

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

OLG Köln, Urteil vom 24.07.2026 - 1 U 6/26
Zur Betriebspflicht von Geschäftsräumen und zum Schriftformerfordernis nach § 550 BGB bei befristeten Mietverträgen

Gegenstand des Rechtsstreits war die Räumung einer gewerblich vermieteten Gastronomie in einem Kultur- und Veranstaltungszentrum. Der Mietvertrag war für zunächst drei Jahre geschlossen worden. Eine Nebenabrede verpflichtete die Mieterin zu konkreten Öffnungszeiten. Zwischen den Parteien kam es zu erheblichen Konflikten. Die Vermieterin beanstandete insbesondere wiederholte Verstöße gegen die vereinbarten Öffnungszeiten, verspätete bzw. ausbleibende Mietzahlungen und eine vollständige Betriebsschließung. Die Mieterin berief sich dagegen auf zahlreiche Mängel und machte Mietminderung, Zurückbehaltungsrechte sowie Schadensersatzansprüche geltend.

Das Landgericht gab der Räumungsklage statt. Es sah insbesondere in der fortdauernden Verletzung der vertraglich vereinbarten Betriebspflicht einen wichtigen Grund für die fristlose Kündigung. Das Berufungsgericht bestätigte zwar im Ergebnis den Räumungsanspruch aus § 546 Abs. 1 BGB, widersprach aber teilweise der Begründung des Landgerichts.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts durfte nicht ohne weitere Beweisaufnahme davon ausgegangen werden, dass sämtliche sicherheitsrelevanten Mängel beseitigt waren. Die Mieterin hatte konkrete Mängel und Beweise unter anderem zu den Brandschutztüren, zum Wintergarten und zu Elektroinstallationen vorgetragen. Das Landgericht hatte diesen Vortrag nicht ausreichend berücksichtigt. Daher stand nicht sicher fest, dass die Betriebsschließung eine schuldhafte Verletzung der Betriebspflicht und damit einen wirksamen Grund für eine fristlose Kündigung darstellte. **Grundsätzlich bestätigte das Gericht allerdings, dass eine vertraglich vereinbarte Betriebspflicht wirksam ist und ihre schuldhafte Verletzung eine außerordentliche Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB rechtfertigen kann.** Eine Betriebspflicht besteht jedoch grundsätzlich nicht uneingeschränkt, wenn erhebliche Mängel einen gefahrlosen oder wirtschaftlich sinnvollen Betrieb verhindern.

Entscheidend für den Ausgang war letztlich aber ein anderer Punkt: Der auf drei Jahre angelegte Gewerberaummietvertrag genügte nicht der damaligen **Schriftform des § 550 BGB**. Die Vertragsregelung zum Mietbeginn war widersprüchlich: Einerseits sollte das Mietverhältnis am 1. Januar 2024 beginnen, andererseits sollte der Beginn des „Mietzeitraums“ vom Abschluss der Instandsetzungsarbeiten abhängen. Dadurch ließ sich das Ende der dreijährigen Vertragslaufzeit nicht eindeutig bestimmen.

Folge des Schriftformmangels war, dass der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen galt. Die ursprünglich als fristlose Kündigung erklärte Kündigung vom 12. Juni 2025 konnte gemäß § 140 BGB in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden, weil der Beendigungswille der Vermieterin eindeutig erkennbar war. Nach § 580a Abs. 2 BGB beendete sie das Mietverhältnis zum 31. Dezember 2025.

Die Räumungsklage hatte Erfolg, nicht weil eine fristlose Kündigung sicher wirksam war, sondern weil ein Schriftformmangel die vereinbarte Befristung zu Fall brachte und der Vertrag deshalb ordentlich zum 31. Dezember 2025 gekündigt werden konnte.

Rechtsanwalt Alexis Gossweiler – Kontakt: www.kanzlei-gossweiler.de - **info@kanzlei-gossweiler.de**