

Anspruch des Gewerbemieters seine Kunden auf die Adresse des neuen Geschäftslokals hinweisen zu dürfen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hamburg (AG Hamburg) vom 28.03.2019, 44 C 275/18

I.

Gewerbliche Mieter sind darauf angewiesen, dass ihre Kunden das Geschäftslokal finden können. Endet das Gewerbemietverhältnis haben gewerbliche Mieter daher ein Interesse daran, dass sie ihre Kunden auf die Adresse des neuen Geschäftslokals auch nach Beendigung des Mietverhältnisses hinweisen können. Die Entscheidung des AG Hamburg zeigt, dass dies nicht selbstverständlich ist.

II.

Die Klägerin und die Beklagte waren durch einen Gewerbemietvertrag miteinander verbunden. In dem Mietvertrag war u.a. geregelt, dass der Mieter sein Geschäft so zu betreiben hat, wie der Charakter des Gesamtobjektes dies erfordert und die berechtigten Interessen der anderen Mieter nicht verletzt werden. Außerdem war geregelt, dass bei Rückgabe des Mietobjektes sämtliche Außenwerbeanlagen zu demontieren, beklebte Scheiben zu reinigen und die Flächen in den ursprünglichen Zustand zu versetzen sind.

Die Klägerin fordert von der Beklagten die Duldung zweier Hinweisschilder an den Eingangstüren mit der neuen Geschäftsadresse der Klägerin. Das AG Hamburg hat die entsprechende Klage abgewiesen. Der Mietvertrag regle die Befugnis zur Anbringung von Werbeanlagen, zu denen auch die begehrten Hinweisschilder gehörten, abschließend. Der Klägerin stehe nach dem Mietvertrag kein Anspruch auf Anbringung der Hinweisschilder zu.

III.

1.

Verträge lösen eine Reihe von Rechten und Pflichten aus. Die Parteien treffen nicht nur die jeweiligen Hauptleistungspflichten, wie etwa Zahlung des Kaufpreises oder der Miete. Vielmehr können sich auch Nebenpflichten ergeben. Zum Beispiel ist ein Supermarkt verpflichtet neben der eigentlichen Ware auch eine entsprechende Verpackung zur Verfügung zu stellen.

2.

Auch bei Mietvertrag können sich Nebenpflichten ergeben. Vielfach wird vertreten, dass es im Rahmen eines gewerblichen Mietverhältnisses zu den Nebenpflichten gehöre, jedenfalls für eine bestimmte Zeitdauer ein Hinweisschild auf die neue Adresse des Mieters auch nach Beendigung des Mietverhältnisses zu dulden. Auch wenn bei Abschluss des Mietvertrages die Beendigung noch lange in der Zukunft liegen mag, zeigt die Entscheidung des AG Hamburg aber, dass bereits zu diesem Zeitpunkt auch diese Frage geregelt werden sollte. Das AG Hamburg hat aus den vertraglichen Regelungen die Schlussfolgerung gezogen, dass diese abschließend seien und einem Anspruch auf Duldung der Hinweisschilder entgegenstünden. Dies zeigt, dass nicht darauf vertraut werden kann, dass die Gerichte bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Duldungspflicht annehmen.

Daher sollte auch dies geregelt werden.

3.

Selbst wenn auch ohne ausdrückliche Regelung im Mietvertrag von den Gerichten aus dem Mietvertrag die Nebenpflicht des Vermieters abgeleitet wird, Hinweisschilder zu dulden bleibt eine Rechtsunsicherheit. Meinungsverschiedenheiten zwischen Mieter und Vermieter können sich auch darüber ergeben, wo die Hinweisschilder angebracht werden, für welchen Zeitraum und in welcher Form. So kann der Vermieter zum Beispiel damit einverstanden sein, ein Hinweisschild anzubringen

nur an einer Stelle die der Mieter nicht möchte. Empfehlenswert ist es daher, bereits im Mietvertrag auch diese Frage zu regeln.

IV.

Wird in einem Mietvertrag nichts dazu geregelt, ob ein gewerblicher Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses Hinweisschilder auf seine neue Adresse anbringen darf, kann aus den allgemeinen Regelungen des Mietvertrages ein entsprechender Anspruch ableitbar sein. Dies ist aber nicht selbstverständlich, es kommt auf den jeweiligen Einzelvertrag an, ob ein solcher Anspruch gegeben ist. Wie im vorliegenden Fall kann der Anspruch auf Anbringung eines entsprechenden Hinweisschildes auch ausgeschlossen sein. Sicherer ist es daher, bereits im Mietvertrag eine Regelung diesbezüglich aufzunehmen. Um hier keine Fehler zu machen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür und auch für die sonstigen Gestaltungsmöglichkeiten stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.