



## Behördliche **Nutzungsuntersagung** – außerordentliche Kündigung eines Mietvertrags

Nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt u.a. dann vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird. Dies ist insbesondere beim Auftreten eines Mangels der Fall, welcher dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache durch den Mieter entgegensteht. Außer reinen Beschaffenheitsfehlern der Mietsache können auch behördliche Beschränkungen und Gebrauchshindernisse die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch in einer Weise aufheben oder mindern, dass sie einen Mangel i.S. des BGB begründen.

Diesem Beschluss des Oberlandesgerichts Dresden v. 27.3.2023 lag der nachfolgende Sachverhalt zugrunde: Im Jahr 2020 stellte das Bauaufsichtsamt der Stadt Dresden bei einer Brandschutzinspektion fest, dass es an einem gewerblich vermieteten Objekt brandschutztechnische Mängel gab. Der Vermieter erhielt eine Mitteilung von der Bauaufsicht und kündigte an, eine Lösung für das brandschutztechnische Problem zu erarbeiten, unternahm jedoch keine entsprechenden baulichen Maßnahmen. Da keine Abhilfe durch bauliche Maßnahmen erfolgte, verfügte die Bauaufsicht die Untersagung der Nutzung der gemieteten Räume. Daraufhin kündigte der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos, hilfsweise ordentlich zum 31.12.2021. Die Richter kamen zu dem Entschluss, dass die außerordentliche Kündigung rechtmäßig war.