



Betriebspflicht im Einkaufszentrum

Die vertraglich vereinbarte Betriebspflicht eines Gewerberaummieters kann der Vermieter im Eilverfahren, also mit Hilfe einer einstweiligen Verfügung, durchsetzen. Sinn und Zweck der Betriebspflicht in einem Einkaufszentrum ist, dieses durch ein möglichst großes und vielfältiges Angebot an Geschäften für Kunden attraktiv zu machen. Dieser Zweck würde unterlaufen, so das Kammergericht (KG) Berlin, wenn der Vermieter mit der Durchsetzung der Betriebspflicht bis zum Abschluss des Verfahrens in der Hauptsache warten müsste. Der Mieter hatte in einem Einkaufszentrum ein Juweliergeschäft angemietet und war gemäß den Vorgaben des Mietvertrages verpflichtet, sein Geschäft von Montag bis Samstag von 10 bis 20 Uhr zu betreiben. Auch eine zeitweise Schließung während dieser Zeit, etwa zur Mittagspause oder Inventur, war ihm ohne Zustimmung des Vermieters untersagt. Der Mieter kündigte mit dem Hinweis darauf, dass seine finanziellen Verluste seine Existenz bedrohen, und stellte den Betrieb ein. Der Vermieter verlangte daraufhin im Wege der einstweiligen Verfügung die Offenhaltung des Betriebes. Das KG bestätigt dies. Der Vermieter habe glaubhaft dargelegt, dass ihm ein nicht unerheblicher Schaden drohe, wenn der Laden bis zur Durchführung des Hauptverfahrens leer stünde. Nicht nur der Vermieter, sondern auch sämtliche Mieter eines Einkaufszentrums haben ein erhebliches wirtschaftliches Interesse daran, Leerstände zu vermeiden. Denn der Leerstand schlage sich auf die Umsätze der übrigen Geschäfte nieder und mache eine Weitervermietung schwieriger. Der Vermieter sei daher auch den anderen Mietern gegenüber gehalten, die Betriebspflicht durchzusetzen. KG, Beschluss vom 28. Januar 2013, Az. 8 W 5/13.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover