



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 34/29.04.2022

### Einkaufszentrum: Betriebspflichten wirksam!

**BGH, Urt. v. Urt. v. 06.10.2021 - XII ZR 11/20**

#### Zum Sachverhalt:

Nach dem vorformulierten Mietvertrag sollte der Mieter sein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum während der Kernöffnungszeiten von Montag bis Samstag von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr ununterbrochen offenhalten. Dem kam der Mieter nicht nach, weil er die Klausel Mieter für unwirksam hält.

#### Aus den Gründen:

Zu Unrecht! Nach dem BGH ist die dem Mieter auferlegte Betriebspflicht wirksam. Sie stellt keine unangemessene Benachteiligung nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen dar. Grundsätzlich sind Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Danach ist zwar die formularmäßige Vereinbarung einer Betriebs- und Offenhaltungspflicht für sich genommen im Regelfall nicht unwirksam. Ebenfalls nicht unwirksam ist für sich genommen eine formularmäßige Abrede, die dem Mieter von Gewerberäumen an ein bestimmtes Sortiment bindet oder den Vermieter von einer Verpflichtung zum Konkurrenzschutz freistellt. Nicht mehr angemessen ist es hingegen, wenn die genannten Formularbedingungen zusammen mit einer engen Sortimentsbindung vereinbart werden. Im vorliegenden Fall jedoch liegt hinsichtlich des Konkurrenzschutzes keine hinreichend konkrete Sortimentsbindung zu Lasten des Mieters vor. Ihm bleibt ein breites Spektrum an Waren, aus dem er sein Angebot zusammenstellen und damit einer sich bietenden Konkurrenzsituation ausweichen kann. Im Umfang einer derart äußerst vage getroffenen Zweck- und Sortimentsbestimmung ist es dem Vermieter nicht zumutbar, dem Mieter Sortiments- und Konkurrenzschutz zu gewähren. Im Ergebnis ist die Kombination der Betriebspflicht mit einer nur vage abgegrenzten Sortimentsbindung mit dem Ausschluss jedes Sortiments- und Konkurrenzschutzes nach AGB-Recht zulässig.

#### Praxishinweis:

Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters durch die Verpflichtung zum Betrieb liegt nur dann vor, wenn die Vertragsklausel eine Konkurrenzsituation herbeiführt, auf die der Mieter seinerseits nicht durch entsprechende Sortimentsanpassungen reagieren kann. In diese Situation gelangt der Mieter allerdings nur dann,

wenn er zu einer strengen Sortimentsbindung verpflichtet ist. Eine solche liegt nicht vor, wenn die vereinbarte Nutzung auf einen Discountmarkt einschließlich der dazugehörigen Rand- und Nebensortimente beschränkt wird.

**Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)