

Titel:

Schadensersatz bei unberechtigter Kündigung und Ersatzanmietung

Normenkette:

BGB § 195, § 199, § 280 Abs. 1, § 282, § 241 Abs. 2, § 249 Abs. 1, § 535

Leitsätze:

1. Durch einen nach einer Kündigung erfolgten Auszug liegt kein konkludenter Aufhebungsvertrag vor. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der Anspruch auf Schadensersatz des Mieters verjährt nach den §§ 195, 199 BGB, nicht jedoch in der kurzen Frist des § 548 Abs. 2 BGB. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
3. An das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums bei einer unberechtigten Kündigung sind strenge Maßstäbe anzulegen; es handelt bereits fahrlässig, wer bei einer zweifelhaften Rechtsfrage sich erkennbar in einem Grenzbereich des rechtlich Zulässigen bewegt. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein Mitverschulden des Mieters entfällt, wenn das Fehlen eines Kündigungsgrundes nicht evident ist und ihm angesichts der Umstände des Einzelfalls nicht zumutbar war, den Ausgang des Räumungsrechtsstreits abzuwarten. (Rn. 41 – 46) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Unwirksame Kündigung, Schadensersatzanspruch, Mitverschulden des Mieters, Ursächlichkeit des Schadens, Vertragsbeendigung, Zurechnungszusammenhang, Drucksituation des Mieters, unwirksame Kündigung, Verjährung, Mitverschulden, Rechtsirrtum

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Beschluss vom 23.07.2025 – 32 U 3422/24

Tenor

Die Klage ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

Tatbestand

1

Die Klägerin verlangt von den Beklagten Ersatz des Kündigungsfolgeschadens aufgrund einer von der Beklagten zu 1) ausgesprochenen unwirksamen Kündigung des Gewerbemietvertrags. Die Parteien streiten über Grund und Höhe des Schadensersatzanspruchs.

2

Die Klägerin ist Fachärztin für Dermatologie und Ästhetik und betreibt daneben ein Kosmetikinstitut. Mit Mietvertrag vom 03.03./14.03.2014 mietete die Klägerin ... eine Mietfläche von 177 m² im Objekt ... zum Betrieb einer Facharztpraxis für Dermatologie (Anlage K1, im Folgenden: „Altmietvertrag“). Am 08.05./12.05.2014 wurde hierzu ein 1. Nachtrag geschlossen. In § 4 des Altmietvertrags war eine Festlaufzeit von zehn Jahren ab Übergabe des Mietobjekts vereinbart. Die Übergabe des Mietobjekts erfolgte am 28.11.2014 (Anlage K2). Die Miete betrug zuletzt € 21,50 je Quadratmeter, mithin € 3.805,50 nettokalt je Kalendermonat.

3

Die Beklagte zu 1) erwarb im Lauf des Jahres 2020 das Eigentum an der Liegenschaft ... und wurde anschließend als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Bei der Beklagten zu 2) handelt es sich um die Komplementärin der Beklagten zu 1).

4

Mit Schreiben vom 28.09.2020 (Anlage K4), der Klägerin am 30.09.2020 zugestellt, erklärte die Beklagte zu 1) gegenüber der Klägerin die ordentliche Kündigung des Altmietvertrags mit Wirkung zum Ablauf des 31.03.2021, hilfsweise mit Wirkung zum nächst zulässigen Termin. Sie begründete die ordentliche

Kündigung damit, dass der Mietvertrag gegen das Schriftformgebot des § 550 Satz 1 BGB verstoßen habe und daher ordentlich kündbar gewesen sei.

5

Die Klägerin wurde außergerichtlich vom Nebenintervenienten vertreten. Dieser widersprach der Wirksamkeit der Kündigung mit Anwaltsschreiben vom 26.10.2020, bezweifelte in diesem Schreiben aber auch, ob der Altmietvertrag überhaupt rechtswirksam sei.

6

Am 18.11.2020 schloss die Klägerin einen Mietvertrag über eine Mietfläche von 259,73 m² im Anwesen mit der postalischen Anschrift ... (Anlage K5, im Folgenden: „Neumietvertrag“). Das neue Mietobjekt befand sich zunächst noch im Zustand eines auszubauenden veredelten Rohbaus und war zum Betrieb einer Praxis öffentlich-rechtlich noch nicht genehmigt. Der Mietbeginn über die neuen Flächen sollte nach § 2 Abs. 1 des Neumietvertrages erst 10 Wochen nach Erteilung der durch den Vermieter bereits beantragten Nutzungsänderung eintreten. Mit Nachtrag Nr. 1 vom 14./20.05.2021 wurde der Beginn des Neumietvertrags auf den 14.05.2021 festgelegt (Anlage K6). Der anfängliche Mietpreis betrug 28,03 € pro Quadratmeter, mithin 7.280,00 € je Monat (nettokalt).

7

Sowohl der Alt- als auch der Neumietvertrag enthalten im Hinblick auf die Miethöhe Wertsicherungsklauseln.

8

Mit Schreiben vom 18.02.2021 stellte die Beklagte zu 1) der Klägerin im Falle einer weiteren Verweigerung des geforderten Auszugs monatlich einen Schadensersatzanspruch in Höhe von mindestens 250.000,00 € in Aussicht (Anlage K4a).

9

Mit Schreiben vom 02.03.2021 ließ die Beklagte zu 1) die Klägerin nochmals unter Fristsetzung bis 05.03.2021 zur Vermeidung einer Räumungsklage zum Anerkenntnis des Räumungsanspruches auffordern (Anlage K4b).

10

Die Beklagte erhob mit Klageschrift vom 26.03.2021 eine Räumungsklage gegen die Klägerin, welche bei dem Landgericht München I unter dem Az. 34 O 4505/21 geführt wurde.

11

Parallel zur Androhung und Erhebung der Klage ließ die Beklagte zu 1) die Klägerin wissen, dass in den Bauteilbereichen ihrer Praxis ab dem 25.03.2023 wegen Untersuchungen „zum bestehenden Brandschutz der Gebäudekonstruktion“ massive Bauteilöffnungen (Kernbohrungen) im Bereich der Decken, der Wände und des Bodens stattfinden würden (Anlage K4c).

12

Am 16.06.2021 gab die Klägerin die streitgegenständliche Praxisfläche an die Beklagte zurück (Anlage B2), welche daraufhin in dem laufenden Räumungsrechtsstreit die Erledigung der Hauptsache erklärte. Dem stimmte der Nebenintervenient nicht zu. Das Gericht verkündete am 29.10.2021 ein Endurteil, in welchem es die Klage kostenpflichtig abwies (Anlage K7). Zur Begründung führte das Gericht aus, dass ein Schriftformverstoß nicht vorliegt. Gegen das Endurteil vom 29.10.2021 wurde kein Rechtsmittel eingelegt, es ist rechtskräftig.

13

Die Parteien sind sich einig, dass die Kündigung vom 28.09.2020 (Anlage K4) unwirksam war.

14

Mit Schreiben vom 12.11.2021 verlangte der Nebenintervenient von der Beklagten zu 1) die Aval-Bürgschaft (Kautions) heraus (Anlage B3). Mit Schreiben vom 10.12.2021 bestätigte der Nebenintervenient den Erhalt der Mietkautionsbürgschaft in Höhe von 13.168,80 € (Anlage B2.1).

15

Die Beklagten erheben die Einrede der Verjährung.

16

Die Klägerin hat dem Nebenintervenienten mit der Klageschrift vom 12.12.2023 den Streit verkündet. Dieser ist am 25.03.2024 auf Seiten der Klägerin dem Rechtsstreit beigetreten (Bl. 90 / 91 d. A.).

17

In der Klageerwidern vom 05.03.2024 beantragte der Beklagtenvertreter die Verweisung an eine Kammer für Handelssachen (Bl. 72 d. A.). Er teilt mit Schreiben vom 15.04.2024 mit, die „Rüge der Unzuständigkeit der Zivilkammer“ werde fallen gelassen (Bl. 94 d. A.).

18

Die Klägerin trägt vor: Die Beklagte zu 1) habe vorprozessual einen massiven Kündigungsdruck aufgebaut. Deswegen habe die Klägerin Ausweichflächen angemietet. Ein Erfolg der Räumungsklage wäre für die Klägerin existenzgefährdend gewesen. Sie habe am Standort 12 Mitarbeiter beschäftigt. Als Ärztin mit Kassenzulassung sei sie nach § 19a Zulassungsverordnung Vertragsärzte (Ärzte-ZV) verpflichtet ist, die vertragsärztliche Tätigkeit vollzeitig und durchgängig in eigener Praxis im zugewiesenen Bezirk des Vertragsarztsitzes auszuüben, um die erworbene Zulassung nicht zu gefährden, bzw. sogar zu verlieren. Der Klägerin seien durch die unwirksame Kündigung der Beklagten zu 1) und der unter diesem Druck erzwungenen Verlegung der Praxisräume ganz erhebliche Schäden entstanden. Eingedenk der Möglichkeit, dass die Beklagte zu 1) im Fall einer erfolgreichen Räumungsklage nach § 711 S. 1 Hs. 2 ZPO Sicherheit hätte leisten und dadurch die vorläufige Vollstreckbarkeit eines Räumungsurteils hätte herstellen können, sei es für die Klägerin gerade nicht risikolos gewesen, den Ausgang des Räumungsrechtsstreits abzuwarten. Eine Zwangsvollstreckung in den laufenden Betrieb hätte zu einem sofortigen vollständigen Zusammenbruch ihrer Praxis geführt. Bis zum Erlass des Urteils am 29.10.2021 habe die Klägerin nicht gewusst, dass das Räumungsbegehren der Beklagten zu 1) unbegründet ist. Nachdem die Klägerin das als Anlage B2 vorgelegte Rücknahmeprotokoll nicht unterzeichnete, könnten die Beklagten aus diesem nichts für sich herleiten.

19

Die Klägerin beantragt:

1. Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt an die Klägerin € 640.686,83 sowie 5%-Punkte Zinsen über dem Basiszinssatz p.a. hieraus seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

2. Die Beklagten werden darüber hinaus gesamtschuldnerisch verurteilt an die Klägerin spätestens zum dritten Werktag eines jeden Kalendermonats, erstmals am 04.01.2024 und letztmals am 06.05.2024 monatlich jeweils weitere € 4.317,68 zu bezahlen.

3. Die Beklagten werden darüber hinaus gesamtschuldnerisch verurteilt an die Klägerin

a) erstmals am dritten Werktag des Juni 2024, sowie letztmals am dritten Werktag des Mai 2025 monatlich jeweils denjenigen entsprechend prozentual verminderten oder erhöhten Betrag (nachfolgend auch „monatlicher Betrag 1“ genannt) zu bezahlen, der sich unter Anwendung der verhältnismäßigen (prozentualen) Änderung des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis z.Zt. 2020=100) im prozentualen Vergleich des Indexstandes vom 01.06.2023 mit dem Indexstand am 01.06.2024 auf den Betrag von € 4.317,68 errechnet und

b) weitergehend an die Klägerin erstmals am dritten Werktag des Juni 2025, sowie letztmals am dritten Werktag des Mai 2026 monatlich jeweils denjenigen entsprechend prozentual verminderten oder erhöhten Betrag (nachfolgend auch „monatlicher Betrag 2“ genannt) zu bezahlen, der sich unter Anwendung der verhältnismäßigen (prozentualen) Änderung des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis z.Zt. 2020=100) im prozentualen Vergleich des Indexstandes vom 01.06.2024 mit dem Indexstand am 01.06.2025 auf den „monatlichen Betrag 1“ errechnet und

c) weitergehend an die Klägerin erstmals am dritten Werktag des Juni 2026, sowie letztmals am dritten Werktag des Mai 2027 monatlich jeweils denjenigen entsprechend prozentual verminderten oder erhöhten Betrag (nachfolgend auch „monatlicher Betrag 3“ genannt) zu bezahlen, der sich unter Anwendung der verhältnismäßigen (prozentualen) Änderung des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis z.Zt. 2020=100) im prozentualen Vergleich des

Indexstandes vom 01.06.2025 mit dem Indexstand am 01.06.2026 auf den „monatlichen Betrag 2“ errechnet und

d) weitergehend an die Klägerin erstmals am dritten Werktag des Juni 2027, sowie letztmals am dritten Werktag des Mai 2028 monatlich jeweils denjenigen entsprechend prozentual verminderten oder erhöhten Betrag (nachfolgend auch „monatlicher Betrag 4“ genannt) zu bezahlen, der sich unter Anwendung der verhältnismäßigen (prozentualen) Änderung des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis z.Zt. 2020=100) im prozentualen Vergleich des Indexstandes am 01.06.2026 mit dem Indexstand am 01.06.2027 auf den „monatlichen Betrag 3“ errechnet und

e) weitergehend an die Klägerin erstmals am dritten Werktag des Juni 2028, sowie letztmals am dritten Werktag des Mai 2029 monatlich jeweils denjenigen entsprechend prozentual verminderten oder erhöhten Betrag (nachfolgend auch „monatlicher Betrag 5“ genannt) zu bezahlen, der sich unter Anwendung der verhältnismäßigen (prozentualen) Änderung des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis z.Zt. 2020=100) im prozentualen Vergleich des Indexstandes vom 01.06.2027 mit dem Indexstand am 01.06.2028 auf den „monatlichen Betrag 4“ errechnet und

f) weitergehend an die Klägerin erstmals am dritten Werktag des Juni 2029, sowie letztmals am dritten Werktag des Mai 2030 monatlich jeweils denjenigen entsprechend prozentual verminderten oder erhöhten Betrag (nachfolgend auch „monatlicher Betrag 6“ genannt) zu bezahlen, der sich unter Anwendung der verhältnismäßigen (prozentualen) Änderung des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis z.Zt. 2020=100) im prozentualen Vergleich des Indexstandes vom 01.06.2028 mit dem Indexstand am 01.06.2029 auf den „monatlichen Betrag 5“ errechnet und

g) weitergehend an die Klägerin erstmals am dritten Werktag des Juni 2030, sowie letztmals am dritten Werktag des Oktober 2030 monatlich jeweils denjenigen entsprechend prozentual verminderten oder erhöhten Betrag (nachfolgend auch „monatlicher Betrag 7“ genannt) zu bezahlen, der sich unter Anwendung der verhältnismäßigen (prozentualen) Änderung des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis z.Zt. 2020=100) im prozentualen Vergleich des Indexstandes vom 01.06.2029 mit dem Indexstand am 01.06.2030 auf den „monatlicher Betrag 6“ errechnet, sowie

h) weitergehend an die Klägerin am dritten Werktag des November 2030 einen Teilbetrag in Höhe von 28/30 aus dem „monatlicher Betrag 7“ zu bezahlen.

20

Die Berechnung der vorstehenden „monatlichen Beträge Nr. 1 bis Nr. 7“ erfolgen klarstellend mit den Maßgaben, dass

- In dem Fall, in dem der vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis z.Zt. 2020=100) umbasiert wird, oder eine Umstellung auf ein neues Basisjahr erfolgt, auch die Ausgangsbasis (Stand bei der letzten Mietveränderung) für die hier gegenständlichen Berechnungen entsprechend umbasiert bzw. entsprechend auf das neue Basisjahr umgestellt werden und

- Die Veränderung des Mietzinses danach entsprechend berechnet wird. Sofern das statistische Bundesamt die Weiterführung des Indexes ganz oder teilweise einstellen sollte, so tritt an seine Stelle der entsprechenden Nachfolgeindex.

4. Die Beklagten werden darüber hinaus gesamtschuldnerisch verurteilt, die Klägerin spätestens zum ersten eines jeden Kalendermonats, erstmals am 01.01.2024 und letztmals am 01.07.2027 monatlich von der gegenüber der M... aus dem Leasingvertrag ... monatlich fällig werdenden Leasingrate in Höhe von jeweils € 370,53 freizustellen.

5. Die Beklagten werden darüber hinaus gesamtschuldnerisch verurteilt, die Klägerin spätestens zum ersten eines jeden Kalenderjahres, erstmals am 01.01.2024 und letztmals am 01.01.2030 von der gegenüber der ... in Höhe von 1% aus dem Betrag von € 24.630,00 bestehenden Avalprovision in Höhe eines Teilbetrages hieraus in Höhe von jährlich jeweils € 131,08 freizustellen.

21

Das gilt mit der Maßgabe, dass der zum 01.01.2030 fällige Freistellungsanspruch sich lediglich auf einen Teilbetrag in Höhe von € 127,12 erstreckt.

6. Die Beklagten werden darüber hinaus gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin

am 01.01.2025 € 3.055,57 und

am 01.01.2026 weitere € 2.611,13 und

am 01.01.2027 weitere € 2.166,69 und

am 01.01.2028 weitere € 1.722,25 und

am 01.01.2029 weitere € 1.277,81 und

am 01.01.2030 weitere € 833,37 und

am 01.01.2031 weitere € 388,93 und

am 01.01.2032 weitere € 27,79

zu bezahlen.

22

Die Beklagten beantragen:

Klageabweisung.

23

Die Beklagten bestreiten die Forderung dem Grunde und der Höhe nach. Die Klägerin sei freiwillig ausgezogen. Der Klägerin sei zumutbar gewesen, den Räumungsrechtsstreit zu führen. Sie habe ja eine Feststellungswiderklage erheben können. Es sei für sie risikolos gewesen, die gerichtliche Entscheidung abzuwarten. Die Klägerin habe sich nicht in einer Drucksituation befunden. Insofern sei insbesondere zu berücksichtigen, dass eine Drucksituation nicht mit dem Schreiben der Beklagten zu 1) vom 18.02.2021 begründet werden könne, schließlich sei der Abschluss des Neumietvertrags ja bereits am 18.11.2020 erfolgt. Wenn überhaupt, dann habe die Klägerin die Drucksituation selbst herbeigeführt, indem sie auf den Vorschlag einer gütlichen Einigung, welchen die Beklagten zu 1) der Klägerin mit Schreiben vom 19.01.2021 unterbreitete (Anlage B1), nicht einging. Der geltend gemachte Schaden beruhe auch nicht auf einer Pflichtverletzung der Beklagten zu 1), sondern auf einer fehlerhaften Beratung des Nebenintervenienten. Soweit dieser die Wirksamkeit des Altmietvertrags in Frage gestellt habe, habe er sich seinerseits im Rechtsirrtum befunden. Es liege ein Fall der überholenden Kausalität vor. Die Beklagte zu 1) habe jedenfalls auf die Plausibilität der von ihr im Räumungsrechtsstreit vertretenen Rechtsposition vertrauen dürfen. Der Zeitraum zwischen Kündigungszugang am 30.09.2020 und dem Abschluss des Neuvertrags am 18.11.2020 sei so kurz, dass die Klägerin schon früher angefangen haben müsse, ein neues Gewerbemietobjekt zu finden.

24

Das Gericht hat in der Terminsverfügung vom 19.03.2024 (Bl. 86 d. A.) sowie in der mündlichen Verhandlung vom 17.05.2024 (Bl. 138 d. A.) Hinweise erteilt.

25

Zur Ergänzung des Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze samt Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 17.05.2024 (Bl. 137 / 141 d. A.) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

26

Die zulässige Klage ist dem Grunde nach begründet.

A.

27

Das Gericht ist funktionell zuständig. Die Voraussetzungen für eine Verweisung an eine Kammer für Handelssachen lagen nicht vor. Insoweit darf auf den gerichtlichen Hinweis vom 19.03.2024 (Bl. 86 d. A.) verwiesen werden. Überdies enthält die Klageerwiderung eine Rücknahme des Verweisungsantrags.

B.

28

Die Voraussetzungen für den Erlass eines Grundurteils nach § 304 Abs. 1 ZPO liegen vor. Die Beklagten bestreiten den klägerischen Anspruch dem Grunde und der Höhe nach. Entscheidungsreife besteht derzeit noch nicht. Zur Schadenshöhe muss noch umfassend Beweis erhoben werden. Im Einzelnen:

29

Die Klägerin kann von der Beklagten zu 1) gemäß § 280 Abs. 1 bzw. §§ 282, 241 Abs. 2 BGB, 249 Abs. 1, § 535 BGB dem Grunde nach Schadensersatz verlangen. Die Beklagte zu 2) haftet als Komplementärin der Beklagten zu 1) für deren Verbindlichkeiten neben ihr gesamtschuldnerisch, §§ 161 Abs. 2, 128 HGB.

30

I. Der Anspruch ist nicht schon deswegen ausgeschlossen, weil aufgrund des Auszugs der Klägerin am 16.06.2021 eine einvernehmliche Beendigung des Mietvertrags vorläge. Die von der Beklagten zu 1) am 28.09.2020 erklärte fristlose Kündigung kann nicht kurzerhand in ein Angebot zur Vertragsaufhebung umgedeutet werden (Geldmacher in: Fritz/Geldmacher/Leo, Gewerberaummietrecht, 5. Aufl. 2024 § 7 Rn. 86). Liegen die Kündigungsgründe vor, wird das Vertragsverhältnis durch die Kündigungserklärung grundsätzlich auch gegen den Willen des Erklärungsempfängers beendet; liegen sie nicht vor, bleibt es bestehen. Schweigen auf die unwirksame Kündigung, Schlüsselerückgabe sowie Räumung und Herausgabe des Mietobjekts lassen deshalb grundsätzlich keine eindeutigen Rückschlüsse auf den Willen des Erklärungsempfängers zu. Das Schweigen wird regelmäßig als schlichte Hinnahme der für richtig erachteten Rechtslage nach der Kündigungserklärung zu werten sein und kann nur ganz ausnahmsweise als (konkludente) Zustimmung zur Beendigung des Vertragsverhältnisses gedeutet werden (Geldmacher, a. a. O.). Ein Aufhebungsvertrag kommt nicht zustande, wenn der Mieter die Kündigung des Vermieters als unberechtigt zurückweist, auch wenn er in der Folgezeit zum ursprünglich angenommenen Kündigungszeitpunkt auszieht (Leonhard in Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 3. Aufl. 2024, Vorbem. zu § 535 BGB Rn. 582). So liegt der Fall aber hier, schließlich ist der Auszug während des Räumungsverfahrens erfolgt, in welchem die Klägerin dem Räumungsbegehren der Beklagten zu 1) wiederholt entgegengetreten ist.

31

II. Der Anspruch ist noch nicht verjährt. Der Anspruch verjährt nach den §§ 195, 199 BGB, nicht jedoch in der kurzen Frist des § 548 Abs. 2 BGB (Schmidt-Futterer/Streyl, 16. Aufl. 2024, BGB § 542 Rn. 249, beckonline; Fleindl in Bub/Dreier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummieta, 5. Aufl. 2019, Kapitel IV. Rn. 43 a. E.). Damit geht die Verjährungseinrede ins Leere.

32

III. Eine Pflichtverletzung der Beklagten zu 1) liegt in Form der unwirksamen Kündigung vom 28.09.2020 vor.

33

Ein Vermieter verletzt seine Vertragspflichten, wenn er dem Mieter den Mietgebrauch durch eine wegen fehlender materieller Gründe unwirksame Kündigung streitig macht (statt vieler: Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 573 Rn. 219). Dies ist hier der Fall. Die Abweisung der unter dem Az. 34 O 4505/21 erhobenen Räumungsklage führt zur Feststellung, dass dem Kläger im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung jenes Rechtsstreits kein Räumungsanspruch zustand (BeckOK MietR/Bruns, 37. Ed. 1.5.2024, BGB § 542 Rn. 294, beck-online) und impliziert damit, dass die Kündigung vom 28.09.2020 unwirksam war. Zudem ist dies zwischen den Parteien unstreitig. Im Hinblick auf die Unbegründetheit dieser Kündigung wird überdies ergänzend auf die Entscheidungsgründe des als Anlage K7 vorgelegten Endurteils vom 29.10.2021 Bezug genommen.

34

IV. Aufgrund der Pflichtverletzung der Beklagten zu 1) wird das Vertretenmüssen vermutet, § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB. Der Beklagten zu 1) ist nicht gelungen, diese Vermutung zu widerlegen. Das Risiko einer fehlerhaften Beurteilung der Rechtslage trägt der Kündigende; deshalb ist er auch dann zum

Schadensersatz verpflichtet, wenn er sich über die Rechtslage irrt (Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 542 Rn. 108, beckonline). Dabei verkennt das Gericht nicht, dass die Beklagte zu 1) im Räumungsrechtsstreit anwaltlich vertreten war. Dies entlastet die Beklagte zu 1) aber ebensowenig wie ihr Vortrag, sie habe die Kündigung für plausibel halten dürfen.

35

An das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums sind nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich strenge Maßstäbe anzulegen. Der Schuldner muss die Rechtslage unter Einbeziehung der höchstrichterlichen Rechtsprechung sorgfältig prüfen. Entschuldigt ist ein Rechtsirrtum nur dann, wenn der Irrrende bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt mit einer anderen Beurteilung durch die Gerichte nicht zu rechnen brauchte. Bei einer zweifelhaften Rechtsfrage handelt bereits fahrlässig, wer sich erkennbar in einem Grenzbereich des rechtlich Zulässigen bewegt, in dem er eine von der eigenen Einschätzung abweichende Beurteilung der rechtlichen Zulässigkeit des fraglichen Verhaltens in Betracht ziehen muss. Der Schuldner darf nicht das Risiko einer zweifelhaften Rechtslage dem Gläubiger zuschieben (BGH NZM 2015, 538 Rn. 63, beckonline; BGH, Urteil vom 16. Dezember 1986 – KZR 36/85 RN 19 –, juris).

36

Vorliegend musste die Beklagte zu 1) ernstlich damit rechnen, dass das Gericht – wie später auch geschehen (Anlage K7) – einen Schriftformverstoß verneinen und die Räumungsklage abweisen würde. Für die Annahme eines unverschuldeten Rechtsirrtums ist daher kein Raum.

37

V. Der geltend gemachte Schaden ist auch ursächlich auf die unwirksame Kündigung der Beklagten zu 1) zurückzuführen.

1.) Die Ursächlichkeit kann fehlen, wenn ein zu Unrecht gekündigter Mieter ohnehin vorhatte, das Mietverhältnis zu beenden (Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 542 Rn. 108, beck-online). Das haben die Beklagten so aber weder vorgetragen noch unter Beweis gestellt. Soweit der Beklagtenvertreter in seinem nachgelassenen Schriftsatz vom 05.06.2024 argwöhnt, der Zeitraum von 7 Wochen zwischen der Zustellung der Kündigungserklärung am 30.09.2020 und dem Abschluss des Neumietvertrags am 18.11.2020 sei so kurz, dass die Klägerin bereits vor Zugang der Kündigung nach Ersatzflächen gesucht haben müsse, berührt dies die Kausalität nicht. Im Übrigen handelt es sich hier um eine bloße Spekulation der Beklagten, für welches es keine hinreichenden tatsächlichen Anhaltspunkte gibt. Der besagte Zeitraum vom 7 Wochen lässt keinen Rückschluss darauf zu, ob die Klägerin bereits vor dem 30.09.2020 nach Ersatzflächen suchte und erst nicht darauf, ob sie ohnehin vorhatte, das Mietverhältnis zu beenden. Insgesamt handelt es sich bei dem diesbezüglichen Vortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 05.06.2024 um Vortrag, der 1. an der Sache vorbeigeht und 2. einen Ausforschungsbeweis enthält. Der Vortrag ist damit unerheblich, in eine Beweisaufnahme war nicht einzutreten.

2.) Eine überholende Kausalität aufgrund einer vom Nebenintervenienten geäußerten Rechtsansicht liegt nicht vor. Es kann hier schon keine Rede davon sein, dass eine zwischenzeitliche Fehlbeurteilung der Rechtslage durch den Nebenintervenienten völlig unabhängig von der Pflichtverletzung der Beklagten zu 1) erfolgte und dass der Abschluss des Neumietvertrags völlig unabhängig von der Pflichtverletzung der Beklagten zu 1) erfolgte. Zudem beschränken sich die Beklagten darauf, schlicht apodiktisch zu behaupten, dass ausschließlich eine zwischenzeitliche Fehlbeurteilung der Rechtslage durch den Nebenintervenienten zum Vertragsschluss geführt habe, sie bieten insoweit keinerlei Beweis an.

3.) Der Zurechnungszusammenhang ist nicht unterbrochen.

38

a) Der Zurechnungszusammenhang zwischen einem schädigenden Ereignis und dem Schaden bei eigenen selbstschädigenden Handlungen des Geschädigten bleibt bestehen, wenn die Handlung durch das haftungsbegründende Ereignis herausgefordert wurde oder für sie ein rechtfertigender Anlass im Sinne einer nicht als ungewöhnlich oder gänzlich unangemessen zu bewertenden Entschließung bestand. Er fehlt, wenn der Geschädigte selbst in völlig ungewöhnlicher oder unsachgemäßer Weise in den schadensträchtigen Geschehensablauf eingreift und eine weitere Ursache setzt, die den Schaden endgültig herbeiführt (BGH NJW 2017, 1600 Rn. 11, beckonline)

39

b) Vorliegend hat die Beklagten zu 1) in Gestalt der Kündigungserklärung vom 28.09.2020 ernsthaft zum Ausdruck gebracht, dass sie die Räumung des Mietobjekts durch die Klägerin anstrebt. Die Klägerin musste vernünftigerweise zum Zeitpunkt des Erhalts der Kündigungserklärung damit rechnen, dass die Beklagte zu 1) Räumungsklage erheben würde, wie dies ja letztlich auch geschehen ist. Es mag im Vergleich zu anderen bei dem erkennenden Gericht geführten Räumungsrechtsstreiten ein seltenes Vorgehen sein, dass die Klägerin noch vor der Erhebung der Räumungsklage Ersatzräume anmietete. Dieses Vorgehen ist jedoch, wie sogleich noch ausführlicher beim fehlenden Mitverschulden gezeigt wird, nicht völlig ungewöhnlich, unsachgemäß oder gar gänzlich unangemessen, schließlich konnte die Klägerin den Ausgang des Räumungsrechtsstreits nicht sicher vorhersehen. Letztlich bleibt es dabei, dass der Abschluss des Neumietvertrags von der Beklagten zu 1) herausgefordert wurde.

40

VI. Zum Grund eines Schadensersatzanspruchs gehört die Feststellung, dass ein aus dem geltend gemachten Haftungsgrund resultierender Schaden entstanden sein kann, so dass es zumindest wahrscheinlich ist, dass der Anspruch in irgendeiner rechnerischen Höhe besteht (BGH NJW 2004, 2526, beckonline). Dies ist hier der Fall. Vorliegend hat die Klägerin triftige Anhaltspunkte dafür vorgetragen, dass durch den Auszug ihrer Praxis aus dem Anwesen N... und den Neubezug der Praxis im Anwesen ... mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Schaden entstanden ist. Dies ergibt sich u. a. bereits daraus, dass die Klägerin nach der Praxisverlegung für ihre Praxisflächen statt zuletzt 3.805,50 nettokalt je Kalendermonat nunmehr 7.280,00 € nettokalt je Kalendermonat zu zahlen hatte.

41

VII. Der Anspruch der Klägerin ist auch nicht wegen Mitverschuldens gemäß § 254 Abs. 1 BGB ganz oder teilweise entfallen.

42

1.) Entschließt sich der Mieter wegen einer unwirksamen Kündigung zum Auszug, so muss er sich ein Mitverschulden entgegenhalten lassen, wenn er die Unwirksamkeit der Kündigung erkennen und sich hiergegen in zumutbarer Weise zur Wehr setzen konnte. Nach der Rechtsprechung des BGH kann eine Ersatzpflicht des Vermieters für Kündigungsfolgeschäden aus dem Gesichtspunkt mitwirkenden Verschuldens des Mieters dann ganz oder teilweise entfallen (§ 254 BGB), wenn das Fehlen eines Kündigungsgrundes auf der Hand liegt oder wenn dem Mieter aus anderen Umständen des konkreten Einzelfalles zumutbar ist, sich gegen die Kündigung zu wehren (BGH Beschl. v. 13.4.2010 – VIII ZR 180/09, BeckRS 2010, 20022 Rn. 11, beckonline). Dabei kommt es vor allem auf das Gewicht der geltend gemachten Kündigungsgründe an: Je mehr sie für eine Wirksamkeit der Kündigung sprechen, umso weniger kann dem Mieter zugemutet werden, sich auf eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter einzulassen oder es auf einen Rechtsstreit ankommen zu lassen. Ist die Kündigung offensichtlich unwirksam, kann ein Schadensersatzanspruch des Mieters auch ganz entfallen (Bub/Treier MietR-HdB, Kapitel IV. Beendigung des Mietverhältnisses Rn. 44, beckonline). Was der Mietpartei an Gegenwehr zumutbar ist, kann nicht ohne Berücksichtigung der damit für sie unter Umständen verbundenen Nachteile beurteilt werden. Je gewichtiger die Gründe sind, die für die Wirksamkeit einer umstrittenen Kündigung sprechen, desto weniger kann dem gekündigten Mieter zugemutet werden, sich auf eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter einzulassen oder es auf einen Prozess ankommen zu lassen. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch, ob und in welcher Höhe er sich Ersatzansprüchen des Vermieters aussetzt, wenn er der Kündigung entgegentritt (BGH NJW 1984, 1028, beckonline). Dem Mieter fällt bei einer Kündigung des Vermieters regelmäßig auch dann kein Mitverschulden zur Last, wenn er freiwillig räumt. In der unrechtmäßigen Kündigung oder Räumungsaufforderung liegt nämlich eine schwere Vertragsverletzung, die den Mieter zur fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB berechtigen würde. Überdies kann der Vermieter sich gegenüber dem Mieter nicht darauf berufen, dass das Mietverhältnis infolge der Unwirksamkeit der Kündigung fortbesteht. Nur wenn das Fehlen eines Kündigungsgrundes (evident) auf der Hand liegt oder wenn dem Mieter aus anderen Umständen des konkreten Einzelfalles zumutbar ist, sich gegen die Kündigung zu wehren, kann eine Ersatzpflicht des Vermieters für Kündigungsfolgeschäden aus dem Gesichtspunkt mitwirkenden Verschuldens des Mieters ganz oder teilweise entfallen (Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 542 Rn. 109, beck-online)

43

2.) Gemessen an diesem rechtlichen Maßstab liegt der Klägerin nach einer Gesamtabwägung der besonderen Umstände des Einzelfalles kein Mitverschulden zur Last.

44

a) Das Fehlen eines Kündigungsgrundes war hier mitnichten evident. Es ist der Beklagten zudem gemäß § 242 BGB verwehrt, sich hierauf zu berufen. Es ist in höchstem Maße widersprüchlich und treuwidrig, wenn die Beklagtenpartei sinngemäß vortragen lässt, sie selbst habe als Immobiliengesellschaft das Fehlen eines Kündigungsgrundes nicht erkennen können bzw. umgekehrt aufgrund der einschlägigen höchstrichterlichen und obergerichtlichen Rechtsprechung von einem Schriftformverstoß ausgehen dürfen, während sie andererseits der Klägerin, die als Ärztin juristische Laiin ist, vorwirft, sie habe das Fehlen des Kündigungsgrundes als auf der Hand liegend erkennen können.

45

b) Für die Klägerin war ein Abwarten des Räumungsrechtsstreits auch nicht risikolos. Zutreffend weist der Klägerevertreter darauf hin, dass im Fall einer Verurteilung zur Räumung die Beklagte zu 1) gemäß § 711 S. 1 Hs. 2 ZPO Sicherheit leisten und dadurch die vorläufige Vollstreckbarkeit des Räumungsurteils hätte herstellen können. Auch die Erhebung einer negativen Feststellungsklage hätte der Klägerin kaum weitergeholfen. Das diesbezügliche Feststellungsinteresse wäre mit Erhebung der Räumungsklage durch die Beklagte zu 1) wieder entfallen (MüKoBGB/Bieber, 9. Aufl. 2023, BGB § 542 Rn. 26, beckonline). Überdies wären hierbei auf Seiten der Klägerin – jedenfalls zunächst – nicht unerhebliche Kosten angefallen. Die Beklagte zu 1) kann aber nicht von der Klägerin verlangen, dass sie als Mieterin zur Beseitigung einer Pflichtwidrigkeit der Vermieterin einen kostspieligen Zivilprozess anstrengt. Es geht nicht an, dass die Vermieterseite auf diese Weise das Risiko ihres Verhaltens faktisch der Mieterseite überstülpt.

46

c) In wirtschaftlicher Hinsicht befand sich die Klägerin in einer Drucksituation. Aufgrund der zum 31.03.2020 ausgesprochenen Kündigung musste die Klägerin damit rechnen, dass die Beklagte zu 1) – wie letztlich auch geschehen – kurz vor oder nach Ablauf dieses Datums Räumungsklage erheben würde. Zur Überzeugung des Gerichts kann dahinstehen, ob die Klägerin – was die Beklagten neuerdings bestreiten – über eine Kassenzulassung verfügt oder nicht. Es kann aus Sicht des Gerichts als gesichert angesehen werden, dass bereits die vorläufige Vollstreckung eines Räumungsurteils den Praxisbetrieb der Klägerin vollständig zum Erliegen gebracht und hierdurch nicht nur die wirtschaftliche Existenz der Klägerin, sondern auch jene ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in hohem Maße gefährdet hätte. Die Kündigung wurde der Klägerin am 30.09.2020 und damit mitten in der sog. 2. Welle der Covid19-Pandemie zugestellt. Zum damaligen Zeitpunkt waren Impfstoffe noch nicht zugelassen, das Ende der Pandemie war nicht absehbar. Es bestanden damals erhebliche Unsicherheiten auch und gerade in wirtschaftlicher Hinsicht, welche auch den Markt für Gewerbeimmobilien betrafen. Vor diesem Hintergrund konnte die Klägerin nicht vorhersehen, ob sie in absehbarer Zeit geeignetere Ersatzflächen finden würde und ob sich der zeitliche Mehraufwand für eine weitere Suche nach Ersatzflächen lohnen würde. Letztlich hat die Klägerin hier aus kaufmännischer Vorsicht gehandelt, was nicht zu beanstanden ist.

47

Nach alledem war wie erkannt zu entscheiden.