



## **Gewerberaummiete: Schulnähe als Mangel einer gemieteten Spielhalle**

| Wird in einem Mietvertrag als Nutzungszweck der Betrieb einer Spielhalle vereinbart und werden die landesrechtlich geregelten Mindestabstände zwischen Spielhalle und geschützten Einrichtungen (hier: Schule) unterschritten, begründet die behördliche Nutzungsuntersagung der Spielhalle einen Mangel der Mietsache. Das hat jetzt das Oberlandesgericht (OLG) Dresden entschieden. |

Sogenannte öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen oder -hindernisse können Mängel des Mietobjekts sein. Sie müssen dann aber auf der konkreten Beschaffenheit oder Lage des Mietobjekts beruhen. Sie dürfen ihre Ursache nicht in den persönlichen und betrieblichen Umständen des Mieters haben.

Im Fall des OLG hatte sich nachträglich eine gesetzliche Regelung („Glückspielstaatsvertrag“) geändert, nach der der Abstand einer Spielhalle zu einer weiteren Spielhalle oder zu einer allgemeinbildenden Schule 250 Meter Luftlinie nicht unterschreiten soll. Hier belief sich der Abstand aber auf nur 138 Meter. Zwar hatten die Parteien vertraglich u. a. geregelt, dass der Vermieter keine Gewähr dafür leisten sollte, „dass die gemieteten Räume den in Frage kommenden technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen“. Die hier in Rede stehende Gebrauchstauglichkeit der Mietsache sah das OLG jedoch nicht als auf den Mieter abgewälzt an. Die o. g. Konstellation falle unter das Vermieterrisiko.

Quelle | OLG Dresden, Urteil vom 24.6.2020, 5 U 653/20, Abruf-Nr. 218137 unter [www.iww.de](http://www.iww.de)