

Baurechtliche Beschränkungen als Mangel des Mietobjekts

Die Aufteilung der Verwendungsrisiken zwischen den Parteien eines Gewerbemietvertrags kann, wenn sie nicht richtig und sorgfältig formuliert wird, zu erheblichen wirtschaftlichen Folgen führen. Das zeigt der Fall bereits vom Voreigentümer vermieteter Räume für den Betrieb einer Spielhalle.

Zwischen den Parteien bestand ein langfristiger Mietvertrag für den Betrieb einer baurechtlich noch zu genehmigenden Spielhalle mit Gaststätten- und Bistrobereich. Nach den vertraglichen Vereinbarungen übernahm der Vermieter keine Gewähr dafür, dass die Räume den technischen, behördlichen und anderen Vorschriften für die geplante Nutzung entsprechen. Der Mieter hatte die behördlichen Auflagen für den Betrieb auf eigene Kosten zu erfüllen.

Der Mieter erhielt zunächst eine personen- und raumbezogene Erlaubnis zur Aufstellung von Spielgeräten und betrieb in den Räumen eine Spielhalle. In der Folge des Glücksspielstaatsvertrags 2012 ordnete der Freistaat Sachsen, in dem sich der Fall zugetragen hat, einen Mindestabstand zwischen Spielhallen und Schulen von 250 m an. Die streitgegenständliche Spielhalle war lediglich 138 m von einer Oberschule entfernt. Anträge des Mieters auf Befreiung vom Abstandserfordernis und auf Duldung der Spielhalle wurden rechtskräftig abgelehnt, die baurechtliche Nutzungsuntersagung von der zuständigen Behörde angekündigt. Daher kündigte der Mieter das Mietverhältnis mangels vertragsgemäßer Nutzbarkeit der Räume außerordentlich, hilfsweise ordentlich.

Der Vermieter widersprach dem und verlangte Mietzahlung bis zum Ende der Vertragslaufzeit. Der Mieter stellte die Mietzahlungen ein und gab 22 Monate vor Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit die Räume zurück.

Mit seiner Klage hatte der Vermieter vor dem OLG Dresden nur zu einem kleinen Teil Erfolg. Die Untersagungsbescheide für den Betrieb der Spielhalle stellten einen Mangel der

vermieteten Räume dar, der zu der außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Da der Mangel nicht auf persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters beruhe, sei das Verwendungsrisiko des Mieters nicht betroffen. Auch wenn hier wohl eine vollständige Übertragung des Verwendungsrisikos auf den Mieter beabsichtigt gewesen war, konnte das OLG eine entsprechende Regelung im Vertrag nicht finden. Die Ablehnung der weiteren Betriebserlaubnis für die Spielhalle nach Einführung der Abstandsregelung stelle keine Auflage im Sinne der vertraglichen Vereinbarung dar, die entsprechend der verwaltungsrechtlichen Terminologie eine anderweitige Hauptregelung voraussetze. Auch der Gewährleistungsausschluss für technische Anforderungen und behördliche Vorschriften erfasse die Lage in einem „Sperrgebiet“ für Spielhallen nicht. Daher sprach das Gericht dem Vermieter nur eine Nutzungsentschädigung in Höhe der wegen mangelnder Nutzbarkeit als Spielhalle um 75% geminderten Miete für die Zeit zwischen Vertragsende nach außerordentlicher Kündigung und Rückgabe der Räume zu.

Sowohl bei Vertragsschluss als auch beim Erwerb vermieteter Räume ist eine sorgfältige Prüfung der mietvertraglichen Risikoverteilung zwischen Mieter und Vermieter nötig. Wir unterstützen Sie dabei gern.

(OLG Dresden, Urteil vom 24. Juni 2020 – 5 U 653/20)

Bischofsheim, 4. September 2020