

Aerosole im Ladengeschäft sind kein Kündigungsgrund

Mietrecht. Die Ansammlung von Aerosolen in einem Ladengeschäft berechtigt den Mieter nicht dazu, den Mietvertrag vorzeitig außerordentlich zu kündigen.

OLG Dresden, Beschluss vom 22. November 2022, Az. 5 U 2804/21

*Rechtsanwältin
Sabrina Greubel
von Hogan Lovells*



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

Die Klägerin hatte der Beklagten Räume im Untergeschoss eines Gebäudes zum Betrieb eines Bekleidungsgeschäfts vermietet. Der Mietvertrag sollte bis Ende 2025 laufen. Im Februar und November 2021 kündigte die Mieterin das Mietverhältnis vorzeitig außerordentlich fristlos und begründete die Kündigung u.a. mit

einer Ansammlung von Aerosolen in den Räumen. Wegen den Aerosolen sei die Nutzung der Räume mit erheblichen Gesundheitsgefahren verbunden. Die Vermieterin beehrte gerichtlich die Feststellung, dass die Kündigungen das Mietverhältnis nicht vorzeitig beendet haben. Das Gericht gab ihr Recht.

DIE FOLGEN

Nach Ansicht des Oberlandesgerichts Dresden begründet der Umstand, dass durch den Publikumsverkehr im Ladengeschäft infektionsgefährdende Aerosolansammlungen entstehen, keinen außerordentlichen Kündigungsgrund. Soweit solche Ansammlungen von Aerosolen

entstehen, stellt dies keinen Sachmangel dar, der die Beschaffenheit, den Zustand oder die Lage der Mieträume betrifft. Vielmehr entsteht eine Gesundheitsgefahr erst durch den konkreten Betrieb der Räume durch den Mieter, so das OLG Dresden.

WAS IST ZU TUN?

Nach § 543 Abs. 1 S. 1 BGB kann jede Partei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund vor Ablauf einer vereinbarten Festlaufzeit außerordentlich fristlos kündigen. Wann ein solcher wichtiger Grund gegeben ist, ist unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu bestimmen. Die Vorschrift stellt eine Ausnahme vom allgemeinen Grundsatz dar, wonach Verträge grundsätzlich zu erfüllen sind. Daher ist für eine außerordentliche Kündigung erforderlich, dass dem Kündigenden eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Der Gesetzgeber hat diesen „wichtigen Grund“ in den §§ 569 Abs. 1 i.V.m. 578 Abs. 2 S. 3 BGB konkretisiert. Demnach ist eine außerordentliche Kündigung auch dann zulässig, wenn die Mieträume so

beschaffen sind, dass deren Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Hier hat das Gericht das Vorliegen eines wichtigen Grundes verneint. Denn nicht die Mieträume selbst begründen eine Gesundheitsgefahr, sondern erst der Publikumsverkehr, der sich durch den Ladenbetrieb ergibt. Das Gericht hat deutlich gemacht, dass ein Umstand, der zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, nicht vorliegt, wenn sich das bloße Verwendungs- bzw. Gewinnerzielungsrisiko realisiert, das grundsätzlich vom Mieter zu tragen ist. Für eine außerordentliche Kündigung wäre eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Mieträume aufgrund deren Beschaffenheit, Zustand oder Lage erforderlich. (redigiert von Anja Hall)