

MIETRECHT UND WEG

GEWERBERAUMMIETE

Trotz langjähriger pünktlicher Mietzahlung darf Vermieter kündigen

| Die fristlose Kündigung eines Gewerbemietvertrags ist auch dann nicht rechtsmissbräuchlich, wenn es aufgrund eines Versehens zu einem kündigungsrelevanten Rückstand kam. So – durchaus hart – sieht es das Kammergericht (KG) Berlin. |

Miete nur versehentlich nicht gezahlt

Das Landgericht (LG) hatte die Mieterin aufgrund fristloser Zahlungsverzugskündigung verurteilt, Gewerberäume zu räumen und herauszugeben. Die Mieterin hielt die Kündigung für rechtsmissbräuchlich, weil sie die Miete während der achtjährigen Mietzeit vertragsgemäß gezahlt habe. Der Vermieterin habe sich aufdrängen müssen, dass kein Fall von Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit, sondern ein Versehen vorgelegen habe.

Kammergericht „ohne Gnade“

Damit hatte sie auch in der Berufung keinen Erfolg. Das KG hielt die fristlose Kündigung für wirksam. Eine vorherige Abmahnung war danach nicht erforderlich. Unerheblich sei, dass anschließend der Rückstand ausgeglichen wurde. Etwas anderes gelte nur für Wohnraum.

Eine Abmahnung sei nur ausnahmsweise geboten, wenn sich dem Vermieter aufdrängen müsse, der Zahlungsrückstand beruhe auf einem geringfügigen Versehen. Wenngleich es seit dem Jahr 2014 keine Zahlungsunregelmäßigkeiten gegeben habe, sei nicht ersichtlich, dass die Vermieterin dies für den Zeitraum vor Übernahme des Mietverhältnisses habe überblicken können. Die Räumungsklage sei auch wegen einer ordnungsgemäßen ordentlichen Kündigung der Vermieterin wirksam.

Befristung des Mietvertrags half nicht

Die Befristung des Mietverhältnisses bis zum 31.8.2025 stehe dem nicht entgegen, weil diese wegen Schriftformmangels unwirksam sei. Denn es habe eine wesentliche Vertragsänderung gegeben. Hier sah der Mietvertrag vor, dass die Mieterin Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten durchführen werde. Diese Vereinbarung war später formlos geändert worden. Und weil „5 Mio. Euro für den Trockenbau des Bauprojekts investiert“ wurden, lag im Zusammenhang mit einer erheblichen Umplanung der Raumaufteilung eine wesentliche und damit formbedürftige Vertragsänderung vor.

QUELLE | KG, Urteil vom 16.3.2023, 8 U 178/22

ARZTPRAXIS

Mieter darf Einsicht in Baugenehmigung verlangen

| War für eine im Mietvertrag vereinbarte Nutzungsänderung eine Baugenehmigung nötig, kann der Mieter vom Vermieter eine Kopie der Genehmigung verlangen. Er muss sich nicht allein mit der Nachricht des Vermieters zufriedengeben, dass „alle Unterlagen vorlägen“. So entschied es jetzt das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg. |

Vermieter musste Nutzbarkeit der Flächen für Arztpraxis gewährleisten

Die Parteien hatten einen Mietvertrag über Flächen im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und über Nebenflächen im Untergeschoss geschlossen, in denen eine kardiologische Arztpraxis und gleichgelagerte Therapieformen betrieben werden sollten. Bei Vertragsschluss lag für

das 1. Obergeschoss insoweit noch keine Baugenehmigung vor. Vertraglich verpflichtete sich der Beklagte (Eigentümer und Vermieter), „die Nutzbarkeit der Flächen im 1. Obergeschoss zum vereinbarten Mietzweck bis zum 31.12.2020 zu gewährleisten“.

Vermieter muss Baugenehmigung vorlegen

Das OLG bejahte einen Anspruch auf Vorlage der Baugenehmigung unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben. Zwischen den Parteien bestand eine Sonderverbindung aufgrund des Mietvertrags.

Die Genehmigung war zwingend, um die Praxis betreiben zu können. Eine bauliche Anlage ohne die erforderliche Genehmigung ist eine Ordnungswidrigkeit. Damit war die erfolgreiche Genehmigung ein für den Vertrag wesentlicher Umstand. Für den Mieter war es – für den Vermieter erkennbar – entscheidend, zu wissen, ob bis zu der im Vertrag vereinbarten Frist die Baugenehmigung vorliegt. Dass er auch nach der vertraglichen Frist (31.12.) noch nicht weiß, ob die Genehmigung vorliegt oder er Gefahr läuft, die Räume ordnungswidrig zu nutzen, sei dem Kläger nicht zumutbar. Eine Kopie vorzulegen, war dem Vermieter zuzumuten.

QUELLE | OLG Brandenburg, Urteil vom 12.6.2023, 3 W 23/23

WOHNUNGS AUSZUG

Wer zahlt umzugsbedingte Schäden?

| Wird bei einem Umzug ein Aufzug deutlich sichtbar verkratzt, kann der Mieter den Austausch der Edelstahlverkleidung schulden, auch wenn dies einen Aufwand von 13.550 Euro netto begründet. So sieht es das Landgericht (LG) Koblenz. |

Das war geschehen

Der Mieter hatte bei dem Auszug aus seiner Wohnung auf einer Rückwand und einer Seitenwand im Personenaufzug eines Mehrfamilienhauses zwei deutlich sichtbare Kratzer verursacht. Während der Vermieter den Austausch der Seitenteile aus Edelstahl verlangte, zahlte die (Privat-)Haftpflichtversicherung des Mieters 5.000 Euro und lehnte eine weitergehende Zahlung als unverhältnismäßig ab.

Das ergab die Beweisaufnahme

Die Beweisaufnahme hatte ergeben, dass es sich zwar nur um eine optische Beeinträchtigung handelte. Diese war aber deutlich sichtbar ist und konnte auf andere Weise nicht beseitigt werden.

Kein Abzug „Neu für Alt“

Einen Abzug „Neu für Alt“ hat das LG abgelehnt. Ein solcher wird in der Regel im Rahmen einer Schadenersatzpflicht gemacht, wenn eine gebrauchte Sache durch eine neue ersetzt oder durch den Einbau von Neuteilen repariert wird. In der Folge kann dies zu einer Werterhöhung zugunsten des Geschädigten führen. Der Geschädigte muss dann die Differenz ausgleichen und den Abzug hinnehmen.

Das LG: Mit der Wiederherstellung der beschädigten Wandverkleidungen geht weder eine Verbesserung des Aufzugs noch eine Verlängerung seiner Lebensdauer einher. Ein Aufzug ist stetig im Hinblick auf die Betriebssicherheit zu überprüfen und muss ständig dem jeweiligen Stand der Technik angepasst werden. Folge: Aufzüge müssen regelmäßig erneuert und modernisiert werden.

QUELLE | LG Koblenz, Urteil vom 24.4.2023, 4 O 98/21