

MIETRECHT

Welche Rechte hat ein Bäckerladen nach Wegzug des Einkaufsmarkts?

RA Dr. Ingo Schmidt
20.7.2007

LG Paderborn, Urteil vom 22.6.2007 — Aktenzeichen: 2 O 49/07

Die Klägerin produziert Backwaren und vertreibt diese über ein Filialnetz von Bäckereifachgeschäften. Vom Beklagten hat sie Räumlichkeiten angemietet, die einem Lebensmittelmarkt unmittelbar vorgelagert waren. Der Bäckerladen einschließlich eines Stehcafés waren — wie üblich — im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes platziert. Dabei war der Eingangsbereich so konzipiert, dass Kunden am Bäckergeschäft vorbeikommen mussten, um in den Markt zu gelangen.

Der Lebensmittelmarkt zog im Jahre 2006 in ein anderes vom Beklagten neu errichtetes Gebäude auf dem Nachbargrundstück. Der Lebensmittelmarkt wurde am Altstandort aufgegeben. Nachdem der Markt einen Untermieter für den am neuen Standort ebenfalls vorgesehenen Bäckerladen nicht finden konnte, war die Klägerin schließlich bereit, die Flächen unterzumieten.

Der Beklagte war allerdings nicht bereit, die Klägerin aus dem Mietverhältnis über die Räume am Altstandort zu entlassen. Daher kündigte die Klägerin das Mietverhältnis und erhob Feststellungsklage.

Im Ergebnis mit Erfolg.

Leitsatz

Dem Bäckerladen stand ein Kündigungsrecht gemäß § 313 Abs. 3 BGB wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage zu.

Entscheidung

Das Landgericht hat ausgeführt, dass zwar die Erwartung eines Mieters, Gewinne zu erzielen, zum Risikobereich des Mieters gehöre; aber im vorliegenden Fall habe der Vermietung ein Konzept zugrunde gelegen, wonach das Bäckereigeschäft an dem Kundenstrom des Lebensmittelmarktes partizipieren sollte. Der Verkauf frischer Backwaren stellte — so das Landgericht — eine sinnvolle Ergänzung des Angebots eines Lebensmittelmarktes dar. Nun hat sich hier auf Initiative des Vermieters das Mietumfeld geändert — dieser hat auf seinem Nachbargrundstück ein neues Gebäude errichtet und dieses an einen Lebensmittelmarkt, und zwar an den gleichen Betreiber vom alten Standort vermietet; das Risiko einer solchen Änderung dürfe man nicht dem Mieter aufbürden. Das Landgericht hielt eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr für zumutbar und die Kündigung für berechtigt.