LG Weiden, Endurteil v. 27.04.2023 – 13 O 322/22

Titel:

Mietausfallschaden, Mietverträge, Vorläufige Vollstreckbarkeit, Geldspielautomat, Verzugszinsen, Gewerbliche Mietverhältnisse, Vertragswidriges Verhalten, Kostenentscheidung, Betriebspflicht, Klageabweisung, Geldspielgerät, Mieter, Rechtshängigkeit, Baugenehmigung, Baubeschreibung, Vereinbarung, Vermieter, Kosten des Rechtsstreits, Glücksspielstaatsvertrag, Basiszinssatz

Schlagworte:

Klagebegründung, Vereinbarung zwischen Parteien, Ausbauarbeiten durch Mieter, Eigeninteresse des Mieters, Einklagbarer Anspruch, Schadensersatzansprüche, Kostenentscheidung, Vorläufige Vollstreckbarkeit

Rechtsmittelinstanzen:

OLG Nürnberg, Beschluss vom 02.05.2024 – 6 U 1189/23

BGH Karlsruhe, Beschluss vom 18.12.2024 – XII ZR 38/24

Fundstelle:

BeckRS 2023, 54977

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen eine Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert beträgt 274.600,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Der Kläger macht nach der Beendigung aus einem gewerblichen Mietverhältnisses Ansprüche geltend.

2
Mit Mietvertrag vom 23.10.2010 vermietete er Räume in der U. B. straße ... in W. an die mit der Beklagten verschmolzene Firma E1. E2. GmbH zur Aufstellung von Geldspielgeräten sowie Durchführung von Sportwetten und Gastronomiebetrieb.

3
Das Mietverhältnis begann im Januar 2011. Die monatliche Miete betrug zuzüglich Betriebskostenpauschale und Mehrwertsteuer ... €.

4
Das Mietverhältnis endete zum 31.01.2022 aufgrund Zeitablaufs. Das Mietobjekt wurde zu diesem Zeitpunkt herausgegeben.

Der Kläger trägt vor:

5
Nach dem Mietvertrag nebst den Besonderen Vertragsbedingungen in Teil III habe sich die Mieterin verpflichtet, bestimmte Umbauarbeiten durchzuführen. Hierbei handle es sich um die Sanitäranlagen, Fliesenarbeiten, Malerarbeiten, Bodenbeläge, Schallschutz, Brand-/Feuerschutz, Lüftung/Klimatisierung, Notausgang und Decke. Dieser Verpflichtung sei die Beklagte nur teilweise nachgekommen.

6
Mietvertraglich sei zunächst vereinbart worden, dass drei Spielstätten mit je 12 Geldspielautomaten betrieben werden. Weiter sei vereinbart worden, dass bei Erteilung einer Baugenehmigung fünf Konzessionen mit je 12 Plätzen errichtet werden. Hierauf sei auch der Mietpreis ausgerichtet gewesen.

7
Weiter sei vereinbart gewesen, dass die Beklagte entsprechend der dem Mietvertrag beigefügten Baubeschreibung die Räumlichkeiten ausbaut. Entsprechend dieser Vereinbarung sei auch eine Baugenehmigung mit fünf Konzessionen und je 12 Spielstätten beantragt und erteilt worden. Er habe darüber hinaus entsprechend der Baubeschreibung die Elektroarbeiten mit mindestens 25 kW je Konzession ausgebaut, nämlich für fünf Konzessionen. Die Beklagte habe die Mieträumlichkeiten nur insoweit ausgebaut, als dies für die Erteilung ihrer Konzessionen erforderlich gewesen sei. Es sei aber vereinbart worden, dass die Beklagte die Mieträumlichkeiten so ausbaut, dass 60 Spielgeräte aufgestellt hätten werden können, entsprechend fünf erteilter Konzessionen.

8
Nachdem der Glücksspielstaatsvertrag beendet worden war, hätten nach diesem Zeitpunkt für das streitgegenständliche Objekt keine weiteren Konzessionen beantragt und erteilt werden können. Hätte die Beklagte, entsprechend der ursprünglichen Vereinbarung, fünf Konzessionen á 12 Spieleautomaten beantragt, so hätte die entsprechende Konzession nach Ablauf des Mietvertrages so weiter bestanden, da die Konzession objektbezogen erteilt werde.

9
Aufgrund des vertragswidrigen Verhaltens der Beklagten sei ihm ein Schaden entstanden.

10
Bei einem Bestand von fünf Konzessionen á 12 Spielplätzen hätte er weiterhin eine Miete von ... € verlangen können. Weil die Beklagte ihrer oben beschriebenen Verpflichtung nicht nachgekommen sei, könne er das Objekt nunmehr nach dem Auszug der Beklagten nur zu einem Mietpreis von ... € monatlich vermieten. Ihm entstehe damit ein monatlicher Mietentgang in Höhe von 4.700,00 €, für die Monate Februar bis August 2022 somit 28.200,00 €.

11
Um den von der Beklagten vertragswidrig unterlassenen Ausbau durchzuführen, müsse er Aufwendungen in Höhe von 190.000,00 € tätigen.

12
Der Kläger beantragt daher:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 28.200,00 € nebst Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit 26.07.2022 zu bezahlen.

2. Es wird festgestellt, dass die Beklagte künftig ab 01.09.2022 dem Kläger die Mietdifferenz in Höhe von 4.700,00 € jeweils fällig zum 3. Werktag des Monats als Mietausfallschaden für das Objekt 9. W., U. B.str. ... zu erstatten hat, befristet auf den Zeitraum bis zur Erlangung einer Konzession zum Betrieb von Spielstätten mit Glückspielautomaten von 5 Konzessionen á 12 Spielplätzen.

3. Es wird festgestellt, dass der geltend gemachte Mietausfallschaden in Höhe von 4.700,00 € der Indexierung entsprechend des ursprünglich zwischen den Parteien geltenden Mietvertrages vom 23.10.2010, dort Ziffer 4.14 unterliegt.

4. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 190.000,00 € nebst Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

13
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

14
Es werde bestritten, dass in der Baubeschreibung zum Mietvertrag festgelegt worden sei, dass sie bestimmte Umbaumaßnahmen durchgeführt habe oder durchzuführen habe.

15
Es werde bestritten, dass vereinbart gewesen sei, dass drei Spielstätten mit je 12 Geldspielautomaten betrieben werden. Es sei gerade nicht vereinbart worden, dass sich die Beklagte im Sinne einer Betriebspflicht verpflichtet hätte, drei Spielstätten mit je 12 Geldspielautomaten im Mietgegenstand zu betreiben. Es sei lediglich vereinbart worden, dass drei Spielstätten mit je 12 Geldspielautomaten hätten betrieben werden können. Es werde bestritten, dass vereinbart worden sei, dass die Beklagte die Mieträumlichkeiten so ausbaue, dass 60 Spielgeräte aufgestellt hätten werden können, entsprechend fünf erteilter Konzessionen.

16
Weder sei vereinbart worden, noch gebe der Mietvertrag eine Verpflichtung der Beklagten als Mieterin her, überhaupt eine Spielstätte oder gar eine konkrete Anzahl von Spielstätten im Mietobjekt betreiben zu müssen. Auch eine Betriebspflicht der Beklagten als Mieterin sei nicht vereinbart worden.

17
Im Übrigen hat der Kläger bis auf einen gerissenen Toilettensitz keinerlei Einwände hinsichtlich des Zustandes sämtlicher Räumlichkeiten bei der Rückgabe erhoben.

18
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze und vorgelegten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

19
Die zulässige Klage ist nicht begründet.

20
Soweit zwischen den Parteien eine Vereinbarung vorlag, dass die Beklagte in einem bestimmten Umfang Ausbauarbeiten selbst vornimmt und eine bestimmte Anzahl von Konzessionen und Spielplätzen vorgesehen ist, erfolgte dies für die Kammer völlig offensichtlich ausschließlich im Interesse der Beklagten. Nach dem gesetzlichen Grundmodell stellt der Vermieter dem Mieter geeignete Räumlichkeiten zur Nutzung zur Verfügung. Bei einer Vereinbarung zum Ausbau der Mietsache durch den Mieter selbst auf seine Kosten und nach seinen Vorstellungen geht es erkennbar, von einem ganz offensichtlich hier nicht vorliegenden Ausnahmefall abgesehen, ausschließlich darum, dass der Mieter anstelle des nach dem gesetzlichen Modell vorgesehenen Vermieters die Räumlichkeiten für sich und seine Nutzung herrichtet. Ein einklagbarer Anspruch des Vermieters oder Schadensersatzansprüche bei fehlenden Maßnahmen würden dem Regelungszweck einer solchen Vereinbarung völlig widersprechen. Gleiches gilt für eine Abrede zwischen dem Kläger und der Beklagten hinsichtlich der Anzahl der Konzessionen und Spielplätze. Auch soweit es hier zu Vereinbarungen zwischen den Parteien gekommen sein sollte, wäre es nach dem Regelungszweck völlig fernliegend, dem Kläger für diese ausschließlich vom Mieter im Eigeninteresse übernommenen Maßnahmen hier einen durchsetzbaren Anspruch oder Schadensersatzansprüche zuzuerkennen.

21
Auf die Einvernahme der benannten Zeugen, ob solche Vereinbarungen getroffen wurden, kam es daher nicht an.

22
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.