

Zugangsbeeinträchtigungen durch Umbau können eine fristlose Kündigung des Gewerbemietvertrages rechtfertigen – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts München (OLG München) vom 28.10.2020, 7 U 656 1/19

I.

Für Gewerbetreibende ist der Zugang zu dem Mietobjekt wesentlich. Das beste Geschäftskonzept nützt nichts, wenn der Kunde das Geschäft nicht betreten kann. Die Entscheidung des OLG München zeigt, dass eine Erschwerung des Kundenzugangs eine fristlose Kündigung rechtfertigen kann.

II.

Die Klägerin hatte von der Beklagten in einem Einkaufscenter ein Ladenlokal im Untergeschoss angemietet. Ursprünglich war das Objekt der Klägerin durch verschiedene Eingänge zu erreichen. 2018 informierte die Beklagte die Klägerin, dass voraussichtlich ab Mitte 2019 ein Sportbekleidungsfachunternehmen Räume im Erdgeschoss und 1. OG des Objekts übernehmen werde und die notwendigen Umbauarbeiten im September 2018 beginnen würden. Durch die Umbauarbeiten wurden zahlreiche Zugänge zu dem Objekt gesperrt und das Ladenlokal der Klägerin konnte nur über ein Treppenhaus, welches bis dahin als Fluchttreppenhaus genutzt worden war erreicht werden. Seit der Beendigung des Umbaus konnten die Geschäftsräume der Klägerin nur noch über versteckt liegende Zugänge erreicht werden. Die Klägerin hatte bereits mit Schreiben vom 06.12.2018 wegen andauernder Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauches der Mietsache den Mietvertrag fristlos gekündigt.

Sowohl das erstinstanzlich angerufene Landgericht München, wie auch das OLG München haben diese fristlose Kündigung bestätigt. Die Klägerin habe nachgewiesen, dass sowohl während der Umbauarbeiten, als auch danach der Zugang zu ihrem Objekt wesentlich erschwert worden sei.

III.

1.

Für ein Gewerbetreibenden ist der Zugang zu dem angemieteten Ladenlokal wesentlich. Dieser Zugang kann sowohl durch Bauarbeiten außerhalb des Mietobjektes (siehe hierzu meine Beiträge [„Minderung wegen Straßensperre“](#) und [„Alleine das Ausbleiben von Laufkundschaft aufgrund von Baustellen berechtigt nicht zur Minderung der Miete“](#)), als auch wegen Umbauarbeiten innerhalb des Mietobjektes beeinträchtigt werden. Für den Mieter stellt sich die Frage, welche rechtlichen Möglichkeiten zur Verfügung stehen um auf diese Beeinträchtigung zu reagieren.

Wesentlich ist in einem ersten Schritt festzustellen, was genau angemietet wurde. Die Klägerin in diesem Verfahren war der Auffassung, sie habe auch die Gemeinschaftsflächen auf denen die Zugänge lagen mitangemietet. Dem hat das OLG München aber widersprochen: seiner Auffassung nach war nur die Ladenfläche selber ausdrücklich als Mietgegenstand bezeichnet und die Gemeinschaftsflächen davon nicht umfasst.

Wären auch die Gemeinschaftsflächen mit angemietet worden, wäre es für die Klägerin wesentlich leichter gewesen, auf die Umbauten zu reagieren. Zu empfehlen ist daher, dass bei der Abfassung des Mietvertrages nicht nur die Mietfläche an sich geregelt wird, sondern auch Flächen die für die Anlieferung bzw. den Kundenzustrom notwendig sind (vergleiche hierzu auch meinen Beitrag [„Gewerbemietverträge müssen auch hinsichtlich der Anlieferungsfläche sorgfältig abgefasst werden“](#)).

2.

Da die Gemeinschaftsflächen nicht mitvermietet wurden, musste die Klägerin darauf abstellen, dass die Beeinträchtigung des Zugangs zu den gemieteten Gewerbeflächen ein Sachmangel und damit eine Gebrauchsentziehung darstellte. Dazu musste sie aber auch zeigen, dass diese Beeinträchtigung wesentlich war. Hier war die Klägerin insbesondere auch durch Kundenzählungen in der Lage einen signifikanten Rückgang nachzuweisen. In der Regel wird dieser Nachweis praktisch schwierig sein.

IV.

Für Gewerbetreibende ist auch wesentlich, dass die zur Anlieferung und auch die für den Kundenzustrom notwendigen Flächen frei bleiben. Bereits bei der Abfassung des Mietvertrages sollte darauf geachtet werden, dass diese berücksichtigt werden. Ist dies nicht der Fall, kann bei wesentlicher Beeinträchtigung des Zugangs zu den gemieteten Flächen ein Mangel vorliegen. Gegebenenfalls kann auch ein fristloser Kündigungsgrund vorliegen, wenn die Beeinträchtigung wesentlich ist. Damit hier bei der Beurteilung der rechtlichen Lage keine Fehler gemacht werden die mit späteren rechtlichen Nachteilen verbunden sind ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.