



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

OLG München, Beschluss vom 23.07.2025 – 32 U 3422/24 – Schadensersatz nach unberechtigter Kündigung

- 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.**
- 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.**
- 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.**

Die Klägerin betrieb seit Ende 2014 aufgrund eines auf zehn Jahre fest abgeschlossenen Gewerbemietvertrags eine dermatologische Facharztpraxis in München. Im Jahr 2020 erwarb die Beklagte zu 1 die Immobilie und kündigte das Mietverhältnis zum 31.03.2021 ordentlich. Sie berief sich dabei auf angebliche Schriftformmängel des Mietvertrags (§ 550 BGB), insbesondere hinsichtlich Mietbeginn und Mietgegenstand. Die Klägerin hielt die Kündigung für unwirksam, schloss jedoch wegen des drohenden Verlusts der Praxisräume bereits im November 2020 einen neuen, deutlich teureren Mietvertrag für andere Praxisräume ab. Die Beklagte erhob anschließend Räumungsklage. Die Klägerin gab die bisherigen Räume im Juni 2021 zurück. Das LG München wies die Räumungsklage ab und stellte fest, dass kein Schriftformmangel vorlag und die Kündigung unwirksam war.

Daraufhin verlangte die Klägerin mit eigener Klage Schadensersatz für die durch den Umzug und die teureren Ersatzräume entstandenen bzw. künftig entstehenden Mehrkosten. Das LG entschied mit Grundurteil, dass die Klage dem Grunde nach gerechtfertigt sei. Hiergegen legten die Beklagten Berufung ein. Das Berufungsgericht wies die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurück. Es bestätigte, dass die Kündigung unwirksam war und keinen Räumungsanspruch begründete. Die Beklagten konnten sich nicht auf die bereits im Vorprozess geprüften Schriftformmängel berufen. Weiter entschied das Gericht, dass bereits der Ausspruch einer unberechtigten Kündigung eine schuldhaft Verletzung mietvertraglicher Pflichten darstellt. Die Beklagten konnten sich nicht auf einen entschuldbaren Rechtsirrtum berufen. Auch die Einholung anwaltlicher Gutachten entlastete sie nicht, da Vermieter das Risiko einer fehlerhaften rechtlichen Beurteilung grundsätzlich selbst tragen. Das Gericht bejahte zudem die Kausalität zwischen Kündigung und Schaden. Es sah keinen Beweis dafür, dass die Klägerin unabhängig von der Kündigung ohnehin neue Räume gesucht hätte. Ebenso wenig unterbrach die anwaltliche Beratung der Beklagten den Zurechnungszusammenhang. Schließlich traf die Klägerin kein Mitverschulden: Sie musste weder den Ausgang eines Räumungsprozesses abwarten noch das Risiko eingehen, ohne Ersatzobjekt dazustehen.

Die Beklagten haften dem Grunde nach für die durch die unwirksame Kündigung verursachten Schäden der Klägerin. Die genaue Schadenshöhe ist in einem weiteren Verfahren zu klären.