

Hotelimmobilie – Umgang mit Brandschutz im Gewerbemietrecht

Von Anja El-Ishmawi und Nadja Stoikow, LL.M., Pietschmann Legal Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H., Berlin

Pietschmann Legal Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H. bieten als Spezialisten im Bau- und Immobilienwirtschaftsrecht mit Sitz in Berlin einen umfassenden Service von der Standortentwicklung und Ausarbeitung des Vertragswerks über das juristische Projektmanagement mit begleitender Beratung bis zur Inbetriebnahme und Rechtsbegleitung im Hotel-Alltag an. Der interdisziplinäre Ansatz der Kanzlei in Zusammenarbeit mit verschiedenen Ingenieur-Teams dient der Erarbeitung ganzheitlicher wirtschaftlicher, rechtlicher und technischer Lösungen.



Anja El-Ishmawi

Anja El-Ishmawi ist Rechtsanwältin und Geschäftsführerin der Pietschmann Legal Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H.. Sie ist Ansprechpartnerin der Praxisgruppe Hotel und berät größere Hotelketten, Boutique-Hotels und Projektentwickler mit klarem Fokus auf die juristische Begleitung im Hotelalltag.



Nadja Stoikow

Nadja Stoikow, LL.M., unterstützt die Praxisgruppe Hotel seit mehreren Jahren als Associate. Schwerpunkte ihrer Tätigkeit sind die internationale Vertragsgestaltung sowie die juristische Auseinandersetzung mit hotelspezifischen Fragen des Gewerbemietrechts.

Weitere Informationen im Kanzleiprofil am Ende des Handbuchs.

Im Bereich von Gewerbemiet- und Pachtverträgen treten in der Praxis häufig Streitigkeiten mit zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Folgen auf, wenn sich bauliche oder technische Brandschutzmängel an dem Miet-/Pachtobjekt zeigen oder nachträglich neue behördliche Brandschutzanforderungen gestellt werden. Besonders relevant wird diese Thematik bei Sonderbauten wie Hochhäusern oder Hotelanlagen, an die bauordnungsrechtlich erhöhte Brandschutzanforderungen gestellt werden. Vertragliche Regelungen zum rechtssicheren Umgang mit auftretenden Brandschutzmängeln im Einzelfall finden sich in den langfristigen Verträgen meist nicht.

Baulicher, technischer und organisatorischer Brandschutz

Brandschutzmängel mit Streitpotential treten in der Praxis überwiegend im Bereich des baulichen und des technischen Brandschutzes auf.

Der bauliche Brandschutz betrifft zum Beispiel die bauliche Ausführung der Rettungswege, die Einhaltung von Brandabschnitten sowie die Feuerwiderstandsdauer von Bauteilen. Hier können kostenintensive Anforderungen an die brandschutztechnische Abschottung von wand- und deckendurchdringenden Versorgungsleitungen zur Verhinderung von Verrauchungen und Feuerüberschlägen in andere Bereiche des Gebäudes gestellt werden. Oft werden auch verschärfte Anforderungen an die Entfluchtung in Form von weiteren Rettungswegen durch außenliegende Treppenträume verlangt.

Der technische Brandschutz umfasst alle technischen Anlagen und Einrichtungen zur Verhinderung des Brandfalls. Dies betrifft beispielsweise die Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtungsanlagen sowie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen.

Der organisatorische Brandschutz mit Themenbereichen wie der Ernennung eines Brandschutzbeauftragten, die Erstellung einer Brandschutzordnung für das Gebäude, die Ausbildung und Unterweisung der Be-

legschaft zum Verhalten beim Brandfall betrifft regelmäßig unmittelbar den Hotelbetrieb und spielt daher in der anwaltlichen Praxis eine untergeordnete Rolle.

Gesetzliche und vertragliche Verantwortlichkeiten

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Die Pflicht des Vermieters beinhaltet, dass die vertraglich vereinbarte Nutzung des Gebäudes nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften genehmigt ist. Behördliche Beschränkungen des Gebrauchs der Mietsache stellen einen Sachmangel dar, wenn sie auf der Beschaffenheit des Mietobjekts beruhen. Die gesetzliche Wertung verpflichtet damit den Eigentümer, das Objekt im Einklang mit brandschutztechnischen Anforderungen zu übergeben, die Räume während der Dauer des Mietvertrages in dem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten und nachträgliche behördliche und gesetzliche Anforderungen betreffend den baulichen und technischen Brandschutz zu erfüllen.

Abweichend von der gesetzlichen Ausgangslage finden sich in Gewerbemietverträgen häufig sogenannte „Dach und Fach“-Klauseln, mit denen der Vermieter seine Verantwortlichkeit für die Instandhaltung und Instandsetzung auf den – oft nicht hinreichend bestimmten – Bereich von „Dach und Fach“ beschränkt. Hiervon umfasst sind regelmäßig das Dach und die bauliche Konstruktion, einschließlich der Außenfassade, der tragenden Wände sowie der darin integrierten Leitungsführung.

Auch bei Vereinbarung einer solchen „Dach und Fach“-Klausel fallen Mängel des baulichen Brandschutzes sowie hierzu nachträglich erlassene behördliche/gesetzliche Auflagen regelmäßig in den Verantwortungsbereich des Vermieters. Die Rettungswegführung und die Durchdringung von Leitungsführungen sind Bestandteil der konstruktiven Gebäudestruktur. Aber auch Aspekte des grundlegenden technischen

Brandschutzes sind hiernach regelmäßig nicht auf den Mieter oder Pächter übertragen. Inhalt und Umfang der technischen Gebäudeausrüstung liegen der Baugenehmigung zugrunde. Zwar wird die Wartung der technischen Anlagen regelmäßig auf den Mieter übertragen. Dies kann die Pflicht zum Abschluss von Wartungsverträgen und die Durchführung wiederkehrender Prüfungen beinhalten. Ohne ausdrückliche Vereinbarung umfassen Wartungsklauseln jedoch keine Instandsetzungsverpflichtung bei auftretenden Mängeln. Je nach Einzelfall kann die Frage der juristischen Verantwortlichkeit nicht ohne eine fachspezifische technische Unterstützung beantwortet werden.

Eventuelle Mängel des organisatorischen Brandschutzes obliegen hingegen üblicherweise dem Mieter. Die Einhaltung der betrieblichen Brandschutzanforderungen liegt außerhalb der Risikosphäre des Vermieters.

Handlungsmöglichkeiten des Mieters/Betreibers

Als problematisch erweist sich erfahrungsgemäß die Konstellation, dass während der Vertragslaufzeit Brandschutzmängel bekannt werden oder nachträglich von der Behörde neue Brandschutzmaßnahmen verlangt werden. Die Vertragsparteien sind hier unabhängig von kontroversen Auseinandersetzungen zum jeweiligen Verantwortungsbereich zum Handeln verpflichtet. Brandschutztechnische Themen dulden in der Regel kein Zuwarten. Die Vertragsparteien sollten daher idealerweise gemeinsam unter Hinzuziehung von Brandschutzsachverständigen und technischen Beratern in Abstimmung mit der Behörde Sofortmaßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes einleiten. Die rechtliche Auseinandersetzung zu den wirtschaftlichen Folgen kann auch im Nachhinein geführt werden.

Nicht selten jedoch wird ein solcher Ansatz nicht verfolgt. Hier mögen unterschiedliche rechtliche Standpunkte eine Rolle spielen wie auch die Tatsache, dass neue brandschutztechnische Anforderungen in der Regel einen Eingriff in die Grundstruktur des Gebäudes mit einem hohen Kostenaufwand darstellen. Ergibt die rechtliche Prüfung, dass die festgestellten Brandschutzmängel in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen und kommt dieser seiner Verantwortlichkeit nicht nach, stehen dem Mieter/Betreiber folgende Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung:

- Nach den gesetzlichen Regelungen gemäß § 536 a Abs. 2 BGB ist der Mieter berechtigt, die festgestellten Brandschutzmängel im Wege einer Ersatzvornahme zu beseitigen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung in Verzug ist oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes der Mietsache notwendig ist. Für die Ersatzvornahme kann der Mieter einen Kostenvorschuss verlangen.
- Daneben kommt nach den Regelungen in § 536 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB eine angemessene Mietminderung in Betracht. An dieser Stelle vertreten jedoch Rechtsprechung und Schrifttum die unterschiedlichsten Auffassungen. Im Einzelfall ist darüber zu entscheiden, wann, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Höhe eine Minderung gerechtfertigt ist. Nach der einschlägigen Rechtsprechung kommt in der Regel eine Mietminderung gemäß § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB bei einer konkreten Betriebsbeeinträchtigung oder dem drohenden Einschreiten der Behörde in Betracht.
- Bei Bekanntwerden von Brandschutzmängeln kann in gravierenden Fällen auch die Frage einer Gefahr für die Gesundheit der Hotelgäste, Mitarbeiter und sonstigen Nutzern des Gebäudes im Raum stehen. Hier empfiehlt es sich zunächst die Gefahrenlage in Abstimmung mit der Behörde begutachten zu lassen. Wird eine konkrete Gefahrenlage festgestellt, kommt nach den gesetzlichen Regelungen eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung gemäß § 569 Abs. 1 BGB in Betracht.
- Die Umsetzung der behördlich oder gesetzlich festgestellten Brandschutzanforderungen kann zu umfangreichen Sanierungsarbeiten führen. Hier kann es in Ausnahmefällen zu schwerwiegenden Eingriffen in den laufenden Hotelbetrieb kommen. Die Mietvertragsvorschriften sehen in § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB einen wichtigen Kündigungsgrund vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein zur außerordentlichen Kündigung berechtigender Gebrauchsentszug vorliegt. Der BGH hat in einem

jüngeren Urteil das außerordentliche Kündigungsrecht des Mieters wegen des bevorstehenden Entzugs der Mietsache bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen noch vor Beginn der Baumaßnahmen bejaht. Die Nichtbenutzbarkeit der Mieträume wäre im zugrunde liegenden Fall für die angesetzte Dauer der Baumaßnahmen von neun Monaten aufgehoben gewesen.

Die Praxis zeigt, dass die üblichen vertraglichen Regelungen zur Verteilung der Verantwortlichkeiten den Vertragsparteien oft kein geeignetes Instrumentarium zum rechtssicheren Umgang bei auftretenden Brandschutzmängeln an die Hand geben. Im Hinblick auf die verschärfte Sicherheitsrelevanz als auch die wirtschaftliche Bedeutung von Brandschutzmängeln empfiehlt sich eine Vertragsgestaltung, die den Brandschutz bei der Verteilung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen klar fokussiert. ■

KERNAUSSAGEN

- Nach der gesetzlichen Wertung obliegt die Verantwortlichkeit für die Beseitigung baulicher oder grundlegender technischer Brandschutzmängel dem Vermieter.
- Auch bei der Verwendung von „Dach und Fach“-Klauseln werden bauliche und grundlegende technische Brandschutzmängel regelmäßig in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen. Organisatorische Brandschutzmängel obliegen hiernach regelmäßig dem Mieter.
- Bei gravierenden Brandschutzmängeln steht dem Mieter nach dem Gesetz das Recht auf Ersatzvornahme samt Kostenvorschuss, ein Minderungsrecht und ein außerordentliches Kündigungsrecht wegen Gesundheitsgefährdung und/oder Gebrauchsentszug der Mietsache zu.
- Es empfiehlt sich, schon bei der Vertragsgestaltung die Verantwortlichkeiten für den Brandschutz zu berücksichtigen und klar abzugrenzen.