

# Landgericht Coburg

Az.: 15 O 639/18



**IM NAMEN DES VOLKES**

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Geiger & Herbst**, Rodacher Straße 3, 96317 Kronach, Gz.: 49/18 KH

gegen

[REDACTED]

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Walter & Seiler**, Ketschendorfer Straße 4, 96450 Coburg, Gz.: 18/128

wegen Schadensersatzes

erlässt das Landgericht Coburg - 1. Zivilkammer - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Karr, den Richter am Landgericht Dr. Knecht-Günther und die Richterin Hildebrand aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 19.03.2019 folgendes

## Endurteil

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 36.018,36 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 10.08.2018 zu zahlen.
2. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin ab April 2019 bis einschließlich Oktober 2025 jeweils monatlich, spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats, 300,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab jeweiliger Fälligkeit zu zahlen.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
4. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
5. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

## Beschluss

Der Streitwert wird auf 60.131,22 € festgesetzt.

## Tatbestand

Die Klägerin begehrt Schadenersatz wegen der Kündigung ihres Zeitmietvertrages durch den Beklagten.

Die Klägerin betreibt die Kinderbetreuung [REDACTED] in [REDACTED]. In der Regel werden dort täglich acht Kinder betreut. Die Klägerin beschäftigt zwei angestellte Betreuer.

Für ihre Kinderbetreuung mietete die Klägerin vom Beklagten mit Mietvertrag vom 29.10.2015 dessen zu diesem Zeitpunkt leerstehenden Räume im dritten Obergeschoss des Anwesens [REDACTED], beginnend am 01.11.2015. Dabei kamen die Parteien überein, dass die Klägerin die erforderlichen Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Eigenregie übernimmt und setzten dafür einen Investitionsbetrag in Höhe von 15.000,00 € an. Zur Finanzierung der Renovierungsarbeiten nahm die Klägerin ein Darlehen bei der [REDACTED] in Höhe von 15.000,00 € auf. Der effektive Jahreszins beträgt 1,85 Prozent. Das Darlehen läuft bis zum 30.08.2020 (Anlage K 11). Der Investitionsbetrag sollte nach der Übereinkunft der Parteien aber an die Klägerin zurückfließen. Die Parteien vereinbarten zu diesem Zweck, den regulären Mietzins in Höhe von 300,00 € auf 175,00 € zu kürzen. Da die Klägerin aufgrund der Schwierigkeiten, geeignete Räume für die Kinderbetreuung zu finden, und der hohen Investitionskosten eine langfristige Anmietung sichergestellt haben wollte, wurde der Mietvertrag für einen Zeitraum von 10 Jahren geschlossen. Geeignete Räume für die Kinderbetreuung zu finden wird dadurch erschwert, dass die Räume vom Jugendamt abgenommen werden und alle Auflagen erfüllen müssen. So müssen sich die Räume unter anderem im Bereich der Stadt [REDACTED] befinden, über einen separaten Zu- bzw. Ausgang verfügen, welcher als Notausgang benutzbar ist, und ausrei-

chend Toiletten und Waschmöglichkeiten für die Kinder bieten.

Ende März / Anfang April 2018 sprach der Beklagte die Klägerin persönlich darauf an, dass die gesamte Immobilie ( [REDACTED] ) verkauft werden solle und er daher allen Mietern kündigen werde. Die Klägerin erkundigte sich daraufhin bei der Mieterin der Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss der [REDACTED], Frau [REDACTED]. Diese teilte der Klägerin mit, dass auch sie bereits über die Kündigung informiert worden sei. Ihres Wissens sei die Immobilie bereits verkauft und werde im September 2018 vom neuen Eigentümer abgerissen, da auf dem Grundstück ein Hotel errichtet werden solle. Diese Angaben wurden auch durch eine weitere Mietpartei, „ [REDACTED]“, namentlich deren Verwaltungsdirektor Herrn [REDACTED], bestätigt. Auf Nachfrage bei der Stadt [REDACTED] wurde der Klägerin mitgeteilt, dass seitens des Beklagten bereits angefragt worden sei, ob eine Nutzungsänderung der Immobilie genehmigungspflichtig sei. Berichten der [REDACTED] Presse war zu entnehmen, dass der Beklagte beabsichtige, bezüglich seines eigenen Betriebs die Hälfte der Beschäftigten am Stammsitz [REDACTED] zu reduzieren und eine Filiale in [REDACTED] Ende Februar 2018 zu schließen.

Datiert auf den 04.04.2018 erhielt die Klägerin vom Beklagten eine schriftliche Kündigung zum 30.06.2018, hilfsweise zum nächstmöglichen Termin (Anlage K3). In dem Schreiben wurde als Grund der Kündigung der Verkauf der Immobilie angegeben. Zum Zeitpunkt der Kündigung beschäftigte die Klägerin zwei Betreuerinnen. Außerdem bestanden für zehn Kinder Betreuungsverträge.

Da die Klägerin von der Wirksamkeit der Kündigung ausging, begann sie unverzüglich mit der Suche nach geeigneten Ersatzräumen. Die Klägerin fand schließlich mit Hilfe der Eltern der von ihr betreuten Kinder geeignete Räumlichkeiten am [REDACTED]. Am 22.05.2018 wurde der Mietvertrag für diese Räumlichkeiten unterschrieben. Mietbeginn war der 01.07.2018. Der monatliche Mietzins beträgt 600,00 €. Da die Räume abgewohnt und sehr dunkel waren, musste die Klägerin auf ihre Kosten Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchführen. Die Klägerin wandte hierfür 22.318,36 € auf.

Der Beklagte wurde außergerichtlich mit Schreiben der jetzigen Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 21.06.2018 aufgefordert, Schadenersatz an die Klägerin für die entstandenen Kosten zu leisten.

Die Klägerin trägt vor, dass sie nach den Gesamtumständen als juristische Laiin von der Wirksamkeit der Kündigung ausgehen dürfen. Da sie befürchtet habe, innerhalb von drei Monaten keine geeigneten neuen Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung zu finden, die den Auflagen

des Jugendamtes entsprächen, und somit um ihre berufliche Existenz habe fürchten müssen, habe von ihr auch keine weitere Gegenwehr gegen die Kündigung erwartet werden können. Die von ihr bezüglich des Hintergrundes der Kündigung getätigten Erkundigungen seien vielmehr ausreichend. Aufgrund einer möglichen Schieflage des Unternehmens des Beklagten und in Anbetracht eines gefundenen Hotelinvestors habe sie davon ausgehen müssen, dass zumindest eine Abrisskündigung wirksam sein könnte. Die Klägerin verlangt daher vom Beklagten die teilweise Erstattung der von ihr bezüglich der streitgegenständlichen Mieträume erbrachten Investitionen und damit zusammenhängender Kreditkosten, Ausgleich bezüglich des nun von ihr geschuldeten höheren Mietzinses, Erstattung der von ihr bezüglich der neuen Mieträume aufgewendeten Sanierungs- und Reparaturkosten sowie ihrer vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten

**Die Klägerin beantragt zuletzt:**

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 36.431,22 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30.06.2018 zu zahlen.
2. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin ab April 2019 bis einschließlich Oktober 2025 jeweils monatlich, spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats, 300,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab jeweiliger Fälligkeit zu zahlen.
3. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere 1.954,46 € für vorprozessuale Anwaltsgebühren nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 26.06.2018 zu zahlen.

**Der Beklagte beantragt,**

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte trägt vor, die Klägerin habe als Unternehmerin erkennen müssen, dass die Kündigung zum 30.06.2018 unwirksam ist. Die Klägerin hätte wissen müssen, dass der Verkauf einer Immobilie einen wirksamen Mietvertrag nicht brechen kann. Dies müsse umso mehr gelten, als die Kündigung „hilfsweise zum nächstmöglichen Termin“ ausgesprochen worden sei. Auch hätte sich die Klägerin vor Auslösung der geltend gemachten Kosten rechtlich beraten lassen müssen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die wechselseitig eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 19.03.2019 Bezug genommen. Das Gericht hat die Klägerin im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 19.03.2019 informatorisch angehört. Zum Ergebnis der Anhörung wird auf die Sitzungs-

niederschrift vom 19.03.2019 verwiesen.

## Entscheidungsgründe

### I.

1. Das Landgericht Coburg ist sachlich (§§ 71 Abs. 1, 23 Nr. 1 GVG) und örtlich (§§ 12, 13, ZPO) zuständig und damit zur Entscheidung berufen. Im Übrigen ergibt sich die Zuständigkeit des erkennenden Gerichts daneben nach rügeloser Einlassung der Beklagtenpartei aus § 39 S. 1 ZPO.

2. Die Klageänderung im Rahmen der mündlichen Verhandlung stellt eine stets zulässige Klageänderung nach §§ 264 Nr. 2, 257 ZPO dar. Der ursprüngliche Klageantrag in Ziffer 1. wurde lediglich an die Vorgaben des § 257 ZPO angepasst. Die Klage auf eine künftige Leistung ist nach § 257 ZPO zulässig.

3. Die Voraussetzungen der Anspruchshäufung liegen vor.

### II.

Die Klage ist im tenorierten Umfang begründet. Hinsichtlich der mit Ziffer 1. geltend gemachten Darlehenszinsen sowie teilweise bezüglich der Verzugszinsen und der mit Klageantrag zu Ziffer 3. geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten war die Klage als unbegründet abzuweisen.

1. Die Klägerin hat gegenüber dem Beklagten gemäß §§ 280 Abs. 1, 535 BGB einen Anspruch auf Ersatz der Kosten, die ihr durch die unberechtigte Kündigung vom 04.04.2018 entstanden sind bzw. noch entstehen. Der Beklagte hat durch den Ausspruch der unberechtigten Kündigung vom 04.04.2018 schuldhaft seine Vertragspflichten gegenüber seiner Mieterin, der Klägerin, verletzt.

a) Eine Pflichtverletzung nach § 280 Abs. 1 BGB liegt vor. Der Beklagte hat den unstreitig mit der Klägerin geschlossenen Mietvertrag mit Schreiben vom 04.04.2018 gekündigt. Die ausgesprochene Kündigung war unwirksam. Mit dem Ausspruch der unwirksamen Kündigung hat der Beklagte seine Vertragspflichten verletzt. Denn mit einer Kündigung, die wegen fehlender materieller Gründe unwirksam ist, macht der Vermieter dem Mieter den Gebrauch der Mietsache streitig

(BGH, NJW 1984, 1028 (1029)).

aa) Die Kündigung war unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt wirksam. Mit dem Schreiben vom 04.04.2018 hat der Beklagte eine ordentliche Kündigung zum 30.06.2018 ausgesprochen. Gemäß § 542 Abs. 2 Nr. 1 BGB kann ein Mietvertrag, der für eine bestimmte Zeit geschlossen wurde, nur außerordentlich gekündigt werden. Eine ordentliche Kündigung ist während der vereinbarten Mietdauer nicht möglich. Somit konnte der Beklagte das Mietverhältnis schon nicht ordentlich kündigen. Aber auch die Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung nach § 543 BGB liegen nicht vor. Erforderlich wäre ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB. Ein solcher liegt jedoch nicht vor. Im Kündigungsschreiben war als Grund lediglich der Verkauf der Immobilie angegeben. Nach § 578 Abs. 1 BGB gilt auch im Rahmen der Gewerberaummiete der in § 566 Abs. 1 BGB normierte Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“. Die Veräußerung der vermieteten Immobilie ist daher bereits ausweislich des Gesetzes kein Kündigungsgrund und kann eine außerordentliche Kündigung nicht rechtfertigen. Vorliegend handelt es sich auch nicht um eine sogenannte Verwertungskündigung. Nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB besteht ein berechtigtes Interesse an einer Kündigung, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Vorliegend ist jedoch bereits das Vorliegen dieser Voraussetzungen durch den insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten nicht dargetan. Auf die Frage, ob auf der Grundlage des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB im Hinblick auf einen Gewerbemietvertrag überhaupt eine außerordentliche Kündigung erfolgen kann, kommt es daher nicht an. Da die Kündigung unwirksam war, liegt eine Pflichtverletzung nach § 280 Abs. 1 BGB vor.

bb) Einer Pflichtverletzung steht auch nicht entgegen, dass es sich vorliegend um einen Gewerberaummietvertrag handelt. Nicht nur bei Wohnraummietverträgen, sondern auch bei Gewerberaummietverträgen verletzt der Vermieter durch den Ausspruch einer unwirksamen Kündigung seine Vertragspflichten (BGH, NJW 1984, 1028 (1029)). Insoweit ist der Mieter gleichfalls schutzwürdig, denn auch dem Mieter von Gewerberäumen wird durch den Ausspruch einer unberechtigten Kündigung der Gebrauch der Mietsache streitig gemacht.

b) Die Pflichtverletzung, mithin den Ausspruch der unwirksamen Kündigung, hat der Beklagte auch zu vertreten, § 280 Abs. 1 S. 2 BGB. Der Ausspruch der unwirksamen Kündigung erfolgte seitens des Beklagten vorsätzlich im Sinne des § 276 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB. Der Beklagtenvertreter hat in der mündlichen Verhandlung vom 19.03.2019 eingeräumt, dass dem Beklagten bewusst war, dass er den Zeitmietvertrag der Klägerin rechtlich gesehen nicht wirksam kündigen kann. Der Beklagte hat die Unwirksamkeit der Kündigung daher nicht nur in Betracht gezogen,

sondern vielmehr positiv gekannt und die Kündigung gegenüber der Klägerin in Kenntnis der Unwirksamkeit wissentlich und willentlich und ausgesprochen.

c) Der Beklagte hat die Schäden zu ersetzen, die der Klägerin wegen der unwirksamen Kündigung entstanden sind bzw. noch entstehen. Nach § 249 Abs. 1 BGB ist dabei der Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Zustand, mithin die Kündigung vom 04.04.2018, nicht eingetreten wäre. Ohne den Ausspruch der Kündigung hätte der Mietvertrag mit dem Beklagten bis zum 31.10.2025 bestanden. Der Klägerin ist nach ihrem unbestritten gebliebenen Vorbringen aufgrund der unwirksamen Kündigung bereits ein Schaden in Höhe von 36.018,36 € entstanden. Bis zum 31.10.2025 wird der Klägerin ein weiterer Schaden in Höhe von 23.700 € entstehen.

aa) Wenn der Mietvertrag bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit gelaufen wäre, hätte die Klägerin die Investitionskosten in Höhe von 15.000,00 € über die vereinbarte Reduzierung des Mietzinses vollständig zurückbekommen. Bis zum 30.06.2018 hat die Klägerin lediglich einen Betrag in Höhe von 4.000,00 € erhalten, sodass ihr ein Schaden in Höhe von 11.000,00 € entstanden ist.

bb) Aufgrund der Kündigung zum 30.06.2018 mietete die Klägerin neue Räumlichkeiten an.

(1) Der Mietzins für die neuen Räumlichkeiten beläuft sich auf 600,00 €. Mithin hat die Klägerin infolge der Kündigung für die Zeit vom 01.07.2018 bis zum regulären Ablauf des Mietvertrags mit dem Beklagten monatlich einen um 300,00 € höheren Mietzins zu entrichten. Ohne den Ausspruch der Kündigung hätte die Klägerin bis zum Ablauf der Mietzeit am 31.10.2025 monatlich 300,00 € weniger zu zahlen gehabt. Bis zum 31.03.2018 ist der Klägerin bereits ein Schaden in Höhe von 2.700 € entstanden. Bis zum regulären Ablauf der Mietzeit am 31.10.2025 wird der Klägerin monatlich ein weiterer Schaden von 300,00 € (insgesamt 23.700,00 €) entstehen.

(2) Weiterhin musste die Klägerin für die neuen Räumlichkeiten Sanierungs- und Reparaturkosten in Höhe von 22.318,36 € aufwenden. Ohne den Ausspruch der Kündigung wären diese Kosten nicht angefallen.

(cc) Nicht ersatzfähig sind hingegen die geforderten Darlehenszinsen in Höhe von 412,86 €. Zur Finanzierung der Investitionskosten für die Renovierung der Räume in der [REDACTED] hat die Klägerin bei der [REDACTED] ein Darlehen über 15.000,00 € aufgenommen. Entgegen der Auffassung der Klägerin handelt es sich bei den Darlehenszinsen jedoch nicht um einen kausalen Schaden. Es kommt nämlich nicht darauf an, dass die Klägerin den Darlehensvertrag nicht geschlossen hätte, wenn sie zu diesem Zeitpunkt bereits von der Kündigung gewusst hätte. Ent-

scheidend ist vielmehr, dass die Klägerin im Wege des Schadenersatzes so gestellt wird, wie sie ohne die unwirksame Kündigung stehen würde. Wäre die Kündigung vom 04.04.2018 nicht ausgesprochen worden, wären die Darlehenszinsen für die Klägerin aber gleichwohl angefallen.

d) Der Schadenersatzanspruch der Klägerin ist auch nicht nach § 254 BGB ausgeschlossen oder zu kürzen. Nach Auffassung der Kammer ist weder ein erhebliches Mitverschulden der Klägerin, noch ein Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht ersichtlich.

aa) Der Klägerin kann nicht angelastet werden, dass sie fälschlicherweise von der Wirksamkeit der Kündigung ausgegangen ist. Der Umstand, dass die Klägerin vor der Anmietung der neuen Räumlichkeiten am [REDACTED] keinen anwaltlichen Rat eingeholt hat und sich nicht gegen die Kündigung zur Wehr gesetzt hat, führt nicht zu einem Mitverschulden der Klägerin.

Was der Klägerin an Gegenwehr zumutbar war, kann nicht ohne Berücksichtigung der damit für sie unter Umständen verbundenen Nachteile beurteilt werden. Dabei gilt, je gewichtiger die Gründe sind, die für die Wirksamkeit einer umstrittenen Kündigung sprechen, desto weniger kann dem gekündigten Mieter zugemutet werden, sich auf eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter einzulassen oder es auf einen Prozess ankommen zu lassen. Nur wenn das Fehlen eines Kündigungsgrundes auf der Hand liegt oder wenn dem Mieter aus anderen Umständen des konkreten Einzelfalls zumutbar ist, sich gegen die Kündigung zu wehren, kann die Ersatzpflicht des Vermieters aufgrund eines mitwirkenden Verschuldens des Mieters ganz oder teilweise entfallen (BGH, NJW 1984, 1028 (1030)).

(1) Die Unwirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung lag nach Auffassung der Kammer für die Klägerin gerade nicht auf der Hand.

Die Klägerin hat die Räumlichkeiten des Beklagten als Betreiberin einer Kinderbetreuung angemietet und handelt daher als Unternehmerin nach § 14 BGB. Allein aus der Unternehmereigenschaft der Klägerin kann aber nicht gefolgert werden, dass sie die Unwirksamkeit der Kündigung erkennen musste. Zwar ist es ein allgemeiner Grundsatz, dass befristete Verträge vor Ablauf der Vertragszeit nicht ordentlich gekündigt werden können. Es ist jedoch stets möglich, Zeitverträge außerordentlich zu kündigen. Auch eine Umdeutung einer ordentlichen in eine außerordentliche Kündigung kommt in Betracht (Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 542 BGB Rn. 12). Die rechtliche Bewertung der Kündigung war für die Klägerin keineswegs offensichtlich. Als Kündigungsgrund kommt ausweislich des Kündigungsschreibens nur der Verkauf der Immobilie in Betracht. Nach § 566 Abs. 1 BGB kann die Veräußerung der Mietsache eine Kündigung nicht rechtfertigen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um einen Grundsatz, der der Klägerin bekannt



sein musste. Entgegen der Auffassung des Beklagten kann nicht davon ausgegangen werden, dass Unternehmern oder gar juristischen Laien dieses Prinzip generell bekannt ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass Unternehmern, die nur am Rande mit Mietangelegenheiten zu tun haben und wie die Klägerin lediglich in einem geringen Umfang unternehmerisch tätig sind, dieser Grundsatz nicht bekannt ist. Dafür spricht auch, dass die Regelung des § 566 Abs. 1 BGB für Gewerberaummietverträge nicht unmittelbar, sondern lediglich über die Verweisung des § 578 Abs. 1 BGB anwendbar ist.

Zudem trägt die Klägerin zu Recht vor, dass die Unwirksamkeit der Kündigung auch vor dem Hintergrund des im Raum stehenden Abrisses des Gebäudes und Neubaus eines Hotels nicht offensichtlich war. Eine sogenannte Verwertungskündigung ist nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB grundsätzlich möglich. Die Regelung ist zwar nur für den Wohnraummietvertrag anwendbar. Wenn das berechtigte Interesse nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB eine Kündigung des Wohnraummietvertrages rechtfertigen kann, obwohl der Mieter von Wohnräumen besonders schutzwürdig ist, lag für die Klägerin jedoch der Schluss nahe, dass erst Recht eine Kündigung eines Gewerberaummietvertrages möglich ist. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Klägerin die Voraussetzungen einer solchen Kündigung bekannt waren, sodass sie nicht den Schluss ziehen konnte, dass diese ersichtlich nicht vorlagen. Maßgeblich ist lediglich, dass die Klägerin vor dem Hintergrund des im Raum stehenden Abrisses und eines möglichen Hotelbaus davon ausgehen durfte, dass die Kündigung wirksam sein könnte. Die Klägerin durfte nach der Aussage von Frau ■■■■ dass das Gebäude abgerissen, ein Hotel errichtet werden soll, und der Information, dass der Beklagte bereits wegen einer Genehmigungspflichtigkeit der Nutzungsänderung bei der Stadt ■■■■ angefragt hatte, sowie vor dem Hintergrund der Presseberichte über die unternehmerische Situation des Beklagten von der Wirksamkeit der Kündigung ausgehen. Die offensichtliche Unwirksamkeit der Kündigung ergibt sich auch nicht aus dem Zusatz „hilfsweise zum nächstmöglichen Termin“. Dieser Hinweis geht letztlich ins Leere. Gemeint sein kann nur die Kündigung zum Ablauf der Mietzeit, die jedoch nach § 542 Abs. 2 BGB nicht erforderlich ist, da ein befristetes Mietverhältnis automatisch mit Zeitablauf endet, wenn es nicht ausdrücklich verlängert wird. Der Zusatz trägt daher allenfalls zur Verwirrung des Kündigungsempfängers bei. Von einer für die Klägerin auf der Hand liegenden Unwirksamkeit der Kündigung ist daher nicht auszugehen.

(2) Der Klägerin war eine rechtliche Gegenwehr gegen die ausgesprochene Kündigung auch nicht zumutbar. In Anbetracht der Umstände des Einzelfalls war die Klägerin nicht verpflichtet, vor Anmietung der neuen Räumlichkeiten rechtlichen Rat einzuholen.

Zunächst ist zu berücksichtigen, dass die Klägerin nicht völlig untätig blieb, sondern Erkundigungen im Hinblick auf den Verkauf der Immobilie, der den vermeintlichen Kündigungsgrund darstell-

te, einholte. Die Klägerin befragte mehrere andere Mieter der Immobilie des Beklagten und musste feststellen, dass auch diese eine Kündigung wegen des Verkaufs der Immobilie erhalten hatten. Weiterhin fand, wie sich in der mündlichen Verhandlung bestätigte, nach dem Zugang des Kündigungsschreibens ein Gespräch zwischen der Klägerin und dem Beklagten statt. In diesem Gespräch hatte die Klägerin gefragt, ob es nicht eine andere Lösung für die Situation gäbe, beispielsweise ein Teil des Gebäudes erhalten bleiben könne, was der Beklagte verneinte. Andere Räumlichkeiten wurden der Klägerin seitens des Beklagten zumindest nicht konkret in Aussicht gestellt. Auch ist zu berücksichtigen, dass die zu erwartenden Nachteile für die Klägerin im Falle der Wirksamkeit der Kündigung von ganz erheblichem Ausmaß gewesen wären. Die Klägerin musste damit rechnen, dass es ihr bis zum 30.06.2018 nicht gelingen würde, andere Räumlichkeiten zu finden. Die jeweiligen Räumlichkeiten mussten den Auflagen des Jugendamtes entsprechen und sich unter anderem im Bereich der Stadt [REDACTED] befinden, sodass sich die Suche nach geeigneten Räumen schwierig gestaltete und das Angebot geeigneter Räume von Anfang an beschränkt war. Die Klägerin musste daher davon ausgehen, dass die Suche von Ersatzräumen kurzfristig kaum möglich sein würde. Ohne entsprechende Räume kann eine Kinderbetreuung aber nicht stattfinden, sodass die Klägerin ihre berufliche Existenz bedroht sehen musste. Bereits aus diesem Grund war es ihr nicht zuzumuten, sich erst gegen die Kündigung zur Wehr zu setzen und gegebenenfalls eine gerichtliche Auseinandersetzung mit dem Beklagten zu suchen. Die Klägerin war zudem selbst vertraglich durch die Anstellungs- und Betreuungsverträge gebunden. Im Fall der Wirksamkeit der Kündigung hätte sich die Klägerin, ohne entsprechende Ersatzräume, Schadenersatzansprüchen ihrer Kunden und Angestellten ausgesetzt gesehen. Vor dem Hintergrund dieser gewichtigen Nachteile war der Klägerin auch die Beanspruchung einer Rechtsberatung nicht zumutbar. Die Klägerin durfte sich vielmehr sofort dazu veranlasst sehen, den für sie sichersten Weg einzuschlagen und die Anmietung anderer Räumlichkeiten zum 01.07.2018 voranzubringen, um so den nahtlosen Fortgang ihrer beruflichen Tätigkeit zu sichern.

bb) Auch ein Mitverschulden durch Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht nach § 254 Abs. 2 BGB ist nicht ersichtlich. Der Klägerin standen lediglich die Räume am [REDACTED] zur Verfügung. Die Anmietung preiswerter oder weniger renovierungsbedürftiger Räume kam nicht in Betracht, da die angemieteten auch die einzigen in Betracht kommenden Räumlichkeiten darstellten.

cc) Aber selbst wenn man von einem Mitverschulden der Klägerin ausgehen wollte, müsste dieses nach Auffassung der Kammer gegenüber dem Verschulden des Beklagten zurücktreten. Der Beklagte hat vorsätzlich eine unwirksame Kündigung ausgesprochen. Zum Zeitpunkt der Kündigung war dem Beklagten positiv bekannt, dass eine wirksame Kündigung des Zeitmietvertrages

der Klägerin unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt in Betracht kam. Der Beklagte wusste, dass auch der zum damaligen Zeitpunkt geplante Verkauf der Immobilie eine Kündigung des Mietvertrages nicht rechtfertigen könnte. Zudem wurde in der mündlichen Verhandlung dargelegt, dass die Idee hinter dem Ausspruch der Kündigung gerade war, darauf zu hoffen, dass die Klägerin im Hinblick auf den anstehenden Verkauf der Immobilie von der Wirksamkeit der Kündigung ausgeht und auszieht. Der Beklagte versuchte damit die erhoffte Unkenntnis der Klägerin auszunutzen und diese unter dem Vorwand einer wirksamen Kündigung zum Auszug zu veranlassen. In einem solchen Fall muss ein etwaiges Mitverschulden des Geschädigten, das vorliegend ohnehin allenfalls fahrlässig denkbar wäre, zurücktreten.

2. Die tenorierte Verpflichtung zur Zahlung von Verzugszinsen in beantragter Höhe ergibt sich aus §§ 286 Abs. 1, 2 Nr. 3, 288 Abs. 1 BGB.

Der Beklagte wurde mit anwaltlichem Schreiben vom 21.06.2018 (Anlage K 8) aufgefordert, Schadenersatz an die Klägerin zu leisten. In diesem Schreiben wurde zwar weder ein konkreter Betrag angemahnt, noch eine entsprechende Frist gesetzt, sondern eine gütliche Einigung angeboten, sodass es an einer Mahnung fehlt. Allerdings war eine Mahnung nach § 286 Abs. 2 Nr. 3 BGB entbehrlich, da die Beklagtenseite mit Schreiben vom 09.08.2018 (Anlage K 10) die Schadenersatzansprüche vollumfänglich zurückgewiesen hat. Der Beklagte hat die Leistung bereits mit Schreiben vom 25.06.2018 abgelehnt. In einem zweiten Schreiben vom 21.06.2018 wurde klargestellt, dass auch nach einer nochmaligen Überprüfung eine Anspruchsgrundlage nicht gesehen wird. Mithin ist das Schreiben vom 09.08.2018 als letztes Wort aufzufassen (Palandt/Grüneberg, 77. Aufl. 2018, § 286 Rn. 24), sodass eine ernsthafte und endgültige Verweigerung der Leistung im Sinne von § 286 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorliegt. Damit befand sich der Beklagte seit dem 09.08.2018 in Verzug. Anhaltspunkte für ihm fehlendes Verschulden hat der insoweit darlegungs- und beweisbelastete Beklagte nicht vorgetragen, § 286 Abs. 4 BGB.

Hinsichtlich der darüber hinaus begehrten Zinsen war die Klage als unbegründet abzuweisen, da der Verzug erst am 09.08.2018 eingetreten ist. Verzugszinsen können somit erst ab dem 10.08.2018 gefordert werden (Palandt/Grüneberg, 77. Aufl. 2018, § 286 Rn. 35).

3. Ein Anspruch auf Erstattung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten ist nicht schlüssig dargelegt. Voraussetzung für einen solchen Erstattungsanspruch ist, dass die konkrete anwaltliche Tätigkeit aus der Sicht des Betroffenen zur Wahrnehmung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig war. Die Klagepartei hat diesbezüglich nichts vorgetragen. Auch fehlt der Vortrag zur etwaigen Berechnungsgrundlage.

### III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 ZPO. Die Zuvielforderung bezüglich der Kreditkosten, Zinsen und der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten war geringfügig und hat keine weiteren Kosten verursacht.

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S. 1, 2 ZPO.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Coburg  
Ketschendorfer Str. 1  
96450 Coburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) in der jeweils

geltenden Fassung sowie auf die Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de) verwiesen.

Dr. Karr  
Vorsitzender Richter  
am Landgericht

Dr. Knecht-Günther  
Richter  
am Landgericht

Hildebrand  
Richterin

Verkündet am 03.05.2019

---

Urkundsbeamter der Geschäftsstelle