

Titel:

Gewerberaummiete - Schiedsgutachterliche Festlegung der Miethöhe nach Maßgabe der marktüblichen Miete bei Ausübung einer Verlängerungsoption

Normenkette:

BGB § 317, § 319, § 426 Abs. 1, § 535 Abs. 2

Leitsätze:

1. Bei der schiedsgutachterlichen Festsetzung der Miete nach Ausübung einer Verlängerungsoption in einem Gewerberaummietvertrag ist als Maßstab die marktübliche Miete für die vertraglich vereinbarte Nutzungsart und nicht für eine wirtschaftlich lukrativere alternative Nutzung heranzuziehen. (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Schiedsgutachten zur Miethöhe ist für die Parteien verbindlich, sofern keine offenbare Unbilligkeit iSd § 319 BGB vorliegt. Eine erhebliche Abweichung von einem Parteigutachten oder eine Ermessensausübung innerhalb der marktüblichen Mietspanne begründet keine Unverbindlichkeit. (redaktioneller Leitsatz)
3. Tragen die Parteien eines Gewerberaummietvertrags die Kosten eines gemeinsam bestellten Schiedsgutachters gesamtschuldnerisch, besteht bei Alleinzahlung durch eine Partei ein Anspruch auf hälftigen Ausgleich nach § 426 Abs. 1 BGB. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)
4. Hat nach den vertraglichen Bestimmungen im Falle einer fehlenden Einigung der Mietvertragsparteien über die Höhe des nach Ausübung einer Verlängerungsoption geschuldeten Mietzinses ein Schiedsgutachter die Miethöhe nach Maßgabe der marktüblichen Miete festzulegen und damit die im ersten Schritt sachverständig zu ermittelnden Spanne marktüblicher Mieten in einem zweiten Schritt nach billigem Ermessen auf einen Punktwert zu konkretisieren, sind auf das Schiedsgutachten die Vorschriften der §§ 317 ff. BGB unmittelbar anzuwenden. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)
5. Ob sich die nach Ausübung der Verlängerungsoption festzulegende Miete auf der Grundlage jeder denkbaren künftigen Nutzung der Mietflächen bestimmt oder auf der Grundlage der marktüblichen Miete für Mietflächen, die so genutzt werden wie das Mietobjekt vor Ausübung der Verlängerungsoption, ist durch Auslegung des Mietvertrages zu ermitteln, dessen Vorgaben im Rahmen von § 317 BGB auch den mit der Leistungsbestimmung betrauten Dritten binden. Der Vertrag ist beiderseits interessengerecht dahin auszulegen, dass die Miethöhe durch den Schiedsgutachter auf der Basis der marktüblichen Miete für Objekte festzulegen ist, die dem mietvertraglich vereinbarten Zweck (hier: eines Trainings- und Rehabilitationszentrums) entsprechen, während die bei der Vermietung zu einer von der bisherigen Nutzung abweichenden, wirtschaftlich lukrativsten Verwendung der vermieteten Flächen (hier: als Büro- oder Einzelhandelsfläche) marktüblichen Mieten außer Betracht bleiben. (Rn. 42 – 48) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Schiedsgutachten, Gewerberaummiete, Mietanpassung, Verlängerungsoption, Marktmiete, Vertragsauslegung, Gesamtschuldnerausgleich, Ausübung einer Verlängerungsoption, Anpassung der Miete nach Ausübung einer Verlängerungsoption, Festlegung der Miethöhe durch Schiedsgutachter, Neufestsetzung der Miete als Vergleichsmiete, Orientierung an höherwertiger Nutzung, offenbare Unbilligkeit der gutachterlichen Festlegung

Vorinstanz:

LG München I, Endurteil vom 07.11.2023 – 13 HK O 8441/17

Fundstelle:

FDMietR 2026, 946046

Tenor

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 07.11.2023, Az. 13 HK O 8441/17, wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Dieses Urteil und das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts München I sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann eine Vollstreckung der Beklagten durch Leistung von Sicherheit in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe

1

Die Parteien streiten um die Höhe einer Gewerberaummiete, die nach dem zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrag mit Ausübung einer mietvertraglichen Verlängerungsoption nach Maßgabe des marktüblichen Mietzins neu zu vereinbaren war, wobei der Mietvertrag für den Fall, dass eine Einigung der Parteien nicht zustande kommt, eine Ermittlung des marktüblichen Mietzins durch einen gemeinsam zu benennenden Sachverständigen vorsieht.

2

Die Klägerin begehrt gerichtliche Festsetzung der geschuldeten Miete auf mindestens die von einem Parteigutachter der Klägerin ermittelte Höhe und Zahlung der auf dieser Grundlage bestehenden Mietrückstände, die Beklagte begehrt widerklagend die Zahlung hälftiger Sachverständigenkosten. Soweit die ursprünglich hierüber hinausgehende Widerklage durch das Landgericht abgewiesen wurde, greift die Beklagte dies in der Berufungsinstanz nicht an.

A.

3

Die Beklagte mietete durch Mietvertrag vom 24.05./25.05.2005 (Anlage B1, nachfolgend: „MV 2005“) von der (nachfolgend:

4

Gewerbefläche (davon 351,05 m² im Untergeschoss, 887,01 m² im Erdgeschoss, 108,39 m² im ersten Obergeschoss sowie 99,54 m² anteilige Gemeinschaftsfläche) und 4 Stellplätze (davon drei Stellplätze im Hofbereich des Anwesens und ein Stellplatz vor der Pfortnerloge). Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zuvor als Bankgebäude – einschließlich Tresorraum – genutztes repräsentatives Gebäude in Innenstadtlage.

5

§ 1 Abs. 2 MV 2005 legt fest, dass der Mieter den Mietgegenstand zum Betrieb eines Rehabilitations- und Trainingszentrums einschließlich der damit verbundenen Nebenleistungen nutzt. Nach § 3 MV 2005 sorgt der Mieter auf eigene Kosten für die für diese Nutzung erforderlichen Umbauten (Ausbau und Einrichtung eines Physiotherapie- und eines Trainingsbereichs, von Sanitär- und Nassbereichen und von Verwaltungs- und Sozialräumen). Nach § 4 MV 2005 erhält der Mieter hierfür einen Baukostenzuschuss bis maximal € brutto. Dieser Baukostenzuschuss wurde durch den ersten Nachtrag zu dem Mietvertrag um weitere brutto € erhöht.

6

Der Baukostenzuschuss wurde nachfolgend teils von der, teils von der Bayerischen Landesbank als deren Rechtsnachfolgerin an die Beklagte ausgezahlt.

7

Hinsichtlich der Mietzeit und der Mietverlängerungsoptionen bestimmt § 5 MV 2005:

„§ 5 Mietzeit, Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietgegenstands und läuft für die feste Dauer von zehn Jahren und 6 Monate ab dem jeweiligen Übergabetermin.

(2) Der Vermieter räumt dem Mieter die Option ein, das Mietverhältnis zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern. Der Mieter muss die Option auf die erste Vertragsverlängerung zwölf Monate vor Ablauf der Vertragslaufzeit gemäß Abs. 1 und die Option auf die zweite Vertragsverlängerung zwölf Monate vor Ablauf des durch die Ausübung der ersten Option verlängerten Fünfjahreszeitraums schriftlich ausüben. Macht der

Mieter von seinem ersten Optionsrecht nach Ablauf der 10-jährigen Festmietdauer keinen Gebrauch, erlischt auch das zweite Optionsrecht.

(3) Im Falle der Ausübung des Optionsrechtes ist der Mietzins jeweils für die nächsten 5 Jahre neu zu vereinbaren, wenn eine Partei dies binnen 6 Monaten nach Ausübung der Option verlangt. Maßgeblich ist der marktübliche Mietzins zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Verlängerung des Mietverhältnisses. Kommt eine Einigung zwischen den Parteien nicht bis spätestens 3 Monaten ab dem Anpassungsverlangen zustande, so ist der marktübliche Mietzins von einem gemeinsam zu benennenden Sachverständigen, der öffentlich bestellt und vereidigt sein muss, zu ermitteln. Kommt der Sachverständige dabei zu dem Ergebnis, dass der marktübliche Mietzins unter der bisherigen Miete liegt, so kann der Mietzins lediglich um maximal 10% der Nettokaltmiete verringert werden. Können sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, hat der Vermieter das Recht, den Präsidenten der für München und Oberbayern um die Benennung eines Sachverständigen zu ersuchen. Die Benennung ist für beide Parteien verbindlich.

(4) Nach Ablauf der Mietzeit bzw. Optionszeit verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr, wenn es nicht von einem [sic.] der Vertragsparteien 9 Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich gekündigt wird.

(...)

8

Nach § 6 MV 2005 betrug die ursprüngliche Nettokaltmiete €. Davon entfallen bei € pro m² auf die Flächen im Erdgeschoss, die Flächen im ersten Obergeschoss und die anteiligen Gemeinschaftsflächen €, bei € pro m² auf die Flächen im Untergeschoss € und auf die Stellplätze €. Eine Anpassung des Mietzinses erfolgt nach § 7 MV 2005, sobald die Summe der Änderungen des Verbraucherindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte mindestens 7,3% erreicht oder überschreitet.

9

Mit erstem Nachtrag vom 13.10.2006 zu dem Mietvertrag (Anlage K2) trat die Bayerische Landesbank als Vermieterin in den Mietvertrag ein. Zugleich wurden durch diesen Nachtrag weitere 28,64 m² Mietfläche im zweiten Untergeschoss zu € pro m², weitere 27,97 m² Mietfläche im 1. Untergeschoss zu € pro m², weitere 8,04 m² Mietfläche im Erdgeschoss zu € pro m² und weitere 10,96 m² Mietfläche im ersten Obergeschoss zu ebenfalls € pro m² vermietet. Die flächenbezogene Nettokaltmiete betrug damit €, hinzu kamen € für die Stellplätze und € Pauschalzahlung für die Mitbenutzung einer Hebeanlage. Nachfolgend wurde der Beklagten eine weitere Fläche von 52,83 m² im 1. Untergeschoss (Raum U113) ohne Anpassung der Nettomiete zur Verfügung gestellt.

10

Die Klägerin erwarb sodann die Immobilie von der und trat mit zweitem Nachtrag vom 09.08.2011 zu dem Mietvertrag (Anlage K3) als Vermieterin in den Mietvertrag ein.

11

Mit Schreiben vom 25.03.2015 übte die Beklagte ihr erstes Optionsrecht zur Verlängerung des Mietverhältnisses aus. Die Mietzeit verlängerte sich dadurch vom 01.04.2016 bis zum 31.03.2021. Zum 31.03.2016 betrug die von der Beklagten geschuldete Nettomiete €.

12

Die Parteien konnten sich nach Ausübung der Verlängerungsoption nicht auf die Höhe der ab 01.04.2016 zu zahlenden Miete einigen. Die Klägerin benannte daraufhin mit Schreiben vom 10.07.2015 (Anlage B2) Herrn Dipl. Betriebswirt (FH) als vereidigten Sachverständigen zur Ermittlung der marktüblichen Miete. Die Beklagte war mit der Person des Sachverständigen einverstanden.

13

Der Sachverständige erstattete mit Datum vom 11.10.2016 ein schriftliches Gutachten „über die marktübliche Miete für die Gewerberäume sowie vier Außenstellplätze im Anwesen (Anlage K5).

14

Ausgehend von den tatsächlich überlassenen Flächen (also den Mietflächen und der Fläche des darüber hinaus überlassenen Raums U 113) und Stellplätzen ermittelte der Sachverständige als marktübliche Miete der streitgegenständlichen Flächen eine „angemessene Gesamtmiete“ (Gutachten K5, dort S. 27) in Höhe von monatlich netto €. Der Sachverständige legte hierbei zugrunde, dass die Flächen im Erdgeschoss weiterhin als genutzt und als solche vermietet werden, während er für die Flächen im ersten Obergeschoss

die Mieten für Büroflächen und für die Flächen im Untergeschoss Mieten für Archiv-, Lager- und Nebenflächen heranzog. Im Ergebnis begutachtete der Sachverständige als Mietwert der Flächen € pro m² für die Flächen im Erdgeschoss, € pro m² für die Flächen im 1. OG, € pro m² für die Flächen im 1. UG und € pro m² für die Flächen im 2. UG. Außerdem veranschlagte der Sachverständige einen Mietwert in Höhe von monatlich je € für die 3 durch eine Schranke gesicherten Stellplätze und einen Mietwert in Höhe von monatlich € für den vierten, nicht durch eine Schranke gesicherten Stellplatz. Dieser Mietwert werde durch Vergleichsmieten, insbesondere den exemplarisch dargestellten Mieten von vergleichbaren Fitnessstudios und Klinikräumen, gestützt (Anlage K5, dort S. 25).

15

Die von dem Sachverständigen für die Erstellung des Schiedsgutachtens in Rechnung gestellten € wurden in der gesamten Höhe von der Beklagten gezahlt.

16

Die Klägerin war mit der durch den Sachverständigen einverstanden. Die Klägerin beauftragte daraufhin Herrn mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur marktüblichen Miete der Mietfläche zum 01.04.2016. Der Sachverständige legte seinem Parteigutachten vom 24.04.2017 (Anlage K8) nicht eine Mietanpassung bei weiterer Nutzung als, sondern eine Mietneufestsetzung unter bestmöglicher, gesetzlich erlaubter Verwendung der Mietfläche zu Grunde und ermittelte für den Stichtag 01.04.2016 einen Mietwert bei einer Verwendung der Flächen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss als Bürofläche mit mittlerer bis guter Ausstattung am gegenständlichen Standort in Höhe von insgesamt monatlich € (€ pro m² für die Flächen im 1. OG, € pro m² für die Flächen im EG und € pro m² für die Flächen im ersten und zweiten Untergeschoss sowie insgesamt monatlich € für die Pkw-Stellplätze).

17

In erster Instanz trug die Klägerin vor, das Gutachten des Sachverständigen sei offenbar unrichtig und daher unverbindlich. Der Schiedsgutachter habe nicht die marktübliche Vergleichsmiete des Mietobjekts, sondern die Vergleichsmiete für Mietverträge von Fitnessstudios ermittelt und daher einen unzutreffenden Maßstab verwendet. Aus der mietvertraglichen Formulierung ergebe sich, dass nach Ausüben der Verlängerungsoption die weitere Miete so zu ermitteln sei, als würden die Parteien, ohne Beschränkung auf die derzeitige Nutzung, erstmals in Mietverhandlungen treten. Der Schiedsgutachter habe zudem Flächen herangezogen, die in anderen Stadtteilen liegen und daher von den streitgegenständlichen Flächen weit entfernt und hinsichtlich der Lagemerkmale nicht vergleichbar seien. Er habe zu Unrecht nur einen Nettowert der Baukostenzuschüsse berücksichtigt, obschon die ursprüngliche Vermieterin, da als Bank nicht vorsteuerabzugsberechtigt, mit den Bruttowerten belastet werde. Die von dem Schiedsgutachter vorgenommenen Zu- und Abschläge seien nicht nachvollziehbar und der von dem Sachverständigen ermittelte Mietwert weiche um 40% von der durch den Sachverständigen ermittelten Marktmiete ab.

18

Das Gutachten sei daher grob mangelhaft und unverbindlich. Die Klägerin sei infolgedessen auch nicht verpflichtet, den Sachverständigen (hälftig) zu bezahlen.

19

Zutreffend sei mindestens die durch den Sachverständigen ermittelte Vergleichsmiete.

20

Diese schulde die Beklagte seit 1.4.2016.

21

Die Klägerin beantragte in erster Instanz:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin € zu zahlen.
2. Die von der Beklagten aufgrund von § 5 Ziff. 3 des Mietvertrages an die Klägerin ab 01.07.2017 zu zahlende Miete wird durch gerichtliches Ermessen getroffen, aber auf mindestens € netto monatlich festgelegt.

Hilfsweise für den Fall, dass das Gericht Antrag zu 2. für unzulässig erachtet:

3. Die von der Beklagten aufgrund von § 5 Ziff. 3 des Mietvertrages vom 24.05./25.05.2005 an die Klägerin ab 01.07.2017 zu zahlende Miete wird auf € netto monatlich festgelegt.

22

Die Beklagte beantragte in erster Instanz:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin wird verurteilt, an die Beklagte € nebst Zinsen hieraus in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit der Widerklage zu bezahlen.
3. Es wird festgestellt, dass der Beklagten auch an Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen gestattet ist, die mit Mietvertrag vom 24.05./25.05.2005 angemieteten Gewerbeflächen im Anwesen zum Betrieb eines Rehabilitations- und Trainingszentrums zu nutzen und für den Kundenverkehr offen zu halten.
4. Es wird festgestellt, dass die Beklagte nicht verpflichtet ist, über die nach dem Mietvertrag vom 24.05./25.05.2005 auf die Beklagte anteilig umlegbaren Bewachungskosten hinaus Kosten für die Bewachung des Objekts an Sonn- und Feiertagen zu tragen.
5. Die Klägerin ist verpflichtet, die jederzeitige Zu- und Abfahrt zu den drei von der Beklagten im Mietvertrag vom 24.05./25.05.2005 angemieteten Stellplätzen im Hofbereich des Anwesen zu ermöglichen.

23

Die Klägerin beantragte,

die Widerklage abzuweisen.

24

Zur Begründung des Klageabweisungsantrags führte die Beklagte in erster Instanz aus, das Schiedsgutachten des Sachverständigen sei lege artis erstellt und für die Parteien bindend. Zutreffend habe der Gutachter hierbei die mietvertraglich vereinbarte und im Verlängerungszeitpunkt vorgenommene Nutzung als Therapie- und Rehasentrum zugrunde gelegt. Soweit die Widerklage in der Berufung noch rechtshängig ist, führte die Beklagte zu deren Begründung in erster Instanz aus, die Parteien hafteten nach der mit dem Gutachter getroffenen Vereinbarung für dessen Vergütung gesamtschuldnerisch. Da die Beklagte bislang die Vergütung in voller Höhe allein getragen habe, bestehe ein Anspruch gegen die Klägerin auf hälftigen Ausgleich.

25

Das Landgericht München I hat mit Beweisbeschlüssen vom 14.08.2018 (Bl. 165 ff. d. Akte des LG) und vom 04.08.2020 Beweis durch Einholen zweier Sachverständigengutachten des Sachverständigen zur Mietwertermittlung zum Stichtag 01.07.2017 (Beweisbeschluss vom 14.08.2018, Gutachten vom 22.07.2019) und zum Stichtag 01.04.2016 (Beweisbeschluss vom 04.08.2020, Gutachten vom 01.07.2021) erhoben. Der Gerichtssachverständige ermittelte in seinen Gutachten für die Mieträumlichkeiten als Praxis-/Therapie-/Rehabilitationsflächen eine Marktmiete von monatlich € zum Stichtag 01.04.2016 und von monatlich € zum Stichtag 01.07.2017.

26

Durch Urteil vom 07.11.2023 wies das Landgericht die Klage ab, verurteilte die Klägerin auf die Widerklage der Beklagten zur Zahlung von € nebst Zinsen hieraus in Höhe von neun Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 26.09.2017 und wies die Widerklage im Übrigen ab.

27

Zur Begründung führt das Landgericht aus, das Gutachten des Gerichtssachverständigen . sei zusammen mit dessen Ergänzungen nachvollziehbar und für einen Vergleich zu dem Schiedsgutachten geeignet. Die Differenz der durch den Gerichtssachverständigen ermittelten Miete zu der von dem Schiedsgutachter ermittelten Miete betrage weniger als 20%. Das Schiedsgutachten enthalte keine offenbaren Unrichtigkeiten. Es sei nicht zu beanstanden, dass der Schiedsgutachter für die Flächen im Erdgeschoss von einer (Weiter-)Nutzung als Therapie- und Fitnessräume ausgegangen sei. Zwar seien (so das Landgericht) bei der Bewertung alle Nutzungen zu berücksichtigen, die keinen wesentlichen Umbau der Räumlichkeiten erfordern und zumindest demselben Zweck dienen, aus dem Abstellen auf die Nutzung als Therapie- und Fitnessräume erwachse aber keine offenbare Unrichtigkeit. Eine Nutzung als Einzelhandelsfläche erfordere größere Umbauten und sei daher nicht zu berücksichtigen. Der Abzug der Umsatzsteuer bei dem Baukostenzuschuss sei für das Ergebnis des Schiedsgutachtens nicht relevant.

28

Die Widerklage sei lediglich hinsichtlich des Anspruches der Beklagten gegen die Klägerin auf Zahlung der hälftigen Sachverständigenkosten begründet.

29

Für weitere Einzelheiten und Ergänzungen wird gemäß § 540 Abs. 1 ZPO auf die Feststellungen im Urteil des Landgerichts Bezug genommen.

30

Gegen das Urteil des Landgerichts hat die Klägerin am 07.12.2023 Berufung eingelegt und diese innerhalb gerichtlich verlängerter Frist am 08.02.2024 begründet. Die Beklagte hat gegen die teilweise Abweisung ihrer Widerklage kein Rechtsmittel eingelegt.

31

Zur Begründung der Berufung führt die Klägerin aus, das Schiedsgutachten des Sachverständigen sei offenbar unrichtig. Der Schiedsgutachter habe zu Unrecht bei den von ihm herangezogenen Vergleichsmieten allein auf Fitnessstudios abgestellt. Das Gerichtsgutachten des Sachverständigen sei nicht nachvollziehbar. Der Sachverständige habe in dessen Anhörung nicht darlegen können, ob den von ihm herangezogenen Vergleichsmieten Brutto- oder Nettoflächen zugrunde lägen. Das Ergebnis der Beweisaufnahme sei mit den Parteien nicht erörtert worden und an dem Urteil habe ein Handelsrichter mitgewirkt, der bei den vorangegangenen mündlichen Verhandlungen dem Spruchkörper noch nicht angehört habe.

32

Die Klägerin beantragt,

I. 1. Unter Abänderung des Endurteils des Landgerichts München 1 vom 07.11.2023, Az. 13 HK O 8441/17, wird die Beklagte verurteilt, an die Klägerin € zu bezahlen.

2. Unter Abänderung des Endurteils des Landgerichts München 1 vom 07.11.2023, Az. 13 HK O 8441/17 wird die Bestimmung der von der Beklagten aufgrund von § 5 Ziff. 3 des Mietvertrages vom 24.05./25.05.2005 an die Klägerin ab 01.07.2017 bis 31.03.2021 zu zahlenden Miete durch gerichtliches Ermessen getroffen, aber auf mindestens € netto monatlich, festgelegt.

3. Hilfsweise für den Fall, dass das Gericht den Antrag zu I. 2. für unzulässig erachtet:

Die von der Beklagten aufgrund von § 5 Ziff. 3 des Mietvertrages vom 24.05./25.05.2015 an die Klägerin ab 01.07.2017 zu zahlende Miete wird auf € netto monatlich festgelegt.

II. Unter Abänderung des Endurteils des Landgerichts München 1 vom 07.11.2023, Aktenzeichen 13 HK O 8441/17, wird auch die Widerklage, soweit die Klägerin zur Zahlung von € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 26.09.2017 verurteilt worden ist, abgewiesen.

33

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

34

Die Beklagte verteidigt das Urteil des Landgerichts. Weder das Schiedsgutachten, noch das Gerichtsgutachten seien offenbar unrichtig. Zu Unrecht folgere die Klägerin aus dem mietvertraglichen Grundsatz, demzufolge der Mieter das Verwendungsrisiko für das Mietobjekt trage, dass die Beklagte sich im Rahmen der Neufestsetzung der Miete nach Ausübung der Verlängerungsoption als Marktmiete jede denkbare Verwendung des Mietobjekts entgegenhalten lassen müsse.

35

Der Senat hat am 10.12.2025 mündlich verhandelt. Für weitere Einzelheiten wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung und auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

B.

36

Die zulässige Berufung ist nicht begründet. Die von der Beklagten ab 01.04.2017 und – vorbehaltlich von hier nicht vorgetragene Mietanpassungen nach § 7 MV 2005 – bis 31.03.2021 geschuldete Miete wurde durch das Schiedsgutachten des Sachverständigen für beide Seiten verbindlich auf € netto pro Monat festgelegt. Der Klägerin stehen daher weder rückständige Miete, noch ein Anspruch auf Festlegung der Miete auf mindestens € netto monatlich zu. Demgegenüber schuldet die Klägerin der Beklagten nach § 426 Abs. 1 und § 426 Abs. 2 BGB als Gesamtschuldnerausgleich die Zahlung der hälftigen Gutachterkosten des Schiedsgutachters. Im Einzelnen:

37

I. Die Form- und fristgerecht eingelegte Berufung ist auch im Übrigen zulässig.

38

II. Die Berufung hat in der Sache aber keinen Erfolg. Das Landgericht ist im Ergebnis zutreffend davon ausgegangen, dass die hier geschuldete Vertragsmiete durch das Schiedsgutachten des Gutachters festgelegt wurde und die Klägerin der Beklagten die hälftigen Gutachterskosten schuldet.

39

1. Nach § 5 des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages ist in dem – hier eingetretenen – Fall der Ausübung der Verlängerungsoption durch den Mieter, der dann geschuldete Mietzins nach Maßgabe des marktüblichen Mietzinses zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Verlängerung neu zu vereinbaren. Kommt eine Einigung der Parteien nicht zu Stande, so ist nach § 5 Abs. 3 Satz 3 MV 2005 der marktübliche Mietzins von einem gemeinsam zu benennenden Sachverständigen zu ermitteln.

40

Die nach dem Mietvertrag dem Schiedsgutachter überantwortete Aufgabe geht vorliegend über die Feststellung von Tatsachen und damit über ein Schiedsgutachten im engeren Sinne (zur Unterscheidung von rechtsgestaltender Vertragsergänzung einerseits und Feststellung von Tatsachen andererseits Grüneberg in ders., BGB, 85. Auflage, München 2026, § 317 Rn. 5 f.) hinaus, denn während die marktübliche Miete in der Regel nur als Mietspanne festgestellt werden kann (s. für die ortsübliche Vergleichsmiete BGH, Urteil vom 21.10.2009 – VIII ZR 30/09, juris Rn. 14 m.w. Nachweisen zur älteren Rechtsprechung), hatte der Schiedsgutachter hier nach § 5 MV 2005 die Aufgabe, die Miethöhe nach Maßgabe der marktüblichen Miete festzulegen. Der Schiedsgutachter hatte daher die im ersten Schritt sachverständig zu ermittelnde Spanne marktüblicher Mieten in einem zweiten Schritt nach billigem Ermessen auf einen Punktwert zu konkretisieren. Damit sind auf das hier streitgegenständliche Schiedsgutachten §§ 317 ff. BGB unmittelbar anzuwenden.

41

2. Die Klägerin konnte nicht darlegen, dass die Bestimmung der Miethöhe durch den Schiedsgutachter offenbar unbillig im Sinne von § 319 BGB ist.

42

a. Von einer offenbaren Unbilligkeit wäre allerdings dann auszugehen, wenn der Schiedsgutachter bei der Festlegung der Miete den Inhalt des Mietvertrages verkannt und einen unzutreffenden Maßstab angelegt hätte. Davon ist entgegen dem Vorbringen der Klägerin aber nicht auszugehen. Der Schiedsgutachter war entgegen dem Vorbringen der Klägerin insbesondere nicht gehalten, bei der Bestimmung der marktüblichen Miete die wirtschaftlich lukrativste Verwendung der vermieteten Flächen (Einzelhandels- oder Büroflächen) zugrunde zu legen.

43

aa. Ob sich die nach Ausübung der Verlängerungsoption festzulegende Miete auf der Grundlage jeder denkbaren künftigen Nutzung der Mietflächen bestimmt (so die Klägerin), oder auf der Grundlage der marktüblichen Miete für Mietflächen, die so genutzt werden, wie das Mietobjekt vor Ausüben der Verlängerungsoption (so die Beklagte), ist durch Auslegung des Mietvertrages zu ermitteln, dessen Vorgaben im Rahmen von § 317 BGB auch den mit der Leistungsbestimmung betrauten Dritten binden. Da der Mietvertrag hierzu keine eindeutige Festlegung enthält, ist dieser auslegungsbedürftig und auslegungsfähig.

44

bb. Bei der Auslegung eines Mietvertrages über Gewerberäume kommt dem Grundsatz der beiderseits interessengerechten Auslegung maßgebliche Bedeutung zu (Leonhard in Guhling/Günter,

Gewerberaummiete, 3. Auflage, München 2024, vor § 535 BGB Rn. 605 f.). Im Zweifel ist ein Auslegungsergebnis anzustreben, das der beiderseitigen Interessenlage am besten entspricht, die Unwirksamkeit des Vertrages vermeidet und zu einem vernünftigen, widerspruchsfreien und den Interessen beider Vertragsparteien gerecht werdenden Ergebnis führt (BGH, Urteil vom 14.12.2005 – XII ZR 241/03, juris Rn. 13).

45

Zu berücksichtigen ist daher, dass die Ausübung des Optionsrechtes die Klägerin zur Überlassung des Mietgebrauchs für weitere fünf Jahre verpflichtet. Deren Interessen werden aber bereits durch die Möglichkeit der Mietanpassung als solche, die von dem Grundsatz, wonach es bei Ausübung einer Verlängerungsoption grundsätzlich bei der alten Vereinbarung hinsichtlich der Höhe der Miete verbleibt (dazu V. Emmerich in Staudinger, Neubearbeitung 2024, vor § 535 BGB Rn. 200), abweicht, geschützt.

46

Eine Vereinbarung, wonach mit Neufestsetzung der Miete als Vergleichsmiete die – aus Sicht der Vermieterin – bestmögliche Mietnutzung heranzuziehen ist, würde demgegenüber die Interessen der Beklagten als Mieterin nicht in der gebotenen Weise berücksichtigen, denn auch nach Ausüben der Verlängerungsoption war die Beklagte gemäß § 1 Abs. 2 MV 2005 auf den Gebrauch der Mietflächen zum Betrieb eines Trainings- und Rehabilitationszentrums beschränkt.

47

Sodann und vor allem würde eine Auslegung der Bestimmung dahingehend, dass bei der schiedsgutachterlichen Festsetzung der weiteren Miete auch von einer von der bisherigen Nutzung abweichenden, wirtschaftlich hochwertigeren Nutzung der Flächen auszugehen ist, den Wert der Verlängerungsoption erheblich vermindern, wenn nicht aufheben. Beachtlich erscheint, dass die Anmietung entsprechender Gewerbeflächen zu der höchsten Marktmiete innerhalb wie auch außerhalb des bestehenden Mietverhältnisses ohne weiteres möglich ist, sodass bei einer solchen Auslegung die von der Klägerin bei Abschluss des Vertrags gewährte Verlängerungsoption für die Beklagte keinen wesentlichen wirtschaftlichen Wert mehr hätte.

48

Eine beiderseits interessengerechte Auslegung gebietet es daher, den streitgegenständlichen Vertrag so auszulegen, dass, soweit sich die Parteien auf eine neue Miethöhe nicht einigen, nach Ausüben der Verlängerungsoption die Miethöhe durch den Schiedsgutachter auf der Basis der marktüblichen Miete für Objekte festzulegen ist, die dem mietvertraglich vereinbarten Zweck eines Trainings- und Rehabilitationszentrums entsprechen, während die bei einer Vermietung als Büro- oder Einzelhandelsfläche marktüblichen Mieten außer Betracht bleiben.

49

cc. Dieser Auslegung steht weder die in § 5 Abs. 3 MV 2005 verwendete Formulierung „ist der Mietzins (...) neu zu vereinbaren“ entgegen, noch der von der Klägerin herangezogene Gesichtspunkt, dass grundsätzlich der Mieter innerhalb eines Mietverhältnisses das Verwendungsrisiko trägt. Die Festlegung der Neuvereinbarung der Miete bedeutet zunächst nur, dass der oben dargelegte Grundsatz, wonach es bei Ausübung einer Verlängerungsoption grundsätzlich bei der bisherigen Miete bleibt, nicht zum Tragen kommt und die Parteien eine neue Miete festlegen. Damit ist aber nicht zugleich vereinbart, dass diese Festlegung auf der Basis einer geänderten Nutzung des Mietobjekts erfolgt.

50

Sodann und schließlich führt auch das von der Klägerin herangezogene Verwendungsrisiko zu keiner abweichenden Einschätzung, denn aus dem mieterseitigen Verwendungsrisiko folgt nur, dass sich der Mieter nicht darauf berufen kann, dass der von ihm vorgesehene Mietgebrauch nicht die von ihm erwarteten wirtschaftlichen Vorteile erbringt. Daraus folgt aber nicht, dass im Rahmen einer Neufestsetzung der Miete anstelle des mietvertraglich vereinbarten Gebrauchs der wirtschaftlich lukrativste Gebrauch der Mietsache als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist.

51

b. Das Schiedsgutachten des Sachverständigen ist auch nicht aus anderen Gründen offenbar unbillig.

52

aa. Soweit die Klägerin moniert, der Schiedsgutachter habe Vergleichsobjekte herangezogen, die mit dem streitgegenständlichen Objekt nach Lage und Ausstattung nicht zu vergleichen sind, hat der Schiedsgutachter dies durch Zu- und Abschläge berücksichtigt und zur Plausibilisierung ein ebenfalls in der Münchener Altstadt gelegenes Vergleichsobjekt herangezogen. Die von den Parteien als Auffangregelung bei Fehlen einer Einigung über die Miete nach Ausüben der Verlängerungsoption vereinbarte Bestimmung durch einen Dritten nach §§ 317 ff. BGB dient gerade dazu, Meinungsverschiedenheiten rasch, einfach, kostengünstig und fachkundig beizulegen (so auch BGH, Urteil vom 21.09.1983 – VIII ZR 233/82, NJW 1984, 43, 44). Dass der Gutachter hierbei ein eigenes gutachterliches Ermessen ausüben muss, ist, wie oben unter II.1. dargelegt, bei der Festlegung eines Punktwertes innerhalb einer Spanne marktüblicher Miete unvermeidbar und führt, da der Schiedsgutachter die herangezogenen Vergleichsobjekte konkret benennt, nicht dazu, dass die Festlegung für die Parteien nicht mehr nachprüfbar wäre. Ebenso von dem Ermessen des Gutachters gedeckt ist dessen Ansatz, bei den Baukostenzuschüssen den Nettowert heranzuziehen.

53

bb. Die Festlegung durch das Schiedsgutachten ist auch nicht deshalb offenbar unbillig, weil die dort festgelegte Gutachtenmiete von einer Marktmiete unvertretbar weit abweicht.

54

(1) Soweit sich die Klägerin auf die große Differenz zwischen der durch den Schiedsgutachter festgelegten Miete einerseits und der durch den Parteigutachter ermittelten Miete andererseits beruft, kann dies die Klage schon deshalb nicht zum Erfolg führen, weil der Parteigutachter von einer vollständigen Vermietung der oberirdischen Mietflächen (also auch des Erdgeschosses) für Büronutzung und damit korrespondierend von einer Vermietung der unterirdischen Flächen als Archiv- und Lagerräume ausgeht. Da, wie oben unter II.2.a.bb. dargelegt, der hier streitgegenständliche Mietvertrag bei beidseits interessengerechter Auslegung als Maßstab für die Festlegung der marktüblichen Miete eine Mietnutzung als Therapie- und Trainingszentrum vorgibt, ist das von diesem Maßstab abweichende Parteigutachten des Parteigutachters bereits im Ausgangspunkt ungeeignet, die Billigkeit des Schiedsgutachtens in Frage zu stellen.

55

(2) Zu keinem anderen Ergebnis führt die durch das Landgericht durchgeführte Beweisaufnahme. Zwar ist insoweit nicht zu verkennen, dass der Gerichtssachverständige zunächst von einem falschen Stichtag und dann von einer geringeren Mietfläche und von drei (statt vier) Stellplätzen ausgegangen ist. Diese anfänglichen Mängel der Begutachtung hat das Landgericht aber erkannt und im Rahmen der Ergänzungen der Gutachten und der Anhörung des Sachverständigen eine ausreichende Tatsachengrundlage geschaffen. Auf dieser Basis führt das Landgericht zutreffend aus, dass auch unter Berücksichtigung der Feststellungen des Gerichtssachverständigen nicht von einer hinreichend großen Abweichung zwischen gerichtlich ermittelter Marktmiete und Miete nach Schiedsgutachten auszugehen ist, um eine offenbare Unbilligkeit des Schiedsgutachtens darzulegen. Zusätzlich ist aus Sicht des Senats darauf hinzuweisen, dass die Festlegung der Punktmiete durch den Schiedsgutachter innerhalb der Spanne marktüblicher Miete notwendig eine Ermessensentscheidung ist, die innerhalb der Spanne billigen Ermessens nicht durch gerichtliche Beweisaufnahme ersetzt werden kann.

56

3. Da somit das Schiedsgutachten des Sachverständigen für beide Seiten verbindlich ist, besteht weder ein Anspruch der Klägerin auf rückständige Miete, noch ein Anspruch, die vertraglich geschuldete Miete durch das Gericht abweichend festzulegen, sodass das Landgericht die Klage zu Recht abgewiesen hat.

57

4. Soweit die Widerklage nicht rechtskräftig abgewiesen wurde, hat das Landgericht diese zutreffend zugesprochen. Die Parteien haften für die Kosten des Schiedsgutachtens als Gesamtschuldner zu gleichen Teilen. Da die Beklagte die Gutachtenkosten vollständig beglichen hat, schuldet die Klägerin nach § 426 Abs. 1 BGB der Beklagten die hälftigen Gutachtenkosten als Gesamtschuldnerausgleich. Die von der Klägerin gegen den Inhalt des Schiedsgutachten erhobenen Einwendungen haben sich, wie dargelegt, als nicht stichhaltig erwiesen. Einwendungen gegen die Höhe der Gutachtenkosten sind weder vorgetragen, noch sonst ersichtlich.

58

Soweit die Klägerin auf die Widerklage hin verurteilt wurde, schuldet sie Zinsen nach §§ 291, 288 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 426 Abs. 2 BGB. Nach § 426 Abs. 2 erwirbt die Beklagte mit der vollständigen Bezahlung des Schiedsgutachters durch Legalzession dessen Vergütungsanspruch und damit im Verhältnis zur Klägerin eine Entgeltforderung.

59

5. Das Urteil des Landgerichts ist auch nicht aus anderen Gründen aufzuheben. Das Landgericht hat zuletzt mit Zustimmung beider Seiten nach § 128 Abs. 2 ZPO im schriftlichen Verfahren entschieden. Es begründet daher keinen prozessualen Mangel, dass die Kammer bei Urteilsfassung hinsichtlich eines Handelsrichters anders besetzt war, als im Zeitpunkt der vorangegangenen mündlichen Verhandlungen (Seiler in Thomas/Putzo, ZPO, 46. Auflage, München 2026, § 128 Rn. 36).

60

Sowohl eine (unterstellt) Gehörverletzung durch fehlende Möglichkeit zur Stellungnahme nach Beweisaufnahme, als auch eine Verletzung des Unmittelbarkeitsgrundsatzes wären zudem nach § 295 ZPO geheilt, denn das schriftliche Verfahren tritt an die Stelle der mündlichen Verhandlung, sodass entsprechende Verfahrensmängel spätestens im schriftlichen Verfahren vor dem Landgericht hätten gerügt werden müssen.

C.

61

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

62

Die Revision war nicht zuzulassen, weil ein Zulassungsgrund im Sinne des § 543 Abs. 2 ZPO nicht besteht. Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Maßgebend für die Entscheidung ist die Auslegung des streitgegenständlichen Mietvertrags im Einzelfall.