BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 126/11

Verkündet am:
31. Oktober 2012
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 536 a Abs. 1, 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3, 554 Abs. 2, 578 Abs. 2

Zur Verpflichtung des Gewerberaummieters Modernisierungsarbeiten gemäß § 554 Abs. 2 BGB zu dulden.

BGH, Urteil vom 31. Oktober 2012 - XII ZR 126/11 - OLG Frankfurt am Main
LG Frankfurt am Main

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. Oktober 2012 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richterin Dr. Vézina und die Richter Dr. Klinkhammer, Dr. Günter und Dr. Botur

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 11. November 2011 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger verlangen Schadensersatz, nachdem sie den mit der Beklagten abgeschlossenen Gewerberaummietvertrag wegen bevorstehender Umbauarbeiten fristlos gekündigt haben.

2 Im Mai 2002 schloss die Rechtsvorgängerin der Beklagten mit der Klägerin zu 1 einen Mietvertrag über Räume in einem Gebäudekomplex zur Nutzung als Praxis für Neurologie und Psychiatrie. Der Kläger zu 2 ist in den für die Zeit vom 1. Juli 2002 bis zum 30. Juni 2012 fest abgeschlossenen Mietvertrag am 1. Januar 2009 auf Mieterseite mit eingetreten.

3 In § 8 der Vertragsbestandteil gewordenen allgemeinen Vertragsvereinbarungen "Gewerbemietvertrag Büro (AVG)" haben die Parteien für bauliche Maßnahmen des Vermieters vereinbart:

"1. Der Vermieter kann Arbeiten und bauliche Maßnahmen zur Erhaltung oder zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Schadensbeseitigung auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB, wonach der Mieter in diesem Fall zur Kündigung berechtigt ist, ist ausgeschlossen.

2. Soweit der Mieter die Maßnahmen zu dulden hat, kann er Ersatz seiner Aufwendungen nicht verlangen. Schadensersatz kann der Mieter nur verlangen, wenn durch die Maßnahmen der Gebrauch der Mietsache nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder unmöglich gemacht wird.

..."

4 Der Gebäudekomplex stammt aus den fünfziger/sechziger Jahren und umfasst 33 Gewerbe- und Wohneinheiten. Die Beklagte plante eine umfassende Sanierung und Aufstockung der Gebäude zur Schaffung neuen Wohnraums.

5 Ab Oktober 2009 kam es zwischen den Parteien zu Gesprächen hierüber, in deren Verlauf die Beklagte den Klägern den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages anbot, der auch eine Entschädigung vorsehen sollte.

6 Mit Schreiben vom 9. Dezember 2009 wies die Beklagte die Klägerin zu 1 darauf hin, dass mit Beginn des zweiten Quartals 2010 die vorhandenen Garagen und Stellplätze nicht mehr zur Verfügung stünden und durch die neu

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

zu bauende Tiefgarage ersetzt würden. Am 4. Januar 2010 übersandte sie der Klägerin zu 1 den Entwurf einer Mietaufhebungsvereinbarung mit der Bitte um Mitteilung, wie hoch sie sich den Entschädigungsbetrag vorstelle. Einen Vertragsabschluss lehnte die Beklagte in der Folgezeit ab.

7 Mit Schreiben vom 5. März 2010 teilte sie der Klägerin zu 1 mit, dass der Baubeginn für Anfang Mai 2010 und das Bauende für Ende Januar 2011 vorgesehen sei. Die in dem Schreiben angekündigten Um- und Ausbaumaßnahmen umfassten den Abriss der bestehenden Garagenanlage, den Neubau einer Tiefgarage, den Anbau von Aufzugsanlagen, den teilweisen Abriss und Neubau der Balkone, den Abriss der bestehenden Dächer und deren Neubau und Erweiterung, die eventuelle Modernisierung der Fenster, die Anbringung eines Wärmeverbundsystems und die Neugestaltung der Fassade und des Treppenhauses sowie die Neuinstallation sämtlicher Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom. Die Baukosten wurden mit ca. 3,5 Mio. Euro beziffert.

8 Die Kläger suchten im Dezember 2009 Ersatzräume. Ende Januar 2010 schlossen sie einen am 1. April 2010 beginnenden Mietvertrag über andere Räume ab, in dem eine Mietzinsbefreiung der Kläger für die ersten fünf Monate und die entschädigungslose Duldung von Belästigungen, die durch den Ausbau noch nicht vermieteter Flächen in dem Gebäude entstehen könnten, vereinbart wurden.

9 Die Kläger kündigten mit Schreiben vom 12. März 2010 den Mietvertrag mit der Beklagten außerordentlich gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB wegen Gebrauchsentziehung zum 1. April 2010 und räumten das Mietobjekt. Zu diesem Zeitpunkt hatten die Baumaßnahmen noch nicht begonnen. Die Beklagte widersprach der Kündigung.

10 Mit der Klage verlangen die Kläger Ersatz des ihnen durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages entstandenen Schadens, u.a. Ersatz der Umzugskosten, der Renovierungskosten und Erstattung der Mietdifferenz für die Restlaufzeit des Mietvertrages.

11 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil zum Zeitpunkt der außerordentlichen Kündigung mit den Baumaßnahmen noch nicht begonnen worden sei und deshalb noch keine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit vorgelegen habe. Auf die Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Mit der vom Oberlandesgericht zur Klärung der Frage zugelassenen Revision, ob Baumaßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB ein Recht zur außerordentlichen Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB geben können, verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

12 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

13 Das Berufungsgericht führt zur Begründung aus, die Kläger könnten Ersatz des ihnen durch die außerordentliche Kündigung entstandenen Schadens gemäß § 536 a BGB verlangen. Sie seien aufgrund der bevorstehenden Bauarbeiten gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB zur außerordentlichen Kündigung berechtigt gewesen. Denn der Umfang der angekündigten Bauarbeiten habe zwangsläufig zur Folge, dass in dem Gebäude der Betrieb einer Praxis für Neu-

rologie und Psychiatrie nicht mehr in zumutbarer Weise möglich sei. Bei dem angekündigten Abriss der Garagenanlage, der Balkone und des bestehenden Daches müsse in dem gesamten Gebäude mit erheblichen Erschütterungen sowie Lärm- und Staubbelästigungen gerechnet werden, vor denen auch schallisolierte Türen, auf die die Beklagte verweise, erkennbar nicht schützen könnten. Der Neubau einer Tiefgarage, von Balkonen und eines erweiterten Dachgeschosses sowie der Anbau von Aufzugsanlagen und eines Wärmeverbundsystems mit einer neu gestalteten Fassade und die Neugestaltung des Treppenhauses seien tiefgreifende Eingriffe in die Substanz des Gebäudes, die sich zwangsläufig auf die dort befindliche Praxis der Kläger auswirken müssten. Auch die Modernisierung der Fenster und die Neuinstallation sämtlicher Versorgungsleitungen in den von den Klägern genutzten und in den anderen Räumen des Hauses hätten erhebliche Beeinträchtigungen des Praxisbetriebs zur Folge. Insgesamt handele es sich bei den Arbeiten, für die ein Kostenvolumen von 3,5 Mio. Euro vorgesehen sei, um eine grundlegende Umgestaltung des gesamten Gebäudes, durch die dieses zwangsläufig insgesamt zu einer Baustelle werde. Dieser Zustand vertrage sich erkennbar nicht mit einer gleichzeitigen Fortsetzung des Betriebs einer Praxis für Neurologie und Psychiatrie, die das Gegenteil von einer Baustellenatmosphäre erfordere. Bei den bereits von der Planung her auf einen Zeitraum von neun Monaten angesetzten Arbeiten sei auch nicht erkennbar, dass sie zeitlich so abgestimmt werden könnten, dass sie mit den üblichen Praxiszeiten der Kläger nicht kollidierten. Den Klägern werde deshalb durch die Bauarbeiten die vertragsgemäße Nutzung der angemieteten Räume entzogen.

14 Diese Gebrauchsentziehung stelle eine zur außerordentlichen Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB berechtigende Pflichtverletzung der Beklagten dar, obwohl es sich bei den Arbeiten überwiegend um Maßnahmen zur Verbes-

serung der Mietsache und zur Schaffung neuen Wohnraums handele, für die grundsätzlich gemäß § 554 BGB eine Duldungspflicht des Mieters bestehe.

15 Die Duldungspflicht nach § 554 BGB schließe jedenfalls im vorliegenden Fall die Anwendbarkeit der allgemeinen Regelung des § 543 BGB nicht aus. Bei einer Abwägung der beiderseitigen Interessen gemäß § 543 Abs. 1 BGB sei allerdings mit zu berücksichtigen, dass § 554 BGB bestimmte Baumaßnahmen als zulässig definiere. Die Interessenabwägung führe im vorliegenden Fall dazu, dass das Ausmaß und die Auswirkungen der in die Substanz des Gebäudes eingreifenden Arbeiten für eine verhältnismäßig lange Zeit zu einer massiven Nutzungseinschränkung der Mieträume geführt hätten. Die Kläger hätten auf einer Baustelle praktizieren und das Risiko hinnehmen müssen, dass sich ihre Patienten angesichts der bestehenden Zumutungen von ihnen abwenden würden und so ein wirtschaftlicher Schaden eintrete, der existenzbedrohende Ausmaße erreichen könne. Auf ein solches Wagnis hätten die Kläger sich nicht einlassen müssen. Sie hätten deshalb, nachdem auf Grund der Umstände festgestanden habe, dass die Baumaßnahmen alsbald beginnen würden, nicht die Durchführung dieser Bauarbeiten abwarten müssen, sondern hätten die fristlose Kündigung bereits für den Beginn der die Gebrauchsgewährung entziehenden Maßnahme vorab aussprechen dürfen. Im Hinblick auf die feststehenden Baumaßnahmen sei auch eine vorherige Abmahnung gemäß § 543 Abs. 3 Nr. 1 BGB entbehrlich gewesen.

16 Die Kausalität zwischen der Pflichtverletzung und den umzugsbedingten Schäden werde auch nicht dadurch in Frage gestellt, dass die Kläger den neuen Mietvertrag bereits vor ihrer Kündigungserklärung abgeschlossen hätten. Seien die Mieter - wie hier - berechtigt gewesen, aufgrund der sicher bevorstehenden nicht duldungspflichtigen Gebrauchsbeeinträchtigung eine Kündigung bereits frühzeitig auszusprechen, so könne für die Kausalität nichts anderes

gelten. Auch die frühzeitige Anmietung neuer Räume sei dann aufgrund der angekündigten Gebrauchsentziehung mit dem Ziel erfolgt, den Schaden infolge des durch die Pflichtverletzung der Beklagten erzwungenen Auszugs gering zu halten.

II.

17 Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Prüfung im Ergebnis stand.

18 1. Zu Recht geht das Berufungsgericht davon aus, dass § 554 Abs. 4 BGB, der gemäß § 578 Abs. 2 BGB anwendbar ist, als Anspruchsgrundlage für den geltend gemachten Schadensersatz ausscheidet. Aufwendungen im Sinne dieser Norm sind nicht die mit einem Umzug verbundenen Kosten, die dem Mieter entstehen, der kündigt und auszieht, weil er die Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nicht dulden möchte (vgl. BGH Beschluss vom 22. Juni 2010 - VIII ZR 192/09 - WuM 2010, 565 Rn. 10 mwN). Vielmehr erfasst § 554 Abs. 4 BGB nur die Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung der Duldungspflicht entstehen. Denn der Aufwendungsersatzanspruch knüpft von seinem Sinn- und Regelungsgehalt her an die Fortsetzung des Mietverhältnisses an.

19 Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung kann der Schadensersatzanspruch auch nicht auf § 8 Ziffer 2 AVG gestützt werden. Diese Klausel gewährt, wie sich aus dem Kontext ergibt, ebenfalls nur einen Schadensersatzanspruch für den hier nicht vorliegenden Fall, dass der Mieter eine Maßnahme, zu deren Duldung er verpflichtet ist, duldet.

20 2. Das Berufungsgericht hat auch zu Recht einen Anspruch der Kläger gemäß § 536 a Abs. 1 BGB auf Ersatz des ihnen durch die außerordentliche Kündigung des Mietvertrags entstandenen Schadens dem Grunde nach bejaht.

21 Es geht im Ergebnis zu Recht davon aus, dass den Klägern aufgrund der bevorstehenden Baumaßnahmen eine nicht duldungspflichtige Gebrauchsentziehung der Mieträume sicher bevorstand und sie aufgrund dieses Mangels auch ohne Fristsetzung oder Abmahnung gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB zur außerordentlichen Kündigung berechtigt waren.

22 a) Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass die mit dem Abriss der Garagen, der Balkone und des Daches sowie mit dem Neubau von Aufzugsanlagen, Balkonen, einer Tiefgarage, der Fassade, der Neugestaltung des Treppenhauses, der Erneuerung der Fenster und der Neuinstallation sämtlicher Versorgungsleitungen verbundenen Erschütterungen und Lärm- und Staubbelästigungen den zumutbaren Betrieb einer Praxis für Neurologie und Psychiatrie für einen längeren Zeitraum unmöglich machen, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden und wird von der Revision auch nicht angegriffen.

23 Durch die beabsichtigte umfassende Neugestaltung des Gebäudes war danach die Tauglichkeit der Mieträume zum vertragsgemäßen Gebrauch für einen längeren Zeitraum aufgehoben.

24 b) Diesen Mangel hat die Beklagte zu vertreten. Denn die Kläger waren zur Duldung der Umbaumaßnahmen nicht gemäß §§ 554 Abs. 1 und Abs. 2, 578 Abs. 2 BGB verpflichtet.

25 Zwar handelt es sich bei den Umbauarbeiten, wovon das Berufungsgericht zutreffend ausgeht, überwiegend um Modernisierungsmaßnahmen und um Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum im Sinne von § 554 Abs. 2 BGB, die

der Mieter grundsätzlich dulden muss. Dies gilt jedoch gemäß § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB nicht, wenn die Maßnahmen insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten für ihn eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sind.

26 Unter Zugrundelegung der Feststellungen des Berufungsgerichts stellen die Umbaumaßnahmen für die Kläger eine unzumutbare Härte im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB dar. Die Kläger hätten für die mit zunächst neun Monaten angesetzte Dauer der Baumaßnahmen eine Nichtbenutzbarkeit der Mieträume zum vertragsgemäßen Gebrauch hinnehmen müssen. Das hätte für sie zur Folge gehabt, dass sie ihre Patienten hätten verlieren und keine neuen Patienten hätten gewinnen können.

27 Die Auferlegung eines solchen existenzbedrohenden wirtschaftlichen Risikos bedeutet für die Kläger eine Härte, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Beklagten an einer Steigerung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Mietobjekts nicht zu rechtfertigen ist.

28 Entgegen der Ansicht der Revision spricht es nicht gegen die Annahme einer unzumutbaren Härte, dass die Kläger in ihrem neuen Mietvertrag Beeinträchtigungen der Mieträume durch Baumaßnahmen an einigen noch leer stehenden zu vermietenden Flächen im Mietobjekt unter Verzicht auf Minderungs- und sonstige Ansprüche akzeptiert haben. Zum einen hat die Vermieterin den Klägern zum Ausgleich den Nettomietzins für die ersten fünf Monate ab Mietbeginn erlassen. Zum anderen ist nicht ersichtlich, dass die zu erwartenden Baumaßnahmen von ihrem Umfang und ihrer Dauer den von der Beklagten geplanten Umbau- und Erneuerungsarbeiten des gesamten Anwesens vergleichbar sind.

29 c) Die Kläger waren aufgrund der pflichtwidrigen Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs durch die Beklagte gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages berechtigt.

30 aa) Zu Recht geht das Berufungsgericht davon aus, dass die fristlose Kündigung der Kläger nicht deshalb unwirksam ist, weil zum Zeitpunkt der Kündigung mangels begonnener Bauarbeiten noch keine Gebrauchsentziehung vorgelegen hat.

31 Im Zeitpunkt der Kündigung stand aufgrund der Umstände fest, dass die Baumaßnahmen alsbald beginnen würden. Die Beklagte selbst hatte den Baubeginn für Mai 2010 angekündigt und ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch tatsächlich so verfahren. Sie hat dadurch, dass sie den Abschluss des von ihr angebotenen Mietaufhebungsvertrages abgelehnt und sodann im März 2010 den Beginn der mit Kosten von 3,5 Mio. Euro geplanten Baumaßnahmen für Mai 2010 angekündigt hat, zum Ausdruck gebracht, dass sie zu einer Verschiebung oder Unterlassung der Modernisierungsarbeiten nicht bereit ist. Die Kläger mussten aufgrund dieses Verhaltens der Beklagten davon ausgehen, dass diese ohne Rücksicht auf die Beeinträchtigungen der Kläger die Baumaßnahmen durchführt. Sie durften deshalb, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, bereits vor Beginn der Baumaßnahmen die außerordentliche Kündigung aussprechen (OLG Brandenburg NJWE-MietR 1997, 224; Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht 10. Aufl. § 543 Rn. 18; MünchKommBGB/Bieber 6. Aufl. § 543 Rn. 65).

32 bb) Entgegen der Ansicht der Revision ist die Kündigung auch nicht deshalb unwirksam, weil sie bereits zum 1. April 2010 erfolgt ist, obwohl der angekündigte Baubeginn erst für Anfang Mai 2010 vorgesehen war. Denn die Kläger waren, nachdem es ihnen gelungen war Ersatzräume ab dem 1. April 2010 zu

finden, im Rahmen ihrer Schadensminderungspflicht berechtigt, diese zu mieten und zur Vermeidung einer doppelten Mietzahlungspflicht den Mietvertrag mit der Beklagten zum 31. März 2010 zu kündigen.

33 cc) Im Hinblick auf den sicher bevorstehenden Beginn der Baumaßnahmen und die fehlende Bereitschaft der Beklagten zur Verschiebung oder Unterlassung der Bauarbeiten bedurfte es gemäß § 543 Abs. 3 Nr. 1 BGB - wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat - für die Wirksamkeit der fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB keiner vorherigen Abmahnung oder Fristsetzung (OLG Brandenburg NJWE-MietR 1997, 224; Staudinger/ Emmerich BGB [Neubearbeitung 2011] § 543 Rn. 80; Kraemer in NZM 2001, 553, 559).

34 Die Beklagte behauptet auch selbst nicht, zur Verschiebung oder Unterlassung der Bauarbeiten bereit gewesen zu sein. Ihre fehlende Bereitschaft hierzu wird durch ihr Widerspruchsschreiben vom 19. März 2010 gegen die außerordentliche Kündigung der Kläger bestätigt, in dem sie schon bestreitet, dass es durch die Bauarbeiten überhaupt zu den von den Klägern behaupteten Beeinträchtigungen kommen werde.

35 d) Die Kläger haben danach gemäß § 536 a BGB einen Anspruch auf Ersatz des ihnen durch die außerordentliche Kündigung entstandenen Schadens (vgl. MünchKommBGB/Häublein 6. Aufl. § 536 a Rn. 14; Staudinger/ Emmerich BGB [Neubearbeitung 2011] § 543 Rn. 105 mwN).

36 Zu Recht geht das Berufungsgericht davon aus, dass auch die Kausalität zwischen der Pflichtverletzung der Beklagten und den umzugsbedingten Schäden der Kläger nicht dadurch in Frage gestellt wird, dass die Kläger den neuen Mietvertrag bereits vor ihrer Kündigungserklärung abgeschlossen haben. Steht, wie hier, eine alsbald eintretende Gebrauchsbeeinträchtigung, die den Mieter

zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, sicher bevor, so darf der Mieter die erforderlichen Maßnahmen ergreifen. Er muss schon zur Schadensminderung damit nicht abwarten bis die Gebrauchsbeeinträchtigung tatsächlich eintritt.

Dose Vézina Klinkhammer

Günter Botur

Vorinstanzen:
LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 17.03.2011 - 2-5 O 460/10 -
OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 11.11.2011 - 2 U 73/11 -