

Spricht ein Vermieter seinem Mieter gegenüber eine unberechtigte Kündigung aus, kann er sich schadensersatzpflichtig machen – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Coburg (LG Coburg) vom 30.05.2019, 15 O 639/18

I.

Im Lauf eines Mietverhältnisses gibt es für Mieter und Vermieter zahlreiche Anlässe rechtlich bedeutsame Willenserklärungen abzugeben. Zum Beispiel kann der Vermieter wie in der besprochenen Entscheidung eine Kündigung aussprechen oder der Mieter eine Herabsetzung der Nebenkostenvorauszahlungen verlangen. Oftmals lösen diese Willenserklärung Folgekosten aus, insbesondere Anwaltskosten. Die Entscheidung des LG Coburg beschäftigt sich mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen Schadensersatz geleistet werden muss.

II.

Die Klägerin war mit dem Beklagten über einen Gewerberaummietvertrag verbunden. Die Klägerin hatte 2015 die Räumlichkeiten von dem Beklagten für zehn Jahre angemietet. 2018 kündigte der Beklagte das Mietverhältnis, weil das Objekt verkauft werden sollte. Die Klägerin mietete ein anderes Mietobjekt, welches sie renovieren musste.

Mit der vorliegenden Klage macht die Klägerin von dem Beklagten Schadensersatz in Form u.a. der höheren Miete und der Renovierungskosten geltend. Sowohl das LG Coburg, als auch das mit der Berufung befasste OLG Bamberg haben der Schadensersatzklage weitgehend stattgegeben. Die Kündigung des Beklagten sei unwirksam gewesen und damit habe sich der Beklagte schadensersatzpflichtig gemacht. Sein Einwand, die Klägerin habe erkennen müssen, dass die Kündigung unwirksam gewesen sei, sei nicht durchgreifend. Die Klägerin habe nicht erkennen müssen, dass die Kündigung unwirksam sei.

III.

1.

Zwischen Vermieter und Mieter besteht durch den Mietvertrag eine vertragliche Beziehung, von der Rechtsprechung „Sonderbeziehung“ genannt.

Aus dieser Sonderbeziehung leitet die Rechtsprechung die Pflicht ab, keine unwirksamen Erklärungen abzugeben. Behauptet eine Vertragspartei die vertraglichen Beziehungen verändern zu können – etwa durch eine Kündigung – und stellt sich diese Behauptung als rechtlich unrichtig heraus, liegt somit eine vertragswidrige Pflichtverletzung vor, die zum Schadensersatz berechtigen kann. Teil dieses Schadensersatzes kann auch die Differenz zwischen der alten Miete und der Miete für ein neues Mietverhältnis sein. Ebenso kann der Mieter u.U. Ersatz von Renovierungskosten für das neue Mietverhältnis verlangen.

Allerdings löst nicht jede vertragswidrige Forderung Schadensersatzansprüche aus. Vielmehr muss für die sich vertragswidrig verhaltende Vertragspartei erkennbar, dass ihre Forderung unberechtigt ist. In der besprochenen Entscheidung hatte der beklagte Vermieter eingeräumt, von Anfang an gewusst zu haben, dass seine Kündigung unwirksam war. Ebenso kann schuldhaftes Handeln vorliegen, wenn erkennbar ist, dass die vertretene Rechtsauffassung mit weit überwiegender Wahrscheinlichkeit von den Gerichten nicht geteilt wird. Würde z.B. der Vermieter Hundehaltung unter allen Umständen kategorisch ablehnen, wäre die Weigerung schuldhaft, da durch die Berichterstattung über die Rechtsprechung des BGH zur Tierhaltung auch dem juristischen Laien bekannt ist, dass der Vermieter Hundehaltung nicht unter allen Umständen ausschließen kann, sondern vielmehr eine Abwägung vornehmen muss.

2.

Teil des Schadensersatzes können auch die Kosten eines Anwalts für die Abwehr der unberechtigten Forderung sein.

3.

Auch außerhalb einer vertraglichen Sonderbeziehung besteht ein nicht unerhebliches Risiko, unberechtigte Ansprüche abwehren zu müssen.

**Beispiel:** A ist der Auffassung, dass B beim Ausparken sein Fahrzeug beschädigt habe. Der Vorwurf ist unberechtigt.

Bedient sich B im Beispielsfall zur Abwehr der Forderung eines Rechtsanwalts, stellt sich die Frage, ob er die Kosten von A zurückverlangen kann. Hat der Gläubiger der Forderung diese gerichtlich geltend gemacht und ist dort unterlegen, kann sich ein Erstattungsanspruch nach den Vorschriften der ZPO (§§ 91ff. ZPO) ergeben. Gab es dagegen kein Gerichtsverfahren – hat z.B. A noch im außergerichtlichen Stadium erkannt, dass er den falschen Anspruchsgegner ausgewählt hat – wird es schwieriger. Nach der Rechtsprechung des BGH (siehe Urteil vom 12.12.2006, VI ZR 224/05) muss zwischen den Kontrahenten eine sogenannte Sonderverbindung existieren. Diese kann sich aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen, einer Vertragsverletzung, deliktischen Handlungen oder auch Geschäftsführung ohne Auftrag ergeben. Scheiden diese Anspruchsgrundlagen aus, ist keine Kostenerstattung möglich. Nach Auffassung des BGH gehört es zum allgemeinen Lebensrisiko mit unberechtigten Forderungen überzogen zu werden.

4.

Der Beklagte hatte sich gegenüber der Schadensersatzforderung der Klägerin auch damit verteidigt, dass die Klägerin die Unwirksamkeit der Kündigung hätte erkennen müssen. Sie hätte sich wehren müssen. Ob dieses Argument zutrifft hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Maßgeblich ist unter anderem, ob der betroffenen Vertragspartei zugemutet werden kann Gefahr zu laufen in einem späteren Rechtsstreit zu unterliegen.

IV.

Macht eine Mietvertragspartei gegenüber der anderen eine Forderung geltend, die sich später als rechtlich unwirksam heraus stellt können sich Schadensersatzansprüche ergeben. Sowohl für Vermieter, wie auch Mieter ist es daher empfehlenswert vor Ausspruch entsprechender Willenserklärungen diese juristisch prüfen zu lassen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

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.