

**B & P Rechts-Hinweis**

01/2013

**Bauarbeiten im Umfeld des Mietgegenstands als Grund für eine Mietminderung oder eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses?****I. Ausgangslage**

Das OLG Düsseldorf (Beschluss v. 01.12.2011 – 24 U 147/11) hatte sich erneut mit der Frage zu beschäftigen, ob Bauarbeiten, die den Zugang zu einem gemieteten Ladenlokal beeinträchtigen, einen zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigenden Mangel des Mietgegenstandes darstellen.

**II. Grundsatz**

Nach einer Entscheidung des KG Berlin (Urteil v. 12.11.2007 – 8 U 194/06) stellen Zugangsbehinderungen grundsätzlich auch dann eine Minderung der vertragsgemäßen Gebrauchstauglichkeit des Mietgegenstands dar, wenn sie durch vom Vermieter nicht veranlasste oder beeinflussbare Bauarbeiten im öffentlichen Straßenraum (vorliegend: Bau einer U-Bahn) verursacht werden. Im Mietrecht kommt es – sowohl bei Wohnräumen als auch bei Gewerberäumen – nur auf die objektive Tauglichkeitsminderung des Mietgegenstands, nicht aber darauf an, ob der Vermieter den Mangel zu vertreten, d. h. verschuldet hat. Rechtsfolge ist, dass

der Mieter je nach Dauer und Intensität der Minderung der vertragsgemäßen Gebrauchstauglichkeit des Mietgegenstands einen Anspruch auf Mietminderung gemäß § 536 BGB hat oder sogar zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 542 Abs. 2 Nr. 1 BGB berechtigt ist.

In einer früheren Entscheidung hatte das OLG Düsseldorf (Urteil v. 18.11.1997 – 24 U 261/96) noch die Auffassung vertreten, Zugangsbehinderungen zu einem gemieteten Ladenlokal infolge von Straßenbauarbeiten stellten keinen Mangel des Mietgegenstandes i. S. d. §§ 536, 542 BGB dar. Jeder Anlieger müsse hinnehmen, dass eine Straße, von der er Nutzen ziehen kann, entsprechend den öffentlichen Bedürfnissen erneuert und (vorliegend: zu einer Fußgängerzone) umgestaltet wird; dies gelte sowohl für einen Eigentümer wie für einen Mieter.

Im zuletzt entschiedenen Fall konnte das OLG Düsseldorf die Frage, ob es an dieser Rechtsprechung festhält, offen lassen, weil nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme feststand, dass es sich um nur unwesentliche Zugangsbehinde-



rungen zum Mietgegenstand handelte, die eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter nicht rechtfertigten.

### **III. Problem: Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache?**

Die uneinheitliche Rechtsprechung des KG Berlin und des OLG Düsseldorf zeigt die Notwendigkeit, das Problem der von außen auf den Mietgegenstand einwirkenden Mangelursachen im Mietvertrag zu adressieren.

Gemäß § 536 d BGB ist es grundsätzlich möglich, Rechte des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache durch entsprechende Vereinbarungen im Mietvertrag auszuschließen. Soweit es sich hierbei um Individualvereinbarungen handelt, sind solche mietvertraglichen Vereinbarungen auch wirksam.

Handelt es sich aber um einen formularmäßigen Mietvertrag, so ist die Wirksamkeit solcher Vereinbarungen als Allgemeine Geschäftsbedingungen nach §§ 305 ff BGB gerichtlich überprüfbar. Klauseln wie z. B. „Die Lage des Mietobjekts, die Bautätigkeit auf den Nachbargrundstücken und zur Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Verkehrsanlagen sind dem Mieter bekannt und berechtigen in keinem Fall zu Mietminderung“ oder „Äußere Einwirkungen durch Dritte, wie zum Beispiel Verkehrsumleitungen, Auf-

grabungen, Straßensperren, Geräusch-, Geruchs- und Staubbelastungen oder Ähnliches, begründen unabhängig vom Ausmaß keinen Fehler des Mietgegenstands, sofern sie nicht vom Vermieter zu vertreten sind“ können als überraschende Klausel gemäß § 305 c BGB oder als den Mieter unangemessen benachteiligende Klausel gemäß § 307 BGB unwirksam sein. Nach ersterer Klausel sind erst nach Mietbeginn eintretende Beeinträchtigungen der vertragsgemäßen Gebrauchstauglichkeit des Mietgegenstands nicht erfasst und nach letzterer Klausel liegt wegen des vollständigen Gewährleistungsausschlusses eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor, weil die Pflicht des Vermieters, den Mietgegenstand in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, eine mietvertragliche Kardinalpflicht darstellt, die zugunsten des Vermieters nur dann ausgeschlossen werden kann, wenn davon vertragsuntypische und nicht vorhersehbare Mängel erfasst werden. Ein formularmäßiger Ausschluss der Gewährleistung ist aber nach dem KG Berlin (Urteil v. 12.11.2007 – 8 U 194/06) nur wirksam, wenn dem Mieter andere Möglichkeiten verbleiben, das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung wiederherzustellen.



#### IV. Fazit

In Mietverträgen – auch über Gewerbe-  
raum – ist es erforderlich, das Problem  
äußerer Einwirkungen, die einen Mangel  
des Mietgegenstands darstellen können,  
wie z. B. mögliche zukünftige Baumaß-  
nahmen im Umfeld des Mietgegenstands,  
durch entsprechende Vereinbarungen

wirksam und durchsetzbar zu adressie-  
ren. Wir sind Ihnen bei der Vertragsge-  
staltung gerne behilflich.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen  
und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Kom-  
plexität der angesprochenen Themen und den ständigen  
Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis,  
wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Ber-  
atungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe  
unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü.,  
d. h. für diese Informationen ausschließen.

