

MietRB 2014, 358 (Heft 12)

## **Erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung: Baugerüst an Fassade rechtfertigt Kündigung!**

**Die längerfristige Anbringung eines Gerüsts vor den Mieträumen kann zu einem außerordentlichen Kündigungsrecht führen, soweit der Gebrauch der Mietsache nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird und diese Beeinträchtigung für den Mieter bei Vertragsschluss nicht vorhersehbar war.**

KG Urt. v. 15.5.2014 – 8 U 12/13

Vorinstanz:  
LG Berlin – 32 O 632/11

BGB §§ 535, 536, 543 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 Nr.1

**Das Problem** Die Beklagten mieteten von der Klägerin Räume zum Betrieb eines Möbelgeschäfts mit integriertem Café und Snackbar. Im Mai 2010 ließ die Klägerin über dem Eingangsbereich des Mietobjekts und den sich anschließenden Fenstern der Verkaufsräume ein Gerüst mit einer hölzernen Auffangkonstruktion zum Schutz der Passanten und Hausbesucher vor herabfallenden Putzteilen errichten. Das Gerüst blieb bis Juni 2011 bestehen. Die Beklagten zahlten während dieses Zeitraums die Miete nicht in voller Höhe und kündigten das Mietverhältnis nach MietRB 2014, 359 fruchtlosem Verstreichen einer Abhilfefrist mit Wirkung zum 30.4.2011.

Die Vermieterin klagte vor dem LG Berlin erfolgreich wegen der Mietrückstände. Die Berufung der beklagten Mieter vor dem KG war überwiegend begründet.

**Die Entscheidung des Gerichts** Die Berufung führte zur teilweisen Abänderung des erstinstanzlichen Urteils. Nach der Entscheidung des KG stand der Klägerin lediglich ein Anspruch auf geminderte Miete zu. Die Kündigung der Beklagten aus wichtigem Grund sah das Gericht gem. § 543 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB als wirksam an.

Das vor den Mieträumen errichtete Gerüst habe zu einem erheblichen Mangel i.S.d. § 536 BGB geführt. Sofern er den Gebrauch der Mietsache nicht nur unerheblich beeinträchtigt, sei ein solcher Mietmangel geeignet, einen wichtigen Grund für die außerordentliche Kündigung darzustellen. Im vorliegenden Fall sei die Mietsache durch das Gerüst in vielfacher Hinsicht unmittelbar beeinträchtigt gewesen. Besondere Relevanz habe in diesem Zusammenhang die fehlende Nutzbarkeit des Bürgersteiges für den Café-Betrieb. Daneben führe das Gerüst zu einer Herabsetzung des Gesamterscheinungsbildes des Ladengeschäfts und verursache störendes Herabtropfen von Regenwasser im Eingangsbereich. Nach den vorgenannten Gründen und auch wegen der durch die Konstruktion bedingten psychischen Hemmnis, sich zum Betrachten der Fensterauslagen unter das Gerüst zu begeben, sei das Gerüst dazu geeignet, die Laufkundschaft abzuhalten. Zudem verdunkelte es die Mieträume und behindere gleichzeitig die Sicht auf die Fensterauslagen.

Die Regelung im Mietvertrag, wonach die Aufstellung eines Gerüsts für „Arbeiten an der Fassade“ als möglich angekündigt wurde, sei hier unerheblich, da das Gerüst im vorliegenden Fall als Schutzvorrichtung auf unbestimmte Zeit diene und die jeweiligen Beeinträchtigungen sich somit bzgl. Ausführungsart, Zweck und möglicher Zeitdauer unterscheiden. Die hier eingetretenen Beeinträchtigungen seien daher weder aus dem Mietvertrag noch aus anderen Tatsachen bei Mietvertragsabschluss absehbar gewesen, so dass die Beklagten die Mieträume nicht mit dem Risiko ihres Eintritts gemietet haben.

**Konsequenzen für die Praxis** Die Rechtsprechung, wonach Baugerüste aufgrund der von ihnen ausgehenden vielseitigen Gebrauchsbeeinträchtigungen als Mietmangel angesehen werden und zur Mietminderung in unterschiedlicher Höhe berechtigen, ist schon länger gefestigt. Mit der hier besprochenen Entscheidung stellt das KG fest, dass der Gewerbemieter unter den oben genannten Voraussetzungen auch das weiterreichende Recht hat, sich im Wege der außerordentlichen Kündigung von dem Mietvertrag zu lösen.

**Beraterhinweis** Der diesem Urteil zugrunde liegende Fall unterscheidet sich von den – in der Praxis häufig vorkommenden – Fällen der energetischen Sanierung, in denen der Vermieter entsprechende Arbeiten ankündigt und diese nach Aufstellung eines Baugerüsts auch in einem überschaubaren Zeitraum durchführt. In diesen Fällen wird das Sonderkündigungsrecht nach § 555e BGB im Gewerberaummietvertrag regelmäßig ausgeschlossen sein und ein Kündigungsrecht dann auch nicht nach den oben aufgeführten Erwägungen begründet werden können.

RAin Antonia Koch , bethge | immobilienanwälte, Hannover

© Verlag Dr. Otto Schmidt KG