

Sperrung einer Landstraße als Mangel? Besprechung eines Urteils des Oberlandesgerichts Frankfurt (OLG Frankfurt) vom 05.07.2017, 2 U 152/16

I.

Für Mieter von Gewerberaum ist die Erreichbarkeit ihres Ladenlokals von erheblicher Wichtigkeit. Nicht umsonst werden für Fußgängerzonen, Einkaufszentren o.ä. Lokalitäten umfangreiche Studien aufgestellt, wie sich Passanten bewegen, wie lange sie an bestimmten Örtlichkeiten verweilen und wie gegebenenfalls durch bauliche Maßnahmen der Bewegungsverlauf optimiert werden kann. Verändert sich die Erreichbarkeit der Lokalität – etwa wegen einer Straßensperrung – stellt sich sowohl für den Gewerberaummieter wie auch den Vermieter die Frage ob, dies eine Minderung oder gar eine fristlose Kündigung rechtfertigt. Die besprochene Entscheidung des OLG Frankfurt beschäftigt sich mit dieser Fragestellung.

II.

Die klagenden Mieter hatten von der beklagten Vermieterin ein Gasthaus gemietet. Diese Gaststätte lag im Wispertal, einem Naherholungsgebiet in der Nähe von Lorsch am Rhein. Das Wispertal kann aus zwei Richtungen angefahren werden. Eine Richtung wurde ab 07.09.2015 wegen Bauarbeiten zeitweise zum Teil gesperrt. Die Gaststätte war aus der anderen Richtung nur mit einem erheblichen Umweg erreichbar.

Neben dem eigentlichen Gewerberaummietvertrag schlossen die Parteien eine Ergänzungsvereinbarung 2012 und eine weitere 2013. Letztere nahm nur auf den Gewerberaummietvertrag Bezug, nicht aber auf die erste Ergänzungsvereinbarung. Diese erste Ergänzungsvereinbarung regelte eine Herabsetzung der Miete von September 2012 bis Ende 2013. Im Oktober 2015 zahlten die klagenden Mieter wegen der Straßensperrung keine Miete mehr und kündigten das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise zum 31.12.2015, äußerst hilfsweise zum 31.08.2016.

Das OLG entschied, dass der Gewerberaummietvertrag durch ordentliche Kündigung zum 31.12.2015 beendet worden sei. Eine sofortige Beendigung des Mietverhältnisses zum Oktober 2015 lehnte das OLG ab. Das OLG sah in der Teilspernung der Straße einen Mangel der Mietsache. Die Erreichbarkeit der Gaststätte sei aufgrund der Umstände des Einzelfalles wesentlicher Vertragsbestandteil geworden mit der Folge, dass die Sperrung nunmehr eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit darstelle. Es sah eine Minderung des Mietzinses um 1/3 als angemessen an. Die Beeinträchtigung sei aber nicht so schwerwiegend, dass sie eine sofortige Beendigung des Mietverhältnisses rechtfertige.

III.

1.

Eine gemietete Lokalität ist mangelhaft, wenn ein Vergleich zwischen dem vertraglich vereinbarten Nutzungszweck und der tatsächlich möglichen Nutzung eine negative Abweichung ergibt. Der Mangelbegriff wird von der Rechtsprechung subjektiv bestimmt. Maßgeblich ist, was die Parteien als Nutzungszweck vereinbart haben. Kann dieser Nutzungszweck nicht erreicht werden, liegt ein Mangel vor.

Für beide Parteien des Gewerbemietvertrages ist es daher wichtig, den Nutzungszweck so genau wie möglich zu bestimmen. Ein Ladenlokal kann als Verkaufsraum mangelfrei sein, demgegenüber bei einer Nutzung als Kühllager aber völlig ungeeignet. Auch die Frage, ob der Mieter gegebenenfalls den ihm zugestandenen Nutzungszweck überschritten hat, kann nur beantwortet werden, wenn definiert ist, was ihm erlaubt sein soll.

2.

Hier kam erschwerend hinzu, dass die Gaststätte selber vollkommen mangelfrei war. Erst durch die Teilspernung der Straße traten die Probleme auf.

Ein Mangel kann sich nicht nur aus dem Objekt selber ergeben, sondern auch durch eine Auswirkung von außen, welche sich unmittelbar auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache auswirkt (vergleiche BGH, Urteil vom 29.04.2015, VIII ZR 197/14).

Bei der Beurteilung, ob in diesem Sinne eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt, ist auch die allgemeine Grundregel zu beachten, dass der Vermieter nicht für enttäuschte Erwartungen des Mieters haftbar gemacht werden kann. Das Risiko, ob die angemietete Lokalität die erwarteten Erträge erwirtschaften kann bzw. die Lokalität so genutzt werden kann, wie der Mieter dies erhofft, liegen in seinem Risikobereich. Bleiben Gäste etwa aus, weil die Umgebung der Gaststätte bei Urlaubern doch nicht so einschlägt wie erhofft, ergibt dies – ohne gesonderte Vereinbarung mit dem Vermieter - keinen Mangel.

Das OLG weist ausdrücklich darauf hin, dass alle Umstände des Einzelfalles heranzuziehen sind, insbesondere die vertraglichen Vereinbarungen, die Kenntnisse der Vertragsparteien, Art und Intensität der Beeinträchtigungen sowie deren Üblichkeit im Hinblick auf die Lage des Mietobjektes. Es müsse eine Risikoverteilung vorgenommen werden.

3.

Das OLG kam nach Abwägung dieser Kriterien zu dem Ergebnis, dass die Straßensperrung einen Mangel erzeuge. Maßgeblich war dabei, dass die Gaststätte bereits als Ausflugslokal für Reisende, welche das Wispertal durchqueren wollten, attraktiv war und erst die Lage des Objektes und seine Erreichbarkeit seine sinnvolle Nutzbarkeit und Verwendbarkeit überhaupt und insbesondere zu dem Mietzins ermöglichten. Dies sei auch beiden Vertragsparteien bei Abschluss des Vertrages bekannt gewesen.

Bei der Bemessung der Beeinträchtigung und damit der Minderungsquote war für das OLG maßgeblich, dass zwar durch die Teilspernung eine Behinderung gegeben war, diese aber nicht zu einem totalen Ausschluss der Erreichbarkeit geführt habe. Sowohl über die gesperrte Straße sei die Gaststätte noch – wenn auch erschwert – erreichbar gewesen und auch aus der anderen Richtung sei die Gaststätte noch erreichbar gewesen. Außerdem sei die Sperrung insbesondere für die Herbst- und Wintermonate angekündigt worden und die klagenden Mieter hätten in dem Zeitraum sowieso teilweise Betriebsferien angesetzt. Nach diesen Kriterien kam das OLG zu einer Minderungsquote von 1/3.

Aus diesen Gründen war für das OLG auch keine so schwerwiegende Beeinträchtigung gegeben, welche eine sofortige Beendigung des Mietverhältnisses gerechtfertigt hätte.

IV.

Die Entscheidung des OLG verdeutlicht die Wichtigkeit für die Vertragsparteien wesentliche Umstände ausdrücklich festzulegen.

1.

Das OLG kommt zwar zu dem für die Mieter erfreulichen Ergebnis, dass die Erreichbarkeit der Gaststätte eine Beschaffenheitsvereinbarung gewesen sei. Dies leitet das OLG aber aus der Lage der Gaststätte ab und den ortsspezifischen Gegebenheiten. Auch die Dauer der angekündigten Sperrung spielte eine wichtige Rolle. Das OLG erwähnt ausdrücklich, dass bei einer allgemeinen Änderung der

Verkehrsführung, die auf einer Weiterentwicklung der städtebaulichen Entwicklung oder von Verkehrskonzepten beruht der Mieter ungeschützt gewesen wäre, mithin kein Mangel vorgelegen hätte.

Ohne ausdrückliche Regelung im Mietvertrag kommt es somit auf die Einzelheiten jedes Einzelfalls an, ob die Erreichbarkeit der Gaststätte einen Mangel darstellt. Dies kann so oder so ausgehen. Wie das entscheidende Gericht die Wertung vornimmt, kann nicht vorhergesagt werden und ist ein Glücksspiel.

Um solchen Unwägbarkeiten nicht ausgesetzt zu sein, empfiehlt es sich dringend – gerade wenn wie im entschiedenen Fall die Gaststätte offenbar mitten in einem Naherholungsgebiet liegt und die Erreichbarkeit ohne Auto kaum gegeben wäre – im Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung zu treffen. Auch für den Vermieter ist dies empfehlenswert; nach dem Mietvertrag sollte dieses Mietverhältnis noch bis zum 31.08.2017 laufen. Es endete nun rund 1-3/4 Jahre vorher. Für einen Vermieter stellt es eine erhebliche Erschwernis da, wenn ein Mietobjekt außerplanmäßig wieder auf dem Mietmarkt beworben werden muss. Und auch er kann nicht sicher sein, wie die Gerichte die Wertung vornehmen.

2.

Eine fristlose Kündigung wird wegen einer Straßensperrung nur noch in Ausnahmefällen in Betracht kommen. Das OLG prüft genau wie sich die Sperrung auswirkt, ob es eine Teil- oder Vollsperrung ist und ob ggfls. durch organisatorische Maßnahmen die Wirkungen der Straßensperre abgemildert werden könnte. Das danach eine so schwerwiegende Baumaßnahme vorliegt, dass sie eine sofortige Beendigung rechtfertigt dürfte im Regelfall nicht zu erwarten sein.

3.

Die Entscheidung des Oberlandesgerichtes beschäftigt sich noch mit 2 weiteren Problemkreisen:

a)

Die Kündigung zum 31.12.2015 war nur möglich, weil der ursprünglich befristete Mietvertrag aufgrund einer Verletzung der Schriftform als in einen auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag umgewandelt angesehen wurde. Hier war für das OLG maßgeblich, dass in der zweiten Nachtragsvereinbarung nur auf den ursprünglichen Mietvertrag, nicht aber auf die erste Nachtragsvereinbarung Bezug genommen wurde.

Es kann nicht genug betont werden, dass bei Nachtragsvereinbarungen auf alle zuvor geschlossenen weiteren Vereinbarungen ebenfalls Bezug genommen werden muss. Das OLG diskutiert zwar, ob eine Bezugnahme auf die erste Nachtragsvereinbarung möglicherweise ganz ausnahmsweise deshalb unnötig gewesen sein könnte, weil die erste Nachtragsvereinbarung im Zeitpunkt der Kündigung keine rechtlichen Auswirkungen mehr gehabt hätte. Die erste Nachtragsvereinbarung hatte eine zeitlich befristete Herabsetzung der Miete bis Ende 2013 zum Inhalt. Im Ergebnis hält das OLG auch die erste Nachtragsvereinbarung weiter für beachtlich. Es sei nicht auszuschließen, dass die erste Nachtragsvereinbarung trotz des Zeitablaufes doch noch Rechtsfolgen auslöse. Bereits diese abstrakte Möglichkeit reichte dem OLG aus. Weder als Vermieter, noch als Mieter sollte man sich auf die Unwägbarkeiten dahingehend einlassen, ob das zur Entscheidung berufene Gericht eine zeitlich befristete Nachtragsvereinbarung noch als beachtenswert ansieht oder ihr keinerlei Rechtsfolgen mehr beimisst und ob es diese Ausnahme von der Schriftform überhaupt andiskutiert.

Aus der Entscheidung des OLG geht nicht ausdrücklich hervor, ob in dem Mietvertrag eine Klausel aufgenommen war, dass die Parteien sich bei Verletzung der Schriftform verpflichten, eine Heilung

der verletzten Schriftform herbeizuführen und keine auf den Schriftformmangel beruhende Kündigung auszusprechen. Da das OLG dies aber nicht weiter prüfte, scheint dies nicht der Fall zu sein. Auch wenn seitens des Bundesgerichtshofes bislang keine Entscheidung darüber vorliegt, ob mit einer solchen Heilungsklausel ein Schriftformmangel abgefangen werden kann, sollte in einem Gewerberaummietvertrag eine solche Heilungsklausel nicht fehlen.

b)

Weiter beschäftigt sich das OLG mit der Bemessung der Minderungsquote. Die klagenden Mieter hatten mindestens 75% gefordert. Das OLG kommt demgegenüber bei Abwägung verschiedenster Umstände zu einer Quote von „nur“ einem Drittel. Maßgeblich war für das OLG das Ausmaß der Sperrung, welchen Umweg die Besucher der Gaststätte nunmehr nehmen mussten, um diese zu erreichen, wie lange die Sperrung dauerte, ob die beklagten Vermieter ein Verschulden an der Sperrung traf und ob für die klagenden Mieter die Möglichkeit bestand, im Zeitraum der Sperrung durch Betriebsferien o. ä. auf die Sperrung zu reagieren.

Die Entscheidung verdeutlicht die Schwierigkeit, die angemessene Minderungsquote zu bestimmen. Hier sollte anwaltliche Hilfe in Anspruch genommen werden, um negative rechtliche Konsequenzen bei einer zu hohen Quote zu vermeiden.

V

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.