

VERMIETER IST NICHT VERANTWORTLICH FÜR VERSCHMUTZUNGEN DES MIETOBJEKTS DURCH EINE BENACHBARTE BAUSTELLE

OLG Karlsruhe, Urteil vom 6.6.2014 — Aktenzeichen: 10 U 21/12

Leitsatz

1. Der Vermieter ist nach mangelfreier Übergabe der Mietsache nicht dazu verpflichtet, Maßnahmen gegen die Störung der Mietsache durch Dritte zu ergreifen, wenn durch den Dritten eine Staubbelastung hervorgerufen wird, die einen Mangel der Mietsache verursacht.

2. Eine im Mietvertrag enthaltene Formulklausel, nach der Aus- und Saisonschlussverkäufe sowie Sonderaktionen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig sind, sind aufgrund unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Dem Vermieter würde sonst ohne nähere Bindung ein Entscheidungsrecht in Bezug auf den Geschäftsbetrieb des Mieters zustehen, ohne dass ausreichend festgestellt ist, für welchen Anlass dies gilt und welcher Maßstab der Entscheidung zugrunde zu legen ist.

Sachverhalt

Der Vermieter vermietet ein Ladenlokal, in dem der Mieter ein Schmuckfachgeschäft betreibt. Dieses Ladenlokal befindet sich in der Nähe einer Großbaustelle, die durch Dritte betrieben wird. Durch diese Großbaustelle kommt es zu erheblichen Staubentwicklungen, von der auch das Ladenlokal des Mieters betroffen ist. Infolge dieser Staubentwicklung entstehen dem Mieter zusätzliche Reinigungskosten in Höhe von rd. 90.000€, die er vom Vermieter ersetzt verlangt, da der Vermieter die Staubentwicklung durch das Anbringen eines Schutzvorhangs im Eingangsbereich hätte verhindern können. Weiterer Schaden in Höhe von rd. 120.000 € entstand dem Mieter dadurch, dass ihm der Vermieter die zur Durchführung eines Räumungsverkaufs — laut Mietvertrag — erforderliche schriftliche Genehmigung verweigerte.

Der Vermieter wiederum macht gegenüber seinem Mieter einen Werbekostenbeitrag aus einer Werbegemeinschaft geltend. Hiergegen rechnet der Mieter hilfsweise mit seinen vorgenannten Schäden auf und erhebt zugleich Widerklage.

Das Landgericht gibt dem Vermieter Recht. Der Mieter ging in Berufung. Mit Erfolg?

Entscheidung

Nein! Dem Mieter steht wegen der staubbedingten Verschmutzungen kein Schadensersatzanspruch gegen seinen Vermieter zu.

Der Vermieter hat die Staubbelastung nicht zu vertreten. Schließlich ist er nicht Bauherr der in der Nähe seines Mietobjekts befindlichen Baustelle und hat die Staubbelastung somit nicht hervorgerufen. Vielmehr hat er das Mietobjekt ursprünglich mangelfrei übergeben. Als Vermieter hat er nach Ansicht des OLG nicht dafür zu sorgen, dass eventuell auftretenden Störungen des Mietgebrauchs durch Dritte unterbleiben. Eine solche Vorsorgepflicht des Vermieters ist dem mietvertraglichen Gewährleistungsrecht fremd.

Den Schadensersatzanspruchs wegen des untersagten Räumungsverkaufs hält das Gericht indes für begründet. Die Mietvertragsklausel, nach der eine schriftliche Zustimmung des Vermieters zur Veranstaltung eines Räumungsverkaufs eingeholt werden muss, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist daher unwirksam. Die Klausel lässt nach Ansicht des OLG nicht erkennen, für welchen Anlass das Recht der Entscheidung des Vermieters gilt und nach welchen Kriterien die Entscheidung zu treffen ist. Darin besteht eine Verletzung des Bestimmtheitsgebots, wodurch die Klausel unwirksam ist. Die Verweigerung der Zustimmung wertet das Gericht schließlich als Verletzung der Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsgewährung. Im Ergebnis wurde der entgangene Gewinn des Mieters indes nur mit 7.500€ beziffert.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info