

MIETRECHT UND WEG

SPIELHALLEN

Illegale Nutzung von vermieteten Räumlichkeiten

| Die illegale Nutzung von vermieteten Räumlichkeiten begründet erst dann einen Mangel, wenn die Behörde die Nutzung des Objekts untersagt oder ein behördliches Einschreiten ernstlich zu erwarten ist. Das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt am Main hat Minderungsansprüche des Mieters eines Anwesens zurückgewiesen, das zum Spielhallenbetrieb genutzt worden war und nach Inkrafttreten des neuen hessischen Spielhallengesetzes (HSpielhG) nicht mehr genehmigt werden kann. |

Das war geschehen

Die Klägerin vermietete 2012 für zehn Jahre Räumlichkeiten in Büdingen „zur Benutzung als Spielothek/Billard-Sammlung/Wettbüro“ an eine Gesellschaft. Der Spielbetrieb war zunächst auf Basis des alten hessischen Spielhallengesetzes (Fassung Juni 2012) genehmigt worden. Den am 1.1.2018 in Kraft getretenen Anforderungen des neuen HSpielhG entsprach das Anwesen nicht mehr. Die Räumlichkeiten hielten nicht den gesetzlich geforderten Abstand einer Luftlinie von mindestens 300 Metern zu den drei umliegenden Schulen ein (§ 2 Abs. 3 HSpielhG).

Der Antrag der Gesellschaft auf Verlängerung der Spielhallenerlaubnis wurde Mitte 2018 abgelehnt. Die Stadt verwies dabei auf die fehlende gewerbliche Zuverlässigkeit der Betreibergesellschaft. Zum 1.1.2019 übernahm die Beklagte als Mieterin den zugleich bis 2032 verlängerten Mietvertrag. Ab 2020 stellte sie die Mietzahlungen im Wesentlichen ein. Zur Begründung führte sie an, dass das Objekt aufgrund seiner Lage, der die Einhaltung eines Mindestabstands nach neuer Rechtslage nicht gewährleiste, mangelhaft sei. Die Klägerin kündigte daraufhin den Vertrag wegen Zahlungsrückständen und klagt offene Mieten in Höhe von rd. 11.000 Euro ein.

Landgericht: keine Mangelhaftigkeit der Mietsache

Das Landgericht (LG) hat der Klage im Wesentlichen stattgegeben. Die hiergegen eingelegte Berufung hatte vor dem OLG – bei geringer Forderungskorrektur – keinen Erfolg. Die Klägerin könne die Zahlung der offenen Mieten verlangen, so das OLG. Die Miete sei nicht wegen Mangelhaftigkeit der Mietsache gemindert. Allein die Unzulässigkeit des Spielhallenbetriebs nach dem neuen HSpielhG führe nicht zu einem Mangel. Eine formell rechtswidrige Nutzung stelle noch keinen Sachmangel dar. „Voraussetzung hierfür ist vielmehr, dass die fehlende Genehmigung eine Aufhebung oder erhebliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch zur Folge hat“, so das OLG. Solange die Behörde eine formell illegale Nutzung dulde, sei der vertragsgemäße Gebrauch nicht beeinträchtigt. Ein Sachmangel liege erst vor, wenn die zuständige Behörde die Nutzung des Mietobjekts untersage oder ein behördliches Einschreiten ernstlich zu erwarten sei. Gewährleistungsansprüche seien hier ausgeschlossen, da die Beklagte der langfristigen Fortsetzung des Mietvertrags trotz Kenntnis der fehlenden Genehmigung des Spielhallenbetriebs zugestimmt habe.

Grob fahrlässige Unkenntnis der Regelungen

Zudem seien die Verschärfungen der neuen gesetzlichen Bedingungen für den Betrieb von Spielhallen in der Fachpresse besprochen worden. Es liege grob fahrlässige Unkenntnis hinsichtlich der örtlichen Unzulässigkeit vor. Schließlich sei die Duldung nicht wegen der örtlichen Beschaffenheit, sondern der fehlenden persönlichen Eignung verweigert worden. Dies falle nicht in die Risikosphäre der Vermieterin.

Das Urteil ist nicht anfechtbar.

QUELLE | OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 24.10.2023, 2 U 5/23, PM 64/23

WEG

Betriebskosten eines nachträglich eingebauten Aufzugs

| Im Streit um die Umlage von Betriebskosten erklärte das Amtsgericht (AG) München einen Beschluss der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft für ungültig. Danach mussten die Kläger anteilig die Kosten für den Betrieb eines nachträglich eingebauten Aufzugs tragen. |

Alte Teilungserklärung regelt die Betriebskosten

Die Kläger sind Eigentümer einer Erdgeschosswohnung in der betroffenen Eigentümergeinschaft. In der Teilungserklärung der aus zehn Wohneinheiten bestehenden Eigentümergeinschaft von 1968 findet sich eine Regelung, wonach zu den Betriebskosten auch der „Betrieb des Personenaufzugs, sofern vorhanden, (Erdgeschoß-Wohnungen sind hiervon freigestellt)“ gehört.

Über einen Personenaufzug verfügte das Anwesen in den ersten Jahrzehnten seines Bestehens nicht. Auf einer Eigentümerversammlung im August 2011 wurde der Einbau eines Personenaufzugs beschlossen. Dabei wurde auch der Beschluss gefasst, dass die Betriebskosten des Aufzugs auf Grundlage der Teilungserklärung von allen Eigentümern getragen werden. Mit dem anschließend eingebauten Aufzug sind Untergeschoss, Erdgeschoss sowie erster und zweiter Stock des Hauses erreichbar.

Das wollten die Kläger

Die von der Eigentümergeinschaft im November 2021 beschlossene und von den Klägern angefochtene Jahreseinzelnabrechnung für das Jahr 2020 berechnete den Klägern erstmalig anteilig entsprechend ihrem Miteigentumsanteil die Kosten für den Betrieb des Aufzugs in Höhe von 234,70 Euro. Zur Anfechtung des Beschlusses trugen die Kläger vor, sie seien an den Betriebskosten des Aufzugs nicht zu beteiligen, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gebe. Nach der Regelung in der Teilungserklärung seien die Kläger als Eigentümer einer der Erdgeschosswohnungen von den Betriebskosten einer Aufzugsanlage freigestellt. Eine andere Rechtsgrundlage zur Auferlegung der genannten Kosten bestünde nicht.

Die Beklagte war der Auffassung, die fragliche Regelung in der Teilungserklärung sei dahingehend auszulegen, dass der Bauträger ersichtlich keine Regelung für den Fall treffen konnte und wollte, falls die Wohnungseigentümer sich zu späterer Zeit für den Einbau eines Personenaufzugs entscheiden sollten. Die Formulierung „sofern vorhanden“ beziehe sich ausschließlich auf den damaligen Zustand, eine Regelung für die Zukunft sei nicht gewollt gewesen.

So sah es das Amtsgericht

Das AG erklärte den angefochtenen Beschluss für ungültig. Für die Umlage i.H.v. 234,70 Euro als anteilige Kosten für „Wartung/Notruf Aufzug“ auf die Kläger fehle es an einer tragfähigen Rechtsgrundlage. Nach der unverändert gültigen Teilungserklärung seien die Wohnungen im Erdgeschoss von den Betriebskosten eines Personenaufzugs freigestellt. Das Gericht mochte der Auffassung nicht folgen, die Teilungserklärung habe nur den Zustand im Jahr 1968 geregelt. Der Wortlaut der Teilungserklärung enthalte keine Einschränkungen hinsichtlich seiner Geltung, weder zeitlich noch sonst (z. B. ob dieser den Keller anfährt oder nicht), sondern eine Regelung zu den Betriebskosten eines Personenaufzugs, sofern ein solcher vorhanden sei. Nun ist ein solcher vorhanden, also ist die Regelung anzuwenden. Dass dies nur damals gelten sollte, insbesondere (nur) für den damaligen Fall, dass noch ein Personenaufzug eingebaut würde, jetzt aber nicht mehr, sei nicht ersichtlich. Ob es wirtschaftlich angemessen ist, dass der nachgerüstete Aufzug auch das Kellergeschoss erreicht, müsse dahinstehen. Eine abweichende Kostentragungsregelung würde eine entsprechende Änderung der Teilungserklärung voraussetzen, die nicht erfolgt ist.

QUELLE | AG München, Urteil vom 8.7.2022, 1290 C 19698/21 WEG, PM vom 9.10.2023