



## Unberechtigte Kündigung wegen Schriftformmangels kann Schadensersatz auslösen

Ein Vermieter, der bei einem langfristigen Mietvertrag eine unberechtigte Kündigung wegen eines behaupteten Schriftformmangels ausspricht, kann sich schadensersatzpflichtig machen, wenn der Mieter infolge der Kündigung das Mietobjekt räumt und zurückgibt.

Im entschiedenen Fall hatte zwar der Vermieter zwei Großkanzleien im Rahmen einer Due-Diligence-Prüfung beim Erwerb des Anwesens eingeschaltet, die die Kündigung im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung als erfolgversprechend bewerteten. Dies ließ das Verschulden des Vermieters jedoch nicht entfallen.

Dem Mieter fällt bei einer Kündigung des Vermieters regelmäßig kein Mitverschulden zur Last, auch wenn er das Mietobjekt freiwillig räumt. Ein Mitverschulden kommt nur in Betracht, wenn der Mieter die gebotene Sorgfalt außer Acht lässt, etwa wenn die Unwirksamkeit der Kündigung für ihn eindeutig erkennbar ist und nicht lediglich formelle, behebbare Mängel vorliegen. Je gewichtiger die vom Vermieter angeführten Kündigungsgründe erscheinen, desto weniger ist es dem Mieter zuzumuten, sich auf eine Auseinandersetzung einzulassen oder einen Rechtsstreit zu riskieren.