

Vermieter darf mit Wiederaufbau nicht allzu lange warten

Mietrecht. Eine Formulklausel, wonach bei Zerstörung des Mietobjekts durch höhere Gewalt die Pflicht zur Mietzahlung nur ruht, ist unwirksam, wenn der Vermieter frei entscheiden kann, wann er das Gebäude wiederherstellt.

*LG Hagen, Urteil vom 8. Februar 2023,
Az. 23 O 36/22*

*Rechtsanwältin
Sabrina Greubel
von Hogan Lovells*



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

Die Klägerin hatte von der Beklagten Räume im Erdgeschoss eines Einkaufszentrums angemietet. Die Mieterin kündigte außerordentlich fristlos. Denn aufgrund des Jahrhunderthochwassers vom Juli 2021 waren die Räume bereits fast elf Monate nicht nutzbar, und der Zeitpunkt der Wiedereröffnung war weiterhin nicht absehbar. Die Vermieterin meinte, die Kündigung sei unwirksam, und verwies auf die formularvertragliche Vereinba-

rung, wonach bei einer Zerstörung der Räume durch höhere Gewalt die Mietzahlungspflicht ausgesetzt ist und der Vermieter frei entscheiden kann, ob und wann diese wiederhergestellt werden und das Mietverhältnis fortgesetzt wird. Dann sollten laut der Klausel die mietvertraglichen Regelungen insbesondere hinsichtlich der Übergabe der Räume und des Mietzahlungsbeginns entsprechend gelten.

DIE FOLGEN

Das Gericht sieht die Kündigung als wirksam an. Die Klausel, wonach der Mietvertrag bei Wiederherstellung der Räume fortgesetzt wird, ohne für den Wiederherstellungszeitraum einen Endtermin vorzusehen, benachteiligt die Mieterin unan-

gemessen. Sie ist auch mit dem Grundgedanken des Mietrechts, wonach eine außerordentliche Kündigung bei Entzug der Mieträume möglich ist, unvereinbar. Daher kann sich die Vermieterin nicht auf die Klausel berufen.

WAS IST ZU TUN?

Klauseln in Formalmietverträgen des Vermieters dürfen nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führen. Für den vorliegenden Fall heißt das, dass die Vermieterin nicht nach Belieben einseitig bestimmen kann, ob bzw. wann der Mietvertrag bei einer Zerstörung des Gebäudes durch höhere Gewalt fortgesetzt wird. Es müssen auch die Interessen der Mieterin berücksichtigt werden. Dazu reicht es nach Ansicht des Gerichts nicht aus, dass die Mieterin bis zur Wiederherstellung keine Miete zahlen muss. Denn dadurch, dass sie ihr Geschäft für einen längeren Zeitraum nicht betreiben kann, kann sie keinen Gewinn erwirtschaften und verliert Stammkunden. Die-

ser Nachteil wird auch durch keine Versicherung ausgeglichen. Zudem muss für die Mieterin jedenfalls ein Mindestmaß an Sicherheit über den Übergabezeitpunkt bestehen, d.h. beispielsweise ein späterster Übergabetermin vereinbart werden. Das Urteil zeigt, dass die Anforderungen an die Wirksamkeit entsprechender Formulklauseln hoch sind. Zugleich haben solche Regelungen aufgrund der zunehmenden Extremwetterereignisse durchaus Relevanz. Daher empfiehlt es sich, schon bei der Vertragsgestaltung genauer hinzuschauen. Wählt man eine zu vermieterefreundliche Regelung, kann einem das auf die Füße fallen. (redigiert von Anja Hall)