

Titel:

Schadensersatz nach unzutreffender Mietvertragskündigung wegen Schriftformmangels

Normenkette:

BGB § 280 Abs. 1, § 249, § 281 Abs. 1, § 278, § 550, § 542 Abs. 2

Leitsätze:

1. Spricht ein Vermieter eines langfristigen Mietvertrags eine – unberechtigte – Kündigung wegen eines behaupteten Schriftformmangels aus, so macht er sich nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB gegenüber dem Mieter grundsätzlich schadensersatzpflichtig, wenn dieser aufgrund der Kündigung das Mietobjekt räumt und herausgibt. (Rn. 41 – 45)

2. Das Verschulden des Vermieters entfällt nicht deshalb, weil zwei Großkanzleien im Rahmen einer due diligence Prüfung bei Erwerb des Anwesens die Kündigung im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung als erfolgversprechend angesehen haben. (Rn. 46 – 55)

3. Den Mieter trifft regelmäßig kein Mitverschulden, wenn er die Mietsache räumt und an den Vermieter herausgibt, ohne sich auf eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter einzulassen oder einen Rechtsstreit zu führen. (Rn. 79)

1. Ist in einem Vorprozess zwischen den Parteien die Unwirksamkeit einer Kündigung rechtskräftig entschieden worden, kann im Regressprozess die Richtigkeit dieses Urteils nicht mehr in Zweifel gezogen werden. (Rn. 31 – 35) (redaktioneller Leitsatz)

2. Für die Annahme eines unverschuldeten Rechtsirrtums gelten für Gläubiger und Schuldner unterschiedliche Maßstäbe. Während ein Gläubiger grundsätzlich nicht schon dann fahrlässig handelt, wenn er nicht erkennt, dass seine Forderung unberechtigt ist, trägt der Schuldner grundsätzlich das Risiko seines Irrtums. (Rn. 52 – 53) (redaktioneller Leitsatz)

3. Durch eine anwaltliche Beratung des Mieters, die zum Ergebnis hat, dass der Räumungsanspruch möglicherweise bestehen könnte, ist der Zurechnungszusammenhang nicht unterbrochen. (Rn. 73 – 75) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung, Mietvertrag, Schadensersatz, Mieter, Mitverschulden, Berufung, Pflichtverletzung, Mietsache, Auslegung, Vermieter, Verschulden, Grundbuch, Gutachten, Zulassungsausschuss, Due Diligence, einstweilige Einstellung, von Amts wegen, Unwirksame Kündigung, Schriftformmangel, Schadensersatzanspruch, Kausalität des Schadens, Mitverschulden des Mieters, Zurechnungszusammenhang, Rechtsirrtum, Kündigung, freiwillige Räumung, Rechtsberatung, Schriftform, Gewerberaummieta

Vorinstanz:

LG München I, Grundurteil vom 06.09.2024 – 34 O 15962/23

Fundstellen:

ZMR 2026, 142

LSK 2025, 40487

FDMietR 2026, 940487

Tenor

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 06.09.2024, Aktenzeichen 34 O 15962/23, wird zurückgewiesen.

2. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 1.000.006,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Klägerin verlangt als vormalige Mieterin von den Beklagten Schadensersatz, weil ihr infolge einer unwirksamen Kündigung der Beklagten zu 1 durch Anmietung eines anderen Objekts zusätzliche Kosten entstanden sind und noch entstehen werden.

2

1. Mit dem als Anlage K 01 vorgelegten Mietvertrag vom 03.03./14.03.2014 mietete die Klägerin von der ... eine Mieteinheit mit einer Fläche von ca. 177 m² in dem Anwesen ... in ... zum Betrieb einer Facharztpraxis für Dermatologie. Der Mietvertrag lautet u.a.:

„§ 4 Mietzeit und Kündigung

1. Die Mietzeit beginnt je nach Erteilung der Baugenehmigung und Fertigstellung der Umbaumaßnahmen in einem Zeitfenster zwischen dem 01.09.2014 und dem 01.03.2015 (Mietbeginn) und wird auf die Dauer von 10 Jahren fest abgeschlossen. Näheres zum Mietbeginn regelt § 25 dieses Mietvertrages.

2.1. Die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete beginnt mit Übergabe des Mietobjekts (siehe auch sonstige Vereinbarungen „in Ergänzung des § 4 Punkt 1. gilt folgendes als vereinbart: Absatz 3), sofern eine spätere Übergabe als zum Mietbeginn nicht von dem Mieter zu vertreten ist oder in zusätzlichen Ausbaurbeiten begründet ist, die nach Erstellung der Mieterbaubeschreibung durch den Mieter oder auf dessen Wunsch erfolgen. Dem Mieter werden neben der vorgenannten Vertragsdauer ein Optionsrecht zu gleichen Bedingungen von zwei mal 3 Jahren eingeräumt. Will er von seinem Optionsrecht Gebrauch machen, so hat er dieses der Vermieterin gegenüber schriftlich mit einer 12monatigen Frist vor Ablauf der Vertragslaufzeit auszuüben. ...

§ 24 Sonstige Vereinbarungen ...Ergänzung des § 4 Punkt 1. gilt folgendes als vereinbart:

Da es sich bei der Mietfläche derzeit bauordnungsrechtlich um eine „Bürofläche“ handelt, wird die Vermieterin zügig nach Unterzeichnung dieses Vertrages eine Nutzungsänderung in eine „ärztliche Praxisfläche“ bei der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München beantragen. Dem Mieter ist bekannt, dass weder eine Nutzung der Flächen, noch der Baubeginn (ausgenommen Abbruch und Bodenbelagsarbeiten) vor Erteilung der Baugenehmigung zulässig sind.

Dieser Mietvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der beantragten Baugenehmigung (Nutzungsänderung) der Mietflächen durch die Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München in eine „ärztliche Praxisfläche“. Sollte sich die geplante Nutzung in den Mietflächen durch die Mieterin als nicht genehmigungsfähig erweisen, wird dieser Vertrag nicht wirksam. In diesem Fall entstehen keiner der beiden Parteien hierdurch Ansprüche gegen die andere Mietpartei, insbesondere auf Ersatz von Kosten oder Schadenersatzansprüche.

Nach Erteilung der beantragten Baugenehmigung -welche nach Erfahrungssätzen in München derzeit mehr als sechs Monate betragen kann-wird die Vermieterin zügig mit dem Ausbau der Flächen gem. Grundriss und Ausstattungsbeschreibung beginnen. Die Parteien verpflichten sich, einen Nachtrag zum Mietvertrag zu schließen, in dem der genaue Mietbeginn festgelegt ist, sobald der Fertigstellungszeitpunkt erkennbar ist.

Sollte der Zulassungsausschuss der KVB einer Verlegung des Praxissitzes der Mieterin in die ..., ... nicht zustimmen, so haben beide Parteien das Recht, von dem Vertrag zurück zu treten, ohne dass einer der beiden Parteien hierdurch Ansprüche gegen die andere Mietpartei, insbesondere auf Ersatz von Kosten oder Schadenersatzansprüche, entstehen.“

3

Am 08.05./12.05.2014 schlossen die Vertragsparteien den 1. Nachtrag zum Mietvertrag. Die Übergabe der Mietsache erfolgte am 28.11.2014, vgl. Übergabeprotokoll Anlage K 02. Die Miete betrug zuletzt € 3.805,50 nettokalt (21,50 €/m²) pro Monat.

4

Die Beklagte zu 1, deren Komplementärin die Beklagte zu 2 ist, erwarb im Jahr 2020 das Grundstück und wurde im selben Jahr als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 28.09.2020, Anlage K 04, teilte die Beklagte zu 1 der Klägerin den Eigentumsübergang mit und erklärte zugleich die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.03.2021. Die Beklagte berief sich auf verschiedene Schriftformmängel, so sei der Mietgegenstand nicht klar bestimmt und der Mietbeginn sei unzureichend dokumentiert, so dass unklar bleibe, wann das Mietverhältnis ende.

5

Die Klägerin widersprach der Kündigung mit Anwaltsschreiben des Nebenintervenienten vom 26.10.2020, vorgelegt als BB 3. Darin heißt es u.a.:

„Was den Beginn des Mietverhältnisses betrifft, so ergibt sich dieser aus dem Übergabeprotokoll vom 28.11.2014 und aus der Zahlung der ersten Miete für Dezember 2014. Selbst wenn hier ein Verstoß gegen das Formerfordernis vorläge, so gebe ich zu bedenken, dass dies keine Frage des § 550 BGB ist, sondern eine Frage, ob vor diesem Hintergrund überhaupt ein wirksamer Mietvertrag zustande gekommen ist. Bei Beginn des Mietverhältnisses handelt es sich sicherlich um ein essentialia negotii, dessen Fehlen dazu führt, dass überhaupt noch kein Vertrag zustande gekommen ist. ... Eine Auseinandersetzung hierüber kann – wie Sie sicher verstehen werden – völlig ausufern und deshalb empfiehlt es sich dringend, hier eine Vereinbarung zu treffen. ...“

6

Am 18.11.2020 schloss die Klägerin einen Mietvertrag, vorgelegt als Anlage K 05, mit der ... über Räumlichkeiten im Anwesen ... in ... mit einer Fläche von ca. 259,73 m², beginnend 10 Wochen nach Erteilung der Nutzungsänderung auf die Dauer von 20 Jahren. Als monatliche Miete wurde ein Betrag in Höhe von € 7.280,00 nettokalt (28,03 €/m²) vereinbart. Der Vertrag wurde durch den 1. Nachtrag vom 14.05./20.05.2021 ergänzt, mit dem die Mietzeit auf den Zeitraum vom 14.05.2021 bis 13.05.2041 festgelegt wurde.

7

Der Streithelfer der Klägerin schrieb erneut mit Schreiben vom 17.12.2020, Anlage BB 4, an die Beklagte zu 1, in dem es u.a. heißt:

„... Wir vertreten daher nach wie vor die Auffassung, dass das Mietverhältnis gar nicht wirksam zustande gekommen ist und somit § 550 BGB auch gar nicht zur Anwendung kommt.

Vor diesem Hintergrund darf ich Sie bitten, Ihre Haltung noch einmal zu überdenken und uns einen Vorschlag zu unterbreiten, der nicht nur die Rückerstattung der Investitionen meiner Mandantin zu Beginn des Mietverhältnisses, sondern auch eine angemessene Kostenbeteiligung an den Umzugskosten deiner Mandantin berücksichtigt.“

8

Die Beklagte zu 1 erhob mit der Klageschrift vom 26.03.2021 Klage gegen die Klägerin auf Räumung und Herausgabe der Räumlichkeiten in der ... vor dem Landgericht München I, Az. 34 O 4505/21. Die Klägerin gab die Mieträume am 16.06.2021 an die Beklagte zu 1 zurück. Der mit Schriftsatz vom 16.07.2021 durch die Beklagte zu 1 erklärten Erledigung stimmte die Klägerin nicht zu.

9

Mit dem rechtskräftigen Endurteil vom 29.10.2021, Anlage K 7, wies das Landgericht die Räumungsklage ab. Ein Schriftformmangel liege nicht vor. Insbesondere sei der Mietbeginn nicht schriftformschädlich vereinbart. Nach dem Mietvertrag beginne das Mietverhältnis mit der Übergabe. Zudem hätten sich die Parteien verpflichtet, einen Nachtrag zu schließen, in dem der genaue Mietbeginn festgelegt wird. Nach der Rechtsprechung des BGH (Az. XII ZR 104/12) sei es ausreichend, dass dem Mietvertrag die maßgeblichen Umstände so genau zu entnehmen sind, dass der Erwerber beim Vermieter oder Mieter entsprechende Nachforschungen anstellen kann. Dies sei hier der Fall.

10

Mit ihrer Klage vom 12.12.2023 verlangt die Klägerin nunmehr Schadensersatz von den Beklagten. Die Unwirksamkeit der Kündigungen der Beklagten zu 1 stehe rechtskräftig fest. Der Klägerin seien durch die erzwungene Verlegung der Praxisräume ganz erhebliche Schäden entstanden.

11

2. Mit dem angegriffenen Grundurteil vom 06.09.2024 hat das Landgericht entschieden, dass die Klage dem Grunde nach gerechtfertigt ist. Mit dem Auszug der Klägerin aus den Mieträumen sei es nicht zu einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses gekommen, die den geltend gemachten Ansprüche entgegenstehen könnte. Die Ansprüche seien auch nicht verjährt, da § 548 Abs. 2 BGB nicht anwendbar sei. Die Kündigung vom 28.09.2020 stelle eine Pflichtverletzung der Beklagten zu 1 dar. Den Beklagten sei es nicht gelungen, die Vermutung des Verschuldens zu widerlegen. Insbesondere liege kein unverschuldeter Rechtsirrtum vor.

12

Die Beklagten hätten nicht bewiesen, dass die Klägerin bereits unabhängig von der Kündigung andere Räumlichkeiten anmieten wollte oder dass die Anmietung anderer Räumlichkeiten auf einer fehlerhaften Beratung durch den Nebenintervenienten beruhte. Die Klägerin sei nicht verpflichtet gewesen, den Ausgang des Räumungsrechtsstreits abzuwarten oder selbst Feststellungsklage zu erheben. Der Anspruch sei auch nicht wegen eines Mitverschuldens der Klägerin teilweise oder ganz entfallen.

13

Hinsichtlich der Darstellung des Sach- und Streitstandes wird auf den Tatbestand im angefochtenen Urteil des Landgerichts München I vom 06.09.2024 Bezug genommen.

14

3. Mit der Berufung verfolgen die Beklagten ihre erstinstanzlichen Anträge auf Klageabweisung weiter. Der Streithelfer habe zwar mit Schreiben vom 26.10.2020 der Kündigung widersprochen. Er habe darin aber auch die Ansicht vertreten, der Mietvertrag sei nicht wirksam zustande gekommen und dass die Klägerin bereits nach einem anderen Mietobjekt suche. Dass bereits 7 Wochen nach Zugang ein neuer Mietvertrag abgeschlossen worden sei, lasse nur den Schluss darauf zu, dass die Klägerin bereits vor Zugang der Kündigung nach einem neuen Mietobjekt gesucht habe. Dazu sei Beweis angeboten worden.

15

Im übrigen habe das Landgericht fehlerhaft die Rechtsprechung zum vorgetäuschten Eigenbedarf auf diesen Fall angewendet. In der Erhebung einer Räumungsklage könne keine Pflichtverletzung liegen. Es liege auch ein Schriftformmangel vor, da in § 4.5 auf eine nicht vorhandene Regelung in § 14 Ziff. 1 S. 7 verwiesen werde. Es fehle auch am Vertretenmüssen, da die Kündigung aufgrund zweier Rechtsgutachten ausgesprochen worden sei. Das Vorliegen von Schriftformverstößen sei plausibel gewesen.

16

Die Beklagten hätten unter Sachverständigenbeweis gestellt, dass das Verhandeln eines neuen Mietvertrages mehr als 7 Wochen dauere. Die Kausalität sei unterbrochen, da die Klägerin schon vor Zugang der Kündigung über einen Neuabschluss habe verhandelt haben müssen. Die Absicht der Anmietung anderer Räumlichkeiten sei unter Beweis der Hausverwalterin Frau ... gestellt.

17

Die Beklagten beantragen weiterhin Klageabweisung.

18

Die Klägerin beantragt,

Die Berufung wird als unzulässig verworfen, hilfsweise als unbegründet zurückgewiesen.

19

4. Der Senat hat mit Beschluss vom 21.03.2025 einen Hinweis nach § 522 Abs. 2 ZPO erteilt. Die Beklagten haben dazu innerhalb verlängerter Frist mit Schriftsatz vom 05.05.2025 Stellung genommen.

II.

20

Die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 06.09.2024, Aktenzeichen 34 O 15962/23, ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung des Senats das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

21

Zur Begründung wird auf den vorausgegangenen Hinweis des Senats vom 21.03.2025 Bezug genommen. Auch die Ausführungen in der Gegenerklärung der Beklagten vom 06.05.2025 geben zu einer Änderung keinen Anlass.

22

1. Die Beklagten wiederholten und vertieften in der Gegenerklärung ihre Berufungsangriffe und rügen die Verletzung rechtlichen Gehörs, soweit der Senat auf die Präklusion verspäteten Vortrags hingewiesen hat.

23

a) Das Vorliegen eines Schriftformmangels sei objektiv zu beurteilen. Es komme nicht darauf an, ob sich der Vermieter auf diesen Schriftformmangel in der Kündigung berufen habe. Auch in einem Regressprozess könne zu weiteren Schriftformmängeln vorgetragen werden. Diese seien auch im Regressprozess von Amts wegen zu berücksichtigen.

24

Der fehlerhafte Verweis in § 4.5 des Mietvertrages auf eine nicht vorhandene Regelung in § 14 Ziff.1 S. 2 des Mietvertrages führe zu einer Unvollständigkeit des Mietvertrages, der ohne eine Kollisionsregelung eine Klarstellung vermissen lasse, was die Parteien wirklich gewollt hatten und sich auch durch Auslegung nicht ermitteln lasse. Mithin liege unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des OLG Naumburg ein Schriftformmangel vor.

25

b) Es liege in der Kündigung der Beklagten zu 1 vom 28.09.2020 schon keine Pflichtverletzung. Jedenfalls habe die Beklagte zu 1 die behauptete Pflichtverletzung nicht zu vertreten. Voraussetzung wäre nach der Rechtsprechung des BGH, dass die Beklagte ihre Rechtsposition nicht als plausibel ansehen durfte. Auf der Grundlage von Stellungnahmen von zwei Großkanzleien durfte die Beklagte nach redlicher Beurteilung ihre Position für gerechtfertigt erachten und durfte den Rechtsweg beschreiten, ohne Sanktionen fürchten zu müssen. Das Berufungsgericht habe auch zu prüfen, ob die vermeintliche Pflichtverletzung i.S.v. § 281 Abs. 1 S. 3 letzter Hs. BGB unerheblich gewesen sei.

26

Der Senat würde die Hürden für den Wegfall der Verschuldensvermutung zu hoch setzen. Nach Evidenzprüfung durch zwei Großkanzleien könne für die Beklagte kein Zweifel bestehen, dass eine diesbezügliche Schriftformmangelkündigung gerichtlich durchsetzbar sei und die Beklagte gerade keine Pflichtwidrigkeit begehe.

27

c) Der Vortrag der Beklagten, die Klägerin habe bereits vor Erhalt des Kündigungsschreibens vom 28.09.2020 nach neuen Räumlichkeiten gesucht und bereits Vertragsverhandlungen aufgenommen, bedürfe der Aufklärung nach § 286 ZPO durch Zeugen oder Sachverständige. Die Regelvermutung des § 252 S. 2 BGB sei durch den kurzen Zeitraum zwischen Zugang der Kündigung und Abschluss des neuen Mietvertrags widerlegt. Die Anwendung der §§ 529, 531 ZPO verletze den Anspruch der Beklagten auf rechtliches Gehör nach Art. 103 Abs. 1 GG.

28

d) Die zwingende Motivation für die Suche eines Alternativobjekts habe nicht auf der Kündigung der Beklagten zu 1 beruht, sondern auf der Stellungnahme des Streithelfers vom 26.10.2020, vorgelegt als BB 3, in der dieser die Auffassung vertreten habe, der Mietvertrag der Klägerin sei nichtig. Die übereilte Neuvermietung sei gerade mit dem vitalen Interesse der Klägerin zu erklären, Regressansprüche der Vermieter aufgrund der sofortigen Herausgabepflicht nach § 985 BGB zu vermeiden.

29

e) Der Senat habe bei den Themen überholenden Kausalität und Mitverschulden nicht berücksichtigt, dass zwar ein Räumungsurteil grundsätzlich vorläufig vollstreckbar ist, die unterlegene Partei aber die Möglichkeit habe, die einstweilige Einstellung nach §§ 719 I, 707, 775 Nr. 2 ZPO zu bewirken. Die Klägerin hatte faktisch die Möglichkeit, sich gegen die Kündigung auch noch in der Berufungsinstanz zu wehren. Ihre Möglichkeit, über § 712 ZPO einen Schutzantrag zu stellen, habe sie nur deshalb nicht in Anspruch nehmen müssen, weil sie bereits geräumt hatte.

30

2. Das Landgericht hat zu Recht entschieden, dass die Klage dem Grunde nach gerechtfertigt ist. Die Berufung bleibt auch unter Berücksichtigung des weiteren Vorbringens der Beklagten in der Gegenerklärung vom 06.05.2025 ohne Erfolg.

31

a) Die ordentliche Kündigung der Beklagten zu 1 vom 28.09.2020 war nach § 542 Abs. 2 BGB unwirksam, da der Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen worden war und die vertraglich bestimmte Zeit noch nicht abgelaufen war. Entgegen der Auffassung der Beklagten lag kein Schriftformmangel iSv § 550 S. 1 BGB vor.

32

aa) Die Kündigung der Beklagten zu 1 vom 28.09.2020 führte nicht zu einem Herausgabeanspruch.

33

Mit dem rechtskräftigen Endurteil vom 29.10.2021, Az. 34 O 4505/21, wies das Landgericht München I die Räumungsklage der Beklagten zu 1, die auf die Kündigung vom 28.09.2020 gestützt worden war, ab. Mit der rechtskräftigen Abweisung einer Räumungsklage in einem Vorprozess steht fest, dass dem Vermieter im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung des Vorprozesses kein Räumungsanspruch zustand (BGH Beschluss vom 17.1.2012 – VIII ZR 171/11, WuM 2012, 152 Rn. 4).

34

In dem hier geführten Vorprozess hat die Beklagte zu 1 als Klägerin durch ihre einseitige Erledigungserklärung ihren Räumungsantrag in den Antrag auf Feststellung abgeändert, dass die Klage zum Zeitpunkt des erledigenden Ereignisses zulässig und begründet war. Mit der Abweisung dieser Klage steht daher fest, dass der Beklagten zu 1 als Vermieterin am 16.06.2021, dem Zeitpunkt der Rückgabe und damit des erledigenden Ereignisses, kein Anspruch auf Räumung der Mietsache zustand.

35

Soweit die Beklagten in der Berufung weiterhin Schriftformmängel des Mietvertrages vom 03.03./14.03.2014 rügen und damit behaupten, die Kündigung vom 28.09.2020 sei wirksam gewesen, steht dem die Rechtskraft des im Vorprozess ergangenen klageabweisenden Endurteils entgegen.

36

bb) Entgegen der Auffassung der Beklagten lag kein Schriftformmangel iSv § 550 S. 1 BGB vor. Es kann damit im Ergebnis dahinstehen, ob die Rechtskraft des Vorprozesses dem Berufen der Beklagten auf einen Schriftformmangel entgegensteht.

37

Die Beklagten berufen sich vor allem auf eine Entscheidung des OLG Naumburg (Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 7. Juni 2011 – 9 U 213/10 –, juris). Nach Auffassung des Gerichts liegt eine Schriftformmangel vor, wenn im Mietvertrag und in einer Anlage unterschiedliche Regelungen zur Wirkung der Ausübung der Option enthalten seien und die Auslegung nicht ergebe, welcher Regelung nach dem Parteiwillen Vorrang zukomme. Im vorliegenden Fall führe der fehlerhafte Verweis in § 4.5 des Mietvertrages auf eine nicht vorhandene Regelung in § 14 Ziff. 1 Satz 2 des Mietvertrages zur einer Unvollständigkeit des Mietvertrages, der ohne Kollisionsregelung eine Klarstellung vermissen lasse, was die Parteien hier wirklich gewollt hätten und auch durch Auslegung nicht zu ermitteln sei.

38

Ein Schriftformmangel liegt aufgrund einer Unvollständigkeit des Mietvertrages vor, wenn die Parteien die vertragswesentlichen Bestandteile eines Mietvertrages nicht geregelt haben. Das tragen die Beklagten schon nicht vor. In § 4.5 wird auf ein Sonderkündigungsrecht der Vermieterin nach § 14 Ziffer 1 Satz 7 des Mietvertrages verwiesen, ohne dass sich im Vertrag eine solche Regelung fände. Die Beklagten behaupten nicht, ein Sonderkündigungsrecht sei mündlich vereinbart worden. Nach ihrer Auffassung führt der Verweis auf eine nicht vorhandene Regelung zur Widersprüchlichkeit des Mietvertrages.

39

Eine Widersprüchlichkeit liegt bei Auslegung des Mietvertrages nach den allgemeinen Regeln der §§ 133, 157 BGB nicht vor. Die Auslegung des Mietvertrags führt zu dem Ergebnis, dass ein Sonderkündigungsrecht, wie wohl zunächst in einem § 14 Ziffer 1 Satz 7 vorgesehen, zwischen den

Parteien nicht vereinbart wurde. Allein aus § 4.5 des Mietvertrages lässt sich durch Auslegung nicht die Begründung eines Sonderkündigungsrechts ableiten, die dann im Widerspruch zu der fehlenden Regelung in § 14 stünde. Der Verweis auf eine nicht vorhandene Regelung ist hier nächstliegend dahin auszulegen, dass die fehlende Regelung nicht Gegenstand des Mietvertrages werden sollte und es sich bei dem Verweis in § 4.5 um ein Redaktionsversehen handelt.

40

Soweit die Beklagten bereits im Vorprozess verschiedene weitere Schriftformmängel vorgetragen haben, hat das Landgericht im Vorprozess überzeugend dargelegt, dass diese Umstände, vor allem betreffend den Mietbeginn und den Mietgegenstand, nicht zu Schriftformmängeln iSv § 550 S. 1 BGB geführt haben.

41

b) Mit dem Ausspruch der unwirksamen, ordentlichen Kündigung vom 28.09.2020 hat die Beklagte zu 1 ihre gegenüber der Klägerin als Mieterin bestehenden mietvertraglichen Pflichten verletzt. Die Beklagte zu 1 hat diese Pflichtverletzung auch zu vertreten.

42

aa) Der Vermieter verletzt den Mietvertrag, wenn er das Mietverhältnis schuldhaft ohne Grund kündigt, anfecht, oder vom Vertrag zurücktritt (BGH, Urteil vom 28. 11. 2001 – XII ZR 197/99, NZM 2002, 291; BGH, Urteil vom 10. Juni 2015 – VIII ZR 99/14 –, Rn. 14, juris; Siegmund WuM 2017, 614). In einem Dauerschuldverhältnis kann eine Kündigung, die mangels hinreichender Gründe unwirksam ist, die Durchführung des Vertrages und damit den Vertragszweck gefährden. Der schuldhaft handelnde Kündigende kann deshalb dem Vertragsgegner gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet sein. Eine Pflichtverletzung durch eine unberechtigte Kündigung kommt vor allem in Betracht, wenn der Vermieter kündigt, ohne dass ihm hinreichende Kündigungsgründe zur Verfügung stehen.

43

Der Vermieter macht mit seiner unwirksamen Kündigung dem Mieter den Gebrauch der Mietsache streitig und verletzt damit seine Pflichten aus dem Mietvertrag. Denn jede Partei hat nach § 241 Abs. 2 BGB eine Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen des Vertragspartners. Mit der Kündigung verlangt der Vermieter vom Mieter entgegen den vertraglichen Rechten und Pflichten die Rückgabe der Mietsache. Dies beeinträchtigt erheblich die vom Rücksichtnahmegebot geschützten Interessen des Mieters an einem ungestörten, vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

44

Entgegen der Auffassung der Beklagten betrifft die höchstrichterliche Rechtsprechung gerade auch gewerbliche Mietverhältnisse (vgl. BGH, Urteil vom 28. 11. 2001 – XII ZR 197/99, NZM 2002, 291). Die Frage nach den Rechtsfolgen einer unbegründeten Kündigung stellt sich bei der Wohn- und der Gewerberaummieta in gleicher Weise.

45

Es kann dahinstehen, ob die Anspruchsgrundlage nicht in § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 1 BGB, sondern, wie teilweise vertreten, in § 281 Abs. 1 BGB oder § 282 BGB zu sehen ist (Brand WuM 2022, 121). Denn auch die Voraussetzungen für diese Anspruchsgrundlagen liegen vor. Sofern die Beklagten wiederholt vortragen, die Pflichtverletzung sei allenfalls unerheblich i.S.v. § 281 Abs. 1 S. 3 BGB, ist dies unzutreffend. Die Forderung des Vermieters, die Mietsache 10 Jahre vor Ablauf der Mietzeit zurückzugeben, stellt eine erhebliche Pflichtverletzung dar. Eine Fristsetzung war nach § 281 Abs. 2 BGB nicht erforderlich, da die Kündigung durch den Vermieter als Erfüllungsverweigerung i.S.d. § 281 Abs. 2 BGB zu werten ist (Brand, WuM 2022, 121, 123). Das Abwarten des Ausgangs eines zu erwartenden Räumungsprozesses war der Klägerin auch nicht zuzumuten i.S.v. § 282 BGB.

46

bb) Die Beklagte zu 1 hat die Pflichtverletzung nach §§ 280 Abs. 1 S. 2, 276 Abs. 1 BGB zu vertreten. Das Vertretenmüssen wird nach § 280 Abs. 1 S. 2 BGB vermutet. Das Landgericht hat zu Recht entschieden, dass es der Beklagten zu 1 nicht gelungen ist, die Vermutung zu widerlegen.

47

(1) Nach Auffassung des Landgerichts ist für die Annahme eines unverschuldeten Irrtums der Beklagten zu 1 kein Raum. An das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums seien grundsätzlich strenge Maßstäbe anzulegen. Ein Rechtsirrtum sei nur entschuldigt, wenn der Irrrende bei Anwendung der im Verkehr

erforderlichen Sorgfalt mit einer anderen Beurteilung durch die Gerichte nicht habe rechnen müssen. Fahrlässig handele schon, wer sich erkennbar in einem Grenzbereich des rechtlich Zulässigen bewege. Der Umstand, dass die Beklagte zu 1 vorgerichtlich und in dem Räumungsrechtsstreit anwaltlich vertreten gewesen sei, entlaste sie nicht.

48

(2) Mit der Berufungsbegründung und auch in der Gegenerklärung wiederholen und vertiefen die Beklagten ihren Vortrag zu dem fehlenden Verschulden.

49

Die Beklagten legen das im Rahmen der Legal Due Diligence erstellte Gutachten der damit beauftragten Kanzlei ... und das darauf aufbauende Gutachten der Kanzlei ... vor. Die Aussichten, das Mietverhältnis mit der Klägerin zu kündigen, seien aufgrund der Plausibilitätsprüfung als erfolgversprechend anzusehen gewesen. Der Ausspruch der Kündigung sei daher keineswegs fahrlässig gewesen. Die Auffassung, es hätten Schrifformängel vorgelegen, sei keineswegs unvertretbar gewesen. Auch das Landgericht habe in dem Vorprozess zunächst darauf hingewiesen, dass die Kündigung wohl wirksam sei. Ein Vertretenmüssen entfalle, wenn die Partei die von ihr vertretene Rechtsposition als plausibel ansehen durfte. Die von der Rechtsprechung zu den Fällen vorgetäuschten Eigenbedarfs entwickelte Rechtsprechung könne bei einem gewerblichen Mietverhältnis, das wegen eines Schrifformangels gekündigt worden sei, nicht angewendet werden.

50

(3) An das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums sind nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich strenge Maßstäbe anzulegen. Der Schuldner muss die Rechtslage unter Einbeziehung der höchstgerichtlichen Rechtsprechung sorgfältig prüfen. Entschuldigt ist ein Rechtsirrtum nur dann, wenn der Irrende 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, Urteil vom 13.5.2015 – XII ZR 65/14, NJW 2015, 2419 Rn. 63; vgl. BGH Urt. v. 11.4.2012 – XII ZR 48/10, WuM 2012, 323). Das Risiko, die Rechtslage falsch zu beurteilen, trägt der Vermieter, so dass er die Vertragsverletzung in aller Regel auch dann zu vertreten hat, wenn er sich über die Rechtslage geirrt hat (BGH, Urteil vom 28. November 2001 – XII ZR 197/99, NZM 2002, 291 Rn. 12; Fleindl in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl. 2019, Kap. IV Rn. 41; Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 542 Rn. 108; Guhling/Günter/Krüger/Horn, 3. Aufl. 2024, BGB § 542 Rn. 51).

51

(4) Auch unter Berücksichtigung des weiteren Vorbringens der Beklagten in der Gegenerklärung wendet sich die Berufung ohne Erfolg gegen das Urteil des Landgerichts. Gemessen an den dargelegten Grundsätzen konnten die Beklagten die Vermutung, dass die Beklagte zu 1 die in der unwirksamen Kündigung liegende Pflichtverletzung zu vertreten hat, nicht widerlegen.

52

Die Beklagten verkennen, dass sich die Voraussetzungen für die Annahme eines unverschuldeten Rechtsirrtums danach unterscheiden, ob die Pflichtverletzung durch den Gläubiger bei der Durchsetzung vermeintlich bestehender Ansprüche oder durch den Schuldner bei der Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten erfolgt. Insoweit gelten unterschiedliche Maßstäbe. Ein Gläubiger handelt grundsätzlich nicht schon dann fahrlässig, wenn er nicht erkennt, dass seine Forderung unberechtigt ist. Dem Gläubiger würde die Durchsetzung seiner Rechte unzumutbar erschwert würde, wenn man von ihm verlangte, die sicher nur in einem Rechtsstreit zu klärende Berechtigung einer geltend gemachten Forderung schon im Vorfeld oder außerhalb eines Rechtsstreits vorauszusehen. Der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt entspricht der Gläubiger demgemäß regelmäßig schon dann, wenn er sorgfältig prüft, ob der eigene Rechtsstandpunkt plausibel ist. Dies gilt auch dann, wenn die zu beurteilende Rechtslage unklar ist (BGH, Versäumnisurteil vom 15.4.2015 – VIII ZR 281/13, NJW 2015, 2417 Rn. 25; BGH, Urteil vom 11.6.2014 – VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 33).

53

Diese Maßstäbe gelten aber nicht, wenn um die Beurteilung einer Pflichtverletzung des Schuldners geht. Nach der Rechtsprechung des BGH fordert der Geltungsanspruch des Rechts, dass der Verpflichtete grundsätzlich das Risiko eines Irrtums über die Rechtslage selbst trägt, so dass ein unverschuldeter Rechtsirrtum nur ausnahmsweise in Betracht kommt. Der Schuldner darf das Risiko einer zweifelhaften Rechtslage nicht dem Gläubiger zuschieben. Entscheidet er sich bei zweifelhafter Rechtslage dafür, die von ihm geforderte Leistung nicht zu erbringen, geht er – von besonderen Sachlagen abgesehen – das Risiko, dass sich seine Einschätzung später als falsch erweist, zumindest fahrlässig ein und hat deshalb seine Nichtleistung zu vertreten, wenn er – wie in einem späteren Rechtsstreit festgestellt wird – zur Leistung verpflichtet war (BGH, Versäumnisurteil vom 15.4.2015 – VIII ZR 281/13, NJW 2015, 2417 Rn. 27; BGH, Urteil vom 11.6.2014 – VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 36; Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 546a Rn. 93a).

54

Der Vermieter, der eine unwirksame Kündigung ausspricht, verletzt seine vertraglichen Pflichten als Schuldner der Gebrauchsgewährungspflicht und der Rücksichtnahmepflicht. Die Pflichtverletzung liegt schon darin, dass der dem Mieter durch die Kündigung das Recht zum Gebrauch abspricht. Der Versuch der klageweisen Durchsetzung des behaupteten Anspruchs auf Rückgabe der Mietsache führt nicht dazu, dass hier der für den Gläubiger geltende Maßstab für das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums gelten würde. Die Pflichtverletzung liegt bereits in dem Ausspruch der Kündigung und nicht erst in der versuchten Durchsetzung der aus der Ausübung des Gestaltungsrechts folgenden Ansprüche.

55

Ohne Erfolg berufen sich die Beklagten darauf, sie hätten auf die Stellungnahmen der vorgerichtlich sie beratenden Rechtsanwaltskanzleien vertrauen dürfen. Aus deren Stellungnahmen ergab sich schon nicht, dass ein durch die höchstrichterliche Rechtsprechung eindeutig gekläarter Sachverhalt bezüglich der angenommenen Schriftformmängel vorliege. Im übrigen gelten für einen unverschuldeten Rechtsirrtum des Rechtsberaters dieselben strengen Grundsätze wie für den Schuldner selbst. Für ein etwaiges Verschulden seines Rechtsberaters hat der Schuldner nach § 278 BGB einzustehen (BGH, Urteil vom 11.6.2014 – VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 37).

56

c) Das Landgericht hat zu Recht entschieden, dass der Umstand, dass die Beklagte 7 Wochen nach Erhalt der ordentlichen Kündigung vom 28.09.2020 einen neuen Mietvertrag abgeschlossen hat, nicht der Feststellung der erforderlichen Kausalbeziehung zwischen der Pflichtverletzung der Beklagten zu 1 und dem geltend gemachten Schaden der Klägerin entgegensteht. Die Feststellungen des Landgerichts sind insoweit nicht unvollständig. Die Anwendung der Präklusionsvorschriften verletzt nicht das rechtliche Gehör der Beklagten.

57

aa) Voraussetzung eines Schadensersatzanspruchs des Mieters ist, dass der geltend gemachte Schaden ursächlich auf die pflichtwidrige Kündigung des Vermieters zurückzuführen ist. Das ist dann der Fall, wenn das Verhalten des Gekündigten hierdurch herausgefordert wurde (BGH, Urteil vom 13.10.2016 – IX ZR 149/15, NJW 2017, 1600 Rn. 11). An der Ursächlichkeit fehlt es, wenn ein zu Unrecht gekündigter Mieter ohnehin vorhatte, das Mietverhältnis zu beenden (Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 542 Rn. 108).

58

Das Landgericht hat ohne Fehler und überzeugend festgestellt, dass der Abschluss des neuen Mietvertrages durch die Klägerin auf dem Erhalt der Kündigung vom 28.09.2020 beruht. Es war nicht gehalten, aufgrund des Sachvortrags der Beklagten in dem nachgelassenen Schriftsatz vom 05.06.2024 in die Beweisaufnahme einzutreten. Zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung hatte der Mietvertrag noch eine Laufzeit von ca. 10 Jahren. Bis zum Ende der mündlichen Verhandlung waren keine Umstände vorgetragen, die Zweifel daran wecken konnten, die Klägerin habe erst nach der Kündigung mit der Suche nach einem Alternativobjekt begonnen. Schon der äußere Geschehensablauf begründet hier eine Vermutung für den Zusammenhang zwischen Kündigung des bisherigen Mietvertrags durch die Beklagte zu 1 und Abschluss eines neuen Mietvertrags durch die Klägerin.

59

bb) Die Beklagten sind beweisfällig für den Sachvortrag geblieben, dass die Klägerin schon vor Zugang der Kündigung vom 28.09.2020 mit der neuen Vermieterin über die Anmietung verhandelt hat.

60

Mit der Berufung wiederholen die Beklagten unter Verweis auf ihren Vortrag samt Beweisangebot auf Seite 2 des nachgelassenen Schriftsatzes vom 05.06.2024, dass die Verhandlungen der Klägerin mit der neuen Vermieterin bereits vor Zugang der Kündigung der Beklagten zu 1 vom 28.09.2020 begonnen haben. Dafür haben sie erstinstanzlich Frau ... als Zeugin benannt. Mit der Berufung bieten sie ein Sachverständigengutachten für den Beweis des Umstands an, dass solche Mietverträge in einem Zeitraum wie dem vom 30.09.2020 bis zum 18.11.2020 nicht verhandelt werden können.

61

Mit der Gegenerklärung vertreten sie die Auffassung, das Gericht sei schon nach § 286 ZPO gehalten gewesen, in die Beweisaufnahme einzutreten. Denn eine so kurze Frist von 7 Wochen stehe der Annahme eines Zusammenhangs zwischen Kündigung und Neuabschluss entgegen. Der Sachvortrag der Beklagten, die Klägerin habe schon vor Zugang der Kündigung über den Neuabschluss verhandelt, und die diesbezüglichen Beweisangebote seien nicht verspätet. Der Senat würde das rechtliche Gehör der Beklagten verletzen, wenn er die Beweisangebote als verspätet behandeln würde.

62

cc) Die Feststellungen des Landgerichts sind vollständig. Das Landgericht war nicht gehalten, aufgrund des neuen Beweisangebots im nachgelassenen Schriftsatz vom 05.06.2024 wieder in die mündliche Verhandlung einzutreten. Das in der Berufung erfolgte Beweisangebot ist nach § 531 Abs. 2 ZPO ausgeschlossen. Der Sachvortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 05.06.2024 war nach § 296a ZPO präkludiert.

63

Innerhalb einer vom Gericht gesetzten Erklärungsfrist eingehende Schriftsätze sind nicht unbeschränkt, sondern nur insoweit von einem nach § 283 S. 1 ZPO gewährten Schriftsatzrecht gedeckt, wie sich das dort gehaltene Vorbringen als Erwiderung auf den verspäteten Vortrag des Gegners darstellt. Neuer tatsächlicher Vortrag ist von der nach § 283 S. 1 ZPO gewährten Schriftsatzfrist nur umfasst, wenn dieser als Reaktion auf das verspätete Vorbringen des Gegners erfolgt (BGH, Beschluss vom 27.2.2018 – VIII ZR 90/17; NJW 2018, 1686 Rn. 22). Unzulässig ist es, in dem nachzureichenden Schriftsatz auch solche neuen Behauptungen aufzustellen, die durch den verspätet eingereichten Schriftsatz des Gegners nicht veranlasst sind (BGH aaO Rn. 24).

64

Die Klägerin hatte bereits in ihrer Klageschrift vorgetragen, dass sie erst durch die Kündigung der Beklagten zu 1 veranlasst worden war, ein neues Mietobjekt zu suchen. Der Vortrag der Beklagten war ihnen damit schon in der Klageerwiderung möglich und war nicht durch den Inhalt des Schriftsatzes des Klägervertreters vom 15.05.2024 veranlasst. Dieser enthielt als Sachvortrag vor allem Darstellungen der Äußerungen des Streithelfers gegenüber der Klägerin in dem Vorprozess. Die Behauptung der Beklagten, die Klägerin hätte nicht erst nach Zugang der Kündigung, sondern bereits zuvor Verhandlungen über das neue Mietobjekt geführt, war durch diesen Sachvortrag nicht veranlasst.

65

Dementsprechend ist die Wiederholung dieses neuen Sachvortrags der Beklagten in der Berufungsbegründung präkludiert. Denn bereits in der ersten Instanz verspätete Verteidigungsmittel sind auch in der Berufung verspätet, § 531 Abs. 1 ZPO.

66

Das erstmals in der Berufung angebotene Sachverständigengutachten ist als Verteidigungsmittel der Beklagten nach § 531 Abs. 2 ZPO präkludiert. Den Beklagten war von Beginn des Prozesses an bekannt, wann die Klägerin den neuen Mietvertrag abgeschlossen hatte, da dies bereits in der Klageschrift vom 12.12.2023 vorgetragen worden war. Sie hat keine Umstände vorgetragen, nach der es ihr nicht möglich gewesen wäre, insoweit bereits Beweis in der ersten Instanz anzubieten. Im übrigen ist die Frage nicht beweisbedürftig, da offensichtlich auch ein umfangreicher Mietvertrag in einem Zeitraum von 7 Wochen verhandelt und erstellt werden kann.

67

d) Entgegen der Auffassung der Berufung wurde der Zurechnungszusammenhang zwischen der Pflichtverletzung der Beklagten zu 1 und den geltend gemachten Schäden der Klägerin nicht durch die vorgerichtliche Beratung der Klägerin durch den Nebenintervenienten unterbrochen. Grundsätzlich setzt eine Ersatzpflicht voraus, dass der behauptete Schaden durch das zum Schadensersatz verpflichtende Ereignis verursacht worden ist. Dieser Zusammenhang kann sowohl durch – selbstschädigende – Handlungen des Geschädigten als auch durch schädigende Handlungen Dritter unterbrochen werden. Das Landgericht hat eine Unterbrechung des Zurechnungszusammenhangs ohne Fehler verneint.

68

aa) Nach Auffassung des Landgerichts liegt keine überholende Kausalität aufgrund einer vom Nebenintervenienten geäußerten Rechtsauffassung vor. Die Fehlbeurteilung der Rechtslage und der Abschluss des Neumietvertrags seien nicht unabhängig von der Pflichtverletzung der Beklagten zu 1 erfolgt. Die Beklagten seien für ihre Behauptung auch beweisfällig geblieben.

69

bb) Mit der Berufung und in der Gegenerklärung wiederholen die Beklagten ihren Vortrag, die Klägerin habe einen neuen Mietvertrag abgeschlossen und sei ausgezogen, weil ihr Bevollmächtigter von der Nichtigkeit des ursprünglichen Mietvertrags ausgegangen sei. Aus den Schreiben des Streithelfers vom 26.10.2020 und vom 17.12.2020, Anlagen BB 3 und BB 4, ergebe sich, dass die Klägerin von der Nichtigkeit des Mietvertrages ausgegangen sei und schon deshalb jederzeit mit der Geltendmachung des Herausgabeanspruchs aus § 985 BGB rechnen musste und gerechnet hat.

70

cc) Der für eine Haftung der Beklagten erforderliche Zurechnungszusammenhang wird weder durch ein Verhalten der Klägerin, das im Zusammenhang mit der Beratung durch den Streithelfer steht, noch durch die Beratung des Streithelfers selbst unterbrochen.

71

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 EntschlieÙung bestand. Er fehlt, wenn der Geschädigte selbst in völlig ungewöhnlicher oder unsachgemäÙer Weise in den schadensträchtigen Geschehensablauf eingreift und eine weitere Ursache setzt, die den Schaden endgültig herbeiführt (BGH, Urteil vom 13.10.2016 – IX ZR 149/15, NJW 2017, 1600 Rn. 11).

72

Nach der Rechtsprechung des BGH wird der Zurechnungszusammenhang in der Regel nicht unterbrochen, wenn der Schaden erst durch die Handlung eines Dritten eintritt (Grüneberg/Grüneberg, 84. Aufl., vor § 249 BGB Rn. 47). Danach kann, wenn ein Schaden zwar bei rein naturwissenschaftlicher Betrachtung mit der Handlung des Schädigers in einem kausalen Zusammenhang steht, dieser Schaden jedoch entscheidend durch ein völlig ungewöhnliches und unsachgemäßes Verhalten einer anderen Person ausgelöst worden ist, die Grenze überschritten sein, bis zu der dem Erstschädiger der Zweiteingriff und dessen Auswirkungen als haftungsausfüllender Folgeschaden seines Verhaltens zugerechnet werden können. Insoweit ist eine wertende Betrachtung geboten. Hat sich aus dieser Sicht im Zweiteingriff nicht mehr das Schadensrisiko des Ersteingriffs verwirklicht, war dieses Risiko vielmehr schon gänzlich abgeklungen und besteht deshalb zwischen beiden Eingriffen bei wertender Betrachtung nur ein „äußerlicher“, gleichsam „zufälliger“ Zusammenhang, dann kann vom Erstschädiger billigerweise nicht verlangt werden, dem Geschädigten auch für die Folgen des Zweiteingriffs einstehen zu müssen (BGH, Urteil vom 26.3.2019 – VI ZR 236/18, NJW 2019, 2227 Rn. 12).

73

dd) Gemessen an diesen Grundsätzen führt die möglicherweise fehlerhafte Beratung durch den Streithelfer nicht zu einer Unterbrechung des Zurechnungszusammenhangs.

74

Es ist kein ungewöhnlicher Geschehensablauf, dass eine Mieterin sich bei Erhalt einer vorzeitigen Kündigung Rechtsrat bei einem Rechtsanwalt einholt. Es stellt schon keine fehlerhafte Beratung und damit ein weiteres möglicherweise schadensursächliches Handeln dar, wenn der beauftragte Rechtsanwalt auf

die Gefahr einer erfolgreichen Räumungsklage der Vermieterin hinweist. Auch in der Berufung machen die Beklagten geltend, dass Schriftformmängel vorlagen. Damit bestand gerade aus Sicht der Beklagten in jedem Fall die Möglichkeit, dass die Klägerin in einem Räumungsprozess unterliegt. Es ist weder vorgetragen noch bewiesen, dass der Streithelfer die Klägerin dahin beraten hat, dass der Mietvertrag schon unwirksam war und sie daher in jedem Fall räumen werde müssen. Dafür bieten die als Anlagen BB 3 und BB 4 vorgelegten Schreiben an die Beklagte zu 1 nicht genügend Anhaltspunkte. Aber selbst diese Fehlberatung als wahr unterstellt, würde sie nicht zu einer Unterbrechung des Zurechnungszusammenhangs führen. Denn sowohl bei einer Unwirksamkeit des Mietvertrages als auch bei Vorliegen eines Schriftformmangels wäre eine Räumungsklage erfolgreich gewesen.

75

Im übrigen widersetzt sich die Klägerin mit den Schreiben des Streithelfers vom 26.10.2020 und vom 17.12.2020 ausdrücklich dem Herausgabeverlangen der Beklagten. Es ist vielmehr erkennbar, dass der Streithelfer mit der Darlegung der Unwirksamkeit des Mietvertrages versucht, eine für die Klägerin günstige Verhandlungsposition aufzubauen. Er erkennt keineswegs für die Klägerin einen Räumungsanspruch der Beklagten zu 1 an.

76

e) Das Landgericht hat auch zu Recht entschieden, dass der Schadensersatzanspruch der Klägerin nicht wegen eines Mitverschuldens der Klägerin nach § 254 Abs. 1 BGB ganz oder auch nur teilweise entfallen ist.

77

aa) Nach Ansicht des Landgerichts ist der Vortrag der Beklagten schon widersprüchlich und treuwidrig. Denn sie vertreten die Auffassung, sie hätten die Wirksamkeit der Kündigung für plausibel halten dürfen, während die Klägerin in der Lage gewesen wäre, die Unwirksamkeit zu erkennen. Im Hinblick auf die vorläufige Vollstreckbarkeit von Räumungsurteilen sei ein Abwarten einer Räumungsklage auch nicht risikolos gewesen. Zudem habe sich die Klägerin in wirtschaftlicher Hinsicht wegen des langen Vorlaufs für etwaige Ersatzobjekte in einer Drucksituation befunden.

78

bb) Mit der Berufung und in der Gegenerklärung wiederholen die Beklagten ihren Vortrag dazu, dass die Klägerin verschiedene prozessuale Möglichkeiten zur Sicherung ihrer Rechte gehabt hätte. Es wäre ihr also möglich gewesen, sich auf einen Räumungsrechtsstreit einzulassen.

79

cc) Dem Mieter fällt bei einer Kündigung des Vermieters regelmäßig auch dann kein Mitverschulden zur Last, wenn er freiwillig räumt (Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 542 Rn. 109; Brand, WuM 2022, 121, 133). Grundsätzlich ist ein Mitverschulden des Geschädigten i.S.v. § 254 Abs. 1 BGB dann anzunehmen, wenn dieser diejenige Sorgfalt außer Acht lässt, die ein ordentlicher und verständiger Mensch zur Vermeidung eigenen Schadens anwendet (BGH Beschluss vom 13.4.2010 – VIII ZR 180/09 Rn. 11; Siegmund, WuM 2017, 613, 621).

80

Damit kommt ein Mitverschulden in Betracht, wenn die Kündigung für den Mieter klar erkennbar unwirksam war und es sich auch nicht nur um formelle Fehler handelt, die durch weitere Kündigungen behoben werden können. Je mehr das Gewicht der geltend gemachten Kündigungsgründe 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 (BGH, Urteil vom 11.01.1984 – VIII ZR 255/82, NJW 1984, 1028; Fleindl in: Bub/Treier MietR-HdB, 5. Aufl. 2019, Kapitel IV. Rn. 44). Dabei kann auch die Höhe der Schadensersatzansprüche des Vermieters eine Rolle spielen, die dem Mieter bei einem nicht rechtzeitigen Auszug im Falle einer Wirksamkeit der Kündigung drohen würden.

81

dd) Die Klägerin hat danach keine Obliegenheit verletzt, indem sie vor Abschluss des neuen Mietvertrags nicht den Ausgang eines Räumungsrechtsstreits abgewartet hat. Das Landgericht hat ausführlich und zutreffend dargelegt, dass die Voraussetzungen, unter denen ein Mitverschulden eines Mieters angenommen werden können, hier nicht vorlagen.

82

Die Klägerin verweist zu Recht auf die Unsicherheit, in der sie sich im Hinblick darauf befand, wie ein Gericht die Wirksamkeit der Kündigung beurteilen würde. Die ordentliche Kündigung eines gewerblichen Mietverhältnisses bedarf keiner Begründung. Wenn in dem Kündigungsschreiben Kündigungsgründe genannt werden, sind der Vermieter und das Gericht in dem Räumungsrechtsstreit nicht auf Vortrag und Prüfung der genannten Kündigungsgründe beschränkt. Vielmehr können auch alle weiteren etwaigen Kündigungsgründe und Schriftformmängel zu einem Erfolg der Klage führen. Der Mietvertrag wies offenkundig redaktionelle Fehler durch unzutreffende Verweise auf. Die hinreichende Bestimmbarkeit des Mietobjekts ergibt sich – wenn auch deutlich – erst aus der Auslegung des Mietvertrages. Und der im Mietvertrag vorgesehene Nachtrag zum Mietbeginn wurde nicht erstellt.

83

Damit war die Kündigung nicht klar erkennbar unwirksam. Zudem musste die Klägerin aufgrund des Gebahrens der Beklagten damit rechnen, dass diese in jedem Fall versuchen würde, den behaupteten Räumungsanspruch gerichtlich durchzusetzen. Es war der Klägerin nicht zuzumuten, es auf einen Rechtsstreit ankommen zu lassen, ohne nach einem Ersatzobjekt zu suchen. Wie auch im vorliegenden Fall dann geschehen, war zu erwarten, dass die Suche nach einem Objekt, die Vertragsverhandlungen, das Erlangen erforderlicher behördlicher Genehmigungen und die Durchführung der erforderlichen Umbauten erheblich länger dauern würden als der Lauf der Kündigungsfrist des § 580a Abs. 2 BGB. Die Klägerin hätte sich der Gefahr erheblicher Schadensersatzforderungen durch die Beklagten ausgesetzt, wenn ein Gericht die Kündigung als wirksam angesehen hätte und sie vertragswidrig über längere Zeit den Räumungsanspruch nicht erfüllt hätte.

84

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

85

Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit erfolgte gemäß § 708 Nr. 10, § 711 ZPO.

86

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung der §§ 47, 48 GKG bestimmt.