

Gericht: Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt 1. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 18.09.2017
Aktenzeichen: 1 U 82/17
ECLI: ECLI:DE:OLGNAUM:2017:0918.1U82.17.00
Dokumenttyp: Urteil
Quelle: 

Normen: § 313 Abs 3 S 2 BGB, § 543 Abs 1 S 1 BGB

Miete von Geschäftsräumen zum Betrieb einer Prägestelle für Kfz-Kennzeichen: Kündigung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage bei Wegzug der Kfz-Zulassungsstelle

Leitsatz

1. Neben der außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 I 1 BGB kann sich der Mieter auch auf das aus § 313 III 2 BGB folgende Recht zur Kündigung stützen, wenn die Geschäftsgrundlage des Mietverhältnisses gestört und eine Anpassung des Vertrages ihm nicht zuzumuten ist.(Rn.47)
2. Befinden sich die nach einer Ausschreibung zu weit über dem ortsüblichen Preis zum Zwecke des Betriebes einer Prägestelle für Kfz.-Kennzeichen vermieteten Räume in der Nähe einer Kfz-Zulassungsstelle, dann führt der Wegzug der Behörde zu einer Störung der Geschäftsgrundlage, die in der Annahme der Vertragsparteien zu erblicken ist, die Zulassungsstelle werde ihren Standort beibehalten. Der Mieter kann in diesem Fall den Vertrag im Zeitpunkt der Schließung der Zulassungsstelle durch Kündigung beenden.(Rn.50) (Rn.57)

Verfahrensgang

vorgehend LG Magdeburg, 1. Juni 2017, 10 O 1294/16

Tenor

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Magdeburg vom 01. Juni 2017 (10 O 1294/16) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens hat der Kläger zu tragen.

Dieses und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Schuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 120 Prozent des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Gläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

- 1 Der Kläger begehrt von der Beklagten die Zahlung von Mietzins für September 2016 in Höhe von 2.142 € sowie Feststellung, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien hinsichtlich der Räumlichkeiten im B. Weg, ... , durch die Kündigung des Beklagten vom 25.05.2016 nicht beendet worden ist, sondern unverändert fortbesteht.
- 2 Der Kläger war im Jahr 2014 Vermieter von Räumlichkeiten, die sich direkt neben der Kfz-Zulassungsstelle als Teil des Bürgerbüros befanden und die zum festgelegten Zweck der Herstellung und des Verkaufs von amtlichen Kennzeichen vermietet werden sollten. Der Kläger hatte den Abschluss des Mietvertrages zuvor ausgeschrieben. Die Beklagte hatte den Zuschlag erhalten. Zuvor bestand über das streitgegenständliche Mietobjekt ein Mietvertrag zwischen dem Kläger und der K. AG, nunmehr K. GmbH. Darin war ein Sonderkündigungsrecht bei Wegzug der Kfz-Zulassungsstelle vereinbart gewesen.
- 3 Am 02.04.2014 unterzeichneten die Parteien einen Mietvertrag über Gewerberäume (K1). Der Kläger vermietete an die Beklagte Räume im Erdgeschoss des Objektes B. Weg mit einer Fläche von 33 qm.
- 4 In § 1a Vertragszweck heißt es wie folgt:
- 5 1. Das Mietobjekt wird ausschließlich zur Nutzung zum Betrieb einer Prägestelle vermietet.
- 6 2. Das Mietobjekt darf nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters anders genutzt werden.
- 7 Der Vertrag beginnt am 01.01.2014 und endet am 31.12.2018. Als Mietzins schuldet die Beklagte 1.800 € zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe mithin insgesamt 2.142 €.
- 8 In § 8a Betriebspflicht heißt es weiter:

- 9 1. Die Beklagte ist verpflichtet, den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend zu nutzen. Er wird die Mieträume weder ganz noch teilweise ungenutzt oder leer stehen lassen.
- 10 2. Das Geschäftslokal ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenschlusszeiten an allen Verkaufstagen zu den vom Vermieter festgelegten Öffnungszeiten offen zu halten.
- ...
- 11 4. Verstößt der Mieter gegen seine Betriebspflicht hat er an den Vermieter eine Vertragsstrafe für jeden Tag des Verstoßes gegen die Betriebspflicht in Höhe von 125 % der auf den Tag entfallenden Grundmiete inklusive Umsatzsteuer zu zahlen.
- 12 In § 19 "Mietsicherheit" ist geregelt, dass eine Mietsicherheit zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis aus einem alten Mietvertrag übernommen wird (Bl. 15 d. A.).
- 13 In § 21 "Sonstige Verpflichtungen" ist in Ziffer 4 vereinbart, dass die Mietvertragsparteien sich verpflichten, das Mietverhältnis nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Eine Regelung zur Kündigung enthält der Vertrag nicht.
- 14 Die ortsübliche Miete für dieses Objekt liegt zwischen 5 € und 9 € pro Quadratmeter.
- 15 Mit Schreiben vom 25.05.2016 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis wegen der Schließung der Kfz-Zulassungsstelle im Bürgerbüro Mitte im B. Weg außerordentlich zum 31.08.2016. Der Kläger widersprach der Kündigung. Die Räumlichkeiten wurden an den Kläger am 31.08.2016 übergeben. Mit Schreiben vom 30.08.2016 wies der Kläger die Beklagte darauf hin, dass mit der Übernahme der Schlüssel kein Einverständnis mit einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses verbunden ist.
- 16 Mietzinszahlungen werden seit September 2016 nicht mehr geleistet.
- 17 Der Kläger ist der Auffassung, dass der Mieter das Verwendungs- und Ertragsrisiko der Mietsache zu tragen habe. Die Beklagte hätte als Unternehmerin auch das Risiko im

Blick haben müssen, dass die Zulassungsstelle umziehe und es zu Umsatzeinbußen kommen könne. Dieses Risiko könne die Beklagte nicht auf den Kläger abwälzen.

- 18 Rechtsfolge des Wegfalls der Geschäftsgrundlage sei zunächst die Anpassung des Vertrages. Erst wenn eine Vertragsanpassung von der Rechtsordnung verboten, undurchführbar oder sinnlos sei, sei die Fortführung des Vertrages unzumutbar. Eine nachträgliche Vereinbarung der Parteien, die den Mietvertrag abgeändert habe, sei nicht substantiiert vorgetragen.
- 19 Der Kläger hat beantragt,
- 20 1. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 2.142 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten seit dem 05.09.2016 zu zahlen.
- 21 2. Festzustellen, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien hinsichtlich der Räumlichkeiten B. Weg, ... , Erdgeschoss, nicht durch die Kündigung vom 25.05.2016 beendet ist, sondern zu unveränderten Bedingungen fortbesteht.
- 22 Die Beklagte hat beantragt,
- 23 die Klage abzuweisen.
- 24 Die Beklagte hat die Auffassung vertreten, wegen des Wegzugs der Zulassungsstelle zur Kündigung aus wichtigem Grund gemäß §§ 543 Abs. 1 BGB berechtigt zu sein, da der Kläger nicht mehr das leiste, wofür die hohe Gegenleistung versprochen werde, nämlich die beste Lage des Mietobjekts zur Zulassungsstelle.
- 25 Da die Geschäftsgrundlage des Vertrages, nämlich die beste Lage des Mietobjektes zur Zulassungsstelle, weggefallen sei, was bei Vertragsschluss nicht absehbar gewesen sei, stehe der Beklagten ein Kündigungsrecht zu.
- 26 Sollte man zu dem Ergebnis gelangen, dass der Vertrag nur anzupassen sei, müsste der Mietzweck geändert, die Betriebspflicht aufgehoben und die Miete auf das ortsübliche Maß gesenkt werden.

- 27 Hier hätten die Parteien, wenn sie den Fall des Wegzugs der Kfz-Zulassungsstelle beachtet hätten, aber vielmehr an die Auflösung durch Vereinbarung eines Sonderkündigungsrechts als an eine Anpassung des Vertrages gedacht.
- 28 Die Beklagte hat weiter die Auffassung vertreten, dass die Kündigung vom 25.05.2016 den Mietvertrag jedenfalls mit Wirkung zum 31.12.2016 beendet habe. Der Vertrag leide unter einem Schriftformmangel im Sinne des § 550 BGB. Die Parteien hätten ursprünglich im Mietvertrag vereinbart, dass die Beklagte neben der Miete auch Nebenkosten zahlen müsse. Diese Regelung hätten die Parteien nachträglich dahingehend abgeändert, dass der Mietzins eine Bruttowarmmiete darstelle. Daher sei der Vertrag in einem wesentlichen Punkt geändert worden und der Beklagten stehe ein Kündigungsrecht nach § 550 BGB zu. Es sei auch nicht treuwidrig, sich auf die für sie günstige Änderung zu berufen, hier keine Nebenkosten zahlen zu müssen.
- 29 Die Klausel in § 21.4 des Mietvertrages, mit der die Parteien vereinbart haben, den Mietvertrag nicht wegen Schriftformmangels zu kündigen, sei unwirksam.
- 30 Die Beklagte hat gemeint, dass die Parteien des hier streitgegenständlichen Mietvertrages diesen als Fortsetzung des alten Mietvertrages mit der K. KG angesehen hätten. Deshalb sei das Sonderkündigungsrecht nicht wiederholt worden aber bleibe vereinbart.
- 31 Das Landgericht Magdeburg hat die Klage abgewiesen.
- 32 Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, dass dem Kläger weder ein Anspruch auf Mietzinszahlung für September 2016 zustehe noch auf Feststellung, dass das Mietverhältnis zu unveränderten Bedingungen fortbestehe. Das Mietverhältnis sei durch die Kündigungserklärung der Beklagten vom 25.05.2016 zum 31.08.2016 wirksam gekündigt worden. Der Kläger sei wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 3 Satz 2 BGB zur Kündigung berechtigt gewesen. Geschäftsgrundlage des Mietvertrages sei die räumliche Nähe zur Kfz-Zulassungsstelle und der Fortbestand in der räumlichen Nähe für die Dauer des Mietverhältnisses gewesen. Die Geschäftsgrundlage, der Betrieb einer Prägestelle in unmittelbarer Nähe der Kfz-Zulassungsstelle sei mit dem Wegzug zum 31.08.2016 entfallen. Zwar sei für eine Berücksichtigung der Störung der Geschäftsgrundlage grundsätzlich kein Raum, soweit es um Erwartungen und Umstände gehe, die nach den vertraglichen Vereinbarungen, dem Vertragszweck oder dem abzuwendenden dispositiven Recht in den Risikobereich einer Partei fallen. Anders verhalte es sich aber, wenn die Parteien die Risikoverteilung ändern und vereinbaren, dass der Vermieter das Geschäftsrisiko des Mieters ganz oder zum Teil übernimmt. Das sei hier der Fall, da der Kläger an dem in Aussicht genommenen Verwendungszweck selbst partizipiere durch die erhöhte Mietzinszahlung, die das 16-fache der ortsüblichen Vergleichsmiete betrage. Die Beklagte sei auch sogleich zur Kündigung des Vertrages berechtigt, da der Beklagten die

Anpassung des Vertrages nicht zumutbar sei. Wenn die Parteien an die Störung gedacht hätten, hätten sie ihren wechselseitigen Interessen entsprechend eher ein Sonderkündigungsrecht als die Anpassung des Mietzinses vereinbart.

- 33 Mit der Berufung verfolgt der Kläger sein erstinstanzliches Begehren weiter. Zur Begründung führt der Kläger aus, dass die Störung der Geschäftsgrundlage nicht vorliege. Die Auslegung des Vertrages ergebe, dass gerade ein Sonderkündigungsrecht nicht vereinbart und auch nicht gewollt gewesen sei. Dennoch begründe das Gericht sein Urteil damit, dass ein Sonderkündigungsrecht für den Fall des Wegzuges der Zulassungsstelle vereinbart worden wäre. Das Risiko des Wegzuges könne über die kurze Mietdauer kompensiert werden.
- 34 Die Voraussetzungen für die Kündigung der Störung der Geschäftsgrundlage hätten auch nicht vorgelegen, da hier zunächst eine Anpassung des Vertrages hätte versucht werden müssen.
- 35 Die vertraglichen Regelungen, die der Kläger zuvor in dem Mietvertrag mit der K. AG/ GmbH getroffen habe, hätten keine Relevanz für das mit der Beklagten geschlossene Mietverhältnis.
- 36 Die Möglichkeit der Anpassung des Mietzinses auf den ortsüblichen Mietzins übergehe das Gericht. Die Fortführung zu veränderten Bedingungen sei zumutbar.
- 37 Die Annahme des Gerichtes, die Kündigung entspreche den widerstreitenden Interessen der Parteien sei systemfremd. Folge man dieser Argumentation führe dies dazu, dass jeder Gewerberaummieter, der von anderen Geschäften in der Nähe profitiere, den Vertrag frühzeitig auflösen könne, wenn diese wegziehen.
- 38 Der Kläger beantragt sinngemäß,
- 39 das Urteil erster Instanz abzuändern und
- 40 1. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 2.142 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten seit dem 05.09.2016 zu zahlen,

- 41 2. festzustellen, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien hinsichtlich der Räumlichkeiten B. Weg, ... , Erdgeschoss, nicht durch die Kündigung vom 25.05.2016 beendet ist, sondern zu unveränderten Bedingungen fortbesteht.
- 42 Die Beklagte beantragt,
- 43 die Berufung zurückzuweisen.
- 44 Sie verteidigt das Urteil erster Instanz. Faktisch sei das zuvor mit der K. AG/GmbH geschlossene Mietverhältnis fortgeführt worden. Nachdem ein Wettbewerber unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Kartellsenates verlangt habe, den Mietvertrag mit der K. AG/GmbH nicht fortzusetzen, sondern auszuschreiben, habe die Beklagte, die ebenfalls zur K. -Gruppe gehöre, den Zuschlag erhalten. Die Beklagte habe nicht auf ein Sonderkündigungsrecht verzichtet.
- 45 Die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit einer Urkunde greife wegen der Zugehörigkeit zum vormaligen Mietvertrag mit der K. GmbH/AG nicht. Eine Verpflichtung der Beklagten, den Vertrag einhalten zu müssen, sei ein untragbares mit Recht und Gerechtigkeit schlechterdings unvereinbares Ergebnis. Die Beklagte habe kündigen dürfen.
- 46 Die Beklagte habe das Risiko des Wegzuges nicht einseitig übernommen. Mit dem Wegzug der Zulassungsstelle sei die beste Lage entfallen und damit die Ausschreibungspflicht und somit die Grundlage für das Gebot nach Grund und Höhe.

II.

- 47 Die Berufung ist gemäß § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO statthaft und auch im Übrigen nach §§ 517, 519, 520 ZPO zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Die Berufung des Klägers ist jedoch unbegründet. Das Landgericht hat in der Sache zutreffend festgestellt, dass das zwischen den Parteien ursprünglich bestehende Mietverhältnis durch die Kündigung der Beklagten zum 31.08.2016 beendet worden ist und dem Kläger gegenüber der Beklagten kein Anspruch aus § 535 Abs. 2 BGB auf Zahlung des Mietzinses für September 2016 noch auf Feststellung gemäß § 256 ZPO zustehe, dass das Mietverhältnis unverändert fortbesteht. Die Beklagte konnte die Kündigung auf § 313 Abs. 3 Satz 2 BGB stützen, weil diese Vorschrift neben § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB Anwendung findet, mit dem Wegzug der Kfz-Zulassungsstelle vom Objekt in B. Weg in ... eine Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB eintrat und

der Beklagten die Anpassung des Mietvertrages im Sinne einer Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar war. Im Einzelnen:

1.

- 48 Die Beklagte hat den zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag mit Schreiben vom 25.05.2016 wirksam gemäß § 313 Abs. 2 Satz 3 BGB wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage, zum 31.08.2016 gekündigt.

a)

- 49 Es liegt eine Störung der Geschäftsgrundlage vor, die im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung nicht korrigiert werden konnte. Enthält bereits der Vertrag nach seinem gegebenenfalls durch ergänzende Auslegung nach § 157 BGB zu ermittelnden Inhalt Regeln für Wegfall, Änderung oder Fehlen bestimmter Umstände, scheidet eine Anpassung nach § 313 BGB aus. Die Ermittlung des Inhalts und der Bedeutung von Individualabreden ist Aufgabe der Tatsacheninstanzen. Deren Auslegung soll darauf geprüft werden, ob der Auslegungstoff vollständig berücksichtigt worden ist, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind oder ob die Auslegung auf Verfahrensfehlern beruht (BGH, 15032, 37 = NJW 2002, 3248, 3249, BGH, Urteil vom 26.05.2010, XII ZR 143/08, Rn. 15, zitiert nach juris). Im vorliegenden Fall hat das Landgericht die gebotene Auslegung des Vertrages unterlassen. Da aber die hier maßgeblichen Tatsachen unstreitig sind und eine weitere Aufklärung nicht geboten, kann der Senat die Auslegung des Vertrages selbst vornehmen (Musiak/Ball, ZPO, 7. Aufl., § 546 Rn. 5 m.w.N.). Die Frage, was geschieht, wenn die Kfz-Zulassungsstelle wegzieht, ist im Vertrag nicht geregelt und lässt sich auch nicht durch Auslegung ermitteln. Der Kläger meint zwar, dass die Auslegung des Vertrages ergebe, dass dieser auch bei Wegzug unverändert fortbestehen sollte und das Risiko des Wegzuges der Kfz-Zulassungsstelle über die kurze Mietdauer kompensiert werde. Dagegen sprechen allerdings der hohe Mietzins, der nur aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kfz-Zulassungsstelle aufgrund der Ausschreibung zu entrichten war, und der Umstand, dass in dem vorangegangenen Mietvertrag, in dem die Frage ausdrücklich geregelt worden war, gerade keine vollständige Risikoverlagerung auf den Mieter erfolgt war. Es ist nicht ersichtlich, weshalb sich ein Mieter hierauf hätte einlassen sollen.

b)

- 50 Mit dem Wegzug der Kfz-Zulassungsstelle ist eine Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 2 Satz 3 BGB eingetreten.

- 51 Die Geschäftsgrundlage wird auch im Mietrecht durch die nicht zum eigentlichen Vertragsinhalt erhobenen, aber bei Vertragsschluss zutage getretenen gemeinsamen Vorstellungen beider Parteien oder die dem Geschäftsgegner erkennbar nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei vom Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt oder den Fortbestand gewisser Umstände, auf denen sich der Vertragswille aufbaut, gebildet (Sternel, Mietrecht aktuell, 2009, VIII. Rn. 215). In dem hier zur Entscheidung stehenden Fall sind bei Abschluss des Mietvertrages die Parteien erkennbar von dem Fortbestand des Umstandes ausgegangen, dass die Kfz-Zulassungsstelle für weitere fünf Jahre im Bürgerbüro im B. Weg in unmittelbarer Nähe zu der von der Beklagten vom Kläger angemieteten Immobilie verbleibt.
- 52 Der Kläger verfügt über die Verfügungsgewalt über eine Immobilie für Schilderträger auf dem relevanten Markt, auf den hier abzustellen ist. Dieser Markt umfasst das Angebot von Gewerbeflächen, die sich für einen Schilderträger zur Nutzung eignen. Wegen der unmittelbaren Nähe der Immobilie des Klägers zur Kfz-Zulassungsstelle wird dieser Standort von Schilderträgern bevorzugt. Dieser Standortvorteil des Schilderträgers in direkter Lage zur Kfz-Zulassungsstelle schlägt auf den Vermietermarkt durch und verschafft der Beklagten eine überragende Marktstellung. Bei der Vermietung der Räume an die Beklagte zu dem festgelegten Zweck der Herstellung und des Verkaufes von amtlichen Kennzeichen hat der Kläger einen Geschäftsverkehr eröffnet, der Schilderträgern üblicherweise zugänglich ist. Nach der Rechtsprechung des Kartellsenats des BGH liegt ein Verstoß gegen das Verbot unbilliger Behinderung vor, wenn bei der Vermietung von für Schilderträger geeigneter, nur in begrenzter Zahl bereit stehender Räume die Auswahl unter den infrage kommenden Interessenten nicht unter angemessenen und fairen Bedingungen vorgenommen wird. Der Kläger als marktbeherrschender Vermieter darf, ohne gegen das Verbot unbilliger Behinderungen nach § 20 Abs. 1 GWB zu verstoßen, in begrenzter Zahl zur Verfügung stehende Gewerbeflächen nur in einer Weise vermieten, die den Marktzutritt für aktuelle und potentielle Wettbewerber des Mieters nicht auf einen längeren Zeitraum blockiert. Das setzt regelmäßig eine Feststellung des Bedarfs durch Ausschreibung bei erstmaliger Vermietung sowie die Wiederholung dieses Vorgangs in entsprechenden zeitlichen Abständen voraus, die fünf Jahre nicht überschreiten dürfen (BGH, Kartellsenat, Urteil vom 08.04.2003, KZR 39/99).
- 53 Eine diesen Anforderungen genügende Ausschreibung hat der Kläger vorgenommen und die Beklagte hat den Zuschlag erhalten. Dabei sind die Parteien übereinstimmend davon ausgegangen, dass die Kfz-Zulassungsstelle, dessen Sitz in unmittelbare Nähe zur Immobilie des Klägers die Ausschreibung gerade erst erfordert hat, bis zum Ablauf des Mietvertrages dort verbleibt. Selbst wenn der Kläger meint, dass er ein Sonderkündigungsrecht mit der Beklagten nicht vereinbaren wollte, ist er dennoch davon ausgegangen und das bestätigt auch die Ausschreibung des Objektes, dass der Kläger auf Grund der Nähe zur Kfz-Zulassungsstelle marktbeherrschender Vermieter ist und es für die Dauer des Mietverhältnisses auch bleiben wird.

c)

- 54 Die Störung der Geschäftsgrundlage des Fortbestandes der Nähe der Kfz-Zulassungsstelle zum Mietobjekt stellt eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage des Mietvertrages dar. Denn derjenige, der sein Fahrzeug zulassen will, möchte den Vorgang möglichst zügig abwickeln. Daher wird in der Regel die nächstgelegene Prägestelle aufgesucht. Preisvergleiche werden nicht angestellt. Was ein Satz Kfz-Zeichen kosten darf, interessiert die Kunden nicht und es kommt den Kunden auch nicht darauf an. Entscheidend ist, dass der Zulassungsvorgang unproblematisch und zügig erledigt werden kann. Das entfällt aber, wenn die Kfz-Zulassungsstelle nicht mehr in der Nähe der Prägestelle ist. Der Umsatz und der Absatz der Schilder brechen ein und tendieren gegen null. Denn die Kunden werden nach dem Umzug eine Prägestelle in unmittelbarer Nähe der Kfz-Zulassungsstelle aufsuchen. Dennoch muss die Beklagte aber ein Mietzins von 54,55 € pro Quadratmeter zahlen statt der ortsüblichen 5 € bis 9 € in

d)

- 55 Entgegen der Auffassung des Klägers ist die Berufung auf die veränderte Geschäftsgrundlage dem Kläger in dem hier streitgegenständlichen Fall auch möglich. Zwar reicht es für die Veränderung der Geschäftsgrundlage nicht aus, dass der eine Vertragsteil durch eine nachträgliche Veränderung der Verhältnisse ungünstig gestellt wird und sich ein Risiko für eine Partei auswirkt, das sie nach dem Vertrag zu tragen hat. Die Möglichkeit in den gemieteten Geschäftsräumen erfolgreich das Gewerbe betreiben zu können, zählt dagegen zum Verwendungsrisiko, das der Mieter trägt, wenn er sich für die Anmietung eines bestimmten Objektes entscheidet. Das gilt auch dann, wenn beide Parteien übereinstimmend davon ausgehen, der Mieter werde in den Mieträumen sein Geschäft gewinnbringend betreiben können (BGH, Urteil vom 16.02.2000, NJW 2000, 1714; betrifft die Verwirklichung der geschäftsbelebenden Funktion eines Einkaufszentrums; OLG Dresden, Beschluss vom 08.02.2017, 5 U 1669/16, Rn. 18, zitiert nach juris, betreffend das Kündigungsrecht einer Bäckerei bei der Schließung des Lebensmittelsupermarktes im identischen Objekt). Auch das mit der Gewinnerwartung verbundene Investitionsrisiko hat der Mieter von Gewerberaum zu tragen. Das soll selbst dann gelten, wenn der Mieter seinen Betrieb für die restliche Vertragszeit voraussichtlich nur noch mit Verlust bewirtschaften kann. Erfüllt sich eine Gewinnerwartung des Mieters nicht, so verwirklicht sich ein typisches Risiko des gewerblichen Mieters, welcher dieser nicht nachträglich auf den Vermieter verlagern kann (BGH, NJW 2006, 899 ff. Rn. 30 zitiert nach juris). Gemessen an dieser Rechtsprechung würde der Beklagten für die Dauer des Mietverhältnisses ein Festhalten am Mietvertrag zumutbar sein, ohne dass sie sich auf eine Störung der Geschäftsgrundlage berufen könne, da sich gerade ein typisches Risiko eines gewerblichen Mieters realisiert hat. Eine Ausnahme hiervon ist jedoch anerkannt, wenn auch der Kläger das unternehmerische Risiko für das wirtschaftliche und gewinnbringende Betreiben der Prägestelle (mit) übernommen hat. Entscheidend soll dabei sein, ob der Vermieter durch die Begründung eines Gesamtkonzeptes, in das der Mieter mit Betriebspflichten eingebunden worden ist, eine Gesamtverkaufsstrategie entwickelt hat, mit welcher

über die übliche Verwaltung und Koordinierung eines Gewerbes hinaus, ein eigenes unternehmerisches Risiko übernommen werden sollte. Der andere Teil muss sich die geplante Verwendung insoweit zu eigen machen, dass sein Verlangen den Vertrag trotz der auftretenden Störung unverändert durchzuführen, gegen das Verbot von Treu und Glauben verstößt. Das ist anzunehmen, wenn die geplante Verwendung in der Preisbemessung berücksichtigt worden ist (Palandt/Grüneberg, 76. Aufl. 2017, § 313 Rn. 37). Das ist hier der Fall und der entscheidende Punkt, warum von der üblichen Risikoverteilung als Ausnahme abzuweichen ist. In dem Mietvertrag über Gewerberäume zwischen den Parteien ist nämlich geregelt, dass das Mietobjekt ausschließlich zur Nutzung zum Betrieb einer Prägestelle vermietet werden darf. Das Mietobjekt kann nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters anders genutzt werden und muss nach § 8a des Mietvertrages während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend verwendet werden. Schon hieraus folgt, dass sich der Kläger die geplante Verwendung des vermieteten Gewerbeobjekts zum Betrieb einer Prägestelle zu eigen gemacht hat. Der für den Betrieb einer Prägestelle in unmittelbarer Nähe zur Kfz-Zulassungsstelle zu zahlenden Mietzins ist mehrfach höher als die übliche Vergleichsmiete. Aus alledem folgt, dass das Risiko eines nachträglichen Wegfalls der Nähe der Kfz-Zulassungsstelle nicht ausschließlich dem Risikobereich des Klägers zugewiesen ist, sondern demjenigen beider Parteien. Dem Kläger trotz des gemeinsamen Risikos an dem Vertrag mit dem bestehenden Vertragszweck der ausschließlichen Nutzung zum Betrieb einer Prägestelle mit Vertragsstrafen bewertenden Betriebspflichten festzuhalten, erweist sich als treuwidrig.

e)

- 56 Die Anwendung des § 313 BGB scheitert auch nicht an der Vorhersehbarkeit des Wegzuges der Kfz-Zulassungsstelle. Dafür sind keine Anhaltspunkte ersichtlich. Bei Abschluss des Vertrages sind die Vertragspartner beiderseitig von der Vorstellung ausgegangen, dass sich die Prägestelle neben der Kfz-Zulassungsstelle befindet, das hat sich zuletzt in dem Mietzins, den die Beklagte an den Kläger zu zahlen hatte, ausgewirkt.

f)

- 57 Der Beklagten stand zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung am 25.05.2016 gemäß § 313 Abs. 3 Satz 2 BGB das Recht zur Kündigung des Mietvertrages zu dem Zeitpunkt zu, in welchem die Kfz-Zulassungsstelle ihren Geschäftsbetrieb an der dortigen Stelle aufgeben würde. Denn in diesem Moment entfiel die Geschäftsgrundlage des Mietvertrages, die Kombination zwischen dem Betrieb der Prägestelle und in unmittelbarer Nähe der Kfz-Zulassungsstelle. Entgegen der Auffassung des Klägers war der Beklagten nicht zuzumuten, über den Zeitpunkt der Schließung der Kfz-Zulassungsstelle hinaus am Mietvertrag für die Prägestelle festzuhalten. Die Beklagte muss sich redlicherweise nicht auf die Fortführung des Vertrages einlassen. Eine Anpassung des Vertrages würde bedeuten, dass der Mietzweck geändert, die Betriebspflicht aufgehoben und die Miete auf ein ortsübliches Maß gekürzt werden müsste. Dann würde die Beklagte, die eine Prägestelle betreibt, zwar den ortsüblichen Mietzins zahlen, könnte aber auf Grund ihrer Tätig-

keit als Prägestelle kein anderes Gewerbe dort ausüben. Sie wäre also darauf zu verweisen, an dieser Stelle ein Gewerbe zu betreiben, das von faktisch niemandem dort in Anspruch genommen wird. Da der B. Weg als die ... Händlermeile gilt, was gerichtsbekannt ist, können dort eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften betrieben werden. Der Kläger vermag durchaus einen anderen Mieter als die Beklagte finden, da es sich um eine der besten Gewerbelagen in ... handelt. Die Beklagte als Prägestelle an diesen Ort zu binden, erscheint daher nicht interessengerecht. Die Miete, die die Prägestelle als ortsübliche Miete zahlen müsste, könnte auch jeder andere Mieter zahlen, ohne dass dem Kläger daraus irgendwelche Nachteile erwachsen würden.

- 58 Im Ergebnis teilt deshalb der Senat die Auffassung des Landgerichts, dass in dem hier zu beurteilenden Fall die Klägerin das streitgegenständliche Mietverhältnis durch die Kündigung vom 25.05.2016 zum 31.08.2016 beenden konnte.

2.

- 59 Auf die Frage, ob die Klägerin die außerordentliche Kündigung vom 25.05.2016 auch auf einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB stützen kann, kommt es nicht an. Die Regelungen in §§ 543 BGB und die der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage nach 313 BGB schließen einander jedenfalls nicht aus (Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. 2009, XII. Rn. 1).

3.

- 60 Auch auf die von der Beklagten aufgeworfene Frage, ob das Mietverhältnis als für unbestimmte Zeit geschlossen gilt, weil der Mietvertrag konkludent verändert und die gesetzliche Schriftform aus §§ 550 Satz 1, 578 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BGB nicht eingehalten wurde, kommt es demnach nicht an.

4.

- 61 Ob der Beklagte ein Sonderkündigungsrecht aus einem vormals zwischen dem Kläger und der K. AG/GmbH geschlossenen Mietvertrag zusteht, kann ebenso dahinstehen. Dem würde jedoch bereits entgegenstehen, dass der Mietvertrag nicht als Nachtrag benannt wird und außer in der Regelung zur Mietsicherung in § 19 Ziffer 1 des Vertrages keinerlei Hinweis und Bezugnahmen auf den zuvor mit der K. KG geschlossenen Mietvertrag erfolgt. Die Auslegung gemäß § 157 BGB ergibt vielmehr, dass es sich um einen vollständig autarken eigenständigen Vertrag handelt. Letztlich war das auch gewollt, da die Wettbewerber unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Kartellsenates des BGH (Schil-

derprägerechtsprechung) auch verlangen können, dass der Vertragspartner wechselt. Würde der Vortrag der Beklagten zutreffen, wäre zur Umgehung der Rechtsprechung des Kartellsenats der Vertrag mit der K. AG fortgeführt worden, mit der Folge, dass dieses Objekt seit 2009 durchgängig von dieser betrieben wird. Das würde der Rechtsprechung des Kartellsenates des BGH widersprechen, der den Markt für potentielle Mitbewerber gerade öffnen will.

62 Nach alledem war die Berufung zurückzuweisen.

III.

63 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

64 Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat seine Grundlage in den §§ 708 Nr. 10, 711, 709 Satz 2 ZPO.

65 Gründe für die Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor.

66 gez. Haberland gez. Wiedemann gez. Lanza-Blasig