

Auch die Fälligkeit des Kündigungsfolgeschadens kann nicht vorverlagert werden – Anmerkung zu Urteil des Kammergerichts Berlin (KG Berlin) vom 24.05.2018, 8 U 112/16

I.

Zahlt der Mieter bei einem Gewerbemietverhältnis seine Miete nicht, beschränkt sich der Schaden des Vermieters nicht nur auf die bereits aufgelaufenen Mietrückstände. Kündigt der Vermieter wegen dieser Mietrückstände das Mietverhältnis ist auch die zukünftig entgangene Miete Teil des Schadens (Kündigungsfolgeschaden). Die Entscheidung des KG Berlin zeigt aber, dass dieser Schaden nicht sofort fällig wird.

II.

Klägerin und Beklagte waren durch einen gewerblichen Mietvertrag miteinander verbunden. In dem Mietvertrag war u.a. geregelt, dass der Mieter im Falle einer von ihm zu vertretenden fristlosen Kündigung die bis zum Vertragsende entgangene Miete als Schadensersatz zu erstatten habe. Dieser Schadensersatz sollte sofort mit der Kündigung fällig werden. Das KG Berlin hat diese Formulklausel für unwirksam erklärt. Der Mieter werde unangemessen benachteiligt, wenn der Schadensersatz nicht wie bei einem vertragsgerechten Verhalten monatlich fällig werde, sondern sofort auf einen Schlag. Dem stünden auch keine gerechtfertigten Interessen des Vermieters entgegen.

III.

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Mieter die vereinbarte Miete zum vorgesehenen Fälligkeitszeitpunkt zu leisten. Im Regelfall wird die Miete auch bei einem Gewerbemietverhältnis monatlich fällig.

Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, verhält es sich Vertragspflichtwidrig und muss Schadensersatz leisten. Er hat den Vermieter so zu stellen, wie dieser bei vertragsgemäßen Verhalten stehen würde.

Wie vom KG Berlin bestätigt, umfaßt dies nicht nur die Pflicht die bereits fällig gewordenen Mieten zu zahlen. Vielmehr ist der Mieter auch verpflichtet, die bis zum regulären Ende des Mietvertrages entgangene Miete als Schadensersatz zu leisten. Bei vertragsgemäßen Verhalten des Mieters hätte der Vermieter diese erhalten.

Das KG Berlin hat aber auch festgestellt, dass dieser Schadensersatz nicht sofort fällig wird, sondern genauso wie die vertragliche Miete in dem vertraglich vorgesehenen Rhythmus. Da der Mieter den Vermieter so stellen muss, wie dieser bei vertragsgemäßen Verhalten stünde, ist dies auch gerechtfertigt. Bei vertragsgerechten Verhalten des Mieters hätte der Vermieter die Miete auch nicht auf einen Schlag erhalten.

IV.

Mieter müssen im Falle einer fristlosen Kündigung im Wege des Schadensersatzes auch den sogenannten Kündigungsfolgeschaden ersetzen. Dieser wird aber monatlich fällig und kann nicht auf einen Schlag fällig gestellt werden.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.