

(April 2011)

Mietausfallschaden bei vorzeitiger Kündigung durch Mieter! OLG Brandenburg, Urteil vom 27.10.2010 - 3 U 155/09

Problem/Sachverhalt

Die Parteien waren durch ein Gewerberaummietverhältnis miteinander verbunden. Das Mietverhältnis war bis zum 31.08.2012 befristet. Am 22.12.2005 erklärte der Mieter die Kündigung des Mietverhältnisses aus wirtschaftlichen Gründen sowie wegen gesundheitlichen Problemen bis zum 31.01.2006. Der Vermieter selbst kündigte das Mietverhältnis aufgrund von Zahlungsrückständen fristlos am 18.01.2006. Die Räumlichkeiten konnten am 01.07.2006 neu vermietet werden. Der Vermieter verlangte vom Mieter Mietausfall für den Zeitraum Februar bis einschließlich Mai 2006 ein. Der Mieter wandte ein, dass der Vermieter die Räumlichkeiten hätte weitervermieten können. Ebenso konnte er aufgrund Renovierung die Räumlichkeiten zwei Monate nicht nutzen. Das Landgericht gab dem Vermieter Recht. Hiergegen richtet sich die Berufung des Mieters.

Entscheidung

Ohne Erfolg! Dem Vermieter steht ein Schadensersatzanspruch auf Ersatz seines Mietausfalls zu. Der Anspruch ergibt sich aus § 280 Abs. 1 BGB. Das Mietverhältnis wurde aufgrund Zahlungsverzugs des Mieters fristlos gekündigt. Endet ein befristetes Mietverhältnis vorzeitig durch fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aus vom Mieter zu vertretenden Gründen, hat der Mieter dem Vermieter grundsätzlich den Schaden zu ersetzen, der diesem in Gestalt der bis zum Ablauf der fest vereinbarten Vertragsdauer entgehenden Miete entsteht (BGH, NZM 2005, 340). Ein Mitverschulden des Vermieters am eingetretenen Mietausfall ist abzulehnen. Der Vermieter muss sich bei vorzeitiger Beendigung eines Mietverhältnisses nach § 254 BGB zwar darum bemühen, den Schaden, gegebenenfalls durch anderweitige Vermietung, gering zu halten. Daraus folgt aber nicht die Verpflichtung, sofort um jeden Preis zu vermieten. Die Beweislast für einen Verstoß des Vermieters gegen seine Schadensminderungspflicht trägt der Mieter (BGH, NZM 2005, 340). Der Mieter muss dartun, inwieweit es, gemessen an den Marktverhältnissen, zumindest aussichtsreich gewesen wäre, entweder zu einem früheren Zeitpunkt oder zu günstigeren Konditionen einen Nachmieter zu finden. Dass andere Mietinteressenten zur Verfügung gestanden hätten, muss der Mieter beweisen. Dies hat der Mieter nicht getan. Auch während der zweimonatigen Renovierung der Mieträume entfällt die Schadensersatzpflicht des Mieters nicht. § 573 Abs. 2 BGB ist nicht unmittelbar einschlägig, da er lediglich über die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses nach § 535 Abs. 2 BGB handelt. Vorliegend macht der Vermieter jedoch Mietausfallschaden geltend. Der Vermieter musste aufgrund der Kündigung die Räumlichkeiten zwecks Neuvermietung renovieren lassen. Dies war nur aufgrund der Kündigung des Mietverhältnisses notwendig. Wäre das Mietverhältnis fortgesetzt worden, so hätte der Vermieter keinen Grund zur Renovierung gehabt.

IMR 04/2011 - S.148