

Kündigungrecht: Störung durch andere Mieter als fristloser Kündigungsgrund

Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses kann vorliegen, wenn dem gewerblichen Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil durch Störungen von Dritten, zu denen auch andere Mieter zu rechnen sind, entzogen wird.

Diese Klarstellung traf das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf in einem Rechtsstreit zwischen Mieter und Vermieter. Der Mieter hatte den Mietvertrag seines Ladenlokals fristlos gekündigt, der Vermieter hatte die Kündigung nicht anerkannt.

Die Richter gaben dem Mieter recht. Die vorgetragenen Störungen würden eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Grundsätzlich müsse der Vermieter im Rahmen seiner Gebrauchsgewährungspflicht den Mieter gegen Störungen des vertragsgemäßen Gebrauchs schützen. Der Mieter eines Ladenlokals könne daher verlangen, dass der Vermieter ihm einen ungestörten Geschäftsbetrieb ermögliche. Hierzu gehöre z.B. der freie Zugang ebenso wie die Möglichkeit einer ungestörten Schaufensterwerbung. Im vorliegenden Fall sei der Vermieter daher zum Einschreiten verpflichtet gewesen, wenn Kunden oder Passanten vom Betreten des Ladengeschäfts oder vom Betrachten der zugehörigen Schaufenster abgehalten würden. Er müsse sicherstellen, dass der Zugang durch abgestellte Fahrzeuge oder herumliegende Gegenstände anderer Mieter nicht unmöglich gemacht oder so erschwert werde, dass Kunden oder Passanten von einem Betreten des Geschäftslokals Abstand nehmen. Dazu müsse der Vermieter notfalls auch gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen (OLG Düsseldorf, I-10 U 86/07).

(c) by 'Rechtsanwalt Strafrecht Strafverteidiger Ferner Alsdorf bei Aachen'

URL : <http://archiv.ferner-alsdorf.de>