


**Autor:** Joachim Wichert  
**Anmerkung zu:** OLG Karlsruhe v. 24.01.2018 9 U 89/15  
**Quelle:**   
Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln  
**Fundstelle:** MietRB 2018, 266-267  
**Normen:** § 280 BGB, § 281 BGB  
**Zitiervorschlag:** MietRB 2018, 266-267

---

## **Titelzeile**

### **Ermittlung des Mieterschadens durch die Rentabilitätsvermutung**

#### **Vorinstanz**

zu 9 U 89/15, LG Konstanz - K 5 O 135/12

#### **Leitsatz**

Hat der Mieter wegen einer vom Vermieter zu vertretenden fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses einen Anspruch auf entgangenen Gewinn, so kann dieser aufgrund der Rentabilitätsvermutung ermittelt werden. Insofern sind Investitionen und sonstige Aufwendungen des Mieters für die Mietsache als Schadensposten zu berücksichtigen.

**Das Problem** Vermietet ist ein Café, für dessen gaststättenrechtliche Genehmigung gemäß Mietvertrag der Vermieter verantwortlich ist. Die Genehmigung wird wegen Brandschutzproblemen nicht in vollem Umfang erteilt, daraufhin kündigt der Mieter den Mietvertrag fristlos. Weiterhin verlangt er Schadensersatz in Höhe der von ihm getätigten Aufwendungen für das Café i.H.v. rund 37.000 € u.a. für die Übernahme des Schankwirtschaftsinventars.

#### **Die Entscheidung des Gerichts**

Das OLG Karlsruhe gibt dem Mieter Recht. Er könne seinen entgangenen Gewinn mittels der Rentabilitätsvermutung errechnen.

Gemäß § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 S. 1 BGB könne der Mieter als Schadensersatz den Gewinn verlangen, den er voraussichtlich während der Mindestdauer des Vertrages erzielt hätte. Nicht zu be-  
anstanden sei, wenn er zur Ermittlung seines Mindestschadens die nutzlos gewordenen Aufwendungen zur Vorbereitung des beabsichtigten gastronomischen Betriebs heranziehe. Denn es sei anzunehmen, dass der Mieter bei einer ordnungsgemäßen Vertragserfüllung durch den Vermieter einen Gewinn erzielt hätte, der mindestens den Betrag der geltend gemachten Aufwendungen erreicht hätte. Dies ergebe sich aus der

von der Rechtsprechung entwickelnden sog. Rentabilitätsvermutung.

Die Rentabilitätsvermutung bedeute eine Darlegungs- und Beweiserleichterung für den Geschädigten. Wer Investitionen zur Durchführung eines Vertrages tätige, gehe davon aus, dass diese Investitionen sich lohnten. Daraus folge die in der Rechtsprechung anerkannte (widerlegbare) Vermutung, der beabsichtigte Geschäftsbetrieb wäre jedenfalls so rentabel gewesen, dass sich die Investitionen des Geschädigten gelohnt hätten (Verweis u.a. auf BGH v. 10.12.1986 - VIII ZR 349/85 , MDR 1987, 399 = NJW 1987, 331, 333 f.). Dem stehe auch nicht § 284 BGB entgegen. Denn die Berechnung eines Nichterfüllungsschadens mit Hilfe der Rentabilitätsvermutung werde durch § 284 BGB nicht verdrängt.

Es komme auch nicht darauf an, ob die Rentabilitätsvermutung zu einem wahrscheinlichen Ergebnis führe. Der Schädiger habe nur die Möglichkeit, die Rentabilitätsvermutung im konkreten Fall zu widerlegen. Dies sei dem Vermieter hier nicht gelungen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass sämtliche Unsicherheiten bei einer Beurteilung der wirtschaftlichen Chancen des Cafés zu Lasten des Vermieters gingen.

**Konsequenzen für die Praxis** Die Entscheidung überzeugt: Der gewerbliche Mieter kann sich bei Schadensersatzansprüchen u.a. auf die Rentabilitätsvermutung berufen und vom Vermieter seine (nutzlos gewordenen) Aufwendungen fordern. Er ist also nicht auf § 284 BGB angewiesen. Der Vermieter kann diese Vermutung zwar widerlegen. Dafür muss er aber nachweisen, dass die Aufwendungen in jedem Fall nutzlos gewesen wären, weil der Mieter sowieso keinen Gewinn erwirtschaftet hätte. Das wird nur selten gelingen.

**Beraterhinweis** Die Rentabilitätsvermutung gilt nicht bei der Wohnungsmiete oder einem Mietvertrag mit ideeller Zwecksetzung. Frustrierte Aufwendungen können in diesen Fällen unter den Voraussetzungen von § 284 BGB beansprucht werden.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln