

Instandsetzungspflicht und Opfergrenze: Darf der Vermieter wegen wirtschaftlicher Unmöglichkeit außerordentlich kündigen?

Der Einwand der Opfergrenze kommt nicht zum Zuge, wenn die besonders aufwändige Mangelbeseitigung schon bei Beginn des langfristigen Mietvertrages absehbar war (hier: u.a. periodische Dacherneuerung).

OLG Dresden, U. v. 16.8.2012 – 5 U 1350/11 – www.juris.de

Der Fall: Es geht um ein Restaurant mit Fremdenzimmern in einer historischen Burg. Der Mieter verlängert den 20-jährigen Vertrag durch Option um weitere 10 Jahre. Ein Jahr später stellt sich heraus, dass Brandschutzmängel vorhanden sind, die sich nur durch Instandsetzung des (zuletzt vor rund 50 Jahren erneuerten) Dachs einschließlich Deckenkonstruktion beheben lassen. Der Kostenaufwand beträgt 640.000 €. Der Vermieter meint, dass die Opfergrenze überschritten sei, weil die Jahresmiete nur rd. € 17.000 beträgt. Er kündigt daher außerordentlich und klagt auf Räumung.

§ 275 BGB Ausschluss der Leistungspflicht

(2) Der Schuldner kann die Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers steht. Bei der Bestimmung der dem Schuldner zuzumutenden Anstrengungen ist auch zu berücksichtigen, ob der Schuldner das Leistungshindernis zu vertreten hat.

§ 313 BGB Störung der Geschäftsgrundlage

(3) Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, so kann der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten. An die Stelle des Rücktrittsrechts tritt für Dauerschuldverhältnisse das Recht zur Kündigung.

Hintergrund Opfergrenze: Nach herrschender Meinung ist der Vermieter von der Instandsetzungspflicht befreit, wenn die Opfergrenze überschritten ist. Eine Mangelbeseitigung ist nicht zumutbar, wenn ein krasses Missverhältnis besteht zwischen hohen Reparaturkosten auf der einen Seite und niedrigen Mieteinnahmen, niedrigem Mieternutzen oder niedrigem Wert der Mietsache auf der anderen Seite (BGH, 20.7.2005 – VIII ZR 342/03 – Info M 2005, 246 (Zahn); Schmidt-Futterer (Eisenschmid), 10. Aufl. 2011, § 535 Rdn. 504). Beispiele aus der Rechtsprechung:

- Sanierungsaufwand > 12-fache Jahresmiete: OLG Hamburg, 6.9.2000 – NZM 2002, 343; LG Dresden, 14.6.2007 – 4 S 640/06 – NZM 2002, 165: 5-fache Jahresmiete
- Instandsetzungskosten auch nach 10 Jahren nicht ausgeglichen: OLG Hamburg, a.a.O.; BayObLG, 24.1.1995 – 3 ObO-Wi 2/95 – ZMR 1995, 164;
- Instandsetzungskosten wesentlich höher als der aktuelle Wert der Mietsache, OLG Karlsruhe, 30.12.1994 – 19 U 113/94 – NJW-RR 1995, 849).

Hintergrund Rechtsgrundlage, Vertretenmüssen: Die Rechtsgrundlage ist streitig:

- Wegfall der Geschäftsgrundlage (Eisenschmid, a.a.O. Rdn. 213) oder
- § 275 Abs. 2 (Palandt (Heinrichs), 72. Aufl. 2013, § 275 BGB, Rdn. 29).

Der Streit ist aber ohne erkennbare Praxisbedeutung. Unstreitig ist auch, dass der Vermieter sich nicht auf die Opfergrenze berufen darf, wenn er den Mangel zu vertreten hat, vgl. BGH, 21.4.2010 – VIII ZR 131/09 – Info M 2010, 321 (Flatow) betr. Setzungsrisse.

Die Entscheidung: Das OLG weist die Räumungsklage ab. Auf § 275 Abs. 2 BGB könne der Vermieter seine Kündigung nicht stützen, da sich daraus nur ein Leistungsverweigerungsrecht ergebe. Auch eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 1 BGB sei zu verneinen, da es an einem wichtigen Grund in der Person oder im Risikobereich des Mieters fehle.

Maßgebliche Rechtsgrundlage seien die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 3 BGB. Der Vermieter mache nämlich keine faktische Unmöglichkeit, sondern nur eine Leistungerschwerung geltend (Hinweis auf BGH, 20.7.2005 a.a.O.). Ihm sei es nämlich noch möglich, die Sanierung durchzuführen. Die Sanierungskosten stünden nur in einem krassen Missverhältnis zum Mietertrag. Aus § 313 Abs. 3 BGB könne der Vermieter aber keine Kündigung begründen. Aufgrund des langfristigen Mietvertrags und der zuletzt im Jahr 1953 erfolgten Sanierungen sei es für den Vermieter vorhersehbar gewesen, dass während der Mietzeit ein Instandsetzungsbedarf entstehen würde. Der Vermieter habe damit ein für langfristige Mietverträge typisches Vertragsrisiko übernommen.

Zudem seien die Leistungsinteressen des Mieters schwerer zu gewichten. Es gehe ihm nämlich nicht nur um die Beseitigung von Nutzungseinschränkungen, sondern um die Wiederherstellung der Nutzungsmöglichkeiten (Hinweis auf BGH, 21.4.2010 a.a.O.). Das Interesse des Vermieters müsse auch deshalb zurücktreten, weil er die Sanierungsmaßnahmen nur aufschieben, aber nicht dauerhaft vermeiden wolle.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Der Entscheidung ist zuzustimmen. Das Kriterium der Vorhersehbarkeit von bedeutenden Großinstandsetzungen sollte auch die Praktiker überzeugen.

Praxishinweis Vermieter: Der Vermieter sollte bei längerfristigen Mietverträgen klarstellen, dass er bei bestimmten, voraus-

sehbaren Großinstandsetzungen, die sich „nicht rechnen“, vorzeitig kündigen darf.



RAin Sofia Diamantopoulos
Aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de