

<b>Gericht:</b>	LG Nürnberg-Fürth
<b>Aktenzeichen:</b>	14 O 4339/19
<b>Dokumenttyp:</b>	Rechtsprechung
<b>Quelle:</b>	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
<b>Fundstelle:</b>	MietRB 2021, 142-143
<b>Norm:</b>	§ 543 BGB
<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2021, 142-143

---

### Titelzeile

### **Vermieterkündigung: Wichtiger Grund bei Anzeigenandrohung wegen fehlenden COVID-19-Schutzkonzepts?**

### Leitsatz

Die Androhung des Mieters, den Vermieter wegen eines fehlenden Infektionsschutzkonzepts bei den Behörden anzuzeigen, rechtfertigt keine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses, sofern der Mieter dabei nicht leichtfertig und unangemessen handelt.

**Das Problem** Der Mieter betreibt in einem Einkaufszentrum ein Modefachgeschäft. In dem befristeten Mietvertrag mit dem Betreiber des Einkaufszentrums wird dem Mieter die Vorhaltung von Stellplätzen in der behördlich geforderten Anzahl zugesichert; allerdings sind die Stellplätze ausdrücklich nicht Gegenstand des Mietvertrags. Die Stellplätze befinden sich in einem vom Vermieter betriebenen benachbarten Parkhaus mit vier Parkebenen. Anfang Juni 2019 sperrt der Vermieter „aus technischen Gründen“ einige Zugänge zwischen dem Einkaufszentrum und verschiedenen Parkebenen. Der Mieter fordert vom Vermieter vergeblich, die Zugangsmöglichkeiten der Parkebenen während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums zu öffnen. Zwischen den Parteien finden Verhandlungen über eine vorzeitige Vertragsbeendigung statt. Allerdings erzielen sie keine Einigung über die Höhe einer zu zahlenden Entschädigung. Der Mieter fordert den Vermieter daraufhin mit Schreiben v. 8.6.2020 auf, sich über das im Ein-

- 142 -

MietRB 2021, 142-143

- 143 -

kaufzentrum geltende Infektionsschutzkonzept zu erklären, anderenfalls müsse er die Behörden der Stadt Nürnberg informieren. Außerdem erhebt er Klage, mit der er Öffnung der gesperrten Zugänge erstrebt. Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis außerordentlich und begründet dies u.a. mit der angedrohten Anzeige. Widerklagend beantragt er Räumung.

**Die Entscheidung des Gerichts** Das LG Nürnberg-Fürth gibt dem Mieter Recht und weist die Widerklage ab. Die Kündigung sei mangels wichtigen Grundes i.S.v. § 543 Abs. 1 BGB unwirksam, daher sei

der Mieter auch nicht zur Räumung verpflichtet. Mit der Ankündigung, die Stadt Nürnberg wegen des (möglichen) Fehlens eines Infektionsschutzkonzepts zu informieren, habe der Mieter berechnete Interessen wahrgenommen. Dass er dabei leichtfertig und unangemessen gehandelt habe, was ausnahmsweise eine Kündigung rechtfertigen könnte, sei nicht vorgetragen und unter Beweis gestellt (Verweis auf BVerfG v. 2.10.2001 - 1 BvR 1372/01 , ZMR 2002, 255).

**Konsequenzen für die Praxis** Die Entscheidung überzeugt. Zwar kann man sich durchaus vorstellen, dass der Mieter die Anzeige angedroht hat, um seine finanziellen Wünsche zu untermauern. Das wären dann keineswegs eine Wahrnehmung „berechtigter Interessen“. Aber offenkundig konnte der Vermieter dies nicht durch ausreichend konkreten Vortrag belegen. Zudem hat sich der Vermieter selbst, indem er eigenmächtig die Zugänge zum Parkhaus sperrte, alles andere als gentlemanlike benommen.

**Beraterhinweis** Das Androhen einer Anzeige sollte auch bei ruppigen Verhandlungen nicht zum Standardrepertoire gehören.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt a.M./Berlin,  
[www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2021, 141 (vorstehend).

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln