

2 U 88/11
5 O 217/10 Landgericht Gießen



OBERLANDESGERICHT FRANKFURT AM MAIN

HINWEISBESCHLUSS

In dem Rechtsstreit

gegen K

liegt die Berufungsbegründung vor.

Die Kläger begehren im vorliegenden Rechtsstreit Miete für eine Werbefläche. Die Parteien streiten darum, ob eine im vorgedruckten Text des Werbeauftrags enthaltene Klausel der Vertragsverlängerung um weitere fünf Jahre für den Fall, dass der Vertrag nicht mit einer Frist von sechs Monaten zum Ablauf der Vertragszeit gekündigt werde, wirksam ist.

Die Werbetafel befindet sich an einem im Straßenraum öffentlich aufgestellten Geschwindigkeitsanzeiger.

Die Beklagte wendet gegen die Klageforderung ein, der Geschwindigkeitsanzeiger sei ständig außer Betrieb gewesen. Aufgrund der „fest“ vereinbarten Laufzeit des Vertrages sei eine Verlängerung ausgeschlossen. Die Verlängerungsklausel sei nach §§ 305b, 305c und 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam.

Das Landgericht Gießen hat mit dem angefochtenen Urteil vom 17.3.2011 der Klage in Höhe eines Betrages von 11.900,- € nebst Verzugszinsen und außergerichtlichen Anwaltskosten stattgegeben. Es hat ausgeführt, die auf der Vorderseite des Vertrages

abgedruckte Verlängerungsklausel sei wirksam einbezogen worden. Sie sei für einen Durchschnittskunden mühelos lesbar und verständlich. Die Beklagte sei als Bank überdies Kaufmann.

Eine überraschende Klausel liege nicht vor. Mit der Vereinbarung, dass der Vertrag über die Werbefläche für einen festen Zeitraum abgeschlossen sein solle, sei ein Ausschluss der ordentlichen Kündigung gemeint gewesen.

Ein Mietmangel sei nicht angezeigt worden; § 536c Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Mit der Berufung bringt die Beklagte vor, die Auslegung des Begriffes „fest“ durch das Landgericht sei rechtsfehlerhaft, weil die Kündigung ohnehin nach Anbringung der Werbefläche nach den Vertragsbedingungen der Klägerin grundsätzlich ausgeschlossen gewesen sei. Die Verlängerungsklausel sei unwirksam.

Der Senat erwägt die Zurückweisung der Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main vom 17.3.2011 nach § 522 Abs. 2 ZPO.

Der Senat tritt der tatsächlichen und rechtlichen Bewertung des Sachverhalts durch das Landgericht in vollem Umfang bei. Das Urteil ist sorgfältig und zutreffend begründet. Der Vortrag in der Berufungsbegründung rechtfertigt keine Abänderung. Der Rechtsstreit erschöpft sich in Einzelfallstreitigkeiten, welche für die Fortbildung des Rechts ohne Bedeutung sind und deshalb keiner Entscheidung durch das Berufungsgericht bedürfen.

Soweit die Beklagte die Tatsachenfeststellung des Landgerichts rügt, sind konkrete Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Punkte weder substantiiert vorgetragen, noch sonst ersichtlich (§ 529 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Einen Vorrang der Individualvorrede vor den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin nach § 305c BGB gibt es nicht, weil eine der Verlängerungsklausel entgegenstehende Individualabrede nicht vorhanden ist. Die Tatsache, dass neben dem vorgedruckten Hinweis, das Kündigungsrecht sei grundsätzlich ausgeschlossen, die Parteien den Begriff „fest abgeschlossen“ in Verbindung mit der Vertragslaufzeit von fünf Jahren verwendet haben, hat nicht die Bedeutung, welche die Beklagte ihr beilegen will.

Die Formulierung, ein Vertrag sei für eine bestimmte Laufzeit fest abgeschlossen, bedeutet nach der Verkehrssitte im Sinne von § 157 BGB immer, dass er vor Ablauf dieser Zeit nicht ordentlich gekündigt werden darf. Dem an sich in jedem Fall überflüssigen Wort „fest“ kommt dabei ausschließlich eine bekräftigende Wirkung im Sinne von „nicht vorzeitig kündbar“ zu. An diesem Erklärungsgehalt ändert sich auch nichts, wenn auf den Ausschluss der ordentlichen Kündigung nochmals extra hingewiesen wird.

Die auf die Zukunft nach Ablauf der festen Laufzeit gerichtete Auslegung der Beklagten wird zum einen vom Wortlaut nicht erfasst und ist zum anderen nicht erkennbar vom Willen der Vertragsparteien gedeckt und deshalb nach § 133 BGB unzutreffend. Die Formulierung „fest abgeschlossen“ kann nur dann (auch) bedeuten, dass eine Vertragsverlängerung ebenso wie eine Verkürzung der Vertragslaufzeit ausgeschlossen sein soll, wenn dies aufgrund künftig eintretender Ereignisse wie Eigenbedarf, Geschäftsaufgabe oder Ähnliches für die Vertragsparteien bereits konkret vorhersehbar war und in den Vertragsinhalt wenigstens konkludent aus diesen Gründen aufgenommen ist, mithin wenn die Vertragsparteien dies wollen. Hierfür trägt die Beklagte nichts vor. Die Klägerin war immer an einer Verlängerung interessiert und auch für die Beklagte handelte es sich nicht um eine von vorneherein befristete Aktion. Für sie hat sich erst im Lauf der Zeit herausgestellt, dass die Fortsetzung der Werbemaßnahme nicht von Interesse war. Warum bereits bei Vertragsschluss eine Verlängerung für die Zukunft ausgeschlossen sein sollte, erschließt sich nicht, da es hierfür keinen Grund gab.

Es handelt sich mithin um eine übliche Mindestvertragslaufzeit, deren konkludente Verlängerung um jeweils weitere fünf Jahre in das Belieben der Beklagten gestellt wurde. Auch dies ist im gewerblichen Mietrecht üblich und nicht zu beanstanden. Die Parteien haben inhaltlich festgelegt, dass der Beklagten eine Option zur Verlängerung zusteht, die als stillschweigend ausgeübt gilt, wenn die Beklagte nicht durch eine Kündigung als auflösender Bedingung innerhalb der vertraglich bestimmten Frist hiervon Abstand nimmt.

Die Klausel ist klar und verständlich formuliert nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Sie dient der Planungssicherheit der Klägerin für den Fall, dass die Beklagte sich zum Ende der Vertragslaufzeit nicht zu einer Verlängerung äußert, und ist aufgrund der Häufigkeit solcher Klauseln im gewerblichen Mietrecht nicht überraschend im Sinne von § 305c BGB. Derartige Klauseln beeinträchtigen auch den Mieter nicht unangemessen im Sinne

von § 307 Abs. 1 BGB (vgl. Bundesgerichtshof, 12. Zivilsenat, Urteil vom 14.12.2005, Aktenzeichen XII ZR 236/03, ZMR 2006, 266-268). Im vorliegenden Fall konnte die Beklagte frei entscheiden, ob sie den Vertrag fortsetzen wollte oder ob die Werbemaßnahme für sie nicht mehr interessant war.

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen seit Zustellung, auch dazu, ob das Rechtsmittel aus Kostengründen aufgrund der Bedenken des Senats zurückgenommen werden soll.

Frankfurt am Main, den 21. Juni 2011

Oberlandesgericht, 2. Zivilsenat

Richterin am Oberlandesgericht

Richterin am Oberlandesgericht

Richter am Landgericht (abg.)