

Schwere brandschutz- und sicherheitstechnische Mängel in Geschäftsräumen berechtigen zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages

„Nachdem ein Mietverhältnis im Jahre 1994 begonnen worden war, stellte sich im Jahre 2001 heraus, dass die Geschäftsräume nicht den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprachen. Deshalb erklärte der Mieter die außerordentliche Kündigung des Mietvertrages.

Tatsächlich war die gesamte Brandmelde- und Entrauchungsanlage nicht funktionsfähig. Die Entrauchungsöffnungen im Dach waren dauerhaft verschlossen. In einer Brandwand war ein Durchgang vorhanden. Auch waren nur noch Fragmente der Auslösung der Rauch- und Wärmeabzugsanlage vorhanden. Zwei Brandmelder waren außer Funktion. Die Rauchmelder waren funktionslos, weil sie weder mit den Rauch- und Wärmeabzugsklappen noch mit der Sprinkleranlage und den Wassernebelanlagen verbunden waren. Die Mängel waren insgesamt so schwer wiegend, dass auch eine sofortige Schließung des Betriebes durch die Behörde in Betracht kam.

Nach dem vorhandenen Zustand war ein wirksamer Brandschutz in den Mieträumen nicht gewährleistet. Es bestand die konkrete und nahe liegende Gefahr, dass bereits ein kleiner Brand binnen kürzester Frist erhebliche Gesundheitsschäden verursachen könnte. Im Falle eines Brandes hätten sich die Rauchabzugsklappen nicht automatisch geöffnet, der Rauch wäre nicht entwichen, er hätte sich in einer Halle ausgebreitet. Das Risiko für die in der Halle anwesenden Personen wäre hierdurch erheblich erhöht gewesen. Es hätte deshalb die Gefahr bestanden, dass diesen Personen eine rechtzeitige Flucht nicht gelungen wäre. Auch wäre infolge der Rauchentwicklung im Gebäude das Eingreifen der Feuerwehr erheblich erschwert und verzögert worden.

Dies reichte für die Annahme einer mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbundenen Raumbeschaffenheit aus, die zur vorzeitigen Kündigung des Mietvertrages berechtigte, wie sich aus dem Urteil des Kammergerichts vom 22. September 2003 - 12 U 15/02 - ergibt. Es bestand die konkrete Gefahr, dass aus jedem kleinen Brand wegen der funktionsunfähigen Brandschutzeinrichtungen ein Großbrand entstehen konnte.“

(-Dr. Otto-)

Quelle: BRANDSchutz - Deutsche Feuerwehr-Zeitung 3/2004