

Mietfläche im Einkaufszentrum: Keine Kündigung wegen Umbaus!

Auch wenn der Vermieter ca. 80% der Einzelhandelsflächen eines Einkaufszentrums in Büros umbaut, berechtigt dies einen Einzelhandelsmieter nicht zur Kündigung. So hat das Kammergericht in Berlin mit Urteil vom 22.05.2023 (8 U 47/22) entschieden.

In dem Fall, über den das Kammergericht zu entscheiden hatte, wehrte sich der Vermieter mit Erfolg gegen eine außerordentliche Kündigung des Mieters. Der Mieter hatte fristlos gekündigt, nachdem der Vermieter ca. 80 % des ersten OG in dem erst 2018 eröffneten Einkaufszentrum in Büros umgebaut hatte. Der Umbau erfolgte, weil das Einkaufszentrum eine zu geringe Kundenfrequenz aufwies. Die Räume des Mieters blieben vollständig zugänglich und nutzbar. Der Mietvertrag enthielt keine Vereinbarungen zu einem bestimmten Charakter des Einkaufszentrums, eines bestimmten Mieterbesatzes oder der Nutzungsart anderer Mietflächen.

Der Mieter war der Ansicht, die sofortige Beendigung des Mietverhältnisses sei gemäß § 543 Abs. 2 S. 1. Nr. 1 BGB wegen einer Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs, also eines Mangels der Mietsache, gerechtfertigt. Außerdem stützte er sie gemäß § 313 Abs. 3 S. 2 BGB auf eine Störung der Geschäftsgrundlage.

Diese Ansicht teilte das Kammergericht nicht. Es liege kein Mangel der Mietsache vor, weil diese dem Mieter vollständig zugänglich und nutzbar zur Verfügung gestanden habe. Auch seien keine weiteren Eigenschaften vertraglich zugesichert worden, die einen Mangel der Mietsache wegen einer geringen Besucherfrequenz oder des Umbaus in Büroflächen begründen würden.

Auch eine Störung der Geschäftsgrundlage liege nicht vor. Das setze eine Veränderung voraus, die nicht eindeutig in den Risikobereich einer der Parteien falle. Dass sich ein Einkaufszentrum gut entwickle, falle hingegen in den Risikobereich des Mieters, ebenso wie seine sonstigen Geschäftserwartungen. Der Mieter trage das Verwendungsrisiko für den Mietgegenstand. Das Verwendungsrisiko umfasse auch das Risiko einer Veränderung der Mieterstruktur im Umfeld des Mietobjektes.

Es kommt immer wieder vor, dass die Erwartungen von Mietern an den Erfolg eines neuen Einkaufszentrums enttäuscht werden und sie deshalb versuchen, sich vom Mietverhältnis zu lösen. Mieter sind dann oftmals überrascht, dass ihnen keine Rechte zustehen, wenn nicht ausdrücklich bestimmte Eigenschaften des Einkaufszentrums oder eine andere Form der Risikoübernahme durch den Vermieter vereinbart wurden. Das hier besprochene Urteil des Kammergerichts orientiert sich konsequent an der einschlägigen Rechtsprechung des BGH. Will der Mieter in einem solche Fall Rechte geltend machen, muss er schon bei der Vertragsverhandlung entsprechende Regelungen durchsetzen.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)
+49 211 9241202 - 0
dus@rechtplanbar.de
www.rechtplanbar.de

