

MietRB 2017, 8 (Heft 01)

RA Kevin Jolly, bethge|immobilienanwälte.steuerberater.notar., Hannover

Fristlose Kündigung bei Zufahrtsblockierung über mehrere Wochen zulässig

Wird der ordnungsgemäße Zugang zum Mietobjekt über einen längeren Zeitraum durch zurechenbares Verhalten des Vermieters mit einem Lkw blockiert, kann der Mieter ein befristetes Mietverhältnis über Gewerberaum nach erfolgloser Abmahnung fristlos kündigen.

OLG Düsseldorf Urt. v. 8.3.2016 – I-24 U 59/15

Vorinstanz:

LG Kleve – 3 O 201/14

BGB §§ 543 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3, 535 Abs. 1, 280, 252

Das Problem Im Oktober 2009 schlossen die Parteien einen befristeten Mietvertrag über Gewerberaum. Das Mietobjekt wurde gemäß Mietvertrag zur Nutzung als Lackiererei und Lagerstätte von der Klägerin an den Beklagten vermietet. Nachdem der Beklagte im März 2012 die Miete zunächst minderte, stellte er ab April 2012 die Zahlungen vollständig ein. Die Klägerin habe entgegen einer mündlichen Vereinbarung die Mieträume nicht in eine Autolackiererei umgebaut, so der Beklagte. Die Klägerin versperrte daraufhin die Zufahrtsmöglichkeit zur vermieteten Gewerbehalle, indem sie einen Lkw über mehrere Wochen vor dem Hallentor abstellte. Der Beklagte mahnte die Klägerin mit Schreiben vom 12.7.2012 ab und kündigte das Mietverhältnis letztendlich am 6.8.2012 fristlos.

Der Klage auf Mietzinszahlung und Nebenkostenvorauszahlungen für den Zeitraum März bis Dezember 2012 gab das LG nur in Bezug auf die Kaltmieten für den Zeitraum bis zum 6.8.2012 statt. Für die Zeit ab dem 7.8.2012 bestünden keine weiteren Zahlungsansprüche der Klägerin, da das Mietverhältnis durch die außerordentliche Kündigung des Beklagten vom 6.8.2012 beendet worden sei. Gegen die abweisende Entscheidung des LG wendet sich die Klägerin mit der Berufung.

Die Entscheidung des Gerichts

Die Berufung der Klägerin blieb erfolglos. Das Mietverhältnis wurde am 6.8.2012 durch den Beklagten außerordentlich beendet. Ein wichtiger Grund für die außerordentliche Kündigung lag gem. § 543 Abs. 1, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB vor.

Durch das längerfristige Blockieren des Hallentors sei dem Beklagten eine vertragsgemäße Nutzung der Halle unmöglich gemacht worden, wodurch die Klägerin ihre aus § 535 Abs. 1 BGB folgende Verpflichtung zur Überlassung des ungestörten Mietgebrauchs nachhaltig verletzt habe. Dabei komme es nicht darauf an, ob es grundsätzlich möglich war auch auf einem anderen

MietRB 2017, 9

Weg in die Halle zu gelangen. Für die vereinbarte Nutzung der Halle als Lackiererei und Lagerstätte von handelsüblichem Gut müsse eine ordnungsgemäße Zufahrt zur Halle gewährt werden. Unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen habe dem Beklagten eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ende der Mietzeit nicht zugemutet werden können.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung überrascht nicht. Bei einer vergleichbaren *Gebrauchsbehinderung* eines Einstellplatzes durch ständiges verkehrswidriges Parken Dritter, ist in der Rechtsprechung das Recht des Mieters zu Mietminderung und fristlosen Kündigung anerkannt (OLG Rostock, Urt. v. 26.5.2003 – 3 U 85/02; LG Köln, Urt. v. 19.12.1974 – 1 S 211/74). Auch das OLG Düsseldorf hatte bereits entschieden, dass der Mieter den Mietvertrag kündigen kann, wenn ihm der Vermieter den Gebrauch teilweise, aber dauerhaft entzieht. In diesem Fall wurden Park- und Zufahrtsflächen, die von dem Mieter zur sinnvollen Nutzung der angemieteten Lagerhalle benötigt wurden, anderweitig vermietet (OLG Düsseldorf, Urt. v. 30.6.2009 – 24 U 179/08). Das aktuelle Urteil reiht sich somit konsequent in seine bisherige Entscheidung und die Entscheidungen anderer Gerichte zu dem Thema Rechte des Mieters bei Gebrauchsentzug/-störung durch den Vermieter ein.

Beraterhinweis Wenn der Mieter den Vertrag wegen des Gebrauchsentzugs kündigen möchte, sollte er an die *vorherige Abmahnung* des Vermieters denken, um sich seine Rechte zu sichern. Denn einer Abmahnung bedarf es nur dann nicht, wenn diese offensichtlich keinen Erfolg verspricht (vgl. OLG Düsseldorf, Urt. v. 30.6.2009 – 24 U 179/08).

Welche Möglichkeiten einem Mieter bleiben, der das Mietobjekt nicht kündigen, sondern weiter nutzen möchte, waren nicht Gegenstand der vorliegenden Entscheidung. Naheliegender erscheint das *behindernde Fahrzeug abschleppen* zu lassen. Hierzu hat der BGH bereits entschieden, dass die Abschleppkosten als Schadensersatz von dem Fahrzeugführer verlangt werden können (BGH, Urt. v. 5.6.2009 – V ZR 144/08, MDR 2009, 1166). Auch an einen Schadensersatzanspruch des Mieters gewerblich genutzter Räume gegen den Vermieter aus entgangenem Gewinn wegen des Nutzungsausfalls während der Zeit der Zufahrtsblockierung sollte gedacht werden. Der Mieter ist insofern auch für den Fall einer gewünschten Weiternutzung des Mietobjekts nicht mittellos gestellt.

© Verlag Dr. Otto Schmidt KG