nicht vor. In diesem Verfahren wird zwischen den Parteien - gemäß § 322 Abs. 1 ZPO bindend - (nur) die Frage geklärt werden, ob die Beklagte zur Räumung verpflichtet ist. Diese Frage ist aber nicht präjudiziell

im Sinne des § 148 Abs. 1 ZPO für die hier in Streit stehende Frage, ob die Beklagte (weiterhin) zur Zahlung der FF&E-Rücklage während des bestehenden Mietverhältnisses verpflichtet ist.

- 30 aa) Das Landgericht argumentiert in seinem Aussetzungsbeschluss damit, der Räumungsrechtsstreit sei für das hier geführte Verfahren auf Zahlung einer Instandhaltungsrücklage vorgreiflich, da dort auch die Rechtmäßigkeit der Kündigung vom 07.11.2024 in Streit stehe. Der Mietvertrag „Hotelausstattung“ ende nach dessen § 3 Ziff. 2 automatisch in dem Moment, in dem der Hotelmietvertrag gleich aus welchem Rechtsgrund ende; nach § 14 Ziff. 3 stehe ein dann verbleibender Überschuss in der FF&E-Rücklage der Mieterin (Beklagten) zu, wobei dies Einfluss auf die Klageforderung haben könne. Diese Argumentation verfängt nicht.
- 31 (1) Das Landgericht verkennt hierbei, dass die Rechtskraft eines stattgebenden oder abweisenden Räumungsurteils nicht die Frage umfasst, ob die ausgesprochene(n) Kündigung(en) wirksam waren. In Rechtskraft erwächst nur die im Urteil ausgesprochene Rechtsfolge, das heißt nur der vom Richter aus dem vorgelegten Sachverhalt gezogene und im Urteil ausgesprochene Schluss auf das Bestehen oder Nichtbestehen der beanspruchten Rechtsfolge, nicht aber die Feststellung der zugrundeliegenden präjudiziellen Rechtsverhältnisse oder sonstigen Vorfragen, aus denen der Richter seinen Schluss gezogen hat. Bei einem klageabweisenden Räumungsurteil wird daher nur rechtskräftig, dass dem Kläger im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung des Vorprozesses nicht der von ihm geltend gemachte Anspruch auf Räumung zugestanden hat. Dagegen geht die Entscheidung über die Voraussetzungen dieser Rechtsfolge, insbesondere auch über die Frage, ob das Mietverhältnis durch eine Kündigung aufgelöst worden ist, nicht mit in Rechtskraft über (vgl. BGH, Urteil vom 08.02.1965 - VIII ZR 121/63, Rn. 5, juris). Wird umgekehrt der Räumungsklage stattgegeben, so ist nicht rechtskräftig entschieden, dass das Mietverhältnis beendet ist (OLG Hamm, Urteil vom 14.06.2024 - I-30 U 99/22, Rn. 119, juris; Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 542 BGB Rn. 169). Damit ergeht in dem Verfahren 14 U 128/25 keine Entscheidung, die für das auszusetzende Verfahren materielle Rechtskraft entfaltet oder eine Gestaltungs- bzw. Interventionswirkung erzeugt.
- 32 (2) Die Frage, ob der Beklagten in Folge der Kündigung ein Überschuss aus der Rücklage verbleibt und sie daher vorliegend ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen bzw. die Zahlung gemäß § 242 BGB verweigern kann in Hinblick auf vertragliche Ansprüche, die während des (unstreitig) laufenden Vertragsverhältnisses entstanden sind, hängt nur mittelbar von der Frage ab, ob das Vertragsverhältnis beendet ist. Für die Frage, ob der Beklagten ein Überschuss verbleibt, ist die Frage der Vertragsbeendigung lediglich eine von mehreren Vorfragen (sog. Urteilelement). Die FF&E-Rücklage sollte nach den vertraglichen Regelungen der Klägerin als Sicherheit dafür dienen, dass die Beklagte ihren Instandhaltungsverpflichtungen während des laufenden Mietverhältnisses nachkommt, wobei nach den vertraglichen Regelungen bei Vertragsbeendigung Ziffer 14.4 des Mietvertrages greift, wonach die zwischen den Parteien strittigen Punkte auf schriftliches Anfordern einer Partei durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen als Schiedsgutachter geklärt und in einem gesonderten Protokoll festgehalten werden soll (Ziffer 14.4.1. des Mietvertrages). Ähnlich einer Mietkaution soll die FF&E-Rücklage daher etwaige Ansprüche der Klägerin auch nach Beendigung des Mietvertrages sichern, so dass eine Abrechnungsreife gemäß den vertraglichen Regelungen nicht sofort nach (etwaiger) Beendigung des Mietverhältnisses eintreten sollte, sondern vielmehr erst,

wenn (etwaige) Differenzen in Hinblick auf Instandhaltungsarbeiten zwischen den Parteien - notfalls durch ein Schiedsgutachten - geklärt worden sind. Neben der Frage der Vertragsbeendigung spielen demnach noch weitere Gesichtspunkte eine Rolle dafür, ob der Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht zusteht bzw. ob sie weitere Zahlungen gemäß § 242 BGB verweigern kann. Hinzu kommt, dass die Beklagte das Objekt bis heute nicht geräumt hat, die Benutzung der „Hotelausstattung“ durch die Beklagte also noch andauert.

- 33 (3) Sollte die Kündigung unwirksam gewesen sein, worauf sich die Beklagte in dem Rechtsstreit vor dem Oberlandesgericht Karlsruhe, Az: 14 U 128/25, beruft, stellt sich die vom Landgericht aufgeworfene Frage ohnehin nicht.
- 34 bb) Bezüglich der Frage, ob die vertraglichen Regelungen zu der FF&E-Rücklage im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung auf ein ungekündigtes Vertragsverhältnis zu beschränken sind bzw. ob eine dementsprechende Anpassung nach § 313 Abs. 1 BGB veranlasst ist, liegt nach den dargelegten Grundsätzen ebenfalls keine Vorgeiflichkeit im Sinne des § 148 Abs. 1 ZPO vor. Für die Beantwortung dieser Fragen könnte zwar die Beendigung des Vertragsverhältnisses als Vorfrage relevant sein, eine (bindende) Gestaltungs- oder Interventionswirkung ist indes mit einem (rechtskräftigen) Urteil des Senats in der Sache 14 U 128/25 - wie dargelegt - nicht verbunden. Allein der Umstand, dass in dem anderen Verfahren über eine Rechtsfrage zu entscheiden ist, von deren Beantwortung die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits ganz oder teilweise abhängen könnte, rechtfertigt die Aussetzung der Verhandlung nicht. Im Übrigen hat das Landgericht seine Aussetzungsentscheidung auf diesen Gesichtspunkt nicht gestützt.
- 35 cc) Für die Rechtsfrage, ob die Sicherungsabreden in Ziffern 9.12.2 und 9.12.3 des Mietvertrages ohnehin unwirksam sind, da sie gegen das Transparenzgebot verstoßen und die Beklagte unangemessen benachteiligen, ist die Frage der Wirksamkeit der fristlosen Kündigung ohne Belang.
- 36 2. Die Entscheidung des Landgerichts ist im Übrigen ermessensfehlerhaft.
- 37 a) Der Gesetzgeber hat § 148 Abs. 1 ZPO nicht als gebundene Entscheidung, sondern als Ermessensentscheidung ausgestaltet. Das Gericht muss bei der Ausübung seines Ermessens die mögliche Verfahrensverzögerung mit den Gesichtspunkten der Verfahrensökonomie und der Vermeidung sich widersprechender Entscheidungen abwägen. Dabei haben die Gerichte auch die Gesamtdauer des Verfahrens zu berücksichtigen und sich mit zunehmender Dauer nachhaltig um eine Beschleunigung des Verfahrens zu bemühen. Der Zweck des Urkundenprozesses, dem Kläger schnell einen vollstreckbaren Titel zu verschaffen, ist bei dieser Abwägung zu berücksichtigen. Dieser Zweck führt dazu, dass die Abwägungsentscheidung regelmäßig gegen eine Aussetzung ausfällt, sofern nicht besondere Umstände vorliegen, die ausnahmsweise eine Aussetzung rechtfertigen (BGH, Beschluss vom 09.03.2021 - II ZB 16/20, Rn. 7, juris).
- 38 b) Der Beschluss des Landgerichts lässt nicht erkennen, dass das Landgericht sein Ermessen ausgeübt hat. Eine Abwägung der möglichen Verfahrensverzögerung mit den Gesichtspunkten der Verfahrensökonomie und der Vermeidung sich widersprechender Entscheidungen findet sich nicht; es liegt vielmehr ein Fall des Ermessensnichtgebrauchs vor.

III.

- 39 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, da die Kosten des Beschwerdeverfahrens einen Teil der Kosten des Rechtsstreits bilden, die unabhängig von dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens die nach §§ 91 ff. ZPO in der Sache unterliegende Partei zu tragen hat (BGH, Beschluss vom 12.12.2005 - II ZB 30/04, Rn. 12, juris).
- 40 Gründe für die Zulassung der Rechtsbeschwerde sind nicht ersichtlich.