

„Ab in die Gosse!“

V ist Eigentümer mehrerer Immobilien in der Frankfurter Innenstadt. Da V selbst wegen mangelnder Kundschaft sein Fachgeschäft für Modelleisenbahnzubehör in der Kaiserstraße schließen musste, sucht er nun einen neuen Mieter für das Ladenlokal. Am 15.05.2013 vermietet V die Räume an Geschäftsmann A zu einem monatlichen Mietzins von 2.000,- € A betreibt bereits mehrere Spielotheken in Frankfurt und möchte auch dieses Ladenlokal in Top-Lage als Spielhalle betreiben. Dies gibt er V zu erkennen. A hat jedoch noch keine behördliche Genehmigung erhalten. In dem Formularmietvertrag, den der V von einem Freund übernommen hat, der damit bereits mehrfach Räumlichkeiten als Spielhallen vermietet hat, heißt es:

§ 2

(...)

Nr. 3: Der Mieter trägt das Risiko behördlicher Erlaubnis hinsichtlich der Art des Betriebes. Im Falle einer Verweigerung der behördlichen Erlaubnis zum beabsichtigten Betrieb sind die Gewährleistungsrechte des Mieters und das Recht zur außerordentlichen Kündigung ausgeschlossen. (...)

§ 4

(...)

II. Dem Mieter wird ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt, wenn der Vermieter den

Mietgegenstand nicht in vertragsgemäßigem Zustand übergibt, oder, sofern es ihm obliegt, er diesen nicht in vertragsgemäßigem Zustand erhält. (...)

V und A hatten den Mietvertrag zusammen durchgelesen, jedoch unverändert gelassen und dann gemeinsam unterschrieben. V hatte den A hierbei darauf hingewiesen, dass er die Genehmigung zum Betrieb als Spielhalle doch schnellstmöglich einholen solle.

Am 15.06.2013 untersagt die zuständige Behörde vorläufig die Nutzung der Räume als Spielhalle. Am 04.04.2014 folgt dann die endgültige Zurückweisung des Antrags, wegen einer bereits Ende 2012 von der Stadt Frankfurt erlassenen Veränderungssperre. Die Stadt Frankfurt möchte sich nämlich dem einschlägigen Image des Bahnhofsviertels annehmen und ab sofort nur noch bestimmte Gewerbe genehmigen.

Seit Mai 2014 verweigert A die Mietzahlung an V.

Am 01.02.2015 erklärt V deshalb die fristlose Kündigung des Mietvertrages, da A nach § 2 III seines Mietvertrages das Risiko einer Nichterteilung einer behördlichen Genehmigung selbst übernommen habe. Im Gegenzug habe A im Mietvertrag in § 4 II ja dafür ein Sonderkündigungsrecht erhalten.

V behauptet außerdem, erfahren zu haben, dass der A auch ohne Genehmigung das Ladenlokal als Pokersalon genutzt habe. Ein Nachbar hatte zur abendlichen Zeit Licht in dem Laden gesehen und Stimmen vernommen. Außerdem war das Ladenlokal bereits seit März 2014 als Spielsalon eingerichtet.

Am 20.07.2015 wird A rechtskräftig zur Räumung verurteilt. A gibt dem V am 01.10.2015 die Räume zurück. V verlangt aber weiterhin die Zahlung der rückständigen Miete bis zur wirksamen Kündigung, sowie Nutzungsentschädigung für die Zeit nach der Kündigung.

Frage 1: Hat V gegen A einen Anspruch auf Mietnachzahlung bis Februar 2015 sowie für die Zeit danach Anspruch auf Nutzungsentschädigung bis zum 01.10.2015?

Frage 2: Wenn es zwischen August und Oktober 2015 in den gemieteten Räumen mehrere auf mangelhafte Dachentwässerung zurückzuführende Wasserschäden gegeben hätte, die zu einer erheblichen Minderung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache geführt hätten, hätte V trotzdem einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung gegen A für die Zeit ab der Kündigung bis zur Räumung?

In einer anderen Immobilie des V im Frankfurter Westend wohnt B seit dem 01.03.2010 in einer 80 m² großen Wohnung zu einem monatlichen Mietzins von 900,- €

Im August 2015 wird B wegen Verdachts auf „Burnout“ in die Psychiatrie eingewiesen, jedoch wegen mangelnder Feststellungen einer geistigen Beeinträchtigung am 31.08.2015 wieder entlassen. Ab September geht B auch wieder zur Arbeit. Im September und Oktober zahlt B jedoch keine Miete.

Dem V reicht das Verhalten des B und er kündigt ihm fristlos – hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt - mit Schreiben vom 08.10.2015 unter Berufung auf die Zahlungsrückstände von 1.800 € Gleichzeitig fordert V den B auf, die Wohnung zu räumen. Das Schreiben geht B noch am selben Tage zu.

B ist schockiert und bezahlt nach einer Woche, am 15.10.2015 alle offenen Beträge an V. Er erklärt dem V aufgrund seiner psychischen Probleme sei ihm eine frühere Zahlung nicht möglich gewesen. V verlangt trotzdem die Räumung der Wohnung von B.

Frage 3: Hat V einen Anspruch auf Räumung der Wohnung gegen B?

Abwandlung:

Wie in Frage 3, nur hat B diesmal keine psychischen Schwierigkeiten, sondern ist seit 2014 arbeitslos und bezieht Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II. Die seit Januar 2015 vom zuständigen Jobcenter getätigten Zahlungen leitet B aber nicht an V weiter. V kündigt deswegen fristlos am 02.04.2015 wegen der bis dahin angehäuften Mietrückstände, B zieht jedoch nicht aus. Am 01.09.2015 wird dem B die Klage auf Räumung seiner Wohnung zugestellt.

Nach Zustellung der Klage beantragt der B bei dem für ihn zuständigen Jobcenter die Übernahme der Mietschulden, was aber aufgrund der Größe der Wohnung abgelehnt wird. B erhebt Widerspruch. Das Sozialgericht verpflichtet das Jobcenter daraufhin im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes im November dazu, die fällige Miete zu zahlen und eine Verpflichtungserklärung gegenüber V abzugeben. Das Jobcenter zahlt jedoch nur für die Miete von Januar bis Mai, danach sei nach Auffassung des Jobcenters die Stadt Frankfurt zuständig.

Auch hiergegen legt B wieder Widerspruch ein. Daraufhin verpflichtet das Sozialgericht die Stadt Frankfurt im Oktober 2015 dazu, die Kosten der Unterbringung ab Juni zu tragen. B hatte für die Monate Juni bis Oktober keine Miete an V gezahlt, sodass dieser mit schriftlicher Erklärung vom 02.10.2015 erneut fristlos kündigt.

Abwandlung Frage 3: Kann V jetzt von B Räumung der Wohnung verlangen?

Es ist auf alle aufgeworfenen Fragen des Falles - ggfs. hilfsgutachterlich - einzugehen.