

Mietausfallschaden: Entfällt der Anspruch für den Zeitraum, in dem der Vermieter das Objekt für die Wiedervermietung renovieren lässt?

Der Vermieter kann nach Kündigung wegen Zahlungsverzugs den Schadenersatz wegen Mietausfall auch für denjenigen Zeitraum verlangen, in dem er das Mietobjekt für die Wiedervermietung renovieren lässt. Auch dieser Mietausfall ist ursächlich auf den Zahlungsverzug zurückzuführen.

OLG Brandenburg, U. v. 27.10.2010 – 3 U 155/09 – www.juris.de

Der Fall: Der Vermieter vermietet einen Laden langfristig zum Betrieb eines griechischen Spezialitätenrestaurants. Im Dezember 2005 kündigt der Mieter vorzeitig u.a. wegen gesundheitlicher Probleme. Kurz darauf kündigt der Vermieter fristlos wegen offener Mieten von rd. 13.000 €. Wenige Tage später gibt der Mieter die Räume zurück. Im Übergabeprotokoll heißt es:

„Der Mieter verpflichtet sich, die Mietschulden in Höhe von 9.000,- EUR bis zum 31.05.2006 abzahlen. Ansonsten behält sich der Vermieter vor, den Mietausfall bis zur Neuvermietung geltend zu machen und Schadenersatz für nicht geleistete Schönheitsreparaturen geltend zu machen.“

Der Vermieter lässt die die Räume in den Monaten Februar und März 2006 renovieren. Der Mieter zahlt die vereinbarte Summe bis zum vereinbarten Termin nur teilweise. Zum 1.7.2006 vermietet der Vermieter weiter mit einer niedrigeren Anfangsmiete.

Der Vermieter klagt erstinstanzlich ohne Erfolg auf Zahlung rückständiger Betriebskosten. Insoweit wird das Urteil rechtskräftig. Im Übrigen muss sich der Vermieter gegen die widerklagend geltend gemachte, unstreitige Kautionsrückforderung von rd. 10.000 € verteidigen. Zu diesem Zweck nutzt er seinen Schadenersatzanspruch wegen Mietausfall zur Aufrechnung. Nach Ansicht des Mieters scheidet diese Aufrechnung, weil der Vermieter das Objekt während der Renovierungsarbeiten selbst genutzt habe. In dieser Zeit habe der Vermieter den Laden keinem anderen zum Gebrauch überlassen können (§ 537 Abs. 2 BGB). Das Landgericht weist (auch) die Widerklage ab. Die Aufrechnung mit dem Mietausfallschaden habe die Kautionsforderung wirksam getilgt. Der Mieter legt Berufung ein. Er meint, jedenfalls für die Dauer der Renovierungsarbeiten habe der Vermieter selbst genutzt. Deshalb könne er für diesen Zeitraum keinen Schadenersatz verlangen (§ 537 Abs. 2 BGB).

§ 537 BGB Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters

(2) Solange der Vermieter infolge der Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten außerstande ist, dem Mieter den Gebrauch zu gewähren, ist der Mieter zur Entrichtung der Miete nicht verpflichtet.

Hintergrund: Zumindest im ungekündigten Mietverhältnis gibt es Konstellationen, in denen auch der Mieter, der sich in Zah-

lungsverzug befindet, von seiner Zahlungspflicht frei werden kann. Schulbeispiel für die Anwendung des § 537 Abs. 2 BGB ist folgender Fall: Der Mieter bittet um vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag und der Vermieter gestattet dem Nachfolger, schon zwei Monate vor Beginn des Vertragsbeginns mit Renovierungs- und Umbauarbeiten anzufangen.

Die Entscheidung: Die Berufung bleibt erfolglos. Der zur Aufrechnung genutzte Schadenersatzanspruch wegen Zahlungsverzugs sei aus § 280 Abs. 1 BGB begründet. Die Kündigung des Mieters sei unwirksam. Diejenige des Vermieters sei hingegen wirksam.

Das Übergabeprotokoll enthalte keinen abändernden Aufhebungsvertrag, sondern regle nur die Abwicklung des gekündigten Vertrags.

Ein etwaiger Teilverzicht dieses Protokolls sei nicht wirksam geworden, weil der Mieter die vereinbarte Zahlung von 9.000 € nicht fristgemäß gezahlt habe (Tz 33). Es sei nicht treuwidrig, wenn sich der Vermieter auf dieses Fristversäumnis beruft (Tz 34).

Der Schadenersatz sei auch durch § 537 Abs. 2 BGB ausgeschlossen. Diese Vorschrift sei schon deshalb nicht einschlägig, weil sie nur den Anspruch auf Zahlung der Miete ausschließen könne, also den Anspruch aus § 535 Abs. 2 BGB. Der Vermieter verlange jedoch nicht Miete, sondern Mietausfallschaden (Tz 37).

Es fehle auch nicht an der Ursächlichkeit zwischen der Pflichtverletzung des Mieters (hier: Zahlungsverzug und dadurch ausgelöste Kündigung) einerseits und der dadurch entgangenen Miete während der Renovierung. Denn der Vermieter habe die Renovierungsmaßnahmen gerade aufgrund der verzugsbedingten Kündigung ausgesprochen. Ohne Zahlungsverzug und ohne die daraus abgeleitete Kündigung hätte der Vermieter auch die Renovierungen nicht veranlasst, die Räume hätten weiterhin dem Mieter zur Verfügung gestanden. Es wäre nicht zu einer Vorenthaltung des Gebrauchs im Sinne des § 537 Abs. 2 BGB gekommen.

Praxishinweis vorzeitiger Auszug: Auch wenn der Einwand aus § 537 Abs. 2 BGB hier nicht fruchtete: Für den Mieteranwalt bleibt es beim vorzeitigen Auszug ein Muss, die Ausschlusswirkung des § 537 Abs. 2 BGB zu prüfen.



RA FAMuW Michael Kreuzau
Kreutzer & Kreuzau, Düsseldorf
www.immobiliennrechtler.de