

Zu großer Druck eines Vermieters im Rahmen einer Kündigung kann zu Schadensersatzansprüchen des Mieters führen - Anmerkung zu einem Urteil des Oberlandesgerichts München (OLG München) vom 22.11.2018, 32 U 1376/18

I.

Ein Mieter ist nicht immer mit der Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter einverstanden. Umgekehrt ist der Vermieter nicht mit jeder rechtlichen Entscheidung eines Mieters einverstanden. Jede Seite ist dann berechtigt, ihre Auffassung im vollen Umfang durchzusetzen. Dabei darf sie auch scharfe Formulierungen verwenden. Die Entscheidung des OLG München zeigt aber, dass dem Verhalten beider Seiten Grenzen gesetzt sind und eine Überschreitung dieser Grenzen zu Schadensersatzansprüchen führen kann.

II

1.

Klägerin und Beklagter waren durch einen Gewerberaummietvertrag miteinander verbunden. Die Klägerin hatte Räumlichkeiten vom Beklagten angemietet, die sie als Zahnarztpraxis nutzte. Der Mietvertrag enthielt eine Regelung über ein Optionsrecht für die Klägerin zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 5 Jahre. 2013 übte die Klägerin ihr Optionsrecht aus. 2014 kündigte der Beklagte des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Die Klägerin erhob Feststellungsklage mit dem Ziel, die Unwirksamkeit dieser Kündigung feststellen zu lassen. Während dieses Verfahrens kündigte der Beklagte nochmals wegen Eigenbedarfs zum 30.03.2015. Die Klägerin erweiterte die erhobene Feststellungsklage auch auf die Feststellung, dass diese Kündigung nicht wirksam sei.

In einem Schriftsatz vom 02.01.2015 ließ der Beklagte über seine Prozessbevollmächtigten in diesem Verfahren vortragen, die Klägerin halte sich nicht an die Hausordnung und sei für die anderen Mieter unzumutbar. Die Praxisräume seien nicht in einem guten Zustand, die Klägerin stelle exorbitant hohe Zahnarztrechnungen und die Zahnbehandlungen würden durch sie in die Länge gezogen. Die Klägerin verlangte von dem Beklagten diese Äußerungen zu unterlassen und eine entsprechende Unterlassungserklärung abzugeben. Sie kündigte wegen dieser beleidigenden und rufschädigenden Äußerungen das Mietverhältnis ihrerseits mit Schreiben vom 30.03.2015 zum 31.10.2015.

Im November 2015 wurde rechtskräftig festgestellt, dass das Mietverhältnis durch keine der Kündigungen des Beklagten beendet worden sei.

2.

In dem vom OLG München entschiedenen Verfahren macht die Klägerin nunmehr Schadensersatzansprüche in Höhe von insgesamt EUR 418.513,10 sowie Anwaltskosten in Höhe von EUR 4.623,03 geltend. Erstinstanzlich ist der Beklagte dem Grunde nach zur Zahlung von Schadensersatz verurteilt worden. Er habe seine vertraglichen Pflichten durch die unberechtigten Kündigungen verletzt. Durch die Rechtskraft des vorangegangenen Feststellungsurteils stehe fest, dass die Kündigungen unwirksam seien. Der Beklagte könne sich auch nicht darauf berufen, dass der Mietvertrag unter einem Formmangel Mangel leide und er deswegen zur ordentlichen Kündigung berechtigt gewesen wäre.

Auch das OLG München hat dem Grunde nach eine Pflichtverletzung des Beklagten gesehen. Zwar sei jede Partei dazu berechtigt, ihre Position mit allen Mitteln zu verteidigen und sei nicht verpflichtet aus Rücksicht auf die andere Seite Rechtsvorteile aufzugeben. Es könnten auch im scharfen Ton Verhaltensweisen der anderen Seite gerügt werden, soweit dies für eine Verbesserung der eigenen Position im Prozess erforderlich sei. Es sei allerdings nicht mehr gerechtfertigt, willkürlich

Behauptungen ins Blaue hinein aufzustellen oder Sachverhalte vorzutragen, die keinen Bezug mehr zum Mietverhältnis bzw. dem im Prozess streitigen Tatsachen geschehen bildeten. Dies sei hinsichtlich der bemängelten zahnärztlichen Leistungen der Fall. Auch durch das sonstige Verhalten des Beklagten zeige sich, dass dieser selbst dann eine Beendigung des Mietverhältnisses mit allen Mitteln anstrebe, wenn rechtlich festgestellt werde, dass das Mietverhältnis sich durch die Ausübung des Optionsrechtes verlängert habe.

Das OLG vertrat weiter die Auffassung, der Beklagte könne sich nicht darauf berufen, er habe das Mietverhältnis wegen eines Formmangels des Mietvertrages beenden können und müsse daher keinen Schadensersatz leisten. Zwar habe das Mietverhältnis tatsächlich unter einem Formmangel gelitten, bei einem Nachtrag zum Mietvertrag sei nicht hinreichend auf einen anderen Nachtrag Bezug genommen worden. Allerdings hätte der Beklagte diesen Formmangel bereits in dem Vorverfahren vortragen müssen. Die Rechtskraft des Urteils in diesem Vorverfahren führe dazu, dass der Beklagte nunmehr mit dieser Rüge ausgeschlossen sei.

III.

1.

Die Entscheidung des OLG München verdeutlicht, dass zwar jede Seite ihre Position auch mit Nachdruck und scharfen Formulierungen verteidigen darf. Allerdings sind diesem Verhalten Grenzen gesetzt. Rügen die wie in der besprochenen Entscheidung nichts mehr mit dem streitigen Mietvertrag zu tun haben, sondern sich alleine auf die Ausübung des Gewerbes beziehen können dazu führen, dass für die andere Seite es unzumutbar wird, am Mietvertrag festzuhalten und sie somit zur fristlosen Kündigung berechtigen.

Vorsicht ist auch geboten, wenn der Vortrag für die Entscheidung des Prozesses nicht mehr unbedingt notwendig ist. Zwar ist hier ein großzügiger Maßstab anzusetzen, da es im Einzelfall für die Prozesspartei schwierig sein kann zu entscheiden, ob ihr Vortrag nicht doch für den Prozess erheblich sein kann. Allerdings kann auch solcher Vortrag gegebenenfalls dazu führen, dass die Schwelle zur Unzumutbarkeit der Fortführung des Mietverhältnisses überschritten wird.

2.

Entschieden ist in der Rechtsprechung, dass eine Kündigung, die durch den Vermieter zu Unrecht ausgesprochen wird, eine Pflichtverletzung darstellt. Gleiches gilt auch für eine Kündigung des Mieters die durch ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters provoziert wird. Daher hat das OLG München festgehalten, dass der Beklagte jedenfalls grundsätzlich zum Schadensersatz verpflichtet wird. Allerdings ist nur solcher Schaden zu ersetzen, der auch tatsächlich durch das pflichtwidrige Verhalten des Vermieters hervorgerufen wurde. Daher steht noch nicht fest, dass im besprochenen Fall der Beklagte tatsächlich wie gefordert EUR 418.513,10 zahlen muss. Allerdings ist davon auszugehen, dass aufgrund des zugrunde liegenden Gewerbemietverhältnisses der zu leistende Schadensersatz eine erhebliche Höhe erreichen wird.

3.

Auch für den Mieter gilt, dass durch einen Prozessvortrag, der nichts mehr mit dem Prozessgegenstand zu tun hat es für den Vermieter unzumutbar werden kann, das Mietverhältnis fortzusetzen. Geht es etwa um eine Mieterhöhung und trägt der Mieter vor, dass der Vermieter Steuern hinterziehe kann dies eine fristlose Kündigung des Vermieters rechtfertigen.

4.

Die Entscheidung des OLG München verdeutlicht auch, dass alle Argumente sobald wie möglich vorgetragen werden müssen. Das OLG München hält fest, dass der im Streit stehende Mietvertrag an einem Formmangel gelitten habe und der Beklagte grundsätzlich berechtigt gewesen wäre, wegen dieses Formmangels das Mietverhältnis ordentlich zu kündigen. Allerdings hätte nach Auffassung des Oberlandesgerichtes der Beklagte dies bereits in dem Vorprozess - in welchem es um die Frage ging, ob das Mietverhältnis durch die Ausübung der Option verlängert worden sei - vorbringen müssen. Da er dies nicht getan habe und das entsprechende Urteil rechtskräftig geworden sei könne der Beklagte dieses Argument nunmehr nicht mehr vorbringen.

5.

Das Urteil des OLG München verdeutlicht auch, wie wichtig es ist darauf zu achten, ob eine Anlage zu einem Mietvertrag tatsächlich eine Anlage ist oder nicht vielmehr ein Nachtrag. Für das OLG München war entscheidend, dass ein bestimmtes Dokument, welches von den Parteien als Anlage zum Mietvertrag deklariert worden sei, in Wahrheit als Nachtrag einzustufen sei. Für das OLG München war hier ein Nachtrag und keine Anlage gegeben, weil im Mietvertrag auf das entsprechende Dokument nicht verwiesen worden war. Daher ist wichtig zu kontrollieren, ob auf alle Dokumente, die als Anlagen zum Mietvertrag dazu sollen, auch im Mietvertrag verwiesen wird.

Der Unterschied zwischen einer Anlage und einem Nachtrag ist auch erheblich. Wird später ein weiterer Nachtrag geschlossen, muss dieser nicht auf sämtliche Anlagen des Mietvertrages Bezug nehmen. Es reicht eine Bezugnahme auf den Mietvertrag selber. Allerdings muss der Nachtrag auf sämtliche Nachträge Bezug nehmen, die zeitlich vorangegangen sind.

Beispiel: Vermieter und Mieter schließen einen Mietvertrag mit 10 Anlagen. Später schließen sie die Nachträge 1-5.

Wird nunmehr ein weiterer Nachtrag Nummer 6 geschlossen, muss dieser auf den Mietvertrag, nicht aber auf die Anlagen 1-10, Bezug nehmen. Ebenso muß der Nachtrag Nummer 6 auf die anderen 5 Nachträge Bezug nehmen. Handelt es sich bei einem der Anlagen in Wirklichkeit um einen Nachtrag müsste auch auf diesen Nachtrag Bezug genommen werden.

IV.

Grundsätzlich ist jede Partei berechtigt, ihre Rechtsposition vollumfänglich durchzusetzen. Dieses Recht ist aber nicht grenzenlos gegeben. Wird diese Grenze im Einzelfall überschritten, kann dies eine fristlose Kündigung der anderen Seite rechtfertigen mit entsprechenden Schadensersatzforderungen. Ob im Einzelfall die Grenze der zulässigen Rechtsverteidigung noch gewahrt ist kann schwierig zu entscheiden sein. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert.

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.