

Streit zwischen Vermieter und Mieter über Mängel eines Hotels in Bad Hönningen eskaliert - Mieter zur Räumung verurteilt

Landgericht Koblenz, Urteil vom 2.4.2019, Aktenzeichen 9 O 185/18

(nicht rechtskräftig, Berufungsfrist läuft)

Zum Sachverhalt

Im Oktober 2017 haben der Kläger als Vermieter und der Beklagte als Mieter eines Hotel-Restaurants in Bad Hönningen einen Gewerberaummietvertrag über einen Zeitraum von fünf Jahren geschlossen. Bereits im Mietvertrag war vereinbart, dass der Kläger verpflichtet sein soll, bis zum 1.12.2017 in den Hotelzimmern Laminatboden zu verlegen. Zur Vorbereitung dieser Arbeiten entfernte der Beklagte bereits den alten Teppichboden in den Zimmern. Außer einer einmaligen Anzahlung leistete der Beklagte allerdings keine Zahlungen auf die Miete. Der vertraglichen Verpflichtung zur Verlegung eines Laminatbodens ist der Kläger im Folgenden deshalb nicht nachgekommen.

Die Auseinandersetzung zwischen Vermieter und Mieter spitzte sich im Weiteren zu. Der Kläger mahnte den Beklagten, worauf dieser auf die rückständige Miete eine Einmalzahlung leistete, ab April 2018 die Mietzahlungen allerdings vollständig einstellte. Es folgten mehrere Kündigungsschreiben des Klägers.

Der Kläger ist der Ansicht, wegen der rückständigen Mieten sei er zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

Dem tritt der Beklagte entgegen unter Berufung eines ihm aus seiner Sicht zustehenden Rechtes auf vollständige Minderung der Miete. Die Hotelzimmer seien wegen der Entfernung des alten Bodenbelages nicht nutzbar gewesen. Schließlich seien in der Küche des Restaurants weitere Mängel an den Abflussrohren vorhanden, weshalb die Küche nicht nutzbar sei.

Entscheidung

Die 9. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz hat sich der Auffassung des Klägers angeschlossen und den Beklagten zur Räumung und Herausgabe des Hotels-Restaurants nach §§ 546 Abs. 1, 985 BGB verurteilt.

Dabei ist das Gericht davon ausgegangen, dass zugunsten des Klägers ein wichtiger Grund nach § 543 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BGB vorliegt, der ihn zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Nach dieser Vorschrift ist der Vermieter nämlich berechtigt, ein Mietverhältnis zu kündigen, wenn sich der Mieter mit der Entrichtung von zumindest zwei Monatsmieten in Verzug befindet.

Wie ist das Gericht ungeachtet der von dem Kläger unstreitig nicht erfüllten vertraglichen Verpflichtung zur Einbringung eines Laminatbodens zu diesem Ergebnis gekommen?

Grundsätzlich ist es zwar so, dass ein Mieter bei Vorliegen eines Mangels der Mietsache zur Minderung der Miete berechtigt ist, sofern er dies dem Vermieter gegenüber rügt und ihm Möglichkeit zur Abhilfe schafft. Hierbei ist aber der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Nicht jeder Mangel rechtfertigt zu einer Minderung der Miete um 100 %. Es ist abzuwägen: Nur bei vollständiger Unbenutzbarkeit der Mietsache entfällt die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete in vollem Umfang ansonsten ist unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles eine Quote zu bilden.

Hier ist das Fehlen eines Laminatbodens im Vergleich zu dem alten Teppichboden der Hotelzimmer zwar als Mangel anzusehen. Dieser für sich hätte aber keinesfalls den Beklagten berechtigt, die Miete ganz einzubehalten. Vielmehr wären die Zimmer – möglicherweise zu einem geringeren Preis - auch im Originalzustand vermietbar gewesen. Der Umstand, dass die Hotelzimmer gar nicht nutzbar waren, hat sich der Beklagte nämlich selbst zuzuschreiben, indem er - möglicherweise gut gemeint - den alten Teppichboden in eigener Regie vorab entfernt und damit die Hotelzimmer unbrauchbar gemacht hat.

Auf eventuelle weitere Mängel kann sich der Beklagte nach den Feststellungen des Gerichtes im laufenden Verfahren nicht berufen, da er diese jedenfalls nicht rechtzeitig gegenüber dem Kläger geltend gemacht hat. Ein „Nachschieben“ ist insoweit nicht zulässig.

Selbst wenn dem Beklagten damit also zumindest ein teilweises Recht zur Minderung der Miete zugestanden hat, ist mit der Zeit ein Mietrückstand in Höhe von sogar mehr als zwei Monatsmieten aufgelaufen, was den Kläger zur fristlosen Kündigung berechtigt hat.

Auch einen dem Beklagten nach seiner Auffassung gegenüber dem Kläger zustehenden Schadensersatzanspruch wegen entgangenen Gewinns kann er dem Anspruch des Klägers nicht entgegenhalten angesichts der wirksamen Beendigung des Mietverhältnisses.

Nun muss der Beklagte das Anwesen räumen und auch noch die Kosten des Verfahrens tragen.

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch

§ 320 Einrede des nicht erfüllten Vertrags

- (1) ¹Wer aus einem gegenseitigen Vertrag verpflichtet ist, kann die ihm obliegende Leistung bis zur Bewirkung der Gegenleistung verweigern, es sei denn, dass er vorzuleisten verpflichtet ist.

(...)

§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) 1Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. 2Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) 1Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- 1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
- 2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
- 3. der Mieter
 - a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

(...)

§ 546 Rückgabepflicht des Mieters

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.

§ 985 Herausgabeanspruch

Der Eigentümer kann von dem Besitzer die Herausgabe der Sache verlangen.

Landgericht Koblenz, Justizmedienstelle, 12.04.2019

Thomas Helde

(Richter am Amtsgericht)