

► Gewerberaummiete

## Geänderte Mieterstruktur ist keine zusicherungsfähige Eigenschaft

| Tatsächliche und rechtliche Beziehungen können eine zusicherungsfähige Eigenschaft sein, wenn sie ihren Grund in der Beschaffenheit des Mietobjekts selbst haben, von ihm ausgehen, ihm auch eine gewisse Dauer anhaften und nicht nur in Bezug auf Umstände in Erscheinung treten, die außerhalb der Mietsache liegen. Die Mieterstruktur fällt nicht darunter (OLG Düsseldorf 21.9.21, 24 U 155/20, n. rk., Abruf-Nr. 226185). |

Der Mieter betreibt in einem vom Vermieter angemieteten Ladenlokal in einem neu errichteten Einkaufszentrum ein Geschäft für eine jüngere Zielgruppe. Das Ladenlokal befindet sich in einem Bereich, der mit „Young Fashion Mall“ betitelt ist. Nachdem der Mieter über längere Zeit die Miete zunächst gemindert und anschließend nicht mehr bezahlt hatte, kündigte der Vermieter den Mietvertrag. Das LG Duisburg (31.1.20, 2 O 62/16) gab der Zahlungsklage des Vermieters statt. Der Mieter meint, zur Minderung berechtigt gewesen zu sein, u. a. wegen der geänderten Mieterstruktur. Hintergrund: Anstatt eines Bereichs für eine junge Zielgruppe befänden sich vorwiegend Gastronomiebetriebe im Umfeld. Er habe sich während der gesamten Vertragslaufzeit darauf verlassen dürfen, dass das ursprünglich geplante Konzept durchgehalten werde.

**MERKE |** Für vertraglich zugesicherte Eigenschaften muss der Vermieter in demselben Umfang eintreten wie für die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch. Als Eigenschaften in diesem Sinne kommen alle Umstände in Betracht, die einen Einfluss auf die allgemeine Bewertung der Mietsache haben (RGZ 61, 86; BGH LM 549 BGB, Nr. 4). Eine Zusicherung liegt vor, wenn sich aus den Umständen ergibt, dass der Vermieter für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein einer Eigenschaft unbedingt eintreten will (BGH 4.5.05, XII ZR 254/01).

Das OLG bestätigt das Urteil des LG. In der Begrifflichkeit „Young Fashion Mall“ bzw. einer dementsprechenden Mieterstruktur liege keine zugesicherte Eigenschaft. Außerdem könne nicht angenommen werden, dass der Vermieter sich an ein bestimmtes Konzept dauerhaft binden wolle.

**MERKE |** Damit orientiert sich das OLG an der restriktiven Rechtsprechung des BGH, wonach solche Umstände ausscheiden, die die allgemeine Anziehungskraft eines Einkaufszentrums umschreiben und der Mietsache nicht selbst anhaften, sondern diese nur mittelbar (negativ) beeinflussen (BGH 16.2.00, XII ZR 279/97; 21.9.05, XII ZR 66/03). Es fehlt der notwendige Bezug zu der Beschaffenheit des Mietobjekts.

► Mietmängel

## Optische Beeinträchtigungen sind kein Mangel der Mietsache

| Bei rein optischen Beeinträchtigungen handelt es sich nicht um Beschädigungen, die die Nutzung der Mietsache beeinträchtigen (LG Hanau 8.7.21, 2 S 140/20, Abruf-Nr. 226186). |



IHR PLUS IM NETZ  
mk.iww.de  
Abruf-Nr. 226185

Geschäft für junge  
Leute

Zugesicherte  
Eigenschaft

Mieterstruktur nicht  
zugesichert



IHR PLUS IM NETZ  
mk.iww.de  
Abruf-Nr. 226186