



**Oberlandesgericht Schleswig, Urteil vom 25.09.2024, Az.
12 U 74/23**

Gründe:

1Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

2Zu Recht hat das Landgericht die Beklagte, welche nunmehr aufgrund Rubrumsberichtigung die M GmbH ist, zur Räumung der streitgegenständlichen Gewerberäumlichkeiten verurteilt.

3Die Klägerin hat den Mietvertrag wirksam fristlos gekündigt, sodass die Beklagte aus § 546 BGB zur Räumung verpflichtet ist. Die fristlose Kündigung vom 3.3.2023, Anlage K 14, ist wirksam.

4Das Landgericht hat insofern ein Recht zur fristlosen Kündigung aufgrund der Unterversicherung der Gewerbeimmobilie bejaht. Es liegen jedoch weitere Pflichtverletzungen aus dem Mietverhältnis vor, welche bereits für sich genommen gemäß § 543 Abs. 3 BGB eine fristlose Kündigung des Mietvertrags rechtfertigen.

5Zum einen nutzt die Beklagte unstreitig im Rahmen von Außengastronomie die Fläche vor der Gewerbeimmobilie über die vertraglich vereinbarte Nutzung hinaus.

6Aus den eingereichten Lichtbildern der Anlage K6 und dem Vergleich mit dem Planblatt 22 der Akte lässt sich ersehen, dass die genutzte Außengastronomiefläche sich teilweise außerhalb der ursprünglich vertraglich vereinbarten Fläche befindet. Es kommt hinzu, dass ausweislich des Nachtrags zum Mietvertrag auch die Pflichten der Baugenehmigung vom 21.2.2018 einzuhalten waren. Insofern ergibt sich aus der Anlage K5 (Blatt 41.65 der Akte) nur die Erlaubnis zur Aufstellung von 2 Tischen mit 8 Sitzplätzen.

7Soweit der Geschäftsführer der Beklagten in der mündlichen Verhandlung ausgeführt hat, ihm sei seinerzeit eine größere Außengastronomiefläche zugesagt worden und er habe eine Gasse vor der Gewerbeimmobilie freihalten sollen, wofür dann die Außengastronomiefläche weiter in Richtung Parkplatz erweitert worden sei, führt dies nicht zu einem anderen Ergebnis. Wollte man annehmen, dass insofern andere vertragliche Vereinbarungen zwischen den Parteien bestanden hätten, so würde dies eine wesentliche Änderung des Vertragsgegenstandes bedeuten, welche den Mietvertrag wegen eines Verstoßes gegen § 550 BGB ordentlich kündbar machen würden. In diesem Fall wäre die Kündigung der Klägerin bereits als ordentliche Kündigung wirksam.

8Nimmt man hingegen an, dass keine solche Abrede bestand oder etwaige mündliche Nebenabreden durch den sodann erfolgten Nachtrag zum Mietvertrag überholt sind, welcher insofern eine andere Regelung im Hinblick auf die zu nutzenden Flächen traf, so stand der Beklagten nur die Nutzung der in der Baugenehmigung bezeichneten Fläche im Umfang zweier Tische

mit 8 Sitzplätzen zu. Dennoch hat die Beklagte trotz Abmahnung die Nutzung der Außengastronomie unstreitig in erheblich größerem Umfang mit 6 Tischen und 12 Sitzbänken fortgesetzt.

9Zudem hat der Beklagte die Mietsache mit einer nicht ausreichend dimensionierten Fettabluftanlage betrieben. Unstreitig war diese von Anfang an unterdimensioniert, da der Beklagte Geräte betrieb, welche eine Abluftmenge von 4500 qm/h erfordern, was die eingebaute Abluftanlage aber nicht leisten konnte. Soweit die Beklagte hiergegen eingewandt hat, durch die vorherige Vermieterin sei die ursprüngliche Fettabluftanlage demontiert worden und eine neue Fettabluftanlage installiert worden, sodass eine nunmehrige Unterdimensionierung nicht in ihrer Verantwortung viele, so fällt dies nicht in Verantwortung der Klägerin, da ausweislich des Mietvertrags die Beklagte für die Installation der Anlage zuständig war. Dies ergibt sich aus dem Mietvertrag (Blatt 32 der Akte) der Entwurf des Nachtrags Nummer 2 (Anlage B 10), nach dem der Vermieter eine neue Anlage installieren sollte, auf den sich die Beklagte beruft, wurde letztlich nicht abgeschlossen. Damit verblieb es bei der Pflicht der Beklagten zur ordnungsgemäßen Installation, weil die Klägerin in keiner Weise für das Verhalten der vorherigen Vermieterin einzustehen hat.

10Bereits diese genannten Verstöße, welche von der Klägerin auch abgemahnt wurden, rechtfertigen eine fristlose Kündigung.

11Ein wichtiger Grund zur Kündigung liegt bei Pflichtverletzungen im Rahmen des Mietverhältnisses dann vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB. Hierbei sind alle Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen, zum Beispiel die Dauer des Vertragsverhältnisses, das bisherige Verhalten der Parteien, Art, Dauer und Häufigkeit und Auswirkungen der Störung oder Pflichtverletzung, Wiederholungsgefahr, Verursachung usw (Vergleiche Grüneberg-Weidenkaff, BGB, 82. Aufl., § 543, Rn. 31 ff.).

12Das Mietverhältnis zwischen den Parteien wurde Anfang 2019 geschlossen und sollte auf 10 Jahre laufen. Bei Erwerb des Eigentums durch die Klägerin im Oktober 2022 lief das Mietverhältnis somit bereits über mehr als 3 Jahre. Zum Zeitpunkt der fristlosen Kündigung im März 2023 sollte das Mietverhältnis noch ca. 6 Jahre andauern, es waren somit noch 2/3 der Mietzeit offen, so dass für die Klägerin noch eine erhebliche Zeit mit der Beklagten als Mieterin zu bestreiten war. Im Hinblick auf die Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Klägerin ist insofern zu berücksichtigen, dass die Beklagte von Anfang an und auch im Laufe des Mietverhältnisses mehrere vertragliche Verpflichtungen beharrlich nicht eingehalten hat, so dass sich eine ungünstige Prognose für die zukünftige Kooperation ergab.

13Obwohl der Beklagten klar sein musste, dass insbesondere eine ausreichend dimensionierte Fettabluftanlage von entscheidender Bedeutung war, um Störungen zu vermeiden, war bereits die erst von ihr installierte Fettabluftanlage nicht ausreichend dimensioniert. Trotz entsprechender Aufforderungen der Klägerin wurde hier von ihr keine Abhilfe geschaffen und zudem die vorhandene Fettabluftanlage entgegen § 8 Nummer 2 des Mietvertrags auch nicht gewartet, obwohl sie ausschließlich seitens der Beklagten genutzt wurde. Hierdurch konnte es nicht nur zu Geruchsbelästigungen, sondern auch zu einer Gefährdung anderer Mitmieter durch eine mögliche Brandgefahr der nicht gewarteten Anlage kommen.

14Auch Art und Umfang der Außengastronomie waren geeignet, das Mietverhältnis erheblich zu stören, da die vertraglich vereinbarte Nutzung nur 8 Sitzplätze vorsah, während die Beklagte die Außengastronomie mit 6 Tischen und 12 Sitzbänken betrieb, einhergehend mit einem entsprechenden Betrieb an Publikum. Obwohl der Beklagten dieser Verstoß durch Abmahnung deutlich gemacht wurden, zeigte sie sich demgegenüber uneinsichtig und setzte die

vertragswidrige Nutzung fort, weil sie sich an die Vereinbarungen im 1. Nachtrag zum Mietvertrag nicht gebunden fühlte. Soweit sie ihr vorgetragen hat, dass diese dem Nachtrag nicht beigelegt worden sei, so hätte dies nur zur Folge, dass möglicherweise ein Verstoß gegen § 550 BGB vorgelegen hätte, welcher den Mietvertrag ordentlich kündbar gemacht hätte und steht somit einer Kündigung der Klägerin nicht entgegen.

15Es kommt hinzu, dass zum Zeitpunkt der fristlosen Kündigung am 3.3.2023, wie vom Landgericht zutreffend ausgeführt, auch die erforderliche Haftpflichtversicherung für das Gewerbeobjekt in der erforderlichen Höhe nicht nachgewiesen worden war, was umso schwerer wiegt, als mit der nicht gewarteten Fettabsauganlage eine erhebliche Brandgefahr einhergehend mit der Gefahr von Vermögensschäden bestand.

16Bei der Frage der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses ist auch zu berücksichtigen, dass in der Vergangenheit weitere Pflichtverstöße von der Beklagten eingeräumt wurden, wie etwa das Parken von vielen Lieferfahrzeugen im Rahmen eines umfangreich betriebenen Lieferdienstes, welche auf den Stellplätzen vor der Gewerbeimmobilie parkten, sodass entsprechender Parkraum für Kunden anderer Gewerbenmieter nicht mehr zur Verfügung stand. Auch wenn der Lieferdienst inzwischen zurückgefahren wurde und die Vermietung zum Zweck eines gastronomischen Betriebes erfolgte, so erfolgt ein solcher Lieferdienst üblicherweise nicht mit einer „Lieferdienstflotte“, sondern nur vereinzelt. Zwar waren im Rahmen von Corona-Lockdowns Ausweitungen der Belieferung durchaus üblich, jedoch zeigt das Lichtbild Anlage K4, Blatt 41.64 der Akte einen Zustand, der noch mit der Abmahnung vom 1.2.2023, Anlage K 12, gerügt wurde, somit weit nach dem Schluss der Corona-Pandemie.

17Diese Umstände dokumentieren, dass die Beklagte die im Verhältnis zu anderen Gewerbeimmobilien nach Einschätzung der im Gewerbemietrecht erfahrenen Richterin verhältnismäßig günstig angemieteten Geschäftsräume im Hinblick auf die Außengastronomie und den Lieferdienst maximal gewinnbringend ausnutzte. Der Geschäftsführer der Beklagten hat insofern auch in der mündlichen Verhandlung ausgeführt, dass mit der Fläche 30% des Umsatzes der GmbH generiert würden. Demgegenüber scheute die Beklagte die Erfüllung ihrer mietvertraglichen Verpflichtungen, sofern damit Ausgaben, wie etwa für höhere Versicherungsprämien oder eine kostspielige Fettabsauganlage, verbunden waren oder Umsatzeinschränkungen im Rahmen der Einschränkung der Außengastronomie oder des Lieferdienstes zu erwarten waren. Dies zeigt, dass der Beklagten einseitig die Gewinnerzielung wichtig war und sie hierfür bereit war, berechnete Interessen der Vermieterseite zurückzustellen. Es herrschte vielmehr die Einstellung vor, dass, wie es seinerzeit im Rahmen der Anmietung kommuniziert worden war, man ein „Zugpferd“ für die gesamte Immobilie sei, wie es der Geschäftsführer der Beklagten in der mündlichen Verhandlung erläutert hat, so dass ein Entgegenkommen von der Vermieterseite erwartet wurde.

18Dass dies bei der neuen Vermieterin, der Klägerin, nicht mehr so gesehen wurde und sich diese auch an ein evtl. früheres Entgegenkommen der Vorvermieterin nicht gebunden fühlte, führte zu einem nicht zu überbrückenden Interessenkonflikt der Parteien.

19Auch wenn die Beklagte ein Interesse an der Fortsetzung ihres gut eingeführten Betriebs mit vielen Mitarbeitern an dem angestammten Ort hat, auf die sie sich noch für weitere Jahre eingerichtet hat, so hat sie doch nach dem Vorgesagten auf die Anforderungen der Vermieterseite nur schleppend reagiert und nicht bereits die mehrfachen Mahnungen der Klägerseite zum Anlass genommen, Veränderungen im Betrieb vorzunehmen, sondern überwiegend erst nach der Kündigung darauf reagiert und somit selbst die Kündigungsgründe verschuldet. Da sie noch über weitere Gastronomieflächen verfügt und die streitgegenständliche Fläche nur 30% des Umsatzes der Beklagten erwirtschaftet, führt die Kündigung auch nicht zu einer Existenzbedrohung der Beklagten. Mitarbeiter können zudem ggf. auch in anderen Filialen eingesetzt werden.

20Die Gesamtschau zeigt somit eine Situation, in der die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Klägerin auch unter Berücksichtigung der Interessen der Beklagten nicht mehr zumutbar war.

21Auf den Antrag der Beklagten vom 20.09.2024 hin war eine Räumungsfrist nicht zu gewähren. Es besteht hierfür keine rechtliche Grundlage, da § 721 ZPO nur auf die Wohnraummiete anzuwenden und nicht auf gewerblich genutzte Räume anzuwenden ist.

22Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterefreundlich ausfällt.

>> [Hier Mitglied werden!](#)

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

[vermieterverein.de](https://www.vermieterverein.de)

blog.vermieterverein.de