

Parkhaus unterbelegt

Wer trägt das Risiko, wenn ein vermietetes Objekt nicht "läuft"?

Mit 1,1 Mio. DM Einnahmen jährlich hatte der Betreiber eines Parkhauses gerechnet, als er den Mietvertrag unterschrieb. Immerhin lag das Parkhaus direkt neben einem Kino in der Innenstadt. Für den Fall, dass die Nettoeinnahmen 1,2 Mio. DM überstiegen, wollte die Vermieterin des Objekts 70 Prozent vom Überschuss kassieren. Doch die genannten Summen wurden nicht annähernd erreicht, deshalb kürzte der Betreiber die Miete. Empört zog die Vermieterin vor Gericht.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf stand auf ihrer Seite (I-10 U 73/03). Grundsätzlich treffe das Geschäftsrisiko eines gewerblichen Mietobjekts den Mieter. Als Unternehmer müsse er die Erfolgsaussichten eines Geschäfts in der gewählten Lage abschätzen. Wenn sich seine Erwartungen nicht erfüllten, dürfe er sich deshalb nicht seinen vertraglichen Pflichten entziehen. Die Umsatzeinbußen des Parkhausbetreiber seien bedauerlich, darauf müsse er aber mit wirtschaftlichen Maßnahmen reagieren und nicht mit einer Mietkürzung. Eine weitere Möglichkeit für ihn: Im Vertrag sei ein außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters für den Fall vereinbart, dass das Kino seine Pforten schließe. Das gelte aber nicht schon dann, wenn dort die Besucherzahlen stagnierten oder zurückgingen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/parkhaus-unterbelegt>