


Gericht:	OLG Bamberg, OLG Bamberg
Aktenzeichen:	4 U 191/19, 4 U 191/19
Dokumenttyp:	Rechtsprechung
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2020, 301
Norm:	§ 280 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2020, 301

Titelzeile

Schadensersatz: Schuldhaft unwirksame Kündigung durch den Vermieter

Vorinstanz

zu 4 U 191/19, LG Coburg - 15 O 639/18

Leitsatz

Spricht der Vermieter schuldhaft eine unwirksame Kündigung des Mietvertrags aus und räumt der Mieter daraufhin, so hat der Vermieter die dadurch entstandenen Vermögenseinbußen des Mieters als Schaden zu ersetzen.

Das Problem: Vermietet sind Geschäftsräume zum Betrieb einer Kindertagesstätte. Aufgrund von Investitionskosten des Mieters ist eine feste Laufzeit des Mietvertrags von zehn Jahren – bis Oktober 2025 – und eine Reduzierung des Mietzinses von 300 € auf 175 € vereinbart. Mit Schreiben vom 4.4.2018 kündigt der Vermieter vorzeitig zum 30.6.2018, weil die Immobilie verkauft werde. Der Mieter räumt ordnungsgemäß und mietet ab 1.7.2018 Ersatzräume zu einem monatlichen Mietzins in Höhe von 600 € an. Bis März 2019 entstehen ihm für die Ersatzräume Aufwendungen in Höhe von 36.018,36 € die sich wie folgt zusammensetzen: 22.318,36 € Renovierungskosten; 11.000 € Investitionskosten; 2.700 € erhöhte Miete für Juli 2018 bis März 2019. Diesen Betrag und die Mietmehrkosten von monatlich 300 € von April 2019 bis Oktober 2025 verlangt er vom Vermieter als Schadensersatz, weil dessen vorzeitige Kündigung unwirksam gewesen sei.

Die Entscheidung des Gerichts: Wie schon die erste Instanz gibt das OLG dem Mieter Recht. Dieser habe einen Anspruch auf Ersatz des geltend gemachten Schadens gem. § 280 Abs. 1 BGB. Durch eine schuldhaft unwirksame Kündigung begehe der Vermieter eine Pflichtverletzung und mache sich schadensersatzpflichtig, wenn der Mieter daraufhin Räume und Vermögenseinbußen erleide (Verweis auf BGH v. 29.3.2017 – VIII ZR 44/16 Rz. 18, MDR 2017, 693). So liege der Fall hier. Die Kündigung des Vermieters sei unwirksam. Insbesondere lägen die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht vor. Dies folge schon aus der von den Parteien vereinbarten Befristung des Mietvertrags.

Der Vermieter habe die Pflichtverletzung auch gem. § 276 BGB zu vertreten. Er habe in dem erstinstanzlichen Verhandlungstermin selbst erklärt, dass ihm die Unwirksamkeit der vorzeitigen Kündigung bewusst gewesen sei. Dem Mieter sei dagegen kein Mitverschulden nach § 254 BGB anzulasten. Das Vorgehen des Vermieters habe gerade darauf abgezielt, den Anschein einer wirksamen Kündigung

zu erwecken, um den Mieter zum Auszug zu bewegen. Der Vermieter trage daher die Verantwortung dafür, dass diese Strategie aufgegangen sei und der Mieter für die von ihm betriebene Kinderbetreuungseinrichtung möglichst schnell Ersatzräume gesucht habe, statt sich auf eine rechtliche Auseinandersetzung einzulassen. Ebenso wenig sei ein Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht anzunehmen; denn andere geeignete Alternativen hätten ihm nicht zur Verfügung gestanden.

Konsequenzen für die Praxis: Das Urteil überzeugt – in Ergebnis wie Begründung. Insbesondere ist in solchen Fällen ein Mitverschulden des Mieters so gut wie ausgeschlossen. Denn in erster Linie trägt der Vermieter die Verantwortung, wenn er eine unwirksame Kündigung ausspricht. Diese Verantwortung kann er nicht auf den Mieter abwälzen, wenn der räumt, statt sich auf eine rechtliche Auseinandersetzung einzulassen.

Beraterhinweis: Erfahrungsgemäß ist es selten, dass eine Mietpartei einräumt, ihr sei von Beginn an die Rechtswidrigkeit ihres Handelns bewusst gewesen (= Vorsatz). Aber unabhängig davon: Der Vermieter, der einen befristeten Mietvertrag vorzeitig kündigen will, muss vorher Rechtsrat einholen. Tut er dies nicht, handelt er zumindest fahrlässig.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

Mehr zum Thema: Die Nichtzulassungsbeschwerde wird unter dem Az. XII ZR 43/20 geführt.

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln