

Außerordentliche Kündigung des Mietvertrags bei Wegfall der Geschäftsgrundlage möglich

1. Fehlende Nutzbarkeit der Mietsache zu Wohnzwecken lässt Geschäftsgrundlage wegfallen.
2. Kein Schutz des Mieters bei und trotz jahrelanger Untätigkeit der Behörden.

AG Saarbrücken, Urteil vom 17.11.2021 – 36 C 195/21, Volltext: IMRRS 2022, 0212 = BeckRS 2021, 43334

BGB §§ 313, 546

Problem/Sachverhalt

Der Mieter bewohnte seit 2006 die streitgegenständliche Wohnung im Hinterhof eines Grundstücks. Das Anwesen wurde im Dezember 2012 verkauft, der Kaufvertrag jedoch rückabgewickelt, da die Immobilie zur Wohnnutzung nicht geeignet gewesen sein soll. Ursprünglich befanden sich im Hinterhaus Lager-, Werkstatt- und Garagenräume. Der Bauantrag zur Nutzungsänderung zu Wohnzwecken wurde bereits 1983 abgelehnt; die hiergegen gerichtete Klage endete mit der Nichtzulassung der Berufung durch das BVerwG im Mai 1990. Im Herbst 1990 untersagte die Landeshauptstadt Saarbrücken die Nutzung des Hinterhauses zu Wohnzwecken und ordnete die Räumung an. Die Anordnung wurde nicht vollstreckt. Mit weiterem Bescheid im Januar 2019 untersagte die Landeshauptstadt Saarbrücken die Nutzung der zu Wohnzwecken ausgebauten Räume im Hinterhaus erneut. Der im Mai 2019 gestellte Bauantrag wurde zurückgewiesen. Im April 2021 hat die Landeshauptstadt Saarbrücken die Einleitung von Vollstreckungsmaßnahmen angekündigt. Die Vermieter kündigten daraufhin das Mietverhältnis und begehrten die sofortige Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Entscheidung

Das Amtsgericht gibt der Klage statt und begründet dies damit, dass nach der Kündigungserklärung die Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB weggefallen sei. Die Gründe für die außerordentliche Kündigung unterliegen nicht dem Einflussbereich des Mieters, so dass eine Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB nicht in Betracht kommt; diese ist nur unter den Voraussetzungen des § 313 Abs. 3 BGB möglich (vgl. BGH, Urteil vom 13.12.1995 – XII ZR 185/93, IMRRS 1995, 0005). Danach entsteht ein Kündigungsrecht, wenn sich die Umstände, die die Parteien übereinstimmend zur Grundlage des Mietvertrags gemacht haben, so schwer wiegend verändert

haben, dass bei voriger Kenntnis dieser Umstände ein solcher Mietvertrag nicht abgeschlossen worden wäre. Dies ist hier der Fall, da die Beteiligten im Jahr 2006 **davon ausgegangen** sind (und ausgehen durften), dass die **Räumlichkeiten als Wohnung genutzt** werden können. Zwar war die bereits 1990 ergangene Nutzungsuntersagung bekannt, jedoch ist die Räumungsanordnung nie vollstreckt worden. Da Letzteres auch nicht zu erwarten war, sind die Beteiligten vom **Fortbestand des Status quo ausgegangen**. Die im Jahr 2019 erneut ausgesprochene Nutzungsuntersagung stellt einen **nach Vertragsschluss eingetretenen schwer wiegenden Umstand** dar, bei dessen Kenntnis das Mietverhältnis nicht begründet worden wäre. Manifestiert wird dies dann auch noch durch die Ablehnung der Baugenehmigung. Mithin stellten sich die maßgeblichen Grundlagen des Vertrags (Wohnungsnutzung) als falsch heraus, so dass auch die Voraussetzungen des § 313 Abs. 2 BGB erfüllt sind. Das Mietverhältnis (als Dauerschuldverhältnis) ist daher bei einer **Nutzungsuntersagung** durch eine **Vertragsanpassung in Form der Kündigung** zu beenden. Sonstige Vertragsanpassungen sind im vorliegenden Fall nicht möglich; dies insbesondere unter Berücksichtigung der ausgeschöpften Rechtsmittel und -wege.

Praxishinweis

Die Entscheidung mutet zunächst seltsam an, ist jedoch ausführlich und nachvollziehbar begründet. Eine Zäsur erfolgt hier durch die zweite Nutzungsuntersagung. Trotz der jahrelangen Praxis und Duldung bzw. dem Nichtagieren der Kommune ist der Mieter nicht geschützt.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe