

Vermieter eines Gewerbeobjektes können dem Mieter nicht das Risiko aufbürden, dass der Mieter das Objekt aufgrund der Lage des Objektes nicht zu dem vereinbarten Vertragszweck nutzen kann – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf (OLG Düsseldorf) vom 05.09.2017, 24 U 216/16

I.

Ob der Mieter eines Gewerbeobjektes dieses zu dem vertraglich vereinbarten Zweck nutzen kann, hängt zum einen von Gründen ab, die in seiner Person liegen.

Beispiel: Wer eine Gaststätte betreiben will, muss zuverlässig im Sinne des Gaststättenrechtes sein. Daran kann es zum Beispiel fehlen, wenn der Mieter Steuerschulden hat.

Die Nutzung des angemieteten Objektes kann aber auch aus Gründen scheitern, die in dem Objekt selbst angelegt sind.

Beispiel: Die Nutzung als Gaststätte setzt u.a. voraus, dass die brandschutzrechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Können diese bei dem angemieteten Objekt auch durch Umbauten nicht eingehalten werden, kann das Objekt ebenfalls nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch genutzt werden.

Die Entscheidung des OLG Düsseldorf unterstreicht, dass dem Mieter nicht das Risiko auferlegt werden kann, dass die Nutzung aus Gründen scheitert, die in dem Objekt selbst angelegt sind.

II.

Die Beklagte hatte von dem Kläger ein Objekt zum Betrieb eines Wettbüros angemietet. In dem Mietvertrag hatten die Parteien vereinbart, dass es ausschließlich Sache des Mieters sein sollte, die erforderlichen ordnungsrechtlichen und gewerberechtlichen Genehmigungen für die Nutzung zu dem vertraglich vereinbarten Zweck einzuholen. Im August 2014 teilte die zuständige Behörde mit, dass sie beabsichtige, den Antrag auf Umnutzung des Objektes zu einem Wettbüro negativ zu bescheiden. Das Objekt halte den gesetzlich vorgesehenen Mindestabstand zu öffentlichen Schulen und öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht ein.

Die Beklagte zahlte daher ab Oktober 2014 keine Miete mehr. Unter dem 20.11.2014 kündigte die Klägerin fristlos.

Mit der Klage macht die Klägerin diese Mieten geltend. Erstinstanzlich ist die Beklagte verurteilt worden. Auf die Berufung hin hat das OLG Düsseldorf die Klage abgewiesen. Kläger und Beklagte hätten sich auf die Nutzung des Objektes als Wettbüro geeinigt. Aufgrund der Lage des Objektes könne dieser Vertragszweck nicht ausgeübt werden. Dieses Risiko trage der Kläger und er könne das Risiko auch nicht auf die Beklagte übertragen.

III.

1.

a)

Im Mietrecht ist ein Mangel gegeben, wenn die vertraglich vereinbarte Soll-beschaffenheit negativ von der tatsächlichen Ist-beschaffenheit abweicht. Maßgeblich für das Vorliegen eines Mangels ist daher die vertraglich vereinbarte Nutzung. Sowohl für Vermieter, als auch den Mieter ist es daher essenziell, dass im Mietvertrag die vorgesehene Nutzungsmöglichkeit möglichst genau definiert wird. Im vorliegenden Fall hatten die Parteien eine ausschließliche Nutzung als Wettbüro vereinbart. Wäre im Mietvertrag stattdessen vereinbart gewesen, dass die Nutzung als Wettbüro nur eine von mehreren

Nutzungsmöglichkeiten sein sollte hätte der Vermieter die Beklagte unter Umständen darauf verweisen können, eine der anderen Nutzungsmöglichkeiten auszuüben.

b)

Die genaue Bezeichnung des Erlaubt Nutzungszweckes ist nicht nur wesentlich, um zu entscheiden ob ein Mangel vorliegt. Nutzt der Mieter das Mietobjekt anders als vertraglich vereinbart, stellt dies eine Pflichtwidrigkeit dar, die vom Vermieter abgemahnt werden und gegebenenfalls auch zu einer Kündigung des Mietverhältnisses führen kann.

Beispiel: 1) V und M schließen einen gewerblichen Mietvertrag und vereinbaren, dass das Mietobjekt als Lokal für japanische Spezialitäten genutzt werden darf. Da sich dies nicht rentiert nutzt M das Objekt als Massagesalon.

2) V und M vereinbaren im Mietvertrag, dass M das Objekt zu gewerblichen Zwecken nutzen darf.

Im Beispiel 1 ist die Nutzung als Massagesalon nicht vereinbart, sodass M die Zustimmung des V benötigt, um den Massagesalon betreiben zu können. In Beispiel 2 ist keine Eingrenzung vorgenommen worden, so dass M jedes Gewerbe ausüben darf.

2.

Der Kläger hatte in den Mietvertrag eine Klausel aufgenommen, dass die Beklagte dafür verantwortlich sein sollte, die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für den Betrieb als Wettbüro einzuholen. Diese Klausel führt aber nicht dazu, dass kein Mangel vorgelegen hätte aufgrund der angekündigten Versagung der Umnutzung des Objektes zu einem Wettbüro.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass der Mieter nur dafür verantwortlich gemacht werden kann, wenn Genehmigungen aus Gründen versagt werden, die in seiner Person liegen. Der Vermieter kann dagegen den Mieter nicht dafür verantwortlich machen, wenn die Genehmigung aus Gründen versagt wird, die in dem Mietobjekt selbst angelegt sind. Scheitert z.B. die vorgesehene Nutzung, weil Brandschutzvorschriften nicht eingehalten werden geht dies auf den Zustand des Objektes selber zurück. Gleiches gilt auch für die Lage des Objektes. Im vorliegenden Fall wurden die gesetzlich vorgesehenen Abstandsflächen zu einer Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe nicht eingehalten.

Ebenso kann der Vermieter dem Mieter nicht das Risiko aufbürden, dass die vorgesehene gewerbliche Nutzung öffentlich-rechtlich nicht zulässig ist, weil sie gegen Vorschriften des einschlägigen Bebauungsplanes verstößt (zum Beispiel Gewerbe in einem reinen Wohngebiet).

3.

Verstößt ein Mietobjekt gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften muss die zuständige Behörde nicht sofort einschreiten. Insbesondere bei formell illegal errichteten Wohnräumen ist es oftmals anzutreffen, dass die zuständige Baubehörde die Nutzung als Wohnraum duldet und nicht dagegen vorgeht. Der Bundesgerichtshof hat daher entschieden, dass bei Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften es für einen Mangel nicht ausreicht, dass gegen diese Vorschriften verstoßen wird. Vielmehr muss die zuständige Behörde entweder aktiv gegen die Nutzung vorgehen oder dies zumindest kurzfristig in Aussicht stellen.

Beispiel: 1) V vermietet M Räume zur Wohnnutzung. Für diese liegt keine Baugenehmigung vor. Die Baubehörde schweigt.

2) Wie in Beispiel 1, nur dass die Baubehörde M und V androht, binnen 2 Wochen eine Nutzungsuntersagung auszusprechen.

3) Wie in Beispiel 1, nur dass die Baubehörde die Nutzungsuntersagung sofort ausspricht und M zum Auszug auffordert.

In Beispiel 1 kann M keine Minderung geltend machen, da die Baubehörde weder die Nutzung untersagt und dies auch nicht droht. In Beispiel 3 ist dagegen ein Mangel gegeben, da hier die Nutzungsuntersagung bereits eingetreten ist. Auch in Beispiel 2 ist ein Mangel gegeben, auch wenn die Nutzungsuntersagung nur angedroht ist. M muss jederzeit damit rechnen, dass die Nutzungsuntersagung schon vor Ablauf der Frist ausgesprochen wird.

Im Einzelfall muss genau geprüft werden, ob sich der Verstoß gegen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften hinreichend in diesem Sinne konkretisiert hat.

4.

Liegt ein Mangel vor, ist es in der Praxis oftmals ein erhebliches Problem die genaue Minderungsquote zu bestimmen. Im vorliegenden Fall könnte die Beklagte die Miete auf null mindern, da die Nutzung als Wettbüro nicht zulässig war und faktisch mögliche Nutzungen nur einen sehr geringfügigen Teil des Mietverhältnisses betroffen hätten. Im Einzelfall muss aber genau geprüft werden, ob und in welchem Maße eine Beeinträchtigung vorliegt.

IV.

Der Vermieter eines Gewerbeobjektes ist dafür verantwortlich, wenn die vertraglich vereinbarte Nutzung aus Gründen nicht möglich ist, die in dem Mietobjekt selber angelegt sind. Hierzu gehört auch die Lage des Objektes. Dieses Risiko kann der Vermieter auch nicht auf den Mieter übertragen. Ob im Einzelfall der vertraglich vereinbarten Nutzungszweck aus solchen Gründen ausgeschlossen ist und welche Minderungsquote hierauf abzuleiten ist, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür 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.