

Sachmangel nur, wenn die Nutzungsuntersagung rechtswirksam und unanfechtbar ist

1. Duldet die Gemeinde eine unzulässige Nutzung der Mietsache, kann der Mieter keine Gewährleistungsrechte geltend machen.

2. Allein die Ankündigung der Nutzungsuntersagung durch die Gemeinde ist nicht ausreichend.

LG Hannover, Beschluss vom 03.11.2021 – 17 S 55/21, Volltext: IMRRS 2022, 0045

BGB §§ 280, 281, 283, 284, 536a, 539, 677 ff.

Problem/Sachverhalt

Der Kläger war Mieter eines Raums zum Betrieb als „Kosmetikstudio“. Das Mietverhältnis war auf zwei Jahre befristet. Der Mieter investierte knapp 4.000 Euro in die Renovierung, Einrichtung und Eröffnung des Kosmetik-/Nagelstudios. Nach Abschluss des Mietvertrags meldete der Mieter sein Gewerbe bei der zuständigen Gemeinde an. Die Gemeinde teilte ihm mit, dass eine Nutzungsänderung erforderlich sei; der Vermieter stellte dies in Abrede. Die Gemeinde teilte dann beiden mit, dass sie beabsichtige, ein ordnungsbehördliches Verfahren einzuleiten, da für das ausgeübte Gewerbe keine Nutzungsgenehmigung vorliege. Die (weitere) Nutzung des Mieters wurde bis zum Ende der Mietdauer geduldet. Der Vermieter wollte eine Verlängerung des Mietverhältnisses durchsetzen; daran hatte der Mieter aufgrund der fehlenden Nutzungsgenehmigung kein Interesse (IMR 2021, 244). Vielmehr verlangte dieser vom Vermieter die getätigten Investitionen zurück.

Entscheidung

Das Amtsgericht wies die Klage ab und führte aus, dass aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch auf Erstattung der Investitionen gegeben sei. Begründet wurde dies damit, dass der Mieter keinen Schaden gehabt habe, da er die Mietsache während der vereinbarten Mietdauer habe nutzen können. Auch führe das Fehlen einer an sich erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigung nicht automatisch zur Annahme eines Mangels und zur Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs. Dies sei nur dann der Fall, wenn die zuständige Behörde die Nutzung des Mietobjekts zum vereinbarten Zweck untersage (vgl. BGH, IMR 2014, 63). Die dagegen eingelegte Berufung hat auch keinen Erfolg. Das Landgericht hat infrage gestellt, ob überhaupt ein Sachmangel bzw. eine Pflichtverletzung des Vermieters vorliegt. Dies

ist nur dann der Fall, wenn die zuständige Behörde die **Nutzung rechtswirksam und unanfechtbar untersagt** hat oder insoweit ein **behördliches Einschreiten zu erwarten** ist. Da keine Nutzungsuntersagung vorlag und die zuständige Gemeinde die **unzulässige Nutzung der Mietsache geduldet** hatte, konnte der Mieter **keine Gewährleistungsrechte** geltend machen. Die **Ankündigung einer Nutzungsuntersagung** ist hierbei **nicht ausreichend**. Ferner ist ein Schaden des (ehemaligen) Mieters nicht erkennbar, da er die von ihm geltend gemachten Aufwendungen **durchgehend während der Mietzeit nutzen** konnte und dies auch getan hatte.

Praxishinweis

Die Entscheidungen sind ausführlich begründet, hinsichtlich des Schadens jedoch nicht nachvollziehbar. Der Mieter ist umgezogen und hat neue Räumlichkeiten komplett neu einrichten müssen; dieses selbstverständlich unter Berücksichtigung weiterer nicht unerheblicher Investitionen. Bei der vom Vermieter angestrebten Verlängerung des Mietverhältnisses wäre dies nicht erforderlich und auch nicht der Fall gewesen, so dass der Mieter durch die neuen/doppelten (und vermeidbaren) Investitionen für die neuen Räumlichkeiten tatsächlich einen Schaden hat.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

imr-online-Links:

IMR 2019, 281: OLG Brandenburg – Verpächter haftet bei behördlicher Nutzungsuntersagungsverfügung!

IMR 2018, 61: OLG Dresden – Unsicherheit über ein öffentlich-rechtliches Nutzungshindernis: Mangel der Mietsache?

IMR 2017, 1094 (nur online): AG Hamburg-Wandsbek – Kellerräume als Mietwohnung überlassen: Liegt darin ein Mangel der Mietsache?