

# Landgericht Nürnberg-Fürth

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 123, 535, 543 BGB

- 1. Bei Abschluss eines gewerblichen Mietvertrags besteht keine Aufklärungspflicht des Mieters darüber, welche Marken er in seinem Modegeschäft vertreiben will. Dies gilt auch dann, wenn eine vertriebene Marke in Bezug mit der rechtsradikalen Szene gebracht wird.**
- 2. Es besteht auch keine Aufklärungspflicht dahingehend, dass der Vertrieb solcher Marken Dritte veranlassen könnte, ihren Protest dagegen durch Demonstrationen und Straftaten gegen das Mietobjekt kundzutun.**
- 3. Wiederholte - eventuell auch von Straftaten begleitete - Demonstrationen Dritter vor den Mieträumen stellen keinen wichtigen Grund für eine außerordentliche Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB) dar.**

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 12.06.2009, Az.: 14 O 139/09

### **Tenor:**

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

III. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

Mit Mietvertrag vom 04./05.11.2008 mietete die Beklagte von der Klägerin die in 90402 Nürnberg ... gelegenen Ladenlokale ... Die Miete beträgt monatlich netto 2.250,00 € zuzüglich Umsatzsteuer.

Die Klägerin erklärte mit Schreiben ihres Rechtsanwalts vom 09.12.2008 die Anfechtung des Mietvertrages wegen arglistiger Täuschung und hilfsweise die fristlose Kündigung des Mietvertrages.

Hintergrund des Rechtsstreits ist Folgender:

Mit Bewerbungsschreiben vom 30.09.2008 bewarb sich die Beklagte bei der inserierenden Immobilienfirma T. mit ihrer Firma. Sie führte aus, dass ihre Firma mit „trendiger Mode“ für sportlich aktive Menschen im Youngfashion-Bereich tätig ist. Weiter benannte sie verschiedene Marken, die sie vertreiben wolle: „Bench, Kujhio, Tita, Thor Steinar, Bax and Chico und North Face“. Zudem sei ein Flagship-Store mit nur einer großen bekannten Marke denkbar.

Eine Nachfrage der Klägerin bei der Beklagten, um welche Modemarken es sich im Einzelnen handelte, erfolgte zu keinem Zeitpunkt.

Das Bewerbungsschreiben wurde als Anlage zum Mietvertrag aufgenommen. § 25 des Mietvertrages lautet wie folgt:

„Das Bewerbungsschreiben des Mieters (Anlage 3) vom 30.09.2008 mit der Darstellung des Geschäftsbetriebs des Mieters, einschließlich der zum Verkauf beabsichtigten Marken und vorgelegten Auskünfte über die Mietergesellschaft, die vermietetseits geprüft wurde, sind Bestandteile des Mietvertrages.“

Das Ladengeschäft eröffnete am Freitag, den 28.11.2008. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Außenwerbung abgenommen und der Name des Ladens „T.“ enthüllt.

Seitdem sind wiederholt Demonstrationen vor dem Ladengeschäft erfolgt. Unmittelbar vor und neben dem Ladenlokal wurden Demonstrationen durchgeführt und Flugblätter verteilt. In der Folgezeit richteten sich Angriffe Unbekannter gegen das Ladengeschäft sowie die Hausfassade des gesamten Anwesens.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagte hätte während der Vertragsverhandlungen als auch bei Abschluss des Mietvertrages die Offenbarungspflicht dahingehend gehabt, dass sie in dem Ladengeschäft hauptsächlich Waren der Marke „Thor Steinar“ verkaufen wolle und der Laden den Namen „T.“ tragen solle. Zudem hätte offenbart werden müssen, dass es sich bei der Marke „Thor Steinar“ um eine Marke handle, die bevorzugt in der rechtsradikalen Szene getragen werde und deshalb mit heftigen Demonstrationen des linken Spektrums gerechnet werden müsse. Diese Tatsachen seien der Beklagten auch bereits vor Eröffnung des Geschäfts bekannt gewesen. Durch ihr Verschweigen dieser Tatsachen habe sie die Klägerin bei Abschluss des Mietvertrages arglistig getäuscht.

Weiter ist die Klägerin der Auffassung, dass ihr ein Festhalten an dem Vertrag nicht zumutbar sei, da die Beklagte an dem weiteren Verkauf der besagten Marke und der Ladenbezeichnung „T.“ festhalte und deshalb Zustandsstörerin sei. Sie befürchtet, dass gewerbliche wie auch private Mieter im Haus aufgrund der Unmutsbekundungen und öffentlichen Demonstrationen gegen das Ladengeschäft zum einen eine Mietminderung geltend machen werden, zum anderen auch ausziehen werden.

Die Klägerin beantragt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, die in 90402 Nürnberg, ... gelegenen Ladenlokale, ... zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

2. Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin die außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.190,00 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 8%-Punkten über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 19.12.2008 als nicht streitwerterhöhende Nebenforderung zu erstatten.

Die Beklagte beantragt:  
Klageabweisung.

Die Beklagte ist der Auffassung, es liege keine arglistige Täuschung vor. Sie stellte ausdrücklich in Abrede, dass Textilien der Marke „Thor Steinar“ sowie der Name „T.“ in

einigen Teilen der Öffentlichkeit mit einem Bezug zur rechtsradikalen Szene wahrgenommen werden. Unabhängig davon ist sie der Ansicht, angesichts der Nennung der Marke „Thor Steinar“ im Bewerbungsschreiben habe für die Klägerin die Möglichkeit bestanden, sich vor Abschluss des Mietvertrages mit den von der Beklagten zum Verkauf beabsichtigten Marken auseinanderzusetzen und gegebenenfalls im Hinblick auf die Benennung der Marken des Mietverhältnis nicht abzuschließen. Eine darüber hinausgehende Offenbarungspflicht der Beklagten habe nicht bestanden.

Hinsichtlich der Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteivertreter sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 20.05.2009 Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage auf Räumung war abzuweisen, nachdem der Mietvertrag zwischen den Parteien weiterhin besteht. Er wurde weder durch die von der Klägerin erklärten Anfechtung rückwirkend beseitigt (I.), noch durch fristlose Kündigung der Klägerin beendet (II.). Aus diesem Grund scheidet auch eine Ersatzpflicht der Beklagten in Bezug auf die für das Anfechtungs- und Kündigungsschreiben der Klägerin angefallenen Rechtsanwaltskosten aus (III.).

I.

Die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung seitens der Klägerin erfolgte unberechtigt. Nachdem lediglich bei außergewöhnlichen Umständen eine Aufklärungspflicht des Mieters anzunehmen ist (1.), liegt kein arglistiges Verschweigen von Tatsachen durch die Beklagte vor (2.). Auch eine arglistige Täuschung der Klägerin durch das Bewerbungsschreiben der Beklagten kann von der Kammer nicht erkannt werden (3.).

1.

Nachdem die Klägerin die von ihr nunmehr als maßgeblich angesehenen Informationen nicht ausdrücklich durch Fragen abgedeckt hat, kann eine arglistige Täuschung nur dann angenommen werden, wenn hinsichtlich der verschwiegenen Tatsachen eine Aufklärungspflicht besteht und damit ein arglistiges Verschweigen vorliegt. Entscheidend ist somit, ob der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise Auskunft erwarten durfte (BGH NJW 1989, 763, NJW-RR 1991, 439, NJW-RR 2008, 258). Lediglich Umstände, die für die Willensbildung des anderen Teils offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung sind, müssen ungefragt offenbart werden (BGH NJW 1971, 1795, 1799). Dies gilt vor allem für Umstände, die den Vertragszweck vereiteln oder erheblich gefährden können (vgl. BGH NJW 1979, 2243, NJW 1980, 2460; NJW-RR 1991, 439). Hierbei darf jedoch nicht der gegenläufige Grundsatz aus den Augen verloren werden, dass derjenige, der einen Vertrag schließt, sich selbst darüber zu vergewissern hat, ob er für ihn von Vorteil ist oder nicht (vgl. Lindner-Figura/Oprée/ Stellmann , Geschäftsraummiete, 2. Auflage, Kap. 4, Rn. 11 (S. 108)). Darauf darf sich der andere Vertragsteil einstellen und braucht deshalb nicht auf Umstände hinzuweisen, von denen er annehmen darf, dass er nach ihnen gefragt werde, falls auf sie Wert gelegt wird (BGH NJW 1989, 763). Wie weit eine Erkundigungspflicht des Vermieters reicht und wann die Aufklärungspflicht des Vermieters beginnt, ist zwar im Einzelfall zu beurteilen, jedoch ist eine Aufklärungspflicht nur bei ganz außergewöhnlichen Umständen anzunehmen, die zur Vereitelung des Vertragszwecks geeignet sind (vgl. Lindner-Figura/Oprée/ Stellmann , Geschäftsraummiete, 2. Auflage, Kap. 4, Rn. 12). Grundsätzlich ist es Sache des

Vermieters, sich durch eigene Recherchen, insbesondere im Internet, zu informieren. Insofern hat die Klägerin die Obliegenheit, die ihr zur Verfügung stehenden Informationsmöglichkeiten über Gefahren und Risiken auszunutzen (vgl. Lindner-Figura/Oprée/ Stellmann , Geschäftsraummiete, 2. Auflage, Kap. 4, Rn. 11 f.).

2.

Der Vertragszweck des vorliegenden Gewerbemietvertrages erschöpft sich in der Vermietung des Ladens an die Beklagte zum Zweck des Textilverkaufs gegen Entrichtung des vereinbarten Mietzinses.

2.1

Dieser Vertragszweck erfordert keine Aufklärungspflicht dahingehend, dass von sechs in der Bewerbung als möglicherweise für den Verkauf angedachten Marken nunmehr nur eine tatsächlich vertrieben werden soll. Welche Marken letztendlich vertrieben werden, macht für den Vertragszweck keinen Unterschied (anders OLG Naumburg, NZM 2009, 128 f.). Vorliegend mag dies jedoch dahinstehen, nachdem die beanstandete Marke „Thor Steinar“ jedenfalls in dem Bewerbungsschreiben der Beklagten genannt wurde.

2.2

Auch eine Aufklärungspflicht dahingehend, dass diese eine Marke „Thor Steinar“ in Bezug mit der rechtsradikalen Szene gebracht wird, besteht für die Mieterin angesichts des Vertragszwecks nicht. Der Beklagten ist die politische oder sonstige gesellschaftlich relevante Einstellung potentieller Käufer weder zuzurechnen, noch muss sie dafür einstehen. Das muss gerade auch im Zeitalter des rasant wechselnden Modegeschmacks, insbesondere auch der verschiedenen politischen Strömungen, gelten. Sofern dem Urteil des LG Berlin (ZMR 2009, 121 ff.) anderes zu entnehmen ist, teilt die Kammer diese zu weit gehende Auffassung nicht. Sie wird den Wertungen der Artt. 2, 12 GG nicht gerecht.

2.3

Erst recht nicht besteht eine Aufklärungspflicht dahingehend, dass sich Vierte durch den Kauf dieser Marke durch Dritte veranlasst sehen könnten, ihren Protest gegen die Käufer durch Demonstrationen und sogar Straftaten gegen die vermieteten Räume zum Ausdruck zu bringen. Der Beklagten als Mieterin kann nicht angelastet werden, dass Bürger von ihrem staatlich garantierten Grundrecht auf Meinungsäußerungsfreiheit Gebrauch machen oder weitergehend sogar Straftaten zum Schaden gerade auch der Beklagten verüben. Vielmehr ist sie – ebenso wie die Klägerin – diesen gegenüber schutzbedürftig, soweit diese ihre Rechte überschreiten und das Eigentum der Klägerin sowie das Recht am ausgeübten Gewerbebetrieb der Beklagten schädigen.

2.4

Es kann dahinstehen, ob eine Aufklärungspflicht allein wegen eines Wissensvorsprungs der Beklagten anzunehmen ist. Ein solcher Wissensvorsprung der Beklagten ist vorliegend jedenfalls nicht gegeben, nachdem die Beklagte die Marke im Bewerbungsschreiben angegeben hatte und der Klägerin daher die Informationen über die Marke „Thor Steinar“ in gleichem Maße zugänglich waren wie der Beklagten, beispielsweise durch Eingabe des Markennamens bei den gängigen Internetsuchmaschinen.

3.

Auch eine arglistige Täuschung durch die Gestaltung des Bewerbungsschreibens der Beklagten kann die Kammer nicht erkennen. Allein aus der Stellung des Markennamens am Anfang, in der Mitte oder am Ende einer Aufzählung kann eine arglistige Täuschung der Beklagte nicht angenommen werden. Dies gilt umso mehr, als im Bewerbungsschreiben lediglich wenige Marken – noch dazu auch einige unbekannte

Marken – angegeben wurden und somit diese Marken auch im Einzelnen von der Klägerin wahrgenommen werden konnten. Ein „Verstecken“ der Marke „Thor Steinar“ zwischen einer Vielzahl anderer Marken liegt angesichts der überschaubaren Anzahl von Marken nicht vor. Ebenso wenig ist hiermit eine Verharmlosung der Marke verbunden, nachdem es nach Auffassung der Kammer ohnehin nicht darauf ankommen kann, welche politische Einstellung potentielle Käufer einer bestimmten Marke haben (2.2).

II.

Auch ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung der Beklagten gem. § 543 BGB ist nicht gegeben.

1.

Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Zeitablauf des vorliegenden Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Es muss eine Tatsache vorliegen, der ein den speziellen Kündigungstatbeständen vergleichbares Gewicht beizumessen ist (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 543 BGB Rn. 155).

2.

Voraussetzung einer fristlosen Kündigung ist daher, dass sich die Unzumutbarkeit aus dem der Beklagten zuzurechnenden Bereich ergibt, d.h. in der Person oder zumindest im Risikobereich des Kündigungsgegners begründet ist (vgl. Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. Rn. XII 17). Dies ist jedoch vorliegend nicht der Fall.

2.1

Zum Einen kann die Beklagte nicht dafür verantwortlich gemacht werden, dass Dritte ihrem Recht auf Meinungsäußerungsfreiheit nachgehen, indem sie Demonstrationen veranstalten und Flugzettel verteilen, auch wenn sich diese gegen die Beklagte bzw. die von ihr vertriebene Marke und die nach Ansicht der Demonstrierenden von ihr anvisierte Kundschaft richtet. Vielmehr unterfallen solche Aktivitäten Dritter nach den in Deutschland bestehenden Grundprinzipien der Demokratie und des Rechtsstaat (Art. 20 GG) und der darin bestehenden Meinungsfreiheit (Art. 5 GG) dem allgemeinen Lebensrisiko beider Vertragsparteien.

2.2

Erst recht kann die Beklagte nicht dafür in Rechenschaft gezogen werden, dass Dritte strafrechtlich relevante Maßnahmen in Form von Sachbeschädigung und damit verbundenen Straftatbeständen gegen das Ladengeschäft der Beklagten sowie das übrige Gebäude der Klägerin verüben. Vielmehr ist sie – ebenso wie die Klägerin – diesen gegenüber schutzbedürftig, zumal unklar ist, ob die Beschädigungen auf allgemeinem Vandalismus oder auf eine zielgerichtete politische Aktion zurückzuführen sind.

2.3

Auch ein Verschulden der Beklagten dahingehend, dass sie Demonstrationen und die Verübung von Straftaten bereits bei Vertragsschluss befürchtet und gegenüber der Klägerin nicht angegeben hat, liegt nicht vor. Ein solches Verschulden würde eine aus dem Mietvertrag erwachsende Pflicht voraussetzen, die Vermieterin im Falle einer solchen Kenntnis bzw. einer dahingehenden Befürchtung aufzuklären. Eine solche Offenbarungspflicht wurde allerdings bereits verneint (vgl. I.).

2.4

Auch kann der Beklagte nicht vorgeworfen werden, dass sie angesichts der Demonstrationen und Straftaten Dritter ihr Sortiment und ihren Ladennamen nicht ändert. Eine diesbezügliche Pflicht kann dem bestehenden Mietvertrag nicht entnommen werden. Vielmehr wurde der Mietvertrag gerade unter Benennung des beabsichtigten Verkaufs der Marke „Thor Steinar“ geschlossen. Insofern würde die Vermieterin durch ihr Verlangen, das Sortiment zu ändern, den Vertragszweck des Mietvertrages ihrerseits vereiteln und damit ihrerseits der Beklagten einen Kündigungsgrund bzw. zumindest Grund zur Abmahnung bieten. Ebenso wenig besteht eine Pflicht der Beklagten, den Laden entsprechend ihrem Gesellschaftsnamen zu benennen. Dies gilt umso mehr, als in der Bezeichnung des Ladens mit dem Namen einer norwegischen Stadt kein vertragsverletzendes Verhalten der Beklagten gesehen werden kann.

III.

Nachdem weder ein Anfechtungs-, noch ein Kündigungsgrund gegeben war, konnten selbstverständlich auch die für das Anfechtungs- und Kündigungsschreiben der Klägerin entstandenen Rechtsanwaltskosten nicht der Beklagten auferlegt werden.

IV.

Die Kostenentscheidung resultiert aus § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit basiert auf § 709 ZPO.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 32.130,00 € festgesetzt.