

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Kündigung bei Abrissvorhaben

Wir dürfen Sie auf ein Urteil des Oberlandesgerichtes Dresden (Urteil vom 03.12.2002 – 5 U 1270/02) hinweisen.

Dem Rechtsstreit lag eine außerordentliche Kündigung eines befristeten Gewerberaummietverhältnisses zu Grunde.

Die Klägerin als Vermieterin hatte mit der Beklagten einen befristeten Gewerberaummietvertrag mit Verlängerungsoption abgeschlossen. Im Stadtrat wurde während des Mietverhältnisses ein städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen, das u.a. auch die Möglichkeit des Abrisses des Mietobjektes vorsah.

Da es sich bei dem Mietobjekt um einen mehrgeschossigen Plattenbau handelte und neben der Beklagten nur noch ein weiterer Mitmieter existierte, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis. Die Kündigung erfolgte außerordentlich, jedoch unter Setzung einer längeren Frist und wurde mit dem geplanten Abriss begründet.

Das Oberlandesgericht hat eine Kündigungsmöglichkeit aufgrund des Abrisses abgelehnt. Insbesondere kommt der Kündigungsgrund des § 543 I BGB nicht in Betracht.

Begründet wurde dies damit, dass bei einem befristeten Mietvertrag der Vermieter das Risiko der Vermietbarkeit trägt. Dies bedeutet, dass der Vermieter zu gewährleisten hat, dass er die Mietsache während der Vertragslaufzeit dem Mieter auch zur Nutzung zur Verfügung stellen kann.

Der Kündigungsgrund der „leerstandsbedingten Abrisskündigung“ ist nach Ansicht des OLG auch nicht anwendbar, da er sich hier aufgrund der Befristung nicht auf das gewerbliche Mietrecht übertragen lässt. Zudem wurde die Situation durch die Vermieterin mangels Neuvermietung der leeren Mietobjekte und des Abschlusses des befristeten Mietvertrages letztlich selber verursacht.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz RA Karsten Winkler RA Manfred Alter
RA In Noreen Walther RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz
Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88