

Oberlandesgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 543 BGB

- 1. Dass trotz mietvertraglicher Verpflichtung vom Mieter keine Genehmigungsanträge gestellt wurden, genügt vor dem Hintergrund der sehr fragwürdigen Genehmigungsfähigkeit und dem fehlenden Interesse der Vermieter an einer dauerhaften Nutzung der zu genehmigenden Gebäude als Kündigungsgrund nach § 543 Abs. 1 BGB nicht.**
- 2. Wenn der Mieter den Vermietern/Eigentümern des Grundstücks den Zutritt nicht kurzfristig gewährte, ergibt sich daraus keine eine außerordentliche Kündigung rechtfertigende Vertragsverletzung, insbesondere wenn die erbetene Begehung nur wegen der Kurzfristigkeit des Termins abgelehnt und eine Verschiebung erbeten wurde, da auch Dritte informiert werden müssten. Dies ist im Hinblick auf die erlaubte Untervermietung nachvollziehbar.**

OLG München, Beschluss vom 05.04.2022, Az.: 32 U 936/21

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Räumung und Herausgabe mehrerer Grundstücksflächen im Zusammenhang mit der Beendigung eines Gewerbemietvertrages.

1. Der Großvater der Kläger zu 1) – 3) als Vermieter und A als Mieter schlossen 1975 einen Mietvertrag (MV) über eine Teilfläche des Grundstücks ..., in dem u.a. geregelt wurde, dass der Mieter bei Vertragsende verpflichtet ist, das Grundstück vollständig geräumt und von unterirdischen Anlagen befreit und im Übrigen eingeebnet an den Vermieter herauszugeben (§ 7 MV). Weiter war geregelt, dass der Mieter sämtliche für den Betrieb seines Gewerbes und für die Unterhaltung von Gebäulichkeiten erforderlichen Genehmigungen selbst und auf eigene Kosten zu beschaffen habe (§ 9 MV) und dass die vom Vormieter errichteten Gebäulichkeiten kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. § 93 BGB seien (§ 4 MV). Zu diesem Zeitpunkt befand sich bereits das Gebäude E auf dem Grundstück, an dem später bauliche Veränderungen vorgenommen wurden. In einem Zusatzvertrag vom 19.03.1981 wurde die Untervermietung gestattet. In der Folge gab es sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite verschiedene Parteiwechsel und es wurden verschiedene Ergänzungsvereinbarungen geschlossen sowie weitere Teilflächen angemietet. Durch Vereinbarung vom 27./29.09.2014 trat die Beklagte rückwirkend zum 01.01.2014 in die bestehenden Mietverträge ein und die einzige damalige Mieterin schied aus. Am 01.10.2014 wurde von der Beklagten eine weitere Teilfläche angemietet und die Laufzeit für alle Mietverträge wurde einheitlich bis 31.08.2022 festgelegt.

Die Flächen werden sowohl von der Beklagten selbst als auch von ihren Untermietern zum gewerblichen Betrieb von Autohäusern und -werkstätten genutzt.

Seit 2016 erfolgten seitens der Lokalbaukommission Beanstandungen wegen bauordnungswidriger Nutzungen der Flächen und ungenehmigter Bauten. (...)

Mit Schreiben vom 09.04.2018 kündigten die Kläger sämtliche Mietverhältnisse mit der Beklagten außerordentlich wegen des Unterlassens des Stellens von Anträgen zur baurechtlichen Legitimation von Schwarzbauten und verwiesen darauf, dass die Landeshauptstadt München Beseitigungs- und Duldungsanordnungen sowie Zwangsgeldbelastungen zu Lasten der Kläger als Eigentümer der Grundstücke angekündigt habe.

Am 30.08.2018 erließ die Landeshauptstadt München gegen die Beklagte eine Verfügung, die auf dem Gebäude 970/0 befindlichen Gebäude H, I und J zu beseitigen und die gewerbliche Nutzung als Kraftfahrzeug-Handel, -Vermietung, -Reparatur und Pflege der Grundstücke Fl. Nr. ... bzgl. der Gebäude E, F, G und K und der Abstellplätze M und N zu unterlassen. Am selben Tag erging eine Beseitigungsanordnung gegen die Kläger hinsichtlich des Gebäudes E sowie die Anordnung der Duldung der an die Beklagte ergangenen Anordnungen.

Entscheidungsgründe:

1.(a) Das LG hat zu Recht angenommen, dass die Kündigung vom 09.04.2018 unwirksam war und daher eine Verpflichtung zur Räumung, Herausgabe und Beseitigung erst mit Ende der vertraglich vereinbarten Laufzeit des Mietverhältnisses zum 30.08.2022 angenommen.

(aa) Soweit als Kündigungsgrund die Verletzung der mietvertraglichen Verpflichtung, fehlende Genehmigungen einzuholen, in Betracht kommt, liegt darin zumindest keine erhebliche Verletzung, die eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen würde. Zwar war die Beklagte nach der Regelung in § 9 MV verpflichtet, erforderliche Genehmigungen auf eigene Kosten zu beschaffen. Unstreitig gab es mindestens seit 2016 auch Beanstandungen durch die Baubehörden, so wurde insb. die Nutzung des Flurstücks .../3 als Parkplatz beanstandet. Diese Nutzung wurde unstreitig im Jahr 2017 durch die Beklagten beendet und von der Baubehörde nicht mehr weiter beanstandet, die fehlende Beschaffung einer diesbezüglichen Genehmigung kann daher als Grund für die Kündigung 2018 nicht mehr herangezogen werden. Hinsichtlich der weiteren Beanstandungen von verschiedenen baulichen Anlagen versuchte die Beklagte eine Einigung mit den Behörden zu erzielen. Baurechtliche Genehmigungsanträge wurden zwar nicht gestellt, die Beklagte erbat im Schreiben vom 27.11.2017 aber zumindest ausdrücklich eine Auskunft der Landeshauptstadt München, ob ein entspr. Antrag zu stellen sei. Dass bei einem Stellen von Anträgen Genehmigungen hätten erteilt werden können, ist nicht anzunehmen. Auch die von den Klägern vorgelegten Beseitigungsverfügungen der Landeshauptstadt sprechen von formeller und materieller Baurechtswidrigkeit der baulichen Anlagen. Letztlich kommt es darauf aber gar nicht an, da die Kläger nach ihrem eigenen Vortrag gar kein Interesse an entspr. Genehmigungen hatten. Vielmehr sollten sämtliche Gebäude bei Ende des derzeitigen Mietverhältnisses zum 31.08.2022 ohnehin beseitigt werden. Die Kläger hatten nur ein dahingehendes Interesse, keiner Haftung als Eigentümer wegen fehlender Genehmigungen ausgesetzt zu sein. Dieses Interesse hat die Beklagte im Rahmen ihrer nachgewiesenen Bemühungen um eine einvernehmliche Lösung mit den Behörden ausreichend berücksichtigt. Dass keine Genehmigungsanträge gestellt wurden, genügt vor dem Hintergrund der sehr fragwürdigen Genehmigungsfähigkeit und dem fehlenden Interesse der Kläger an einer dauerhaften Nutzung der zu genehmigenden Gebäude als Kündigungsgrund nach § 543 Abs. 1 BGB daher nicht.

(bb) Daran ändert auch der Umstand, dass mangels Genehmigung die Kläger per Bescheid vom 30.08.2018 zur Beseitigung von Gebäude E verpflichtet wurden, nichts. Dieser Bescheid lag zum Zeitpunkt der Kündigung noch gar nicht vor und erging aufgrund einer behördlichen Entscheidung. Der Erlass kann daher für die Wirksamkeit der Kündigung keine Rolle spielen, relevant ist insoweit nur, dass der Erlass zum Zeitpunkt der Kündigung wohl schon drohte. Hintergrund der Inanspruchnahme der Kläger für die Beseitigung des Gebäudes E ist, dass das Gebäude E bereits vor Abschluss des Mietvertrages von 1975 errichtet wurde und daher nach Auffassung der Baubehörden im Eigentum der Kläger als Eigentümer des Grundstücks steht. Nach Auffassung der Behörde ist der Eigentümer als Zustandsstörer für die Beseitigung öffentlich-rechtlich unabhängig von anderslautenden zivilrechtlichen Vereinbarungen verantwortlich, während hinsichtlich der anderen baulichen Anlagen, die nach Abschluss des Mietvertrages errichtet wurden, die Beklagte als Rechtsnachfolgerin der Erbauer als Adressatin der Beseitigungs- und Nutzungsuntersagungsverfügung gewählt wurde. Es kann insoweit dahinstehen, ob die Kläger tatsächlich Eigentümer von Gebäude E sind oder nicht. Insoweit wäre folgendes zu berücksichtigen. Das Gebäude E ist gemäß der Regelung im Mietvertrag nicht als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks anzusehen, eine Eigentümerstellung der Kläger folgt daher nicht aus § 946 BGB, sondern die Eigentumslage richtet sich nach den §§ 953 ff. BGB. Auch danach ist aber der Eigentümer der Sache grds. auch Eigentümer des Bestandteils (vgl. Mössner, in: BeckOGK, Stand: 01.03.2021, Rn. 49.1. zu § 93 BGB und Schermaier, in: BeckOGK, Stand: 01.03.2021, Rn. 15 ff. zu § 953 BGB). Ein Eigentumsübergang auf den Mieter setzt eine Einigung darüber voraus. Eine Regelung, wie sie im Nachtrag vom 27./29.09.2014 hinsichtlich der Anmietung der H-Fläche getroffen wurde („Evtl. dort stehende Gebäude gehören nicht zur Mietsache und gehen in das Eigentum des Mieters über.“) und aus der eine Einigung über den Eigentumsübergang geschlossen werden könnte, gab es im Mietvertrag von 1975 über die Fläche, auf der das Gebäude E steht, nicht. Aus dem Umstand, dass in der Nachtragsvereinbarung auch auf die Vereinbarungen zu den sonstigen Flächen Bezug genommen und diese für die H-Fläche für anwendbar erklärt wurden, ergibt sich nicht, dass umgekehrt der für die H-Fläche vereinbarte Übergang des Eigentums an evtl. dort stehenden Gebäuden auf die Mieter auch für auf den anderen Flächen stehenden Gebäuden gelten sollte.

Selbst wenn das Eigentum an dem Gebäude E auf die Beklagte übergegangen sein sollte, läge die dann möglicherweise irriige Inanspruchnahme der Kläger durch die Landeshauptstadt nicht im Verantwortungsbereich der Beklagten, da keine Falschinformation durch diese ersichtlich ist. Der Vorwurf, die Beklagte habe gegenüber der Landeshauptstadt München eine Sachherrschaft der Kläger über das Gebäude E vorgetäuscht, ist insoweit nicht nachvollziehbar, als eine solche Täuschung nicht zu einer irrigen Inanspruchnahme der Kläger hätte beitragen können. Die Beklagte hat sich mit der Landeshauptstadt um eine Gesamtlösung bemüht, die auch das Gebäude E mit einbezogen hat. Sie musste sich schon aufgrund der Verpflichtung aus dem Mietvertrag zur Einholung von Genehmigungen insoweit auch als zuständig für das Gebäude E ausgeben.

Es ist zudem unwahrscheinlich, dass die Beklagte durch Stellen eines Genehmigungsantrags den Erlass des Bescheids vom 30.08.2018 hätte verhindern können. Jedenfalls aber war es vor dem geschilderten Hintergrund vertretbar, dass die Beklagte anstelle eines förmlichen Antrags auf eine einvernehmliche Lösung gesetzt hat, die mit der Vereinbarung vom 02.10.2018 letztlich auch zumindest teilweise erzielt wurde. Ein Grund für eine außerordentliche Kündigung ergibt sich daraus jedenfalls nicht. (...)

(dd) Soweit vorgetragen wird, die Beklagte habe ihre mietvertragliche Verpflichtung, den Klägern als Eigentümern des Grundstücks Zutritt zu gewähren, verletzt, ergibt sich auch daraus keine eine außerordentliche Kündigung rechtfertigende Vertragsverletzung. Zum einen datiert der geschilderte Vorfall von Ende 2020 und konnte daher bei der

Kündigung 2018 keine Rolle spielen. Zum anderen ergibt sich, dass die Beklagte die mit Schreiben vom 09.12.2020 für den 16.12.2020 erbetene Begehung nur wegen der Kurzfristigkeit des Termins abgelehnt und eine Verschiebung auf Januar erbeten hat, da auch Dritte informiert werden müssten. Dies ist im Hinblick auf die erlaubte Untervermietung nachvollziehbar und stellt auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass sich aus dem Schreiben vom 09.12.2020 keine besondere Dringlichkeit für die Begehung ergibt, keine Vertragsverletzung dar.

(ee) Ein Anspruch auf Räumung und Beseitigung der Gebäude vor dem 31.08.2022 wurde zu Recht abgelehnt, auch aus einer Gesamtbetrachtung der gerügten Pflichtverletzungen lag am 09.04.2018 kein Grund für eine außerordentliche Kündigung vor. (...)

(b) Zur Beseitigung von Asphaltierungen und sonstigen Versiegelungen: Es ist zwar zutreffend, dass – soweit keine anderen Vereinbarungen getroffen werden – von den Mietern bei Räumung der Zustand bei Übergabe des Mietgegenstandes wiederherzustellen ist und vom Mieter vorgenommene bauliche Veränderungen auf seine Kosten zu beseitigen sind (vgl. Streyll in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl. 2021, Rn. 44 zu § 546 BGB). Die Beweislast dafür, dass es sich um vom Mieter vorgenommene bauliche Veränderungen handelt, hier also hinsichtlich der Asphaltierungen und Versiegelungen von den Mietern Veränderungen vorgenommen wurden, trägt aber der die Beseitigung beantragende Vermieter. (...)

Fristlose Kündigung eines befristeten Gewerbemietverhältnisses wegen baurechtswidriger Bauten und Nutzung; verweigertes kurzfristiges Betretungsrecht; Untervermietung - ZMR 2022 Ausgabe 8 - 638<<

(c) Zur Kostentragung für ein Altlasten-Explorationsgutachten: (...) Eine Anspruchsgrundlage für die Erstattung der Kosten eines solchen rein vorsorglich beauftragten Gutachtens ohne die Feststellung einer tatsächlichen Verunreinigung ist nicht ersichtlich, insb. ergibt sich der Anspruch nicht aus dem Umstand, dass die Beklagte für den Fall einer Verunreinigung schadensersatzpflichtig wäre.

(d) Zum Auskunftsanspruch hinsichtlich der Untermieter: Ein solcher könnte sich hier nur aus dem Bedürfnis der Erstreckung von Räumungsklagen auch auf die Untermieter ergeben, da die Rechtsprechung des BGH vom 15.11.2006 (XII ZR 92/04, ZMR 2007, 184) auf den hiesigen Fall nicht übertragbar ist.

2. Soweit mit der Berufung eine Klageänderung erfolgt ist, stellt sich diese unter Berücksichtigung der Berufungserwiderung entgegen der in der Verfügung vom 11.11.2021 geäußerten vorläufigen Auffassung als nicht sachdienlich dar und ist für den Fall einer Zurückweisung der Berufung nach § 522 Abs. 2 ZPO entspr. § 524 Abs. 4 ZPO mit Zurückweisung wirkungslos (vgl. BGH, Beschl. v. 06.11.2014 – IX ZR 204/13)

(a) Sowohl der Antrag auf Zahlung der rückständigen Miete als auch die Begründung des Räumungsanspruchs mit den außerordentlichen Kündigungen vom 15.02.2021 wegen Beleidigung des Rechtsanwalts der Kläger und vom 16.03.2021 wegen Verzugs mit zwei Monatsmieten stellen neue Streitgegenstände dar, deren Einführung als Klageänderung nach § 533 ZPO zu behandeln ist (vgl. BGH, Beschl. v. 20.11.2012 – VIII ZR 157/12). Diese ist zuzulassen, wenn der Gegner einwilligt oder sie sachdienlich ist (§ 533 Nr. 1 ZPO) und sie auf Tatsachen gestützt werden kann, die der Berufungsverhandlung und -entscheidung ohnehin nach § 529 ZPO zugrunde zu legen wären (§ 533 Nr. 2 ZPO).

(b) Für die Beurteilung der Sachdienlichkeit sind daher hier folgende Gesichtspunkte relevant:

(aa) Hinsichtlich der neuen Kündigungsgründe handelt es sich um zwei gänzlich neue Sachverhalte, die in der ersten Instanz keine Rolle gespielt haben. Insb. handelt es sich nicht um einen Fall, in dem bereits erstinstanzlich eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorgetragen wurde und der Vortrag in zweiter Instanz auf eine weitere Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit weiteren Mieten gestützt wurde (vgl. dazu den in

diesem Fall eine Sachdienlichkeit bejahenden Beschluss des BGH vom 20.11.2012 – VIII ZR 157/12). Vielmehr spielte das Thema Mietzahlungen in der ersten Instanz keine Rolle. Ebenso spielte die im Rahmen der Berufungserwiderung dem Anspruch auf Mietzahlung entgegen gehaltenen Mängelrede wegen fehlender Nutzbarkeit der vermieteten Flächen für gewerbliche Zwecke im erstinstanzlichen Verfahren keine Rolle. Auch der Vorwurf der Beleidigung ist gänzlich neu und steht nicht im Zusammenhang mit den in der früheren Kündigung gerügten Pflichtverletzungen. (...)