

Aktuelle obergerichtliche Rechtsprechung zum Gewerberaummietrecht

Hybrid-Seminar am 20. März 2026
in Dresden

Referent:

Michael Sadlo

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Übersicht

I.	Mietvertragsparteien.....	4
II.	Miethöhe und Indexierung/Preisanpassungsklauseln.....	7
III.	Dauer des Mietvertrages/Mietoptionen/Verlängerung.....	13
IV.	Betriebskosten	21
V.	Instandhaltung und Instandsetzung.....	30
VI.	Schriftform des Mietvertrages	33
VII.	Mietsicherheiten.....	45
VIII.	Haftung des Vermieters	48
IX.	Mangel der Mietsache	53
X.	Aufwendungen des Mieters bei Versorgungssperren	55
XI.	Fristlose/außerordentliche Kündigung	57
XII.	Zwangsversteigerung/Zwangsvollstreckung	68
XIII.	Mieterinsolvenz/Insolvenzanfechtung	70
XIV.	Verjährungsfragen	73
XV.	Prozessuales	75

Die Entscheidungen:

- I. Mietvertragsparteien**
1. BGH, Urteil vom 19.11.2025 – XII ZR 106/23 - Reichweite des § 566 BGB
- II. Miethöhe und Indexierung - Preisanpassungsklauseln**
1. OLG Schleswig, Beschl. vom 05.02.2024 – 12 U 69/23 - Preisanpassungsklauseln
2. OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.06.2025 -10 U 146/24 - „ -
3. OLG Karlsruhe, Urteil vom 07.10.2025 – 19 U 167/24 - „ -“
- III. Dauer des Mietvertrages/Mietoptionen/Verlängerung nach § 545 BGB**
1. BGH, Urteil vom 12.03.2025 – XII ZR 76/24 – „Schwebezeit“-Mietvertrag
2. Kammergericht, Beschluss vom 07.04.2025 – 8 U 161/24 - Optionsausübung treuwidrig?
3. OLG München, Urteil vom 16.10.2025 A32 U 941/25 - Widerspruch gegen Option
4. OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.12.2025 – 10 U 65/24 - Nutzung des Mietgegenstandes
- IV. Betriebskosten**
1. OLG München, Beschluss vom 25.06.2025 – 32 U 1132/25 – Wirtschaftlichkeitsgebot
2. LG Darmstadt, Urteil vom 27.06.2025 – 19 O 166/23 – Terrorversicherung
3. BGH, Urteil vom 15.01.2025 – XII ZR 29/24 – „Doppelte“ Umsatzsteuer bei Nebenkosten
4. LG Bonn, Urteil vom 31.03.2025 – 12 O 66/22 – Belegeinsicht und Ausschlussfristen
5. OLG Schleswig, Ur. v. 18.07.2025 – 12 U 73/24 – Anspruch auf digitale Belegeinsicht?
6. OLG Rostock, Ur. v. 06.03.2025 – 3 U 68/23 – Kostenobergrenze für Wartungskosten?
- V. Instandhaltung und Instandsetzung**
1. OLG Frankfurt, Ur. v. 16.10.2025 – 14 U 103/20 – Innenputz und „Dach und Fach“
- VI. Schriftform des Mietvertrages**
A. Neue gesetzliche Regelung
B. Aktuelle Rechtsprechung
1. OLG Dresden, Beschluss vom 05.06.2025 – 12 U 403/25 – Nachtragsvereinbarungen
2. LG Dresden, Urteil vom 22.04.2025 – 5 O 1146/24 – Unklarheiten/Vertretungsfragen
3. OLG Dresden, Beschl. vom 13.10.2025 – 12 U 565/25 – Vertretungszusatz bei GbR
4. OLG Hamburg, Urteil vom 31.01.2024 – 4 U 69/23 – u.a. Änderung des Mietzwecks
5. OLG München, Beschl. v. 23.07.2025 – 32 U 3422/24 – Schadensersatz
6. OLG Schleswig, Urteil vom 20.08.2025 – 12 U 74/24 – Sittenwidrigkeit der Kündigung
- VII. Mietsicherheiten**
1. OLG München, Urteil vom 13.11.2025 -32 U 1397/25 - Rückzahlungsfristen
- VIII. Haftung des Vermieters**
1. BGH, Urteil vom 06.08.2025 – VIII ZR 250/23 – mangelhafter Winterdienst
2. OLG Hamburg, Urteil v. 15.10.2025 – 4 U 33/25 – Rolltor und Lamborghini
3. OLG Brandenburg, Ur. v. 16.12.2025 – 3 U 5/25 – Waschbärenbefall
- IX. Mangel der Mietsache**
1. OLG Dresden, Ur. v. 19.03.2025 – 5 U 1633/25 – Abweichung der Mietfläche
- X. Aufwendungen des Mieters bei Versorgungssperren**
1. LG Stuttgart, Ur. v. 26.06.2025 – 19 O 160/24 – Zahlungen des Mieters als Aufwendungen
- XI. Fristlose/außerordentliche Kündigung**
1. LG Berlin, Ur. v. 26.09.2025 – 3 O 151/25 – vertragswidrige Wahlparty
2. OLG Frankfurt, Urteil v. 21.02.2025 – 2 U 63/24 – Unterbringung von Flüchtlingen I
3. OLG Celle, Urteil vom 17.04.2025 – 2 U 148/24 - Unterbringung von Flüchtlingen II
4. OLG München, Beschl. v. 13.01.2025 – 32 U 3042/24 – Verletzung von Nebenpflichten
5. OLG Dresden, Urteil vom 15.10.2025 – 12 U 128/25 Zahlungsverzug-
- XII. Zwangsversteigerung/Zwangsvollstreckung**
1. OLG Brandenburg, Urteil vom 01.02.2025 – 3 U 82/23 - Baukostenzuschuss
- XIII. Mieterinsolvenz/Insolvenzanfechtung**
1. OLG Rostock, Ur. v. 23.10.2025 – 3 U 24/25 – Wiederauffüllung der Kautions
2. OLG Dresden, Ur. v. 14.11.2025 – 13 U 581/25 – Zahlungen des Untermieters
- XIV. Verjährungsfragen**
1. BGH, Urteil vom 29.01.2025 – XII ZR 96/23 – Schlüsseleinwurf in Briefkasten des Mieters
- XV. Prozessuales**
1. BGH, Beschluss vom 15.01.2025 – XII ZR 5/23 - Rechtliches Gehör
2. OLG Hamburg, Urteil vom 05.02.2025 – 4 U 95/24 – Räumung durch Versorgungssperre

I. Mietvertragsparteien

1. BGH, Urteil vom 19.11.2025 – XII ZR 106/23

- Reichweite des § 566 BGB -

Sachverhalt:

Die Klägerin (Kl.) verlangt von der beklagten Stiftung (Bekl.) die Räumung und Herausgabe von Museumsräumen, Zahlung von Miete bzw. Nutzungsent-schädigung sowie Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten. Grundlage ist ein ursprünglich bis 30.6.2022 befristeter Mietvertrag über 330 m² Gewerbe-räume, abgeschlossen 2012 mit einer GmbH, später Vermieterwechsel auf zwei Privatpersonen und schließlich auf die Kl. Im Mietvertrag waren Verlän-gerungsoptionen und eine Mieterhöhung im Optionsfall geregelt. Parallel wurde eine Spendenvereinbarung getroffen, nach der die Vermieterin der Bekl. vierteljährlich eine Spende überwies, die Bekl. wiederum die Miete zahlte.

Nach Eigentumsübergang auf die Kl. im September 2020 und trotz einer ver-traglichen Übernahme der Spendenverpflichtung im Kaufvertrag durch die Kl. ab 1.9.2021 unterblieben die Spendenzahlungen. Die Bekl. stellte daraufhin ab November 2021 die Mietzahlungen ein. Die Kl. kündigte das Mietverhält-nis am 8.12.2021 außerordentlich wegen Zahlungsverzugs und hilfsweise or-dentlich. Die Bekl. widersprach der Kündigung und übte die Verlänge-rungsoption aus. Die Klage umfasst Räumung, Herausgabe, Miet-/Nutzungs-entschädigung und Anwaltskosten.

Der Vermieter bestreitet, dass eine solche Verpflichtung zur Spendenzahlung durch Erwerb der Liegenschaft auf ihn übergegangen sei. Das Landgericht gibt dem Vermieter Recht, das OLG Frankfurt dem Mieter.

Leitsätze:

1. Wählen die Vertragsparteien aus steuerlichen Gründen eine bestimmte zivilrechtliche Rechtsgestaltung, sind die zu diesem Zweck abgeschlos-senen Rechtsgeschäfte in der Regel ernstlich gewollt und keine Schein-geschäfte iSv § 117 BGB, wenn sie nur im Fall ihrer zivilrechtlichen Wirksamkeit die angestrebte steuerrechtliche Anerkennung finden kön-nen (im Anschluss an BGH [II. ZS] NZG 2009, 659).
2. Der Erwerber eines gewerblich vermieteten Hausgrundstücks tritt nicht gem. § 566 I BGB, § 578 BGB kraft Gesetzes in eine vom Veräußerer gegenüber einem gemeinnützigen Mieter aus Anlass des Mietvertrags-abschlusses erteilte Spendenzusage ein. Das gilt auch dann, wenn der Mieter erst durch den Spendenzufluss in die Lage versetzt werden sollte, die vereinbarte Miete aufzubringen (Fortführung der Senatsurt. v. 12.10.2016 – XII ZR 9/15, NZM 2017, 35 und v. 25.7.2012 – XII ZR 22/11, NZM 2012, 681). Denn als eng auszulegende Ausnahmever-schrift werden von § 566 BGB nur – und zwar in objektiver Betrachtung – als mietrechtlich zu qualifizierende oder solche Rechte und Pflichten erfasst, die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag ste-hen; für außerhalb des Mietverhältnisses liegende Rechte und Pflichten wie eine den Mieter – eine Stiftung – begünstigende Spendenzusage

des Vermieters gilt dies selbst dann nicht, wenn diese als zusätzliche Vereinbarung Eingang in den Mietvertrag gefunden hat. (Satz 3 des Leitsatzes von der Redaktion von beck-online.de)

3. Eine Nachtragsvereinbarung (hier: rechtsgeschäftlicher Wechsel der Mietvertragsparteien) wahrt die Schriftform iSv § 550 BGB nur dann, wenn sie eine Bezugnahme auf sämtliche Schriftstücke im Sinn einer lückenlosen Kette enthält (hier: fehlender Bezug auf eine undatierte Nachtragsvereinbarung zur Umstellung der Zahlungsweise von monatlich auf quartalsweise), aus denen sich die wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen der Mietvertragsparteien ergeben.
4. Der Erwerber eines Grundstücks ist, selbst wenn er vor seinem Eintritt in den Mietvertrag außerhalb der formwidrigen Mietvertragsurkunde vollständig Kenntnis vom Vertragsinhalt nebst Nachtragsvereinbarungen erhalten hat, grundsätzlich nicht daran gehindert, sich als neuer Vermieter auf einen Schriftformverstoß nach § 550 BGB zu berufen (Bestätigung von Senat BGHZ 200, 98 = NZM 2014, 239 Rn. 27).
5. Zur Frage, ob einem Schreiben des (spendenabhängigen) Mieters, das eine Zahlungsverzugskündigung des sich an die Spendenzusage des früheren Vermieters nicht gebunden fühlenden Erwerbers über den Einwand rechtsmissbräuchlichen Verhaltens zurückweist, im Rahmen der gebotenen interessengerechten Auslegung eine konkludente Aufrechnungserklärung beigemessen werden kann mit der Folge der Unwirksamkeit der Kündigung, weil sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und die Aufrechnung unverzüglich nach Zugang der Kündigung erklärt hat (§ 543 II 3 BGB). (Leitsätze 3 bis 5 von der beck-online Redaktion)

Kernaussagen des BGH:

Der BGH hebt das Berufungsurteil auf, da das OLG die Rechtsnatur der Spendenvereinbarung fehlerhaft beurteilt habe. Zur Aufklärung des weiteren Sachverhalts verweist der BGH den Rechtsstreit an einen anderen Senat zurück und gibt diesem folgende rechtlichen

Rechtlichen Erwägungen und „Segelanleitungen“ mit.

1. Qualifikation der Spendenvereinbarung

Der BGH stellt klar, dass die Spendenzusage des Vermieters an die Stiftung nicht als mietvertragliche Nebenabrede zu qualifizieren ist und daher nicht nach § 566 BGB auf den Erwerber übergeht. Die Spendenvereinbarung ist rechtlich selbständig und steht lediglich in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Mietvertrag. Sie ist nicht untrennbar mit dem Mietvertrag verbunden, sodass der Erwerber nicht automatisch in diese Verpflichtung eintritt.

2. Scheingeschäft und Steuerrecht

Die Vertragsgestaltung war steuerlich motiviert, um Spenden als Sonderausgaben absetzen zu können. Der BGH betont, dass

steuerrechtlich gewollte Vereinbarungen regelmäßig keine Scheingeschäfte i.S.d. § 117 BGB sind, wenn die zivilrechtliche Wirksamkeit Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung ist.

3. Formunwirksamkeit der Spendenzusage

Die ursprüngliche Spendenzusage ist als Schenkungsversprechen (§ 516 BGB) formunwirksam, da sie nicht notariell beurkundet wurde (§ 518 Abs. 1 BGB). Die Unentgeltlichkeit der Spende wird durch die Ausstellung einer Spendenquittung nicht aufgehoben.

4. Vertrag zugunsten Dritter

Entscheidend ist, ob die Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag einen echten Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB) begründen, der der Stiftung ein unmittelbares Forderungsrecht gegen den Erwerber einräumt. Dies ist durch Auslegung zu klären und wurde vom OLG nicht ausreichend festgestellt.

5. Zahlungsrückstand und Kündigung

Der BGH widerspricht der Ansicht des OLG, dass die Stiftung keinen Zahlungsrückstand zu vertreten habe, weil sie auf die Spendenzahlungen vertrauen durfte. Nach dem Prinzip der unbeschränkten Vermögenshaftung muss jeder für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einstehen; wirtschaftliches Unvermögen befreit nicht von der Zahlungspflicht.

6. Schriftform und Vertragsänderungen

Der BGH weist darauf hin, dass wesentliche Änderungen des Mietvertrags, wie die Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen oder Umstellung der Zahlungsweise, dem Schriftformerfordernis (§ 550 BGB) unterliegen. Ein Schriftformverstoß kann zur vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses führen.

7. Aufrechnung und Rechtsmissbrauch

Das Bestehen einer Aufrechnungslage führt nicht automatisch zur Unwirksamkeit einer Kündigung. Allerdings kann eine konkludente Aufrechnungserklärung im Widerspruchsschreiben der Stiftung vorliegen.

Da entscheidende Tatsachen nicht geklärt sind, verweist der BGH die Sache zur weiteren Sachverhaltsaufklärung und Auslegung des Kaufvertrags an das OLG zurück.

Grundsätzliches Problem:

Welche Rechte und Pflichtengehen im Sinne des § 566 BGB auf den Erwerberüber?

Von § 566 BGB erfasst werden nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nur solche Rechte und Pflichten, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen. Der Erwerber tritt deshalb nicht in Rechte und Pflichten ein, die außerhalb des Mietverhältnisses liegen, selbst wenn sie als zusätzliche Vereinbarung im Mietvertrag geregelt sind (Senatsurteil vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11).

§ 566 Abs. 1 BGB ist als Ausnahmeregelung restriktiv auszulegen.

Durch § 566 Abs. 1 BGB soll der Mieter in erster Linie davor geschützt werden, den Mietbesitz durch Veräußerung zu verlieren. Daraus folgt, dass das Bestandsinteresse des Mieters eine Überleitung anderer als mietrechtlicher Vereinbarungen auf den Erwerber nicht erfordert. Es sollen nur der Besitz bzw. die Möglichkeit des Gebrauchs der Mietsache geschützt werden sowie die hiermit im Zusammenhang stehenden Vereinbarungen. Mit der Norm soll indes kein über diesen Schutz hinausgehender Vermögensschutz gewährt werden.

Nach gefestigter Rechtsprechung des BGH gehen z.B. auf den Erwerber über:

- das Vermieterpfandrecht (BGH, Urteil vom 15.10.2014 - XII ZR 163/12),
- die Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen durch den Vermieter (BGH, Urteil vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13),
- der Anspruch des Veräußerers auf Leistung der Kautions (BGH, Urteil vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11)
- eine Schiedsvereinbarung (BGH, Urteil vom 03.05.2000 - XII ZR 42/98) und
- die Übernahme des Inventars durch den Verpächter (BGH, Urteil vom 21. September 1965 - V ZR 65/63)].

Nicht auf den Erwerber gehen über z. B.:

- die mietvertraglich getroffene Regelung, wonach der Mietgegenstand nach Eigenkapitalersatzregeln unentgeltlich zur Nutzung zu überlassen ist (BGH, Urteil vom 2. Februar 2006 - IX ZR 67/02),
- die Rückgabe der vom Mieter geleisteten Sicherheit (Senatsurteil BGHZ 141, 160 = NJW 1999, 1857, 1858 f.),
- die Einräumung eines dinglichen Dauerwohnrechts (BGH Urteil vom 26. März 1976 - V ZR 152/74) und
- ein Belegungsrecht, das in einem Mietvertrag zugunsten des Arbeitgebers des Mieters begründet worden ist (BGHZ 48, 244 = NJW 1967, 2258)
- ein Ankaufsrecht (BGH, Urteil. v. 12.10.2016 – XII ZR 9/15)

II. Miethöhe und Indexierung/Preisanpassungsklauseln

1. OLG Schleswig, Hinweisbeschluss vom 05.02.2024 – 12 U 69/23

Wirksamkeit von Indexklauseln in Gewerberaummietverträgen nach dem Preisklauselgesetz

Sachverhalt:

Die Parteien stritten über die Wirksamkeit einer Indexklausel im Gewerbemietvertrag mit folgendem Inhalt:

„Die Miete beträgt monatlich netto 2.450,00 € (in Worten zweitausendvierhundertfünfzig €/ Monat). Die Parteien vereinbaren eine Anpassung des Mietzinses nach Ablauf eines Vertragsjahres an den Verbraucherpreisindex (VPI); steigt oder fällt dieser, kann die jeweils berechnete Partei schriftlich entsprechende Mietzinserhöhung oder Senkung verlangen.“

Der Kläger verlangte rückständigen Mietzins, da die Indexklausel eine Anpassung des Mietzinses entsprechend der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindexes vorsah.

Leitsätze:

1. Die Unwirksamkeit einer Indexklausel wegen mangelnder Bestimmtheit kann sich sowohl aus § 1 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 Ziff. 2 Preisklauselgesetz (PrKG) ("wenn die Preisklausel hinreichend bestimmt ist") als auch aus § 307 Abs. 1 S. 2 BGB ("Bestimmung nicht klar und verständlich") ergeben. Der Prüfungsmaßstab ist für beide Vorschriften identisch.
2. Die Beurteilung des Inhalts einer Indexklausel ist aus objektivierter Sicht vorzunehmen. Maßgebend sind die Verständnismöglichkeiten des typischerweise bei Verträgen der geregelten Art zu erwartenden Durchschnittskunden. Insoweit ist der Verwender zwar gehalten, die Rechte und Pflichten seines Vertragspartners möglichst klar, einfach und präzise darzustellen. Dazu gehört es, die wirtschaftlichen Nachteile und Belastungen erkennbar zu machen. Die Transparenzanforderungen dürfen indes nicht überspannt werden. Die Verpflichtung, den Inhalt der Klausel klar und verständlich zu formulieren, will den Verwender nicht zwingen, jede Klausel gleichsam mit einem Kommentar zu versehen.
3. Das Wort „eine“ in der Formulierung „nach Ablauf eines Jahres“ ist im Regelfall als unbestimmter Artikel (im Sinne einer wiederkehrenden Anpassung nach jeweils einem Jahr) zu verstehen.
4. Soll die Anpassung der Miete jeweils nach Ablauf eines Jahres „entsprechend“ der Veränderung des Verbraucherpreisindexes erfolgen, ist Bezugsgröße die jeweilige prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindexes, wobei die Veränderung des Verbraucherpreisindexes zu einer gleichen prozentualen Veränderung (Erhöhung oder Senkung) der (Netto-)Miete führt. Ebenso macht es auch das vom Statistischen Bundesamt zur Verfügung gestellte Berechnungsprogramm, das bei Eingabe der vorhandenen jeweiligen Anfangs- und Enddaten des Mietanpassungszeitraums die prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindexes in diesem Zeitraum sowie die daraus resultierende, ebenfalls prozentuale Veränderung des Mietzinses auswirft.
5. Einer Angabe des Basisjahrs zur Berechnung der Mietänderung bedarf es jedenfalls bei einer Indexmietvereinbarung, bei der die Mietentwicklung an die prozentuale Änderung des Verbraucherpreisindexes geknüpft ist, nicht. Anders ist dies bei einer sogenannten Punkteklausel, bei welcher maßgebend ist, ob die Indexentwicklung einen bestimmten Punktwert erreicht.
6. Auch durch die Angabe „nach Ablauf eines Vertragsjahres“ ohne festen Ausgangswert für den Beginn der Berechnung wird eine Indexklausel nicht unverständlich. Dass in der Klausel darüber hinaus nicht ausdrücklich geregelt ist, zu welchem Zeitpunkt die Frist für die Berechnung beginnen soll, macht diese ebenfalls nicht intransparent.
7. Sofern vertraglich nicht ausnahmsweise etwas anderes vereinbart wurde, tritt nach § 8 PrKG die Unwirksamkeit einer Indexklausel erst

zum Zeitpunkt der rechtskräftig festgestellten Unzulässigkeit der Klausel ein. Bis dahin ist sie wirksam.

Rechtliche Erwägungen des OLG Schleswig

1. Bestimmtheit und Transparenz der Indexklausel

Die Klausel ist hinreichend bestimmt (§ 2 Abs. 2 PrKG), da sie eine Anpassung des Mietzinses entsprechend der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindexes vorsieht. Die Angabe eines Basisjahres ist nicht erforderlich, da sich die Anpassung auf die jeweils aktuelle Indexveränderung bezieht. Die Klausel genügt auch dem Transparenzgebot, da für einen durchschnittlichen Vertragspartner erkennbar ist, wie die Mietanpassung zu berechnen ist.

2. Anwendung des Preisklauselgesetzes

Für Gewerberaummietverträge richtet sich die Zulässigkeit von Indexklauseln nach dem PrKG, nicht nach § 557b BGB (der nur für Wohnraummietverhältnisse gilt). Die Voraussetzungen des § 3 PrKG sind erfüllt, da die Vertragslaufzeit durch Optionsrechte auf mindestens zehn Jahre verlängert werden kann und die Klausel sowohl Mieterhöhungen als auch Mietsenkungen zulässt.

3. Folgen eines möglichen Verstoßes gegen das PrKG

Selbst wenn ein Verstoß gegen das PrKG vorläge, würde die Unwirksamkeit der Indexklausel erst ab rechtskräftiger Feststellung eintreten (§ 8 PrKG). Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt die Klausel wirksam, und die auf ihrer Grundlage vorgenommenen Mietanpassungen sind nicht rückwirkend angreifbar.

4. Keine Unwirksamkeit nach AGB-Recht

Ein Verstoß gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB liegt nicht vor. Selbst wenn die Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung zu qualifizieren wäre, würde eine Unwirksamkeit nach AGB-Recht nicht weiter reichen als nach dem PrKG, da das Gesetz eine ex-nunc-Wirkung vorsieht und keine rückwirkende Unwirksamkeit.

2. OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.06.2025 -10 U 146/24

(zugelassene Revision läuft unter XII ZR 51/25)

Unwirksamkeit einer Wertsicherungsklausel im Gewerberaummietvertrag wegen Verstoßes gegen AGB-Recht ex tunc?

Sachverhalt:

Die Parteien schlossen am 28. August 2019 einen Mietvertrag mit einer Wertsicherungsklausel, die eine automatische Anpassung der Miete an den Verbraucherpreisindex wie folgt vorsieht.

1) Die Miete bleibt für 24 Monate, d.h. bis zum Ablauf des 31.08.2021 fest. Danach erfolgen Mieterhöhungen aufgrund nachstehender Regelungen.

2) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland – VPI gegenüber dem für Mai 2017 veröffentlichten Index, so ändert sich automatisch die Miete im gleichen Verhältnis. Die

Änderung der Miete wird ab dem auf die Änderung folgenden Monat und nach schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter wirksam. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung der Miete ist diese Regelung entsprechend anwendbar. Die Parteien vereinbaren ab September 2019 als Ausgangswert für die Indexierung des Mietzinses 100% = 1.748,00 €. Als Miete im Sinne dieser Regelung gilt hier die Nettokaltmiete.

Das OLG Düsseldorf stellte die Unwirksamkeit dieser Klausel fest und verurteilte die Beklagte zur Rückzahlung der überhöhten Mietbeträge. Die Klausel benachteilige den Mieter unangemessen und sei intransparent, da sie keine Einsatzschwelle oder festen Turnus für die Anpassungen vorsieht und die Berechnung der Erhöhungsbeträge unklar ist.

Leitsätze:

1. Eine Preisanpassungsklausel in einem Gewerberaummietvertrag ist auch einer AGB-Kontrolle nach §§ 307 ff. BGB unterworfen und im Falle eines Verstoßes von Anfang an unwirksam. Nur Verstöße gegen die Vorschriften des Preisklauselgesetzes (PrKG) führen zu der in § 8 PrKG angeordneten Rechtsfolge.

Redaktionelle Leitsätze der beck-online-Redaktion:

2. Eine Wertsicherungsklausel in einem Gewerberaummietvertrag, die als Indexgrundwert einen Wert ansetzt, der vor Mietbeginn lag, ist gem. § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.
3. Eine Wertsicherungsklausel, die eine automatische Änderung der Miete bei Indexänderung vorsieht, aber gleichzeitig eine schriftliche Aufforderung des Vermieters als Wirksamkeitsvoraussetzung verlangt, ist intransparent und daher unwirksam gem. § 307 Abs. 1 S. 2 BGB.
4. Salvatorische Klauseln, nach denen der Vertragspartner verpflichtet ist, an einer ersetzenden Regelung mitzuwirken, die der kassierten in der Wirkung am nächsten kommt, sind unwirksam.

Kernaussagen des OLG Düsseldorf:

Das OLG Düsseldorf hat entschieden, dass eine formularmäßige Wertsicherungsklausel (Indexklausel) in einem Gewerberaummietvertrag, die eine automatische Anpassung der Miete an den Verbraucherpreisindex vorsieht, einer Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB unterliegt. Verstößt die Klausel gegen das Transparenzgebot oder benachteiligt den Mieter unangemessen, ist sie von Anfang an (ex tunc) unwirksam – unabhängig von den Regelungen des Preisklauselgesetzes (PrKG).

Rechtliche Erwägungen

1. Verhältnis PrKG und AGB-Kontrolle

Das Gericht stellt klar, dass Preisanpassungsklauseln in Gewerberaummietverträgen nicht nur den Anforderungen des PrKG, sondern auch der AGB-Kontrolle nach § 307 BGB unterliegen. Ein Verstoß gegen § 307 BGB führt zur Unwirksamkeit der Klausel von Anfang an (§ 306 BGB), nicht erst ab

rechtskräftiger Feststellung (§ 8 PrKG). Die AGB-rechtliche Inhaltskontrolle ist eigenständig und nicht durch das PrKG verdrängt.

2. Unangemessene Benachteiligung und Intransparenz

Die streitgegenständliche Wertsicherungsklausel benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie als Ausgangspunkt für die Indexierung einen Zeitpunkt vor Mietbeginn (Mai 2017) vorsieht. Dadurch wird eine Inflation vor Vertragsbeginn zu Lasten des Mieters berücksichtigt, obwohl dieser keine Gegenleistung erhalten hat. Zudem ist die Klausel intransparent: Es bleibt unklar, wie die Mieterhöhung konkret zu berechnen ist und ab wann sie wirksam wird, da die Klausel widersprüchlich eine automatische Anpassung und zugleich eine schriftliche Aufforderung des Vermieters als Wirksamkeitsvoraussetzung vorsieht.

3. Keine geltungserhaltende Reduktion und Rückzahlungsanspruch

Eine salvatorische Klausel im Vertrag ändert an der Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel nichts. Die Beklagte ist daher zur Rückzahlung der auf Grundlage der unwirksamen Klausel gezahlten Mieterhöhungsbeträge verpflichtet (§ 812 BGB).

4. Bedeutung für die Praxis und Divergenz zu OLG Schleswig

Das OLG Düsseldorf widerspricht ausdrücklich der Auffassung des OLG Schleswig, wonach die Unwirksamkeit einer gegen das PrKG verstoßenden Klausel erst ex nunc eintritt. Es betont, dass die AGB-Kontrolle unabhängig danebensteht und eine von Anfang an wirkende Unwirksamkeit zur Folge hat.

Fazit des OLG Düsseldorf:

Wertsicherungsklauseln in Gewerberaummietverträgen unterliegen der AGB-Kontrolle. Sind sie intransparent oder benachteiligen sie den Mieter unangemessen, sind sie von Anfang an unwirksam. Rückforderungsansprüche des Mieters wegen zu viel gezahlter Miete bestehen. Das Urteil hat grundsätzliche Bedeutung für die Wirksamkeit von Indexklauseln im Gewerberaummietrecht.

3. OLG Karlsruhe, Urteil vom 07.10.2025 – 19 U 167/24

Sachverhalt:

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit folgender Klausel:

- „1. *Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand [...] um mindestens 10 Prozentpunkte nach oben oder unten verändern, so verändert sich der Mietzins in gleichem prozentualem Verhältnis der Indexänderung. Als Basismiete wird wie im Mietvertrag vom [...] DM [...] /qm [bzw.] Euro [...] /qm vereinbart. Die Veränderung soll, ohne dass die Wirksamkeit der Mietänderung davon abhängig wäre, schriftlich durch eine oder beide Vertragsparteien mitgeteilt werden. Sie tritt rückwirkend zum Ersten des Monats ein, der auf die Überschreitung der Indexschwelle folgt.*
2. *Diese Preisklausel unterliegt der Preisklauselverordnung (BGBl. 1998 S. 3043). Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die*

Voraussetzungen gemäß § 4 Abs. 1 der Preisklauselverordnung gegeben sind und die Preisklausel deshalb als genehmigt gilt. Sollte dies nicht zutreffen, wird die Genehmigung des Bundesamtes für Wirtschaft vom Vermieter eingeholt.

3. *Sollte eine erforderliche Genehmigung nicht erteilt werden, werden die Parteien die Wertsicherungsklausel so ändern, dass sie genehmigungsfähig wird.*
4. *Sollte der Verbraucherindex für Deutschland zukünftig nicht mehr fortgeführt werden, so ist der Vermieter ermächtigt, gemäß § 315 BGB einen anderen, möglichst dem bisher maßgebenden Index ähnelnden Lebenskostenhaltungsindex für dieses Mietverhältnis verbindlich festzusetzen, der dann für die folgenden Mietanpassungen rückwirkend ab dem für die letzte Mietanpassung maßgebenden Stand anzuwenden ist.“*

Leitsätze:

1. Der in der – negativ formulierten – Legaldefinition des § 2 Abs. 2 PrKG umschriebene Begriff der hinreichenden Bestimmtheit entspricht inhaltlich dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Eine Preisklausel ist demnach hinreichend bestimmt, wenn sie die Anpassungsvoraussetzungen, den Bewertungsmaßstab und den (jeweiligen) Anpassungszeitpunkt so klar erkennen lässt, dass der Geldschuldner hierdurch in die Lage versetzt wird, selbst die Höhe der von ihm zu erbringenden Leistung zu berechnen.
2. Dabei braucht nicht darüber befunden zu werden, ob das Verständnis der unangemessenen Benachteiligung nach § 2 Abs. 3 PrKG inhaltlich deckungsgleich mit dem gleichlautenden Begriff des § 307 Abs. 2 BGB ist (zum Meinungsstand: BeckOGK/Leidner, aaO, § 2 Rn. 25 ff., mwN), oder ob sich daraus, dass mit dem Preisklauselgesetz in erster Linie währungspolitische Ziele verfolgt werden (vgl. BGH, Urteil vom 24. März 2010 – VIII ZR 178/08 –, BGHZ 185, 96, juris Rn. 24), ein abweichender Prüfungsmaßstab ergibt. Denn unabhängig davon sind die Parteien von den Auswirkungen der Mietänderungsklausel in gleichem Maße betroffen, weshalb sich schon vom Ansatz her keine irgendwie geartete Benachteiligung der Beklagten feststellen lässt.

Rechtliche Erwägungen des OLG Karlsruhe zur Indexklausel

Einordnung als Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB):

Das Gericht bestätigt, dass die streitgegenständliche Indexklausel als AGB einzustufen ist, da sie von der Vermieterin mehrfach in vergleichbaren Verträgen verwendet wurde. Die Klausel war nicht individuell ausgehandelt.

Transparenz und Bestimmtheit:

Die Klausel genügt dem Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 S. 2 BGB). Sie legt Basisjahr, Basisindex, Schwellenwert und Berechnungsmodus klar fest. Auch ein durchschnittlicher Unternehmer kann die Anpassungsmechanismen nachvollziehen und die Miethöhe berechnen. Die

Möglichkeit wiederholter Anpassungen ist nach dem Klauselwortlaut und dem Vertragszweck eindeutig.

Keine unangemessene Benachteiligung:

Die Klausel benachteiligt die Mieterin nicht unangemessen. Sie entspricht den im Geschäftsverkehr üblichen Gepflogenheiten für langfristige Gewerberaummietverträge.

Zulässigkeit nach PrKG:

Die Indexklausel ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 e) PrKG zulässig, da sie auf einen amtlichen Verbraucherpreisindex Bezug nimmt. Die Voraussetzungen der Bestimmtheit (§ 2 PrKG) sind erfüllt, weil die Anpassungsvoraussetzungen, Bewertungsmaßstäbe und Anpassungszeitpunkte klar geregelt sind.

Keine Unwirksamkeit wegen PrKG:

Ein Verstoß gegen das Preisklauselgesetz liegt nicht vor. Die Klausel ist weder unbestimmt noch benachteiligt sie eine Partei unangemessen.

III. Dauer des Mietvertrages/Mietoptionen/Verlängerung

1. BGH, Urteil vom 12.03.2025 – XII ZR 76/24

„Schwebezeit“-Mietvertrag

Sachverhalt:

Der Beklagte ist Eigentümer einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Seine Rechtsvorgängerin schloss am 23.5.2017 mit der Klägerin, die dort die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen beabsichtigte, einen von der Klägerin für eine Vielzahl von Fällen vorformulierten Nutzungsvertrag über dieses Grundstück. In diesem Vertrag verpflichtete sich die Rechtsvorgängerin des Beklagten dazu, der Klägerin auf dem streitbefangenen Grundstück unter anderem die Verlegung von Kabeln, das Anlegen von Zuwegungen und das Überstreifen von Rotoren von Windenergieanlagen auf anderen Grundstücken zu gestatten sowie Baulasten für auf Nachbargrundstücken positionierte Windenergieanlagen zu bewilligen. Zur Sicherung der Vertragsdurchführung sollte die Klägerin eine Dienstbarkeit erhalten.

§ 3 Nr. 1 des Nutzungsvertrags enthält hinsichtlich der Vertragslaufzeit folgende Regelung:

„Der Vertrag beginnt mit der Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien. Der in § 1 bezeichnete Grundbesitz wird mit Baubeginn zur Verfügung gestellt. Der Vertrag endet gerechnet ab dem 31.12. des Jahres, in dem die Inbetriebnahme der letzten geplanten WEA erfolgt ist, nach Ablauf von 20 Jahren.“

§ 8 des Nutzungsvertrags lautet:

„Kündigung

Das Recht zur fristlosen Kündigung dieses Vertrags aus wichtigem Grund (außerordentliche Kündigung im Falle der Verletzung vertraglicher Haupt- oder wesentlicher Nebenpflichten) bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Nutzer mit der Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen mehr als einen Monat in Verzug gerät.“

In § 9 Nr. 1 des Nutzungsvertrags ist Folgendes geregelt:

„Rücktritt

Beide Parteien können vom Nutzungsvertrag zurücktreten, wenn nicht in einem Zeitraum von 5 Jahren ab Unterzeichnung des Nutzungsvertrags die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der WEA erteilt wurde oder nicht nachgewiesen wird, dass die Genehmigung zeitnah bevorsteht. Der Rücktritt ist allerdings ausgeschlossen, soweit und solange der Nutzer mit Rechtsmitteln (Widerspruch, Klage) gegen die Versagung einer Genehmigung vorgeht. Der Grundstückseigentümer kann dann also zurücktreten, wenn die Ablehnung der Genehmigung rechtskräftig ist. Des Weiteren ist der Rücktritt ausgeschlossen, soweit und solange die Genehmigung von Dritten im Wege von Widerspruch und/oder Klage angegriffen wird bis ggf. eine rechtskräftige Aufhebung der Genehmigung vorliegt. Die vorbezeichnete Bereitstellungsfrist kann durch den Nutzer bis zu einem Monat vor deren Ablauf durch die Zahlung eines Betrages in Höhe von EUR 500,00 einseitig und um ein weiteres Jahr verlängert werden. Der Rücktritt ist auch dann ausgeschlossen, wenn die immissionsschutzrechtliche Genehmigung erst nach Ablauf von 5 Jahren erteilt wurde, dem Grundstückseigentümer aber vor Erklärung des Rücktritts die Genehmigung zur Kenntnis gelangt ist.“

Mit Schreiben vom 10.2.2022 erklärte der Beklagte die Kündigung des Nutzungsvertrags nebst aller etwaig hierzu geschlossenen Nachträge mit Wirkung zum 30.5.2022, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Erstinstanzlich hat die Klägerin u.a. beantragt, den Beklagten zu verurteilen, bei einem Notar seiner Wahl zugunsten der Klägerin im Einzelnen aufgeführte Erklärungen zu einer Dienstbarkeitsbewilligung und einer entsprechenden Vormerkung abzugeben und den Notar mit der Eintragung im Grundbuch zu beauftragen.

Das Landgericht hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte weiterhin die vollständige Klageabweisung.

Leitsätze:

1. Knüpfen die Parteien eines Mietvertrags den Beginn einer vereinbarten festen Vertragslaufzeit an den Eintritt eines bestimmten Ereignisses, hängt die Beurteilung, ob in der Schwebezeit ein befristetes Mietverhältnis vorliegt, maßgeblich davon ab, welche rechtliche Bedeutung nach den Vorstellungen der Vertragsparteien dieser Vertragsgestaltung zukommen soll.
2. Ist aus der maßgeblichen Sicht der Vertragsparteien bei Vertragsschluss nicht nur ungewiss, wann das Ereignis eintreten wird, an das der Beginn der Laufzeitvereinbarung geknüpft ist, sondern auch, ob dieses Ereignis überhaupt jemals eintreten wird, liegt eine aufschiebende Bedingung iSv § 158 Abs. 1 BGB vor. Die Vertragsbindung besteht dann bereits ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses, die fest vereinbarte Mietzeit beginnt indes erst mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 158 Abs. 1 BGB. In diesem Fall ist die Mietzeit bis zum Eintritt der Bedingung unbestimmt und der Mietvertrag kann grundsätzlich durch eine ordentliche Kündigung beendet werden.
3. Zur Angemessenheit eines Kündigungsausschlusses in einem Nutzungsvertrag über den Betrieb einer Windenergieanlage.
4. Grundsätzlich kann in einem Miet- oder Pachtverhältnis das Recht zur ordentlichen Kündigung für einen bestimmten Zeitraum vertraglich - auch aufgrund konkludenter Vereinbarung - ausgeschlossen werden. Dies gilt auch im Rahmen von Formularverträgen (Redaktioneller Leitsatz von beckonline)

Rechtliche Erwägungen des BGH zur Vertragsauslegung und Kündigungsausschluss

Der Nutzungsvertrag sieht eine feste Laufzeit von 20 Jahren vor, die erst mit Inbetriebnahme der letzten geplanten Windenergieanlage beginnt. Bis dahin besteht ein unbefristetes Mietverhältnis.

Die vertraglichen Regelungen (insbesondere §§ 8 und 9 des Vertrags) schließen das ordentliche Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers konkludent aus, um die Realisierung der Windenergieanlagen zu sichern. Dies entspricht der Interessenlage der beteiligten Verkehrskreise.

Der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts ist auch im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zulässig und hält der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB stand. Der Grundstückseigentümer wird nicht unangemessen benachteiligt, da er das Grundstück weiterhin nutzen und wirtschaftlich verwerten kann, bis Baubeginn erfolgt.

Die entgeltlose Vertragslaufzeit ist nicht unbegrenzt: Der Eigentümer kann nach fünf Jahren ohne Genehmigung vom Vertrag zurücktreten; zudem besteht jederzeit das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund.

Die vertraglich geschuldete Eintragung von Dienstbarkeiten und Baulasten entspricht den Verpflichtungen des Beklagten und geht nicht über das notwendige Maß hinaus.

Ergebnis

Die Revision des Beklagten wird zurückgewiesen. Der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts bis zum Beginn der festen Vertragslaufzeit ist wirksam und angemessen. Der Grundstückseigentümer ist zur Eintragung der Dienstbarkeiten und Baulasten verpflichtet.

2. Kammergericht, Beschluss vom 07.04.2025 – 8 U 161/24 Sittenwidrige Optionsausübung

(Werkstatt-Beitrag imr-online.de (Einstelldatum: 06.02.2026))

Sachverhalt:

Zwischen den Parteien des Rechtsstreits war ein langfristiges Mietverhältnis über Gewerberäume zu Stande gekommen. Die Laufzeit betrug zunächst 10 Jahre. . Dem Mieter stand ein 6-maliges Optionsrecht für je 3 Jahre zu. Der Mietvertrag beruht auf einem Vordruck bzw. Formularvertrag des Mieters.

Der Mietvertrag regelte die Anpassung der Miete mit einer Indexklausel. Danach sollte jeweils eine Anpassung der Miete erfolgen, wenn sich der Verbraucherpreisindex um mehr als 10% verändert und seit der letzten Anpassung der Miete mindestens zwei Jahre vergangen sind. Dazu war vorgesehen, dass eine Änderung der Miete jeweils auf 6,5% begrenzt ist. Der Mieter übt sein Recht auf Verlängerung der Mietzeit aus. Der Vermieter hält die Optionsregelung für unwirksam. Der Mieter erhebt Klage auf Feststellung, dass das Mietverhältnis durch Optionsausübung fortbesteht.

Leitsatz:

Wenn der Formularymietvertrag - gestellt durch den Mieter als Verwender - über eine Gewerbeimmobilie mit einer Grundlaufzeit von 10 Jahren sowie einem sechsmaligen Optionsrecht des Mieters für je drei Jahre eine Mietanpassung nur bei Änderung des Verbraucherpreisindex um mehr als 10%, allerdings dann begrenzt/gekappt auf 6,5% seit der letzten Mietanpassung vorsieht, fehlt es an einem angemessenen Mittel zur Wahrung des Äquivalenzverhältnisses.

Kernaussagen des KG im prozessleitenden Beschluss:

Das KG hat einen prozessleitenden Beschluss gem. § 139 ZPO erlassen, wonach das Mietverhältnis beendet sein dürfte, da die Option nicht wirksam ausgeübt wurde.

Grundsätzlich spreche nichts dagegen, dass der Mieter eine maximale Verlängerung des Mietverhältnisses auf 28 Jahre verlangen könne.

Hier aber würde die vertragliche Optionsregelung den Vermieter nach Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Mit der ebenfalls

vom Mieter gestellten Klausel über die Anpassung der Miete ergebe sich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners eines Dauerschuldverhältnisses. Mit der Kombination aus Optionsrechten des Mieters und der Mietanpassungsklausel sei der Vermieter davon abgeschnitten, die Marktmiete zu erzielen bzw. sich auf Dauer des Vertrags immer mehr davon zu entfernen.

So ergebe die erforderliche Gesamtwürdigung von Leistungen, Rechten und Pflichten, dass die als AGB vereinbarte Vertragsdauer das Gleichgewicht der Rechte und Pflichten zu Lasten des Vermieters in treuwidriger Weise verschiebe, da der Mietvertrag für den Optionszeitraum keine angemessene Mietanpassung vorsehe. Ferner sei eine Pauschalmiete vereinbart, mit der auch die Betriebskosten abgegolten seien. Allein durch die Kostensteigerungen sei ausgeschlossen, dass mit der vereinbarten Indexklausel eine Anpassung der Miete an die Marktmiete möglich sei.

Aber Vorsicht:

Das KG bezieht sich in seinem Beschluss auf Entscheidungen des BGH, die sich auf Dienstleistungs- bzw. Lieferverträge bezogen.

Die BGH-Entscheidungen bestätigen nur die vom KG angewandten Grundsätze, dass die in AGB vorgegebene Vertragsdauer das Gleichgewicht der Rechte und Pflichten zu Lasten des Vertragsgegners in treuwidriger Weise verschieben und dass Preisanpassungsklauseln ein geeignetes Mittel zur Bewahrung des Gleichgewichts von Preis und Leistung darstellen können. Man darf die Frage aufwerfen, ob das KG nicht auch hätte berücksichtigen müssen, ob die Anfangsmiete nicht deutlich oberhalb der Marktmiete gelegen hat und der Mieter nicht in erheblichem Umfang in die Mietsache investiert hat, so dass ihr Wert auch bei Mietende noch erhöht ist.

3. OLG München, Urteil vom 16.10.2025 – 32 U 941/25

Sachverhalt:

Die Parteien streiten sich darüber, ob folgende Mietoption wirksam ausgeübt wurde:

„Nach Ablauf des Mietzeitraumes hat der Mieter das Recht, durch einseitige schriftliche Erklärung, die dem Vermieter jeweils 12 Monate vor Ablauf des jeweilig befristeten Mietverhältnisses zugegangen sein muss, dreimal eine Verlängerung des Mietvertrages um fünf Jahre zu verlangen. Die Verlängerungsoptionen sind nur dann ausgeschlossen, wenn Vermieter die Absicht hat im jeweiligen Verlängerungszeitraum Umbauten im Anwesen vorzunehmen, die eine Vertragsverlängerung infolge der Ein- oder Auswirkungen auf den Mietgegenstand aus Sicht des Vermieters nicht ermöglichen.“

Der Kläger übte die Option erstmalig mit Schreiben vom 25.06.2018 aus, wodurch das Mietverhältnis bis zum 30.09.2024 verlängert wurde. Die ehemalige Vermieterin bestätigte dies mit Schreiben vom 04.07.2018. Sodann erklärte der Kläger mit Schreiben vom

18.11.2021 die Ausübung der Option für den Zeitraum ab dem 01.10.2024 bis 30.09.2029. Die frühere Vermieterin teilte mit Schreiben vom 29.11.2021 mit, dass eine Verlängerung noch nicht bestätigt werden könne, aber spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit eine Erklärung erfolgen werde.

Die Immobilie wurde 2022 von der Beklagten erworben. Der Zugang weiterer Schreiben des Klägers an die Beklagte über die Ausübung der Option ist streitig, unstreitig ist der Beklagten ein von der Ehefrau des Klägers unterzeichnetes Schreiben am 02.10.2023 zugegangen. Nach Aufforderungen des Prozessbevollmächtigten des Klägers an die Beklagte, die Verlängerung des Mietvertrags aufgrund der Optionsausübung zu bestätigen, teilte diese mit Schreiben vom 22.12.2023 (K 10) mit, die Option sei nicht wirksam ausgeübt worden und der Mietvertrag ende am 30.09.2024.

Daraufhin erhob der Kläger am 30.03.2024 Klage auf Feststellung des Fortbestands des Mietvertrags bis 30.09.2029. Während des Verfahrens teilte die Beklagte im Schriftsatz vom 15.07.2024 mit, Umbauabsichten zu haben und Ende 2025 mit der kompletten Entkernung und Neugestaltung des Objekts beginnen zu wollen.

Leitsatz:

1. Hat sich ein Vermieter vorbehalten, bei beabsichtigten Baumaßnahmen der Ausübung eines Optionsrechts des Mieters zu widersprechen, hat er diesen Widerspruch innerhalb der Frist zur Erklärung der Option, spätestens aber unverzüglich nach Zugang der Optionserklärung des Mieters zu erklären.

Zentrales rechtliches Thema und Kernaussage des OLG München

Das OLG München hat entschieden, dass der Vermieter einer Verlängerung des gewerblichen Mietvertrags durch Ausübung einer Optionsklausel nur dann wirksam widersprechen kann, wenn er seine Umbauabsicht spätestens bis zum Ablauf der Optionsausübungsfrist mitteilt. Ein späterer Widerspruch ist ausgeschlossen.

Rechtliche Erwägungen des OLG München

1. Auslegung der Optionsklausel

Die Optionsklausel im Mietvertrag sah vor, dass der Mieter das Recht zur Verlängerung durch einseitige Erklärung hat, es sei denn, der Vermieter habe Umbauabsichten, die dem entgegenstehen. Das Gericht stellte klar, dass aus Sicht eines objektiven Empfängers mit der Regelung beabsichtigt war, spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit Rechtssicherheit für beide Seiten zu schaffen. Der Vermieter kann sich daher nur bis zum Ablauf der Optionsfrist auf Umbauabsichten berufen.

2. Frist für den Widerspruch des Vermieters

Das OLG bestätigte die Auffassung des Landgerichts, dass ein Widerspruch des Vermieters gegen die Optionsausübung nach Ablauf der Optionsfrist grundsätzlich ausgeschlossen ist. Wird die Option kurz vor Fristablauf ausgeübt, muss der Vermieter unverzüglich, im Sinne von § 121 BGB, widersprechen. Ein späterer Widerspruch – wie hier erst im Juli 2024 – ist unwirksam.

3. Keine unbefristete Widerspruchsmöglichkeit

Das Gericht lehnte die von der Vermieterseite vertretene Ansicht ab, der Widerspruch könne bis zum Ende der Mietzeit erklärt werden. Dies wäre mit dem Zweck der Optionsklausel, frühzeitige Planungssicherheit zu schaffen, nicht vereinbar und würde den Mieter unangemessen benachteiligen.

4. Bindung des Erwerbers an die Vertragslage

Die Beklagte als Erwerberin der Immobilie ist gemäß § 566 BGB an die zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bestehende Vertragslage und an Erklärungen des Voreigentümers gebunden. Insbesondere war sie an die frühere Mitteilung gebunden, spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit über eine Verlängerung zu entscheiden.

5. Ergebnis

Die Ausübung der Verlängerungsoption durch den Mieter war wirksam. Die nachträgliche Berufung der Vermieterin auf Umbauabsichten war verspätet und unbeachtlich. Das Mietverhältnis verlängert sich bis zum 30.09.2029.

Bedeutung der Entscheidung

Das Urteil stärkt die Planungssicherheit für Gewerberaummieter bei Optionsklauseln und konkretisiert die Anforderungen an die rechtzeitige Geltendmachung von Widerspruchsgründen durch den Vermieter. Ein späterer Widerspruch wegen Umbauabsicht ist ausgeschlossen, wenn die Optionsausübung fristgerecht erfolgt war.

4. OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.12.2025 – 10 U 65 /24

Sachverhalt:

Vermieter vermietet an den Mieter eine bestimmte Fläche in einer Halle (Fläche 1). Räumlich hinter der Fläche 1 hatte der Mieter weitere Flächen angemietet (Fläche 2). Der Mieter kündigt das Mietverhältnis über die Fläche 1 und nutzt diese nach Vertragsbeendigung nicht nur zum Zugang zu den Flächen 2, sondern auch für Arbeiten, als Zwischenlager und Ladezone.

Redaktioneller Leitsatz (von beck-online):

Das Mietverhältnis verlängert sich nach § 545 BGB stillschweigend, wenn der Mieter die Mietsache nach Kündigung des Mietvertrages über das für den Zugang zu den weiteren Mietflächen

notwendige Maß hinaus auch als Ladezone und Zwischenlager weiterhin nutzt.

Kernaussagen des OLG Düsseldorf:

Wird das Mietobjekt nicht termingerecht zurückgegeben, kommt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 Satz 1 BGB auf unbestimmte Zeit in Betracht, wenn nicht eine der Parteien nach Ablauf der Mietzeit innerhalb von zwei Wochen ausdrücklich widersprochen hat. Folge der Verlängerung ist, dass das Mietverhältnis sich unbefristet fortsetzt und somit nur noch mit der gesetzlichen Frist (§ 580a BGB) gekündigt werden kann. Der erforderliche fortgesetzte Gebrauch setzt nicht nur voraus, dass der Mieter die Sache in Besitz hält, sondern es ist erforderlich, dass der Mieter die Sache weiter nutzt. Voraussetzung ist ein tatsächliches Verhalten (Realakt). Das liegt vor, wenn Art und Umfang des Mietgebrauchs, wie er bis zur Beendigung der Mietzeit ausgeübt wurde, auch über den Zeitpunkt der Beendigung hinaus aufrechterhalten bleiben (BGH, Beschluss vom 09.04.1986 - VIII ZR 100/85, IBRRS 2007, 0880 = ZMR 1986, 274: Gaststätten-Pacht; BGH, MDR 1969, 658).

Problem:

Wie oft muss eine derartige Nutzung vorliegen? Reicht einmal wöchentlich (für ein bis zwei Tage) aus?

5. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 31.07.2025 - 10 U 78/25 Anspruch auf Verlängerung der festen Vertragslaufzeit

Sachverhalt:

Die im Mietvertrag vereinbarte feste Laufzeit lief zum 30.11.2024 ab. Da der Mieter die Mietflächen nicht räumte, erhob der Vermieter erfolgreich Räumungsklage. Mit seiner Berufung macht der Mieter wiederholt geltend, er habe einen aus § 313 Abs. 1 BGB folgenden Anspruch auf Vertragsanpassung durch Verlängerung der Mietzeit. Er konnte lediglich in pauschaler Weise behaupten, während der Pandemie überhaupt keinen Umsatz erwirtschaften zu können.

Leitsätze:

1. Ein gewerblicher Mieter, dessen Betrieb wegen hoheitlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie beschränkt war, kann grundsätzlich nicht nach § 313 BGB verlangen, dass der mit einer festen Laufzeit abgeschlossene Mietvertrag dahin angepasst wird, dass die Laufzeit des Vertrages verlängert wird.
2. Ein Anspruch auf Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 BGB setzt voraus, dass der Mieter detailliert darlegt, welche konkreten pandemiebedingten Nachteile ihm entstanden sind und dass ein Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar ist.

3. Nicht relevant für einen Anspruch aus § 313 BGB sind die pandemiebedingte Kaufzurückhaltung und Umsatzrückgänge aufgrund der Maskenpflicht. (Redaktioneller Leitsatz von beck-online.de)

Aus den Gründen:

Entscheidend ist, ob dem Mieter ein Festhalten am unveränderten Vertrag zugemutet werden könne. Das sei nur dann der Fall, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls ein Festhalten, insbesondere der vertraglichen oder der gesetzlichen Risikoverteilung, an der vereinbarten Regelung für den von der Störung betroffenen Vertragspartner zu einem nicht mehr tragbaren Ergebnis führe. Vorliegend sei der Mieter bereits den Anforderungen an die Darlegung der Voraussetzungen für einen Anspruch auf Vertragsanpassung nicht nachgekommen. Er habe lediglich in pauschaler Weise geltend gemacht, während der Pandemie überhaupt keinen Umsatz erwirtschaften zu können. Zu einer prozessual erheblichen Darlegung pandemiebedingt entstandener Nachteile gehöre indes auch der Vortrag zu den Umsätzen in der Zeit vor der Pandemie, darzustellen seien regelmäßig die Umsätze aus einem Zeitraum von fünf Jahren vor der Pandemie. Die pauschale Bezugnahme auf die eingereichten BWA aus den Jahren 2020 bis 2022 ersetze prozessual erhebliches Vorbringen nicht. Auch stehe einer Vertragsanpassung in Form einer Vertragsverlängerung das im Rahmen der Abwägung der wechselseitigen Interessen der Vertragsparteien zu berücksichtigende Interesse des Vermieters entgegen. Dieser wollte das Mietverhältnis nur mit einer befristeten Laufzeit abschließen. Die Verlängerung sei dem Vermieter überdies deshalb unzumutbar, da der Mieter seit Juli 2023 überhaupt keine Mieten mehr zahle.

IV. Betriebskosten

1. **OLG München, Beschluss vom 24.06.2025 - 32 U 1132/25
- Betriebskosten und Wirtschaftlichkeitsgebot -**

Sachverhalt:

Eine gewerbliche Mieterin, die ab 2012 rund 1.000 Quadratmeter Handelsfläche nutzte, hatte die Zahlung einer BK-Nachforderung von 7.770,68 Euro verweigert.

Ihre Begründung: Die vermietende Gesellschaft habe im Jahre 2017 einen neuen Hausmeistervertrag mit einer Gesellschaft abgeschlossen, deren Inhaberin zugleich Gesellschafterin einer Komplementärin der Vermieterin war und zudem mit den Geschäftsführern verwandt war.

Die Kosten für die Außenanlagenpflege und den Winterdienst seien damit künstlich aufgebläht worden.

Leitsätze:

1. ...
2. Bei der Abrechnung von Betriebskosten darf der Vermieter maximal den marktüblichen oberen Preis für vergleichbare Dienstleistungen ansetzen; eine diese Grenze übersteigende „obere Spanne“ steht dem Vermieter darüber hinaus nicht zu.
3. Liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nach diesen Vorgaben vor, stehen dem Vermieter nicht etwa die noch zulässigen oberen marktüblichen Kosten, sondern nur die üblichen Durchschnittskosten zu.
4. Auch im Bereich der Gewerbemiete hat der Mieter einen Anspruch auf Einsicht in die zu den Rechnungen gehörenden Zahlungsbelege (Anschluss an BGH NZM 2021, 31).
5. Verweigert der Vermieter die Einsicht in die Zahlungsbelege und legt nur die entsprechenden Rechnungen vor, so steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der geforderten Nachzahlungsbeträge zu.

Kernaussagen des OLG München:

Der Vermieter klagte die Nachzahlungsbeträge beim LG Landgericht München I. ein. Die Mieterin rügte einen Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz und begehrte Rückzahlung überzahlter Betriebskosten sowie die Feststellung, für die Jahre 2020–2022 keine Nachzahlung zu schulden. Das LG beauftragte zur Klärung der Angemessenheit der Betriebskosten einen Sachverständigen.

Dieser musste zunächst feststellen, was „marktüblich“ überhaupt bedeutet. Der Sachverständige ermittelte hierfür nicht nur einen einzelnen Preis, sondern eine Preisspanne, da es auf dem Markt immer günstigere und teurere Anbieter gebe. Er ermittelte folgerichtig einen Durchschnittspreis (den Mittelwert) sowie den oberen noch marktüblichen Preis (die Obergrenze dessen, was gerade noch akzeptabel ist).

Das Gutachten ergab folgende Abweichungen für den Vertrag der Vermieterin:

Winterdienst: Die Kosten lagen 10,21 % über dem Durchschnitt und 4,29 % über dem absolut obersten noch marktüblichen Wert.

Sommerreinigung/Grünpflege: Hier lagen die Kosten 29,07 % über dem Durchschnitt und 16,65 % über dem obersten Wert.

Die Berufung der Klägerin stützt sich darauf, dass nicht der Durchschnitt, sondern der obere Rand der marktüblichen Preisspanne maßgeblich sei und die Abweichung unter 20 % liege.

Solange sie mit dem von ihr abgeschlossenen Vertrag nicht mehr als 20 % über dem Durchschnitt liege, sei das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht verletzt. Bei den Sommerkosten von „nur“ 16,65 % über dem Höchstwert (bzw. in ihrer Lesart im Toleranzbereich) läge kein „evidenter“ Verstoß vor.

Das Oberlandesgericht München sah dies anders und stellten dabei klar:

„Liegt eine konkrete Marktspanne vor [...] und ist der vertraglich vereinbarte Preis darüber, begründet dies einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot.“

Die vom Vermieter zitierte 20%-Grenze (die sich unter anderem an § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes orientiert) sei nur ein grober Richtwert für Fälle, in denen man keine exakten Vergleichsdaten hat. Wenn aber ein Gutachter feststellt, wo der Marktpreis aufhört, dann endet dort auch die Freiheit des Vermieters.

Fraglich war, ob die Kosten lediglich auf den „oberen noch marktüblichen Preis“ gekappt werden durften – also auf das Maximum, das noch erlaubt gewesen wäre.

Das OLG war der Auffassung, dass die Vermieterin ihre Pflicht zur Wirtschaftlichkeit verletzt hatte und sie den Mieter deshalb so zu stellen habe, als hätte der Vermieter von Anfang an wirtschaftlich gehandelt.

Und ein wirtschaftlich handelnder Vermieter orientiere sich nicht zwangsläufig am teuersten zulässigen Rand, sondern am Durchschnitt.

Das Gericht entschied daher:

„Maßgeblich für die Höhe der Kürzung ist [...] die Orientierung an den üblichen Durchschnittskosten, nicht an den oberen noch marktüblichen Preisen.“

Die Konsequenz: Bei den Kosten für die Sommerreinigung wurde nicht nur die Spitze gekappt. Der Betrag wurde um volle 29,07 % gekürzt – also auf das absolute Durchschnittsniveau heruntergebrochen.

Nach wie vor sehr instruktiv zum Wirtschaftlichkeitsgebot:

Milgner, Praktische Probleme bei der Durchsetzung des Wirtschaftlichkeitsgebots, NZM 2012, 657

2. **LG Darmstadt, Urteil vom 27.06.2025 – 19 O 166/23**

- Terrorversicherung und Wirtschaftlichkeitsgebot –

Sachverhalt:

Ein Mieter hat Lagerflächen nebst Büroanteil in einer ländlichen Gegend gemietet. Er weigert sich die Kosten für eine Terrorversicherung zu tragen, da diese nicht vereinbart sei. Deren Abschluss sei auch aus Gründen einer wirtschaftlichen Betriebsführung oder aus gefährdungstechnischen Gründen nicht notwendig. Eine besondere Gefahr für Terrorakte ergebe sich weder aus einer architektonischen Besonderheit des Gebäudes oder gefährdeten Mietern noch für Terroristen interessanten Zielen in der Nachbarschaft. Der Abschluss der Versicherung sei unwirtschaftlich und der geforderte Betrag von EUR 1.100,16 unberechtigt.

Leitsätze:

1. Eine Terrorversicherung ist als Teil der Sachversicherung nur dann umlagefähig, wenn diese nach dem Gebot der Wirtschaftlichkeit aufgrund einer erhöhten Terrorgefahr erforderlich scheint (BGH, Urteil vom 13.10.2010 – XII ZR 129/09, NJW 2010, 3648).
2. Das ist der Fall, wenn das Gebäude selbst oder dessen unmittelbare Umgebung Symbolcharakter aufweist, dort staatliche Macht ausgeübt wird oder sich dort regelmäßig eine größere Anzahl an Menschen aufhält. Bei einem unbedeutenden Gebäude im ländlichen Raum ist das nicht der Fall.

Kernaussagen des LG Darmstadt:

Die Position „Versicherung“ ist hinsichtlich der Kosten der Terrorversicherung in Höhe von EUR 1.100,16 nicht ordnungsgemäß abgerechnet, weil diese nicht umlagefähig sind. Eine eigenständige Vereinbarung über die Umlage der Terrorversicherung besteht nicht. Sie ist als Teil der Sachversicherung nur dann umlagefähig, wenn diese nach dem Gebot der Wirtschaftlichkeit aufgrund einer erhöhten Terrorgefahr erforderlich scheint (BGH, Urteil vom 13.10.2010 – XII ZR 129/09, NJW 2010, 3648). Das ist der Fall, wenn das Gebäude selbst oder dessen unmittelbare Umgebung Symbolcharakter aufweist, dort staatliche Macht ausgeübt wird oder sich dort regelmäßig eine größere Anzahl an Menschen aufhält. Diese Voraussetzungen hat die Klägerin nicht dargelegt. Soweit die Klägerin meint, heutzutage seien auch normale Gewerbeobjekte einer erheblichen Gefahr ausgesetzt, kann dem nicht gefolgt werden. Das liefe darauf hinaus, nahezu alle Gebäude als terroristisch gefährdet einzustufen. Die Kriterien des BGH erfordern aber gerade eine erhöhte Gefährdung. Ebenso wenig ergibt sich eine erhöhte Gefährdung bereits daraus, dass das Gebäude allgemein für Publikumsverkehr geöffnet ist. Die Klägerin ist für die Wirtschaftlichkeit der Terrorversicherung beweisbelastet.

Grundlegend zur Umlegung von Terrorversicherungen:

BGH, Urteil vom 13. 10. 2010 - XII ZR 129/09

„Für welche Gebäude eine begründete Gefahr von Terroranschlägen besteht, lässt sich aus den Erfahrungen und den sich daraus

ergebenden Motiven der Terroristen herleiten, die in der Definition von Terrorakten in den ATB ihren Niederschlag gefunden haben. Danach bezwecken die Angriffe eine Schwächung tragender staatlicher Strukturen durch die Verbreitung von Angst und Schrecken in der Bevölkerung. Zu den gefährdeten Gebäuden gehören deshalb insbesondere Gebäude mit Symbolcharakter (z.B. der Eiffelturm), Gebäude, in denen staatliche Macht ausgeübt wird (militärische Einrichtungen, Regierungs- und Parlamentsgebäude), Gebäude, vor allem in Großstädten oder Ballungszentren, in denen sich regelmäßig eine große Anzahl von Menschen aufhält (Bahnhöfe, Flughäfen, Touristenattraktionen, Sportstadien, Büro- oder Einkaufszentren), sowie Gebäude, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft der genannten Gebäude befinden.

e) Im vorliegenden Fall liegen die Mietobjekte nach den Feststellungen des BerGer. in einem großen Gebäudekomplex mit außergewöhnlicher Architektur, der einen Wert von ca. 286 Mio. Euro hat. In den Mietobjekten sind städtische Ämter untergebracht. Der Gebäudekomplex befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Statistischen Bundesamt und in der Nähe eines Fußballstadions. Angesichts der Art des Gebäudes, seiner Frequentierung, seiner Lage und seines Wertes ist, wie das BerGer. zu Recht angenommen hat, von einer Grundgefährdung des Gebäudes für Schäden durch Terroranschläge auszugehen. Der Abschluss einer Terrorversicherung war deshalb aus der Sicht eines vernünftigen Vermieters erforderlich, um bei Eintritt des Versicherungsfalles die Sachschäden an dem Gebäude abzusichern“.

3. **BGH, Urteil vom 15.01.2025 – XII ZR 29/24**

- Doppelte Umsatzsteuer bei Nebenkosten -

Sachverhalt:

Der Vermieter einer Ladenfläche optiert zur Umsatzsteuer (USt).

Im Mietvertrag ist vereinbart, dass der Mieter die Miete und die Betriebskosten zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen hat. Der Mieter ist zum Vorsteuerabzug berechtigt. Die Ladenfläche ist als Teileigentumseinheit Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft (WEG). Die WEG hat nicht auf die Steuerbefreiung von der USt verzichtet. Der WEG-Verwalter weist in der Abrechnung der Betriebskosten daher gegenüber den Eigentümern die der USt unterliegenden Positionen als Bruttobetrag ohne gesonderten Ausweis der USt aus. Der Vermieter legt diese Beträge der Abrechnung gegenüber dem Gewerbemieter zu Grunde und erhebt auf den ermittelten Nachzahlungsbetrag zusätzlich 19% USt. Die Klägerin verlangte von der Beklagten auf die Umsatzsteueranteile erbrachte Zahlungen zurück, weil die Nebenkosten, die selbst der Umsatzsteuer unterlägen, von der Beklagten vor Abrechnung von den darin enthaltenen Umsatzsteueranteilen zu befreien seien

Leitsätze:

1. Haben die Parteien eines gewerblichen Mietverhältnisses vereinbart, dass der Mieter die Umsatzsteuer auf Miete und Nebenkosten

übernimmt, wenn eine solche anfällt, kann der Vermieter die zusätzliche Zahlung des Umsatzsteuerbetrags nur dann vom Mieter verlangen, wenn er selbst tatsächlich umsatzsteuerpflichtig ist.

2. Der Vermieter kann auf die Befreiung von der Umsatzsteuerpflicht nach § 4 Nr. 12 a UStG nur dann verzichten, wenn der Mieter Unternehmer ist und die Mieträume für unternehmerische Zwecke nutzt.
3. Legt der zum Vorsteuerabzug berechnete Vermieter bei der Vermietung von Sondereigentum in einer Wohnungseigentumsanlage der Betriebskostenabrechnung umlagefähige Kostenpositionen zu Grunde, die in der vom Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft erstellten Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG enthalten sind, muss er diese nicht von den darin enthaltenen Umsatzsteueranteilen befreien, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihrerseits nicht auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 13 UStG verzichtet hat.

Aus den Gründen:

Betriebskosten sind, soweit sich der Mieter verpflichtet, diese zu tragen, Bestandteil der Miete. Da der Vermieter zur USt optiert hat, unterliegen auch die vom Mieter zu zahlenden Betriebskosten der USt. Das Argument des Mieters, der Vermieter könne nur solche Kosten vom Mieter verlangen, mit denen er tatsächlich belastet sei, was aber für die USt in einzelnen Positionen der Betriebskosten der WEG nicht zutrefte, lässt der BGH nicht gelten. Die WEG hat ihrerseits nicht zur USt optiert, so dass die USt einzelner Kostenpositionen in der Abrechnung des Verwalters auch nicht gesondert ausgewiesen ist. Deswegen kann der Vermieter diese USt auch nicht von seiner Umsatzsteuerlast abziehen. Der BGH lässt auch die vom Mieter bemühte Rechtsprechung des BFH nicht zu, wonach bei einer Bruchteilsgemeinschaft jeder Miteigentümer selbst zur USt optieren und USt in Kosten als Vorsteuer abziehen könne. Die Auffassung des BFH beruht auf der fehlenden Rechtspersönlichkeit der Bruchteilsgemeinschaft. Eine WEG ist dagegen nach der Rechtsprechung des BGH (IBR 2005, 517) und seit 2007 auch nach den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes teilrechtsfähig.

Kernaussagen des BGH:

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass ein Vermieter von Gewerberäumen die von der Wohnungseigentümergeinschaft abgerechneten Betriebskosten einschließlich der darin enthaltenen Umsatzsteuer auf den gewerblichen Mieter umlegen darf, auch wenn die Wohnungseigentümergeinschaft nicht zur Regelbesteuerung optiert hat und der Vermieter selbst keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann. Ein Anspruch des Mieters auf Rückzahlung von Nebenkosten besteht nicht.

Rechtliche Erwägungen:

Vereinbarung über Nebenkosten und Umsatzsteuer

Die Parteien eines gewerblichen Mietverhältnisses können vereinbaren, dass der Mieter die Umsatzsteuer auf Miete und Nebenkosten

übernimmt, sofern der Vermieter zur Umsatzbesteuerung optiert (§ 9 UStG). Der Mieter muss die Umsatzsteuer zahlen, wenn er selbst Unternehmer ist und zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Umlagefähigkeit der Nebenkosten

Die Betriebskosten sind Bestandteil der Miete. Der Vermieter kann die Kosten, die ihm tatsächlich entstehen, auf den Mieter umlegen. Bei Gewerberaummieta mit Umsatzsteueroption schuldet der Mieter die Umsatzsteuer auf die gesamte Miete einschließlich der Betriebskosten.

Vorsteuerabzug/Steuerstatus der Wohnungseigentümergeinschaft

Der Vermieter kann Vorsteuer nur abziehen, wenn ihm eine ordnungsgemäße Rechnung vorliegt und die Leistung steuerpflichtig ist. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist teilrechtsfähig und kann Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts sein. Ihre Leistungen an die Eigentümer sind jedoch nach § 4 Nr. 13 UStG steuerbefreit, sofern keine Option zur Regelbesteuerung ausgeübt wurde. In der Jahresabrechnung werden die Betriebskosten als Bruttobeträge (inklusive Umsatzsteuer) ausgewiesen, und der Vermieter kann die darin enthaltene Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer abziehen.

Verpflichtung zur Steueroption der Wohnungseigentümergeinschaft?

Der gewerbliche Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter die Wohnungseigentümergeinschaft zur Option zur Regelbesteuerung veranlasst. Die Entscheidung über die Steueroption liegt im Ermessen der Wohnungseigentümer und kann nicht einseitig durch den Vermieter oder Mieter verlangt werden.

Wirtschaftlichkeitsgebot

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, stets die für den Mieter günstigste Lösung zu wählen. Die Umlage der tatsächlich entstandenen Kosten einschließlich Umsatzsteuer entspricht dem Wirtschaftlichkeitsgebot.

Ergebnis:

Die Betriebskostenabrechnung war formell und materiell ordnungsgemäß. Die Klägerin war zur Zahlung der Nebenkosten einschließlich Umsatzsteuer verpflichtet. Ein Anspruch auf Rückzahlung besteht nicht.

Fazit:

Der BGH bestätigt, dass bei gewerblicher Vermietung die Umlage von Nebenkosten inklusive Umsatzsteuer zulässig ist, auch wenn der Vermieter keinen Vorsteuerabzug hat und die Wohnungseigentümergeinschaft nicht zur Regelbesteuerung optiert. Der Mieter kann keine Rückzahlung verlangen und hat keinen Anspruch auf Einflussnahme auf den Steuerstatus der Wohnungseigentümergeinschaft

Vgl. hierzu:

Spörl, Vorsteuerschaden im Gewerberaummietverhältnis, IMR 2018,177

4. LG Bonn, Urteil vom 31.03.2025 – 12 O 66/22
- Belegeinsicht, Ausschlussfristen -

Sachverhalt:

Nach einem gewerblichen Mietvertrag hat der Mieter die Betriebskosten zu tragen.

§ 5.7.2 des Mietvertrages bestimmte, dass die Mieterin nach vorheriger Terminabsprache innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Betriebskostenabrechnung Einsicht in die dazugehörigen Unterlagen nehmen müsse.

§ 5.7.3 des Mietvertrages legte fest, dass die Abrechnung als anerkannt gilt, wenn die Mieterin nicht innerhalb einer weiteren Frist von vier Wochen schriftlich und unter Angabe von Gründen widerspricht. Voraussetzung hierfür war ein besonderer Hinweis der Vermieterin auf diese sogenannte Ausschlussfrist.

In einer Anlage 7 zum Vertrag mit der Überschrift "Individuell vereinbarte Änderungen bzw. Ergänzungen" wird diese Abrechnungsfiktion um sechs Wochen erweitert.

Der Mieter moniert inhaltlich eine Abrechnung erst knapp zwei Monate nach Zugang und meint, schon die erste Frist zur Einsichtnahme in die Unterlagen sei unwirksam, weil es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen handle. Der Vermieter ist der Auffassung, man habe die Klauseln umfangreich wechselseitig verhandelt, und zwar auch Anlage 7, so dass die Klauseln insgesamt individuell vereinbart und deshalb alle Fristen abgelaufen seien. Der Mieter klagt auf Belegeinsicht.

Leitsätze (der imr-online-Redaktion):

1. Der Mieter kann grundsätzlich Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen, ohne insoweit ein besonderes Interesse darlegen zu müssen.
2. Ein Aushandeln liegt nicht vor, wenn die für den Vertragspartner des Verwenders nachteilige Wirkung der Klausel im Zuge von Verhandlungen zwar abgeschwächt, der gesetzesfremde Kerngehalt der Klausel vom Verwender jedoch nicht ernsthaft zur Disposition gestellt wird.
3. Eine AGB-Klausel, wonach der Mieter innerhalb von vier Wochen nach Übersendung der Nebenkostenabrechnung Belegeinsicht fordern muss, ist unwirksam.
4. Dies gilt erst recht, wenn dem Vermieter hingegen für die Aufstellung der Abrechnungen im Vertrag keine Ausschlussfrist auferlegt und die Vorgabe jährlicher Abrechnung nicht sanktionsbewehrt ausgestaltet worden ist.
5. Zwar kann ein Einwendungsschluss auch formularmäßig vereinbart werden. Seine Wirksamkeit hängt aber insbesondere davon ab, dass dem Mieter die gleiche Zeit für Einwendungen bleibt wie dem Vermieter für die Abrechnung.

Wie lange die Frist für die Einwendungen sein muss, ist höchst-richterlich nicht geklärt und durchaus streitig.

So hält das OLG Karlsruhe in seinem Urteil vom 22.05.2018 - 9 U 111/16 eine individualrechtliche Vereinbarung einer Frist von 14 Tagen für zulässig.

5. OLG Schleswig, Urteil vom 18.07.2025 - 12 U 73/24
- Anspruch auf digitale Belegeinsicht ? -

Sachverhalt:

In einem gewerblichen Mietvertrag beruft sich der Mieter anlässlich einer vom Vermieter geforderten Nachzahlung aus einer Nebenkostenabrechnung auf ein Zurückbehaltungsrecht bis zur Einsicht in die der Abrechnung zu Grunde liegenden Papierbelege. Der Vermieter weigert sich und begründet dies damit, dass die digitale Bereitstellung von Belegen ausreiche, wie sie seit dem 01.01.2025 durch das Vierte Bürokratieentlastungsgesetz für Wohnraummietverhältnisse erlaubt sei. Er klagt die Forderung ein. Das LG Itzehoe weist einen Anspruch mangels Fälligkeit als "derzeit unbegründet" ab, was der Vermieter mit der Berufung angreift.

Leitsätze:

1. In Gewerberaummietverhältnissen müssen Mieter weiterhin die Originalbelege einsehen dürfen, eine digitale Kopie reicht nicht.
2. § 556 Abs. 4 Satz 2 BGB, der regelt, dass der Vermieter die Belege auch elektronisch bereitstellen darf, betrifft unmittelbar nur die Wohnraummiete. Auf die gewerbliche Vermietung findet er keine entsprechende Anwendung - schon gar nicht rückwirkend. (Leitsätze der imr-online-Redaktion)

Gesetzgeberische Reaktion:

BMJV-Entwurf vom 08.02.2026:

„Art. 1 Nr.14:

§ 578 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„ Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 554, 556 Absatz 4, der §§ 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden“.

6. Kostenobergrenze für Wartungskosten“

Das OLG Rostock bestätigt in seinem Urteil vom 06.03.2025 – 3 U 68/23 (unveröffentlicht, zitiert nach „Kanzlei SRF Heilbronn“), die Rechtsprechung des Kammergerichts Berlin (Beschluss vom 01.12.2022 – 8 U 50/21) und des OLG Brandenburg (Urt. Vom 29.03.2022 – 3 U 118/20) wonach der Vermieter keine Kosten auf die Mieter für Wartungen auf Gemeinschaftsflächen umlegen kann, soweit diese Kosten im Mietvertrag nicht gedeckelt sind. (ebenso: OLG Brandenburg, Urteil vom 5.4.2022 – 3 U 144/20, **a.M.:** OLG Dresden Urteil vom 17.11.2017 - 5 U 953/17 und OLG Frankfurt/M. Urteil vom 16.10.2015 - 2 U 216/14, wonach regelmäßig anfallende Wartungskosten – im Gegensatz zu umfangreichen Reparaturen (Instandhaltung/Instandsetzung) – für den Mieter kalkulierbar wären und der Begriff der „Wartung“ klar definiert sei).

V. Instandhaltung und Instandsetzung

1. OLG Frankfurt, Urteil vom 16.10.2025 – 14 U 103/20

Sachverhalt:

Der Kläger verkaufte im Zuge einer größeren Immobilientransaktion mehrere landeseigene Immobilien an die Rechtsvorgängerin der Beklagten und mietete sie für die Dauer von 30 Jahren zurück. Mit seiner Klage verlangt der Kläger eine Vorschusszahlung für die Beseitigung großflächiger Putzschäden im Mietobjekt „Straße1“ in Stadt.

Im Mietvertrag (Stand 19.10.2005) haben die Vertragsparteien die wechselseitigen Verantwortlichkeiten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache nebst Schönheitsreparaturen in § 6 geregelt. Nach § 6.1 ist der Vermieter für die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache an „Dach und Fach“ auf seine Kosten verpflichtet.

Im Anschluss daran wird näher erläutert, welche Bedeutung den Begriffen „Dach“ und „Fach“ zukommt. Gemäß § 6.2 ist der Mieter im Übrigen auf seine Kosten zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet.

Seit dem Jahr 2009 lösen sich an tragenden Wänden und Geschossdecken Beton und Putz ab. Die Parteien streiten darüber, wer für die Beseitigung des Mietmangels zuständig ist. Während das klagende Land die Instandsetzungsverantwortlichkeit nach § 6.1 des Mietvertrages bei der Beklagten sieht, hat diese sich auf die Regelung gemäß § 6.2 des Mietvertrages zurückgezogen. Sie lehnte daher im Zuge der vorgerichtlichen Korrespondenz eine Mängelbeseitigung ab und wies mit Schreiben vom 03.04.2019 vielmehr darauf hin, dass nach der Verteilung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsverantwortlichkeiten der Mieter zuständig sei.

Der Kläger hat zunächst behauptet, dass die Sanierung der Schäden nur durch Einbau von Zwischendecken und Vorsatzschalen möglich sei. Für die dafür zu veranschlagenden 42.500 m² fielen 8 Mio. EUR Bau- und 2,8 Mio. EUR Baunebenkosten an. Vor diesem Hintergrund hat er zunächst einen Vorschuss in Höhe von 10,8 Mio. EUR geltend

gemacht. Sodann hat sich der Kläger zur näheren Bezifferung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen auf eine Aufstellung des Landesbetriebs X (Bd. I Bl. 125 bis 130 d.A.) bezogen, aus der sich ein Aufwand von 10,29 Mio. ergibt, der nunmehr Gegenstand der Vorschussklage ist.

Die Beklagte hat sich damit verteidigt, dass es an zureichendem Vortrag fehle, welche Maßnahmen konkret auszuführen seien, dass diese Maßnahmen erfolversprechend seien und wie viel diese Maßnahmen im Ergebnis kosteten. Sie hat weiter geltend gemacht, dass es sich bei dem Vertragswerk um vom Kläger gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen handle, so dass etwaige Unklarheiten ohnehin zu dessen Lasten gingen. Es lägen keine ausgehandelten Individualklauseln vor. Insbesondere bestünde aber keine Mängelverantwortlichkeit der Beklagten, weil diese vom Kläger im Mietvertrag übernommen worden sei. In § 6 des Mietvertrages fände sich eine klare Abgrenzung der Verantwortlichkeiten.

Redaktionelle Leitsätze von beck-online:

1. Die mietvertragliche Regelung, wonach der Vermieter für die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache an "Dach und Fach" und der Mieter für die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache "im Übrigen" verpflichtet sein soll, ist nach den allgemeinen Kriterien (§§ 133, 157 BGB) auszulegen. Dabei ist es zu berücksichtigen, wenn die Vertragsparteien sich im Vertragstext nicht auf die Abgrenzung nach "Dach und Fach" beschränkt, sondern in Bezug auf den Bereich "Fach" eine ausdrückliche Begriffsbestimmung vorgenommen haben. So kann die Erläuterung des Begriffs "Fach" mit der Bezeichnung der einzelnen Bauteile deutlich machen, dass die Mietvertragsparteien die Gebäudekonstruktion und darüber hinaus die für die ordnungsgemäße Nutzung - hier: aufgezählten - wesentlichen Bauteile bei dem Vermieter und den übrigen Bereich im Gebäudeinneren dem Mieter überwälzen wollten. (Rn. 24 – 37)
2. Die nach §§ 133, 157 BGB gebotene Auslegung betrifft zwar Rechtsfragen, die der Richter von Amts wegen zu klären hat, ohne hierbei an Parteivorbringen gebunden zu sein. Zugleich basiert sie allerdings auf einer Reihe tatsächlicher Grundlagen. Hierbei handelt es sich um Tatfragen, die im Vorfeld der eigentlichen Auslegung zu klären sind. (Rn. 39)
3. Macht eine Partei geltend, die beteiligten Verkehrskreise (hier: die an "sale and lease back" - Transaktionen beteiligten Marktteilnehmer) hätten zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses einen im Vertrag verwendeten Begriff (hier: tragende Innenwand und Geschossdecke) in einem bestimmten Sinn verstanden, bedarf es konkreten Tatsachenvortrags dazu, wie sich bei der in Rede stehenden Praxis eine Verkehrssitte des entsprechenden Inhalts gebildet haben soll, auch wenn dies im Vertrag nicht gesondert ausgedrückt wird, und dass diese Praxis bei den

beteiligten Verkehrskreisen Zustimmung gefunden sowie während eines längeren Zeitraums bestanden hat.

Kernaussagen des OLG Frankfurt:

Das Oberlandesgericht Frankfurt entschied, dass bei einer mietvertraglichen „Dach und Fach“-Klausel der Innenputz nicht vom Verantwortungsbereich des Vermieters umfasst ist, wenn der Mietvertrag eine klare Begriffsbestimmung enthält und der Innenputz nicht ausdrücklich einbezogen wurde. Ein Vorschussanspruch des Mieters gegen den Vermieter für die Beseitigung von Innenputzschäden besteht daher nicht.

Vertragliche Risikoverteilung und Auslegung der „Dach und Fach“-Klausel

Das Gericht stellt klar, dass die Parteien im Mietvertrag die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten ausdrücklich geregelt und aufgeteilt haben. Nach § 6.1 des Mietvertrags ist der Vermieter nur für „Dach und Fach“ – also Dachsubstanz und tragende Gebäudeteile – zuständig. Der Innenputz wird in der vertraglichen Begriffsbestimmung nicht genannt und ist auch nach allgemeinem Sprachgebrauch und bautechnischer Einordnung kein konstruktiver Gebäudeteil.

Eine erweiternde Auslegung des Begriffs „Fach“, sodass auch der Innenputz darunterfiele, lehnt das Gericht ab. Weder die Systematik des Vertrags noch die Interessenlage der Parteien rechtfertigen eine solche Auslegung. Insbesondere wird betont, dass der Außenputz ausdrücklich dem Vermieter zugeordnet ist, während der Innenputz keine Erwähnung findet und daher dem Mieter zugewiesen bleibt.

Branchenspezifische Verkehrssitte und Unklarheitenregel

Das OLG sieht keine branchenspezifische Verkehrssitte, nach der der Innenputz als Teil der tragenden Bauteile zu verstehen wäre. Auch ein Sachverständigengutachten hierzu sei nicht einzuholen, da es an substantiiertem Tatsachenvortrag fehle. Die Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB kommt nicht zur Anwendung, da die vertragliche Regelung eindeutig ist.

Ergebnis

Die Berufung des Mieters bleibt ohne Erfolg. Der Vermieter ist nicht zur Instandsetzung des Innenputzes verpflichtet, da dieser nicht unter die mietvertragliche „Dach und Fach“-Klausel fällt. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Fazit

Das Urteil bestätigt, dass bei klarer mietvertraglicher Risikoverteilung und ausdrücklicher Begriffsbestimmung der Begriff „Dach und Fach“ nicht erweiternd ausgelegt werden kann. Innenputzschäden sind – sofern nicht ausdrücklich anders geregelt – vom Mieter zu beseitigen

VI. Schriftform des Mietvertrages

A. Neue gesetzliche Regelung ab 01.01.2025: Textform statt Schriftform

1. Grundsätze

Das Schriftformerfordernis für langfristige Gewerbemietverträge wird abgeschafft. Stattdessen reicht die Textform aus, was bedeutet, dass Verträge per E-Mail oder anderen digitalen Kommunikationsmitteln abgeschlossen werden können.

Ab dem 01.01.2025 hat § 578 Abs. 1 BGB folgende Fassung erhalten:

„Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 554, 562 bis 562d, §§ 566 bis 567b sowie § 570 entsprechend anzuwenden. § 550 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in Textform geschlossen wird, für unbestimmte Zeit gilt.“

Übergangsvorschrift: Art. 229 § 70 Abs. 1 EGBGB

„Auf Mietverhältnisse gemäß § 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, die vor dem 1. Januar 2025 entstanden sind, ist § 578 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis einschließlich 31. Dezember 2024 geltenden Fassung bis einschließlich 1. Januar 2026 weiter anzuwenden. Abweichend von Satz 1 ist auf Mietverhältnisse nach Satz 1, deren Änderung ab dem 1. Januar 2025 vereinbart wird, bereits ab dem Zeitpunkt der Änderungsvereinbarung § 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 1. Januar 2025 anzuwenden.“

Nach jetziger Gesetzeslage steht bei einem Schriftform/-Textformverstoß das Kündigungsrecht sowohl den Ausgangsparteien als auch dem Erwerber zu.

Dies widerspricht eklatant der Gesetzesbegründung (Deutscher Bundestag Drucksache 20/11306)

Dort heißt es u.a.:

„Das Kündigungsrecht steht jedoch ab dem Ablauf der Übergangsfrist lediglich dem Erwerber zu“.

Hierbei dürfte es sich aber um ein Redaktionsversehen handeln (so auch Arnold, NZM 2025,281)

2. Grundsätze und (bisher ungelöste) Probleme

- Textform ist nach § 126b BGB eingehalten
- bei jeder lesbaren Erklärung,
- in der die Person des Erklärenden genannt wird und
- die auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben wird.

Dieser Vorgabe genügen Erklärungen in Papierform, aber auch auf Datenträgern wie Festplatten, USB-Sticks, Speicherkarten, CD-ROM oder DVD. Ebenfalls erfasst sind Erklärungen per E-Mail oder SMS, über einen Messenger-Dienst oder über soziale Netzwerke, wenn sie der Aussteller nicht mehr nachträglich verändern kann

Sie erfordert weder eine eigenhändige Unterschrift noch eine Signatur i.S.d. § 126a BGB.

Damit kommt, so der Gesetzgeber, der Textform anders als der Schriftform **keine Warn- oder Beweisfunktion zu**; sie soll vielmehr allein eine Informations- und Dokumentationsfunktion haben, weil sie die dauerhafte Verfügbarkeit einer Erklärung sicherstellt (vgl. Arnold, a.a.O.).

Für die Einhaltung der Textform erforderlich sein, dass der **Abschluss der Erklärung** durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht wird.

Aber:

Aus dem Wortlaut der Vorschrift folgt seit ihrer Neufassung im Jahr 2014 ein derartiges Erfordernis zwar nicht mehr. Die herrschende Lehre hält einen derartigen Abschluss der Erklärung aber dennoch unverändert für erforderlich, weil mit der Neuregelung keine sachliche Änderung bezweckt gewesen sei und eine Erklärung zwangsläufig einen Abschluss haben müsse. Die Anforderungen sollen nicht hoch sein.

Ausreichend sind neben einer eingescannten Unterschrift auch eine maschinenschriftliche Namensangabe, Datumszeile, Grußformel oder ein abschließender Satz wie „Diese Erklärung wird nicht unterschrieben“ (so Arnold a.a.O.).

Unklar ist schließlich, wer im Fall der Stellvertretung als Erklärender genannt sein muss. Der BGH hat für eine Erklärung über ein Mieterhöhungsverlangen mit Hilfe automatischer Einrichtungen iSd § 10 I 5 WoBindG bei einer juristischen Person als Vermieter deren Nennung genügen lassen.

Fraglich ist, ob entsprechend den für die Schriftform geltenden Grundsätzen dabei in der Erklärung aber auch das Vertretungsverhältnis offenzulegen wäre, also auch die Person des Vertretenen zu nennen wäre.

Für die Praxis dürfte sich aber bei Erklärungen in Textform bis zu einer höchstgerichtlichen Klärung eine Nennung auch des Vertreters empfehlen (so zu Recht Arnold, a.a.O.).

Nicht geklärt ist Notwendigkeit eines einheitlichen Datenträgers.

Für die Textform fehlt eine Sonderregelung für Verträge.

Die Textform war ursprünglich primär für Informationspflichten und einseitige Erklärungen geschaffen wurde. Mit der Änderung des § 578 I BGB ist damit aber die Frage entstanden, wie ein Mietvertrag über Gewerberaum in Textform geschlossen werden kann. Unklar ist, ob die Beteiligten ein einheitliches (elektronisches) Dokument erstellen müssen, das beide Vertragserklärungen enthält.

Ebenso wenig geklärt ist, ob das Textformerfordernis für Angebot und Annahme gilt.

Weitere Probleme:

Konkludente Vertragsabschlüsse

Wahrung lediglich der äußeren Form

Bedeutung von Schriftformklauseln

Bedeutung von Schriftformheilungsklauseln

B. Aktuelle Rechtsprechung zur Schriftform

1. OLG Dresden, Beschluss vom 05.06.2025 – 12 U 403/25 Nachtragsvereinbarungen

Sachverhalt:

Die Kläger begehren im Urkundenprozess vom Beklagten die Zahlung rückständiger Miete, hilfsweise rückständiger Nutzungsentschädigung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 15. September 2024.

Die damalige Eigentümerin des Objekts N. Straße 0 in H., M. K. (im Folgenden: Alteigentümerin), vermietete mit dem schriftlichen Vertrag vom 27. November 2020 (Anlage K 2) an den Beklagten näher bezeichnete Räume in diesem Objekt zum Zwecke der Produktion und des Verkaufes von Backwaren für eine monatliche Miete von 1.565,00 EUR zuzüglich Umsatzsteuer. Das Mietverhältnis war vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2026 befristet.

Mit notariellem Vertrag vom 22. August 2022 verkaufte die Alteigentümerin das Objekt N. Straße 0 in H. an die Kläger. Unter Ziffer 4 a) vereinbarten die Alteigentümerin und die Kläger, dass der Besitz, die Gefahr, die Nutzungen, Lasten und Abgaben sowie die Verkehrssicherungspflicht an dem auf den Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten auf die Kläger als Käufer übergehen. Die Eigentumsumschreibung für das Objekt im Grundbuch auf die Kläger erfolgte am 2. Mai 2023.

Am 24. Oktober 2022 unterschrieben die Alteigentümerin, die Kläger und der Beklagte zwei als Nachträge zum Vertrag zwischen der Alteigentümerin und dem Beklagten bezeichnete Schriftstücke, nach deren Inhalt ab dem 1. Januar 2022 die Kläger Vermieter sind und eine neue Bankverbindung für die Vermieter angegeben wird.

Ferner schlossen die als „Vermieter“ bezeichneten Kläger und der als „Mieter“ bezeichnete Beklagte am 13./20. März 2023 einen Nachtrag zum Mietvertrag vom 27. November 2020, wonach Einigkeit zwischen den Parteien besteht, dass die Miete ab dem 1. April 2023 um 250,00 EUR netto reduziert wird und dann nur noch 1.315,00 EUR zuzüglich Mehrwertsteuer beträgt. Mit Schreiben vom 20. Juni 2023 an die Kläger kündigte der Beklagte das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis ordentlich zum 31. Dezember 2023. Zur Begründung führte der Beklagte aus, die Befristung aus dem Mietvertrag vom 27. November 2020 sei unwirksam, weil der Mietvertrag infolge der Nachträge vom 24. Oktober 2022 sowie vom 13./20. März 2023 nicht der gesetzlichen Schriftform aus §§ 550, 578 Abs. 2 BGB entspreche.

Ab dem Monat Januar 2024 hat der Beklagte die in der Vereinbarung vom 13./20. März 2023 reduzierte Miete von 1.564,85 EUR brutto (1.315,00 EUR netto) nicht bezahlt. Die Kläger haben ihrerseits mit Schreiben vom 21. August 2024 das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges außerordentlich zum 15. September 2024 gekündigt.

In erster Instanz haben die Kläger nach Erweiterung ihrer ursprünglichen Klage zuletzt vom Beklagten die Zahlung rückständiger Miete, hilfsweise Nutzungsentschädigung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 15. September 2024 in Höhe von insgesamt 13.301,23 EUR nebst Zinsen begehrt. Sie haben vorgetragen, die ordentliche Kündigung des Beklagten vom 20. Juni 2023 habe das Mietverhältnis nicht zum 31. Dezember 2023 beendet, weil mit dem Mietvertrag vom 27. November 2020 und dem Nachtrag vom 13./20. März 2023 die gesetzliche Schriftform gewahrt sei. Auf den Nachtrag vom 24. Oktober 2022 komme es nicht an, weil der Eintritt der Kläger auf Vermieterseite in den Mietvertrag der Alteigentümerin mit dem Beklagten kraft Gesetzes gemäß § 566 Abs. 1 BGB erfolgt sei.

Der Beklagte hat vorgetragen, er schulde die Zahlung der begehrten Miete nicht, weil er den Mietvertrag mit der Kündigung vom 20. Juni 2023 ordentlich zum 31. Dezember 2023 beendet habe. Die gesetzliche Schriftform sei nicht eingehalten gewesen, weil zum einen der Ursprungsvertrag mit den Nachträgen von Oktober 2022 und März 2023 nicht körperlich verbunden gewesen sei und zum anderen die Nachträge jeweils nicht ordnungsgemäß auf den Ursprungsvertrag und die danach erfolgten Nachträge verweise.

Das Landgericht hat den Beklagten mit dem Urkundenvorbehaltssurteil vom 1. April 2025 zur Zahlung von 13.301,23 EUR nebst Zinsen verurteilt und ihm die Ausführung seiner Rechte im Nachverfahren vorbehalten. Gegen dieses Urteil legte der Beklagte Berufung ein.

Leitsätze:

1. Eine Änderung von vertraglichen Vereinbarungen ist nur dann gemäß § 550 BGB schriftformbedürftig, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht.
2. Betrifft eine vertragliche Abrede einen Vorgang, der sich durch Erfüllung oder Zeitablauf bereits erledigt hat, kommt ihm im Sinne der Zielrichtung

der gesetzlichen Schriftform aus § 550 BGB keine Bedeutung für einen Grundstückserwerber mehr zu und wird er bereits deshalb vom Schriftformerfordernis nicht (mehr) umfasst.

3. Ein Mietvertrag genügt auch dann der gesetzlichen Schriftform aus § 550 BGB, wenn er inhaltsgleich mit den in der äußeren Form des § 126 BGB niedergelegten Vertragsbedingungen nur mündlich oder konkludent abgeschlossen worden ist.

Kernaussagen des OLG Dresden:

Der 12. Zivilsenat des OLG Dresden stellt klar, dass vertragliche Änderungen bei Gewerberaummietverträgen nur dann der gesetzlichen Schriftform (§§ 550, 578 BGB) unterliegen, wenn sie für mehr als ein Jahr gelten sollen. Vorübergehende Regelungen, etwa zur vorläufigen Aktivlegitimation des Erwerbers bis zur Eigentumsumschreibung, sind nicht schriftformbedürftig. Eine körperliche Verbindung von Nachträgen mit dem Ursprungsvertrag ist nicht erforderlich; eine eindeutige Bezugnahme genügt. Die Berufung des Mieters gegen die Verurteilung zur Mietzahlung hat keine Aussicht auf Erfolg.

Rechtliche Erwägungen

1. Schriftform und Nachträge

Das Gericht prüft, ob die Nachträge zum Mietvertrag den Anforderungen der gesetzlichen Schriftform genügen.

Die Vereinbarungen vom 24.10.2022 sind keine wesentlichen Vertragsänderungen, sondern reine Wissenserklärungen zur vorübergehenden Aktivlegitimation der Kläger als neue Eigentümer bis zur Grundbuchumschreibung. Sie unterliegen daher nicht dem Schriftformerfordernis.

Selbst wenn diese Vereinbarungen als Vertragsänderung zu qualifizieren wären, wären sie mangels Überschreitens eines Jahres nicht schriftformbedürftig (§ 550 BGB).

Der Nachtrag vom 13./20.03.2023 (Mietreduzierung) verweist ausreichend auf den Ursprungsvertrag und stellt die Weitergeltung der übrigen Vertragsbedingungen sicher. Eine körperliche Verbindung der Dokumente ist nach der „Auflockerungsrechtsprechung“ des BGH nicht erforderlich; eine eindeutige gedankliche Verbindung genügt.

2. Wirksamkeit der Kündigung

Da die Schriftform gewahrt ist, konnte der Mieter das befristete Mietverhältnis nicht vorzeitig ordentlich kündigen. Die Kündigung zum 31.12.2023 war daher unwirksam; das Mietverhältnis läuft bis zum 31.12.2026.

3. Hilfsweise: Nutzungsentschädigung

Selbst wenn das Mietverhältnis durch Kündigung beendet worden wäre, schuldet der Beklagte für die Zeit der weiteren Nutzung des Objekts Nutzungsentschädigung in Höhe der zuletzt vereinbarten Miete (§ 546a

Abs. 1 BGB, §§ 987, 990 BGB), da er das Mietobjekt nicht zurückgegeben hat.

4. Keine Erfolgsaussicht der Berufung

Die Berufung des Beklagten ist offensichtlich unbegründet, da die gesetzlichen Anforderungen an die Schriftform eingehalten wurden und die Kläger Anspruch auf die geltend gemachte Miete bzw. hilfsweise Nutzungsentschädigung haben.

Fazit

Das OLG Dresden bestätigt, dass vorübergehende, weniger als ein Jahr geltende Regelungen nicht der Schriftform bedürfen und Nachträge zum Mietvertrag auch ohne körperliche Verbindung wirksam sein können, sofern sie eindeutig Bezug nehmen. Die Berufung des Mieters gegen die Verurteilung zur Mietzahlung wird zurückgewiesen

2. OLG Dresden, Hinweisbeschluss vom 13.10.2025 – 12 U 565/25 Vertretung einer GbR, Treuwidrigkeit einer Kündigung

Sachverhalt:

Die Klägerin begehrt die Zahlung offener Miete nebst Zinsen und einer Verzugs pauschale. Die Beklagte begehrt widerklagend die Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses.

Die Parteien schlossen am 21.06.1999 einen Mietvertrag über eine Gewerbebeeinheit. Die monatliche Nettokaltmiete betrug 4.195,38 EUR zzgl. Betriebskostenvorauszahlung i.H.v. 254,74 EUR sowie 19 % Mehrwertsteuer und war jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats fällig. Den 3. Nachtrag zum Mietvertrag aus dem Jahr 2016, mit dem u.a. eine Laufzeit bis zum 31.03.2026 vereinbart wurde, unterschrieb auf Vermieterseite für die Klägerin, einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), (nur) ein Gesellschafter, Herr L.... Die Beklagte kündigte mit Schreiben vom 29.09.2023, welches der Klägerin am 02.10.2023 zuzuging, den Mietvertrag zum 31.03.2024. Die Klägerin wies die Kündigung der Beklagten mit Schreiben vom 10.10.2023 zurück. Die Beklagte forderte die Klägerin daraufhin mit Schreiben vom 16.11.2023 auf, die Beendigung des Mietverhältnisses zum 31.03.2024 anzuerkennen, und mit Schreiben vom 19.03.2024 teilte sie der Klägerin mit, dass das Mietobjekt geräumt worden sei, gleichzeitig bot sie die Herausgabe des Mietobjekts an. Am 30.03.2024 übersandte die Beklagte der Klägerin sämtliche Schlüssel zum Mietobjekt nebst einem Ableseprotokoll der Zählerstände. Seit April 2024 zahlt die Beklagte keine Miete mehr.

Redaktionelle Leitsätze von beck-online.de:

1. Eine Kündigung des Mietvertrages ist wirksam, wenn ein Nachtrag zur Mietvertragsurkunde die gesetzliche Schriftform nach § 550 BGB nicht wahrt und der Vertrag daher als unbefristet gilt.
2. Die Schriftform gem. § 550 BGB ist nicht gewahrt, wenn bei Unterzeichnung durch nur einen Gesellschafter der GbR der

Vertretungszusatz fehlt und im Vertragstext die Vertretung durch mehrere Gesellschafter benannt ist.

3. Eine Berufung auf die Formnichtigkeit ist nicht treuwidrig, wenn der Vertragspartner die gesetzliche Schriftform eigenverantwortlich nicht eingehalten hat und die Nichtigkeit nicht allein der kündigenden Partei zum Vorteil gereicht.
4. Wird eine der Vertragsparteien des Mietvertrages (hier: GbR) durch eine Mehrzahl an Personen (hier: Gesellschafter) vertreten, so ist in dem Fall, dass nur eine der zur Vertretung berufenen Personen den Mietvertrag unterzeichnet, die Schriftform des § 550 S. 1 BGB nur gewahrt, wenn die Unterschrift den Hinweis enthält, dass das unterzeichnende Mitglied auch die anderen vertretungsberechtigten Mitglieder vertreten will.
5. Zwar kann sich auch in Fällen, in denen ein ausdrücklicher Vertretungszusatz fehlt, eine Stellvertretung in hinreichend klarer Weise aus sonstigen Umständen ergeben. Das ist bei der Unterzeichnung durch nur einen Gesellschafter einer GbR aber nicht der Fall, weil dessen Vertreterstellung nicht zwingend ist.

Rechtliche Erwägungen des OLG Dresden:

Schriftformmangel (§ 550 BGB) bei Nachtrag zum Mietvertrag

Das OLG Dresden prüft, ob der 3. Nachtrag zum Mietvertrag den Anforderungen der gesetzlichen Schriftform genügt. Die Schriftform ist bei einem Mietvertrag über Gewerberäume für eine längere Laufzeit als ein Jahr zwingend (§§ 550, 578 BGB). Im vorliegenden Fall unterzeichnete nur ein Gesellschafter der vermietenden GbR den Nachtrag, ohne Vertretungszusatz. Da im Vertrag beide Gesellschafter als Vertreter genannt sind, ist für Dritte nicht erkennbar, dass eine Einzelvertretungsbefugnis bestand oder der Unterzeichner für alle Gesellschafter handeln wollte. Die Schriftform ist damit nicht gewahrt.

Folgen des Schriftformmangels

Wird die Schriftform nicht eingehalten, gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 550 BGB). Das führt dazu, dass der Vertrag von beiden Parteien unter Einhaltung der gesetzlichen Frist ordentlich gekündigt werden kann. Die Kündigung der Beklagten zum 31.03.2024 war daher wirksam.

Kein Verstoß gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB)

Das Gericht lehnt den Einwand der Klägerin ab, die Berufung der Beklagten auf den Formmangel sei treuwidrig. Es fehle an Anhaltspunkten dafür, dass die Beklagte den Formmangel bewusst herbeigeführt oder ausgenutzt habe. Die strengen Voraussetzungen für einen Rechtsmissbrauch sind nicht erfüllt, insbesondere weil der Nachtrag nicht allein der Mieterin zum Vorteil gereichte.

Keine Erfolgsaussicht der Berufung

Das OLG Dresden sieht die Berufung der Klägerin als unbegründet an. Die Klage auf Zahlung rückständiger Miete und Nebenkostenforderungen wurde zu Recht abgewiesen, da das Mietverhältnis durch wirksame Kündigung beendet wurde. Auch die Widerklage auf Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses war begründet.

Fazit

Das OLG Dresden bestätigt die erstinstanzliche Entscheidung: Ein Formmangel im Nachtrag zu einem Gewerberaummietvertrag führt zur ordentlichen Kündigung. Die Berufung der Vermieterin bleibt erfolglos

3. BGH, Beschluss vom 14.05.2025 - XII ZR 88/23

Änderung der Nebenkostenvorauszahlungen

Sachverhalt:

Die Parteien streiten um die Räumung einer Gewerbemietfläche. Der Mieter schloss mit der vormaligen Eigentümerin, Frau I. B., unter dem 26.03.2004 bzw. 29.03.2004 einen Mietvertrag über eine Gewerbefläche an dem Hausanwesen Im R. xx, ... K..

Unter § 6 des vorbezeichneten Vertrages wird die Netto-Kaltmiete auf 400 € festgesetzt und die Nebenkostenvorauszahlungen auf 100 €.

Im Übrigen heißt es unter § 6 Abs. 2.:

„Bis zum 31.12.2009 gilt die Netto-Kaltmiete als fest vereinbart. Die Miete wird ab dem 01.01.2010 entsprechend den Veränderungen aufgrund der Veröffentlichung des Verbraucherpreisindex (Jan. 2004 = 105,1) durch das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz angepasst. Die Anpassung erfolgt sodann jährlich zum 01.01. prozentual dem Stand zum Vorjahr.“

Mit Schreiben vom 04.04.2012 schlug die Vermieterin mit Blick auf die in der Vergangenheit angefallenen Nachzahlungen für die Nebenkosten vor, die monatlichen Vorauszahlungen ab Mai 2012 um 100 € auf 200 € zu erhöhen.

Der Mieter zahlte in der Folgezeit eine Gesamtmiete in Höhe von 613,84 €. Diese wurde mit zwei Überweisungen monatlich geleistet. Einerseits erfolgt eine Zahlung über 500 € mit dem Verwendungszweck „Grundmiete“, andererseits erfolgt eine Überweisung in Höhe von 113,84 € mit dem Verwendungszweck „Nebenkosten“.

Die Kläger erwarben das streitgegenständliche Objekt mit notariellem Vertrag vom 28.05.2015 und wurden zum 30.05.2016 jeweils hälftige Eigentümer der Immobilie. Mit Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 27.05.2021 erklärten die Kläger gegenüber dem Beklagten zum 31.12.2021 die Kündigung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses.

Die Kläger sind der Ansicht, dass der streitgegenständliche Mietvertrag das Schriftformerfordernis gemäß § 550 BGB nicht wahre, da zu einem unbekanntem Zeitpunkt die Grundmiete von ursprünglich 400 € auf 500 € angepasst worden sei und die Betriebskostenvorauszahlung von ursprünglich 100 € auf 113,84 €.

Leitsätze:

1. Die Änderung der im Ursprungsmietvertrag vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen stellt unabhängig von ihrer relativen oder absoluten Höhe eine wesentliche und – jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann – dem Formzwang des § 550 S. 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar (im Anschluss an Senat NJW 2016, 311 = NZM 2016, 98).
2. Hat der frühere Vermieter an einer schriftformschädlichen Änderungsvereinbarung mitgewirkt, kann sich der Erwerber des Grundstücks, der gem. § 566 BGB kraft Gesetzes in die Vermieterstellung eingerückt ist, gegenüber dem Mieter grundsätzlich auch dann auf den dadurch herbeigeführten Formmangel des Mietvertrags berufen, wenn dies dem früheren Vermieter selbst nach Treu und Glauben verwehrt gewesen wäre (im Anschluss an BGH (V. ZS) BGHZ 40, 255 = NJW 1964, 395; BGH (VIII. ZS) NJW 1962, 1388).

4. OLG Hamburg, Urteil vom 31.01.2024 - 4 U 69/23
Änderung des Mietzwecks

Sachverhalt:

Mehrere Rechtsanwälte waren gemeinsam Mieter einer Büroraumfläche. In dieser Büroraumfläche betrieben jedoch nicht die Mieter selbst, sondern eine Partnerschaftsgesellschaft eine Rechtsanwaltskanzlei, deren Gesellschafter die Mieter waren. Während der Laufzeit des Mietvertrags hatten sich Vermieter und Mieter in nicht schriftformgerechter Weise geeinigt, dass der Mietzweck nicht mehr nur der Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei sei, sondern u. a. auch verwandte Berufsausübungen erlaubt sein sollten. Im Mietvertrag war für die Mieter zudem das Recht zur Verlängerung der Festmietzeit vorgesehen. Beim Vermieter ging rechtzeitig vor Ablauf der Festmietzeit ein Schreiben ein, mit dem auf dem Briefbogen der Partnerschaftsgesellschaft im Namen der Partnerschaftsgesellschaft vom Verlängerungsrecht Gebrauch gemacht wurde. Nach Ablauf der ursprünglichen Festmietzeit kündigte der Vermieter das Mietverhältnis mit gesetzlicher Frist.

Leitsätze:

1. Auch ein ehemaliger Partner haftet für den Räumungsanspruch. Ausreichend ist, dass das Mietverhältnis vor oder während seiner Zugehörigkeit zur Schuldnerin begründet worden ist.
2. Eine Verlängerungsoption muss von allen Mietern ausgeübt werden.

3. Ist eine Änderung des Mietzwecks nicht in der Form des § 550 BGB niedergelegt, kann das Mietverhältnis jederzeit gekündigt werden.

5. OLG München, Beschluss vom 23.07.2025 - 32 U 3422/24- Schadensersatz wegen unberechtigter Kündigung

Sachverhalt:

Die Klägerin war Mieterin von Praxisräumen und verlangt von den Beklagten Schadensersatz, weil ihr durch eine unwirksame ordentliche Kündigung des Mietvertrags durch die Beklagte zu 1 zusätzliche Kosten durch Anmietung anderer Räume entstanden sind und noch entstehen werden. Der Mietvertrag war auf zehn Jahre fest abgeschlossen und enthielt Optionen zur Verlängerung. Nach Eigentumsübergang kündigte die Beklagte zu 1 das Mietverhältnis unter Berufung auf Schriftformmängel. Die Klägerin widersprach der Kündigung.

Die Beklagte zu 1 erhob Räumungsklage. Die Mieterin schloss kurz darauf einen neuen Mietvertrag über teurere Praxisräume ab und räumte die alten Mieträume. Die Vermieterin erklärte den Rechtsstreit für erledigt. Die Mieterin widersprach der Erledigung. Das LG München wies die Räumungsklage rechtskräftig ab, da kein Schriftformmangel vorlag und die Kündigung unwirksam war. Die Klägerin verlangt in einem neuen Prozess Ersatz der durch den Umzug entstandenen Mehrkosten.

Das Landgericht gab der Klage dem Grunde nach statt: Die Kündigung war unwirksam und stellte eine Pflichtverletzung dar, für die die Beklagten mangels Entlastung vom Verschulden haften. Die Klägerin musste nicht den Ausgang des Räumungsprozesses abwarten. Ein Mitverschulden der Klägerin wurde verneint. Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos; der Senat bestätigte die erstinstanzliche Entscheidung und sah keine Aussicht auf Erfolg für das Rechtsmittel.

Leitsätze:

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.

4. Ist in einem Vorprozess zwischen den Parteien die Unwirksamkeit einer Kündigung rechtskräftig entschieden worden, kann im Regressprozess die Richtigkeit dieses Urteils nicht mehr in Zweifel gezogen werden.
5. Für die Annahme eines unverschuldeten Rechtsirrtums gelten für Gläubiger und Schuldner unterschiedliche Maßstäbe. Während ein Gläubiger grundsätzlich nicht schon dann fahrlässig handelt, wenn er nicht erkennt, dass seine Forderung unberechtigt ist, trägt der Schuldner grundsätzlich das Risiko seines Irrtums.
3. Durch eine anwaltliche Beratung des Mieters, die zum Ergebnis hat, dass der Räumungsanspruch möglicherweise bestehen könnte, ist der Zurechnungszusammenhang nicht unterbrochen

Kernaussagen des OLG München:

Das OLG München entschied, dass ein Vermieter, der einen langfristigen Mietvertrag wegen angeblicher Schriftformmängel unberechtigt kündigt, dem Mieter nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB grundsätzlich zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn der Mieter infolge der Kündigung das Mietobjekt räumt. Das Verschulden des Vermieters entfällt nicht, wenn er sich auf Rechtsgutachten von Großkanzleien stützt. Ein Mitverschulden des Mieters liegt regelmäßig nicht vor, wenn dieser ohne gerichtliche Auseinandersetzung räumt.

Rechtliche Erwägungen

1. Keine Schriftformmängel und Unwirksamkeit der Kündigung

Das Gericht stellte fest, dass im konkreten Fall kein Schriftformmangel i.S.v. § 550 BGB vorlag. Die Kündigung des Mietvertrags war daher unwirksam. Die rechtskräftige Abweisung der Räumungsklage im Vorprozess steht weiteren Einwendungen der Vermieterin entgegen.

2. Pflichtverletzung und Vertretenmüssen des Vermieters

Die Pflichtverletzung der Vermieterin lag bereits im Ausspruch der unberechtigten Kündigung, da dadurch der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache in Frage gestellt wurde. Die Vermutung des Vertretenmüssens (§ 280 Abs. 1 S. 2 BGB) konnte die Vermieterin nicht entkräften. Insbesondere genügt die Einholung von Rechtsgutachten nicht, um einen unverschuldeten Rechtsirrtum anzunehmen. Das Risiko einer Fehleinschätzung der Rechtslage trägt der Vermieter.

3. Kausalität und Zurechnung des Schadens

Die Kausalität zwischen Pflichtverletzung und Schaden wurde bejaht, da der Abschluss des neuen Mietvertrags und die Räumung auf die Kündigung zurückzuführen waren. Die Behauptung, der Mieter habe bereits vor Zugang der Kündigung nach neuen Räumen gesucht, blieb beweislos und war zudem prozessual präkludiert. Auch eine etwaige fehlerhafte anwaltliche Beratung der Mieterin unterbricht den Zurechnungszusammenhang nicht.

4. Kein Mitverschulden des Mieters

Ein Mitverschulden des Mieters wurde abgelehnt. Es ist dem Mieter angesichts der Unsicherheiten und wirtschaftlichen Risiken nicht zuzumuten, den Ausgang eines Räumungsprozesses abzuwarten. Der Mieter muss nicht das Risiko tragen, dass sich die Rechtslage im Nachhinein als für ihn günstig erweist.

Fazit

Das OLG München bekräftigt die strengen Anforderungen an das Vertretenmüssen bei unberechtigter Kündigung eines langfristigen Mietvertrags durch den Vermieter. Der Vermieter trägt das Risiko einer Fehleinschätzung der Rechtslage und haftet für den dem Mieter entstandenen Schaden, sofern dieser infolge der Kündigung räumt. Ein Mitverschulden des Mieters ist regelmäßig ausgeschlossen

6. OLG Schleswig, Urteil vom 20.08.2025 - 12 U 74/24 Neuer Vortrag in der Berufung/Sittenwidrigkeit der Kündigung

Sachverhalt:

Der Geschäftsführer einer Gesellschaft war zugleich Vermieter von Gewerberäumen, die er an die Gesellschaft vermietete, die die Flächen wiederum an einen Untermieter überließ. Das Untermietverhältnis hatte eine feste Laufzeit, die zum Zeitpunkt der Kündigungen noch nicht abgelaufen war. Um das Objekt leer veräußern zu können, kündigte der Geschäftsführer der Gesellschaft gegenüber sich selbst als natürliche Person das Mietverhältnis. In der Folge kündigte die Gesellschaft das Untermietverhältnis gegenüber dem Untermieter. Dieser erhob Klage auf Feststellung, dass das Mietverhältnis durch die Kündigung nicht beendet worden sei. Das Landgericht gab der Klage statt. Es hielt die Kündigung des Geschäftsführers für sittenwidrig und nach § 138 Abs. 1 BGB für nichtig. Die Gesellschaft legte Berufung ein. Sie führte aus, das Mietverhältnis sei durch eine erneute ordentliche Kündigung beendet worden. Der Gewerberaummietvertrag sei wegen eines Schriftformverstößes nach § 550 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen anzusehen und damit ordentlich kündbar. Der Untermieter hielt die Berufung für unzulässig, da sie auf neues Vorbringen gestützt sei (§ 531 Abs. 2 ZPO), und wies zudem auf die hinreichende Bestimmbarkeit des Mietgegenstands hin.

Leitsätze:

1. Schrift-/Textformmängel sind von Amts wegen zu berücksichtigen, selbst wenn sich keine Partei auf den Formmangel berufen hat.
2. Für die Festlegung des Mietobjekts reichen konkrete Angaben der Örtlichkeiten sowie eine Circa-Angabe an Quadratmetern, während sich die präzise Lage und Anordnung regelmäßig an Ort und Stelle feststellen lässt. Es genügt also, wenn das Mietobjekt vor Ort bestimmbar ist.

3. Der Novenausschluss nach § 531 Abs. 2 ZPO greift nicht, soweit neues Vorbringen unstreitig ist; dies gilt auch für erstmals in der Berufungsinstanz erklärte Kündigungen.

Kernaussagen des OLG Schleswig:

Das OLG Schleswig stellt klar, dass das Mietverhältnis nicht durch die Kündigung der Vermieterin beendet wurde und bis zum 31.12.2029 fortbesteht. Ein Schriftformverstoß nach § 550 BGB liegt nicht vor, da das Mietobjekt im Vertrag ausreichend bestimmbar ist. Die Kündigung des Hauptmietverhältnisses durch die Vermieterin wurde zudem als sittenwidrig und nichtig bewertet, da sie allein dem Zweck diene, den Mieter zu verdrängen.

Rechtliche Erwägungen

1. Schriftform und Bestimmbarkeit des Mietobjekts

Das Gericht prüft, ob die Mietgegenstände (Räume und Parkplätze) im Vertrag so bestimmt bezeichnet sind, dass ein potentieller Erwerber sie an Ort und Stelle identifizieren kann. Die Beschreibung im Vertrag (Halle, Lagerraum, Sanitärräume, Küche, zwei Büroräume, ca. 400 m²) sowie die vorhandenen Skizzen genügen nach Auffassung des Senats den Anforderungen an die Bestimmbarkeit. Auch die Parkplätze sind durch Auslegung und die örtlichen Gegebenheiten hinreichend bestimmbar. Ein Schriftformverstoß liegt daher nicht vor.

2. Kündigung und Sittenwidrigkeit

Die Kündigung des Hauptmietverhältnisses durch die Vermieterin wurde als sittenwidrig und damit nichtig (§ 138 Abs. 1 BGB) eingestuft. Sie diene ausschließlich dem Zweck, den Mieter aus dem Objekt zu verdrängen, um die Immobilie frei verkaufen zu können. Ein solches Vorgehen widerspricht dem Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden.

VII. Mietsicherheiten

1. OLG München, Urteil vom 13.11.2025 32 U 1397/25

Sachverhalt:

Die Parteien machen mit Klage und Widerklage wechselseitige Ansprüche aus einem beendeten Mietverhältnis über Büroräume geltend.

Die Parteien waren durch einen Geschäftsraummietvertrag vom 29.12.2023 verbunden. Demnach überließ die Beklagte der Klägerin zwei Büroräume nebst Nebenräumen, die im 3. Obergeschoss des Anwesens ... in ... gelegen sind. Das Mietverhältnis sollte zum 01.01.2024 beginnen und wurde bis zum 31.12.2025 fest geschlossen. Die monatliche Gesamtmiete (Grundmiete nebst

Nebenkostenpauschalen, einer Heizkostenvorauszahlung und der gesetzlichen Mehrwertsteuer) betrug 1.721,93 €. § 3 Ziffer 5. des Mietvertrags sah vor, dass der Mieter bei Übergabe drei Hauseingangsschlüssel, drei Korridorschlüssel und einen Briefkastenschlüssel erhält. Gemäß § 8 des Mietvertrags sollte der Mieter als Mietsicherheit eine Barkaution in Höhe von 5.100,- € stellen.

Die Klägerin bezahlte die Mieten für die Monate Januar 2024 bis Juli 2024 vorbehaltlos und leistete die vertraglich geschuldete Kaution. Mit Schreiben vom 13.06.2024 sprach die Klägerin die ordentliche Kündigung des Mietvertrags zum 31.12.2025 aus und fragte an, ob ein vorheriger Aufhebungsvertrag oder eine Untervermietung möglich sei. Sie führte dabei aus, dass sie aufgrund der aktuellen Situation die Büroräume nicht nutzen könne und daher unnötige Mietkosten zahle. Die Beklagte lehnte eine vorzeitige Aufhebung des Vertrags ab. Mit Anwaltsschreiben vom 30.07.2024 erklärte die Klägerin die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses mit der Begründung, der Klägerin sei trotz mehrfacher Aufforderung der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache nicht eingeräumt worden. Eine weitere fristlose Kündigung erfolgte in der Klageschrift vom 19.08.2024. Ab August 2024 stellte die Klägerin die Mietzahlungen ein. Daraufhin kündigte die Beklagte den Mietvertrag mit Schreiben vom 28.10.2024 fristlos zum 31.10.2024 wegen Zahlungsverzug (Anlage B 3). Eine weitere Kündigung erfolgte in der Klageerwiderung vom 29.10.2024. Das Landgericht wies die Klage ab und gab der Widerklage (bis auf Zinsen) statt. Es stellte fest, dass die fristlose Kündigung der Klägerin unwirksam war, da ihr die erforderlichen Schlüssel angeboten wurden und sie sich in Annahmeverzug befand. Eine Pflicht zur Aushändigung von Büroschlüsseln bestand nicht, zudem fehlte eine Abmahnung. Ein Anspruch auf Rückzahlung der Mieten bestehe nicht, da die Klägerin die unterbliebene Übergabe zu verantworten habe; zudem sei ein Rückforderungsanspruch nach § 814 BGB ausgeschlossen. Die Kaution sei noch nicht fällig. Das Mietverhältnis endete erst durch die Kündigung der Beklagten zum 31.10.2024; bis dahin bestand die Mietzahlungspflicht.

Die Klägerin wendet sich gegen das Urteil mit der Berufung, mit der sie ihre erstinstanzlichen Anträge erweitert um einen Zinsanspruch weiter verfolgt und die Abweisung der Widerklage erreichen möchte.

Leitsätze des OLG München:

2. Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters wird fällig mit Rückgabe der Mietsache und Zugang einer Abrechnung beim Mieter.
3. Kommt der Vermieter einem Auskunftsverlangen des Mieters hinsichtlich der Abrechnung der Kaution nicht nach, so muss er sich gemäß §§ 242, 162 BGB so behandeln lassen, als hätte er über die Kaution abgerechnet.

Redaktionelle Leitsätze beck-online:

4. Der Mieter kann auf Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses zu einem bestimmten Zeitpunkt klagen, wenn der Vermieter die Wirksamkeit der Kündigung oder den Beendigungszeitpunkt bestreitet und

der Mieter deshalb gewärtigen muss, über das von ihm behauptete Ende des Mietvertrages hinaus auf Mietzahlung in Anspruch genommen zu werden.

5. Der Mieter von Büroräumen hat die Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs selbst zu vertreten und gerät mit der Annahme des Mietobjekts in Verzug, wenn er die Entgegennahme der vom Vermieter angebotenen - und im Mietvertrag ausschließlich genannten - Haustür- und Korridorschlüssel unter Hinweis auf nicht vorhandene - im Mietvertrag auch nicht genannte - Büroschlüssel verweigert. Eine Verpflichtung des Vermieters von Büroräumen zur Aushändigung von Büroschlüsseln ergibt sich auch nicht aus der Verkehrssitte.
6. Die Länge der dem Vermieter zustehenden angemessenen Prüfungs- und Überlegungsfrist über die Verwendung der Kautionsrichtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. In durchschnittlichen Fällen ist dem Vermieter üblicherweise eine Frist von sechs Monaten einzuräumen. Bei einfachen Fällen kann sie zwei oder drei Monate betragen. Die Abrechnungsfrist kann wesentlich kürzer sein, wenn der Vermieter alsbald feststellen kann, welche Ansprüche ihm gegen den Mieter zustehen.

Kernaussagen des OLG München:

Das OLG München entschied, dass ein Mieter von Gewerberäumen, der die Annahme der Mietsache wegen fehlender Büroschlüssel verweigert, keinen Anspruch auf fristlose Kündigung oder Rückzahlung der Miete hat, wenn der Vermieter die im Vertrag genannten Schlüssel ordnungsgemäß anbietet. Die Rückzahlung der Kautionsrichtet sich nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist fällig; eine überlange Bearbeitungsfrist im Mietvertrag ist unwirksam.

Rechtliche Erwägungen

1. Kündigung und Annahmeverzug

Die Klägerin konnte das Mietverhältnis nicht wirksam fristlos kündigen, da sie sich im Annahmeverzug befand.

Die Beklagte hatte die im Mietvertrag vorgesehenen Schlüssel (Haus- und Korridorschlüssel) angeboten; eine Verpflichtung zur Übergabe von Büroschlüsseln bestand nicht.

Die Verweigerung der Annahme durch die Klägerin war unbegründet, da ein etwaiger Mangel (fehlende Büroschlüssel) mit geringem Aufwand zu beheben gewesen wäre und keinen wichtigen Grund für eine außerordentliche Kündigung darstellte.

Eine erforderliche Abmahnung oder Fristsetzung zur Abhilfe hatte die Klägerin vor der Kündigung nicht ausgesprochen.

2. Rückzahlung der Miete

Ein Anspruch auf Rückzahlung der bereits gezahlten Mieten bestand nicht, da der Mieter bei Annahmeverzug weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet bleibt (§ 537 Abs. 1 BGB).

Selbst wenn keine Mietzahlungspflicht bestanden hätte, wäre ein Rückforderungsanspruch nach § 814 BGB ausgeschlossen, da die Klägerin als geschäftserfahrene Partei Kenntnis von der Nichtschuld gehabt hätte.

3. Kautionsrückzahlung

Die Rückzahlung der Kautionsrückzahlung wurde zugesprochen, da das Mietverhältnis beendet und die Abrechnungsfrist abgelaufen war. Die Beklagte hat sich in der Abrechnungsfrist entschlossen, auf die Kautionsrückzahlung nicht durch Aufrechnung gegen die offenen Mietforderungen nebst Zinsen zuzugreifen. Sie hat diese vielmehr im Wege der Widerklage titulieren lassen. Damit ist das Sicherungs- und Verwertungsbedürfnis der Beklagten entfallen (Geldmacher in: Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 3. Auflage 2024, Anhang zu §§ 562 -562d BGB Mietsicherheiten Rn. 283).

Eine im Mietvertrag vorgesehene pauschale Bearbeitungszeit von sechs Monaten ist bei einfachen Fällen (hier: kleine, nicht bezogene Büroräume) zu lang und unwirksam.

Die Fälligkeit der Kautionsrückzahlung trat zwei Monate nach Mietende ein, da keine offenen Gegenforderungen mehr bestanden.

4. Nebenkosten und Widerklage

Die Beklagte konnte nach Abrechnungsreife keine weiteren Vorauszahlungen auf Heizkosten verlangen, sondern nur noch die sich aus der Abrechnung ergebenden Beträge.

Die Klägerin wurde zur Zahlung der Mieten für August bis Oktober 2024 (ohne Heizkostenvorauszahlung) verurteilt.

5. Vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten

Ein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten bestand nicht, da kein Verzug oder Pflichtverstoß der Beklagten vorlag.

VIII. Haftung des Vermieters

1. BGH, Urteil vom 06.08.2025 -VIII ZR 250/23 (Wohnraummieta)

- Mangelhafter Winterdienst -

Sachverhalt:

Die Klägerin ist Mieterin einer Eigentumswohnung der Beklagten in einem Mehrfamilienhaus. Für die Gehwege auf dem Grundstück nimmt die Streithelferin der Beklagten, die G. mbH, im Auftrag der GdWE den Winterdienst wahr.

Im Mietvertrag der Parteien ist bestimmt, dass die Klägerin die Betriebskosten unter anderem für die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glätte nach dem „Eigentumsanteil“ zu tragen hat. Zudem sieht der Mietvertrag vor:

„Der ... Mieter bzw. Nutzer hat auch die Zugangswege vor dem Haus und den Gehweg zu reinigen, dort Schnee und Eis zu beseitigen und bei Glätte zu streuen. Im Übrigen sind die ortspolizeilichen Vorschriften zu beachten ... Der Mieter ist zur Vornahme dieser Arbeiten nur insoweit verpflichtet, als diese nicht anderweitig vorgenommen und die Kosten nicht über die Betriebskostenumlage abgerechnet werden.“

Die Klägerin stürzte beim Verlassen des Hauses gegen 7:30 Uhr auf dem zum Haus führenden Weg, der sich auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstück befindet. Dieser Weg war nicht von Glätte befreit gewesen, obwohl zuvor Glätte im Rahmen der Wettervorhersagen angekündigt worden sei. Bei dem Sturz hatte sich die Klägerin schwerwiegend verletzt, über einen langen Zeitraum Schmerzen erlitten und sich langwierigen Folgebehandlungen unterziehen müssen. Die Klägerin macht geltend, die Beklagte sei ihrer Räum- und Streupflicht nicht nachgekommen.

Das AG hat nach Durchführung einer Beweisaufnahme der unter anderem auf Zahlung eines angemessenen Schmerzensgelds gerichteten Klage diesbezüglich von 12.000 EUR nebst Zinsen und Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten stattgegeben und die Klage im Übrigen abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das LG die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Leitsätze (des Verfassers):

1. Eine differenzierende Behandlung zwischen einem Mieter eines Alleineigentümers und dem Mieter eines Miteigentümers, der Mitglied einer GdWE ist, nicht zu rechtfertigen.
2. Dogmatische Anhaltspunkte für diese unterschiedliche Behandlung von Mietern, die zu einem unterschiedlichen Schutzniveau innerhalb ein und desselben Rechtsregimes führen würde, finden sich nicht.
3. Ein Mieter eines Miteigentümers ist ebenso schutzwürdig wie ein Mieter eines Alleineigentümers.

2. OLG Hamburg, Urteil vom 15.10.2025 – 4 U 33/25 - Lamborghini und Rolltor –

Sachverhalt:

Der Mieter eines Tiefgaragenstellplatzes (unmittelbar am Einkaufszentrum Rahlstedter Bahnstraße) verlangt vom Vermieter Schadensersatz wegen der Beschädigung seines 4,43 m langen Lamborghini Diablo durch ein Rolltor der Tiefgarage. Während der Mieter etwa eine

Minute im Ausfahrtbereich wartete, um in den fließenden Verkehr einzufahren, senkte sich das 4 m von der öffentlichen Straße entfernte Tor und beschädigte das Fahrzeugheck sowie den Spoiler. Der Mieter stützt seinen Anspruch auf eine unzureichende Absicherung der Toranlage (Lichtschrankenpositionierung), während der Vermieter ein grob fahrlässiges Mitverschulden des Mieters durch das Verweilen im Torbereich einwandte. Das Landgericht verurteilte den Vermieter nach Beweisaufnahme überwiegend zur Zahlung von 42.544,08 Euro brutto (Reparaturkosten, merkantiler Minderwert, Gutachterkosten), da ein Mangel der Mietsache (§§ 536, 536a BGB) in Form unzureichender Sicherungsmaßnahmen vorliege und der Mieter aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht mit dem Schließen des Tores habe rechnen müssen. Hiergegen wendet sich der Vermieter mit der Berufung.

Leitsätze:

1. Wird der Sportwagen des Mieters bei der Ausfahrt aus einer Tiefgarage durch das elektrisch betriebene Rolltor beschädigt, kann eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht auch dann vorliegen, wenn ein Drucksensor und eine zweite Sicherheitseinrichtung in Form einer Lichtschranke vorhanden sind. Das ist dann der Fall, wenn der Abstand zwischen der Schließebene des Tores und dem öffentlichen Straßenraum ungewöhnlich gering ist.
2. Die Verkehrssicherungspflicht trifft nicht nur den Eigentümer, sondern auch den Vermieter, der sich nicht auf einen pauschalen Haftungsausschluss ohne Rücksicht auf die Schadensursache oder auf technische Besonderheiten des beschädigten Fahrzeugs berufen kann.
3. Ein pauschaler Ausschluss der Haftung des Vermieters eines Tiefgaragenstellplatzes für Sach- und Personenschäden ohne Rücksicht auf die Schadensursache ist unwirksam.

Kernaussagen des OLG Hamburg:

Das OLG Hamburg bestätigt die Haftung des Betreibers einer Tiefgarage für Schäden an einem Fahrzeug, die durch eine unzureichend gesicherte Rolltoranlage verursacht wurden. Der Vermieter eines Stellplatzes ist vertraglich verpflichtet, die gemeinschaftlichen Anlagen – hier insbesondere das Rolltor – so zu sichern, dass eine gefahrlose Nutzung durch die Mieter gewährleistet ist. Die Verkehrssicherungspflicht umfasst auch die Ausgestaltung der Toranlage, insbesondere bei besonderen örtlichen Gegebenheiten.

Entscheidungsgründe:

1. Umfang der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters

Das Gericht stellt klar, dass der Vermieter eines Stellplatzes nicht nur für den Stellplatz selbst, sondern auch für die gefahrlose Nutzung der gemeinschaftlichen Wege und technischen Einrichtungen (wie das Rolltor) verantwortlich ist. Diese Pflicht

ergibt sich aus §§ 535, 536a, 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB. Die Verkehrssicherungspflicht umfasst alle zumutbaren Maßnahmen, um Schäden an eingebrachten Sachen der Mieter zu verhindern.

2. Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch unzureichende Sicherung des Rolltors

Das Rolltor war lediglich mit einer Lichtschranke auf der Innenseite und einem Drucksensor ausgestattet. Aufgrund der baulichen Situation (geringer Abstand zwischen Tor und Straße) bestand die naheliegende Gefahr, dass Fahrzeuge beim Ausfahren mit dem Heck noch im Gefahrenbereich des Tores stehen, während sich das Tor schließt. Die vorhandene Lichtschranke überwachte diesen Bereich nicht ausreichend, sodass ein wirksamer Schutz fehlte. Das Gericht betont, dass die Verkehrssicherungspflicht nicht schon durch das Vorhandensein einer Lichtschranke erfüllt ist, sondern die konkrete Ausgestaltung und die örtlichen Gegebenheiten maßgeblich sind.

3. Keine Reduzierung der Haftung wegen Besonderheiten des Fahrzeugs oder Nutzerverhaltens

Die Tatsache, dass es sich um ein seltenes und langes Fahrzeug (Lamborghini Diablo) handelte, ändert nichts an der Pflicht des Vermieters, die Toranlage für alle zum Straßenverkehr zugelassenen Fahrzeuge sicher zu gestalten. Auch ein etwaiges Mitverschulden des Mieters durch kurzes Anhalten im Ausfahrtsbereich liegt nicht vor, da das Verweilen an dieser Stelle bei der gegebenen baulichen Situation zu erwarten und nicht ungewöhnlich ist.

4. Unwirksamkeit eines allgemeinen Haftungsausschlusses

Ein im Mietvertrag enthaltener pauschaler Haftungsausschluss für Sach- und Personenschäden ist gemäß § 309 Nr. 7 BGB bzw. § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, soweit er die Haftung für Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht ausschließt.

5. Schadenshöhe und Zurechnung

Das Gericht bestätigt die Ersatzfähigkeit der geltend gemachten Reparaturkosten, des merkantilen Minderwerts und der Sachverständigenkosten. Die Schadenshöhe wurde durch Sachverständigengutachten belegt und von der Beklagten nicht substantiiert bestritten.

6. Keine Herabsetzung der Verkehrssicherungspflicht bei beschränktem Nutzerkreis

Auch wenn die Tiefgarage nach Geschäftsschluss nur einem begrenzten Nutzerkreis offensteht, besteht die volle Verkehrssicherungspflicht. Die Nutzer dürfen erwarten, dass sie die Garage gefahrlos verlassen können.

Für Lamborghini-Liebhaber::
 FG Hamburg, Urteil vom 11.10.2028 - 2 K 116/1811
 Kein Vorsteuerabzug für Lamborghini Aventador

3. **OLG Brandenburg, Urteil 16.12.2025 - 3 U 5/25**

- Vermieterhaftung für Gebäudeeinsturz infolge Waschbärenbefalls –

Sachverhalt:

Die Mieterin nutzte den vermieteten Gewerberaum gemeinsam mit einer Kollegin als Einrichtung einer privaten Kindertagespflege zur wochentäglichen Betreuung von Kleinstkindern. Im April 2021 stürzte im Treppenhaus, welches zu den im 1. OG gelegenen Gewerberäumen führt, ein Teil der Decke ab. Der Deckenabsturz ereignete sich in einem Moment, in dem sich die Klägerin zusammen mit zwei eineinhalbjährigen Kleinkindern, die sich in ihrer Betreuung befanden, und deren Eltern, die die Kinder abholen wollten, im Treppenhaus aufhielt.

Ursache für den Deckenabsturz waren durch Waschbären verursachte Beschädigungen oberhalb der Decke.

Die Klägerin und ihre Kollegin informierten mit E-Mail vom 12.07.2020 den Beklagten darüber, dass ein Tier auf dem Dachboden wohne und sie herausgefunden hätten, dass es sich um zwei Waschbären handele.

Im August 2020 beauftragte der Beklagte Reparaturarbeiten im Dach. Ausweislich der Rechnung des Dachdeckers ... (Name 01) wurde hierbei auch ein Kleintierzugang zur Fassade am Giebel über der Garage mit Zink verschlossen.

Leitsätze:

1. Der Vermieter haftet nach § 836 BGB für Schäden durch den Einsturz von Gebäudeteilen, wenn er trotz Kenntnis von einem Waschbärenbefall keine ausreichenden Prüfungen zur Sicherheit der Konstruktion, insbesondere der Dämmung, vorgenommen hat.

Kernaussagen des OLG Brandenburg:

Das OLG Brandenburg bestätigt die Haftung des Vermieters nach § 836 BGB und § 823 Abs. 1 BGB für einen Deckenabsturz infolge eines bekannten Waschbärenbefalls- Der Vermieter habe seine Verkehrssicherungspflichten verletzt, indem er nach Kenntnis des Waschbärenbefalls keine ausreichende Überprüfung der Gebäudesubstanz veranlasste.

Entscheidend sei, dass der Vermieter nach Hinweis auf Waschbären im Dachbereich lediglich den Zugang verschließen ließ, ohne die Baubsubstanz auf mögliche Schäden zu überprüfen. Nach allgemeiner Lebenserfahrung sind Waschbären – so das OLG Brandenburg - in der Lage, erhebliche Schäden an Dämmung und Dachkonstruktion zu verursachen. Der Entlastungsbeweis, die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beachtet zu haben, sei dem Vermieter nicht gelungen.

IX. Mangel der Mietsache

1. OLG Dresden, Urteil vom 19.03.2025 – 5 U 1633/24

Abweichung der Mietfläche

Sachverhalt:

Der Mieter verlangt vom Vermieter aus einem beendeten Mietverhältnis über Büroräume die Rückzahlung überzahlter Miete. In dem 2014 geschlossenen Formularymietvertrag erfolgte unter § 1 Ziff. 1 die Angabe

"Bürofläche im EG mit insgesamt ca. 70 qm".

Unter § 1 Ziff. 2 hieß es sodann

"Die Angabe der Fläche ..., dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands."

Die Miete wurde in § 5 wie folgt vereinbart:

"Die monatliche Grundmiete beträgt: Bürofläche 5 Euro/qm x 70 qm 350 Euro."

Die tatsächliche Fläche betrug jedoch 45,60 qm. Im August 2023 erfuhr der Mieter durch ein Telefonat mit einem Mitarbeiter der Verwaltung, dass das Büro eine Minderfläche im Umfang von 30% hat. Auf der Grundlage von 46 qm errechnete der Mieter eine monatliche Überzahlung von 120 Euro. Der Vermieter verweigerte die Rückzahlung für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2023 unter Berufung auf die Ausschlussklausel. Die Klage des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Miete wies das LG Leipzig mit der Begründung ab, dass es bezüglich der Fläche an einer Beschaffenheitsvereinbarung fehle. Der Mieter legte Berufung ein.

Leitsätze:

1. Die Rechtsprechung des BGH zur Wohnraummiete (VIII. ZS NZM 2004, 453) und zur Geschäftsraummiete (XII. ZS NJW 2005, 2152), wonach bei einer erheblichen Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Mietfläche zulasten des Mieters, für welche bei einer Flächenabweichung von 10 % eine tatsächliche Vermutung spreche, ein Mietmangel iSv § 536 BGB besteht, findet nur dann Anwendung, wenn die Angabe der Mietfläche im Vertrag der Festlegung der Soll-Beschaffenheit des Mietobjekts dient und nicht lediglich dessen Beschreibung.
2. Unabhängig von der Festlegung einer bestimmten Größe des Mietobjekts als Soll-Beschaffenheit ist im Fall einer vertraglichen Mietpreisabrede dahin, dass die Miethöhe einen bestimmten Betrag je Quadratmeter betragen soll (echte

Quadratmetermiete), die geschuldete Miete anhand der tatsächlichen Quadratmeter des Mietobjekts zu berechnen.

3. Für die Verwirklichung von § 814 Alt. 1 BGB ist es nicht ausreichend, dass die Abweichung der Flächenangabe im Mietvertrag und in den dem Mieter erteilten Betriebskostenabrechnungen Anlass für eine Nachprüfung der tatsächlichen Mietfläche gegeben hat.
4. Zumindest grobe Fahrlässigkeit iSv § 199 I Nr. 2 BGB in Bezug auf die fehlende Kenntnis von den anspruchsbegründenden Umständen ist demjenigen Mieter vorzuwerfen, der eine erhebliche Flächenabweichung – hier: von mehr als 30 % – bereits aus der ersten ihm erteilten, die wahre Mietfläche korrekt ausweisenden Nebenkostenabrechnung hätte erkennen können. (Leitsätze 3 und 4 von der beck-online-Redaktion)

Kernaussagen des OLG Dresden:

Das OLG Dresden entschied, dass bei Vereinbarung einer echten Quadratmetermiete die tatsächlich vorhandene Fläche des Mietobjekts maßgeblich für die Berechnung der geschuldeten Miete ist. Weicht die tatsächliche Fläche erheblich von der im Mietvertrag angegebenen ab, kann der Mieter die auf Basis der zu großen Flächenangabe zu viel gezahlte Miete zurückverlangen.

Rechtliche Erwägungen:

Vereinbarung einer echten Quadratmetermiete

Das Gericht stellte klar, dass die Parteien im Mietvertrag ausdrücklich eine Quadratmetermiete (5,00 EUR/m²) vereinbart hatten. Die Miete berechnet sich daher nach der tatsächlich vorhandenen Fläche, nicht nach der im Vertrag genannten (hier: tatsächlich 45,6 m² statt 70 m²). Die Klausel, wonach Flächenangaben „wegen möglicher Messfehler“ nicht zur Festlegung des Mietgegenstands dienen, betrifft nur die Beschaffenheit, nicht aber die Mietpreisberechnung.

Rückzahlungsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 Abs. 1 S. 1 BGB)

Der Mieter kann die Differenz zwischen gezahlter und tatsächlich geschuldeter Miete für die Vergangenheit zurückverlangen, da die Zahlung ohne Rechtsgrund erfolgte. Für den Zeitraum Januar 2021 bis Dezember 2023 wurde die Rückzahlung zugesprochen; für 2020 war der Anspruch verjährt.

Kein Ausschluss nach § 814 BGB und keine Verwirkung

Ein Ausschluss des Rückzahlungsanspruchs nach § 814 BGB liegt nicht vor, da der Mieter erst im Juli 2023 von der tatsächlichen Fläche erfuhr und zuvor keine positive Kenntnis von der Nichtschuld hatte. Auch eine Verwirkung wurde verneint, da die Ansprüche innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist geltend gemacht wurden und keine besonderen Umstände für ein schutzwürdiges Vertrauen der Vermieterin vorlagen.

Verjährung

Die Ansprüche für das Jahr 2020 sind verjährt, da dem Mieter grobe

Fahrlässigkeit hinsichtlich der Unkenntnis der tatsächlichen Fläche vorzuwerfen ist. Die Verjährung begann mit der ersten Überzahlung, da die tatsächliche Fläche aus den Betriebskostenabrechnungen ersichtlich war.

X. Aufwendungen des Mieters bei Versorgungssperren

1. **LG Stuttgart, Urteil vom 26.06.2025 -19 O 160/24**
 - Androhung einer Versorgungssperre, Beweislastumkehr, Gesellschafterhaftung, Mieterzahlung, GoA -

Sachverhalt:

Klägerin (Mieterin von Gewerberäumen) und Beklagte (Vermieterin und deren Gesellschafter/Eigentümer) streiten über die Rückzahlung einer Zahlung der Mieterin an den Energieversorger. Die Klägerin hatte die Gewerberäume zunächst auf Grundlage eines Mietvertrags von 2014, ab 2018 auf Basis eines neuen Vertrags gemietet. Die Beklagten zu 2) und 3) sind Gesellschafter der Vermieterin und Eigentümer der Immobilie.

Im Mietvertrag ist geregelt, dass die Klägerin monatliche Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten leistet und der Vermieter für einen ordnungsgemäßen Anschluss sowie die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage zu sorgen hat. Die Klägerin kam ihren Zahlungspflichten nach, es kam jedoch wiederholt zu Zahlungsrückständen bei der E (Energieversorger), die zu einer drohenden Versorgungssperre führten. Bereits in der Vergangenheit hatte die Klägerin zur Abwendung einer Sperre Zahlungen an die E geleistet und die Rückzahlung erfolgreich eingeklagt.

Im Oktober 2024 kündigte die E erneut die Versorgungssperre wegen offener Forderungen an. Die Klägerin forderte die Beklagte zur Zahlung auf, um die Sperre abzuwenden. Nachdem keine Zahlung durch die Beklagten erfolgte, zahlte die Klägerin 20.000 € an die E, wodurch die Sperre verhindert wurde. Die Klägerin verlangt nun von den Beklagten als Gesamtschuldner die Rückzahlung dieses Betrags sowie die Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten.

Die Beklagten bestreiten die Zahlungspflicht, da sie nicht Schuldner der Forderung der E seien, keine Rechnungen erhalten hätten und der Verbrauch nicht nachvollziehbar sei. Sie behaupten zudem, es sei mit der E vereinbart worden, dass bis zur Klärung keine Sperre erfolgt.

Leitsatz:

Zahlt der Mieter, der vertragsgemäß die monatlichen Abschläge für die Neben- und Verbrauchskosten an den Vermieter geleistet hat, zusätzlich einen Betrag für die Versorgungsleistungen (hier: Heizwärme und Wasser) unmittelbar an den Versorger, weil dieser aufgrund eines Zahlungsrückstands des Vermieters eine Einstellung der Versorgung bzw. Versorgungssperre angedroht hat, dann handelt es sich bei dieser Zahlung um erstattungsfähige Aufwendungen des Mieters.

Kernaussagen des LG Stuttgart:

Das Landgericht Stuttgart hat entschieden, dass ein Mieter, der zur Abwendung einer drohenden Versorgungssperre (hier: Energieversorgung) eine Zahlung leistet, von seinem Vermieter Ersatz dieser Aufwendungen nach § 539 Abs. 1 BGB verlangen kann, wenn der Vermieter seinen Verpflichtungen zur Sicherstellung der Versorgung nicht nachkommt. Die Gesellschafter der Vermietergesellschaft haften als Gesamtschuldner. Ein Anspruch aus § 536a BGB wurde mangels eingetretenen Mangels abgelehnt.

Rechtliche Erwägungen:

1. Anspruchsgrundlage:

Kein Anspruch aus § 536a BGB, aber aus § 539 Abs. 1 BGB

Das Gericht verneint einen Anspruch aus § 536a BGB, da kein Mangel der Mietsache vorlag – die Versorgung wurde nicht tatsächlich eingestellt, sondern eine Sperre drohte lediglich.

Ein Anspruch auf Ersatz der geleisteten Zahlung besteht jedoch aus § 539 Abs. 1 BGB: Die Zahlung des Mieters an den Energieversorger stellt eine ersatzfähige Aufwendung zur Erhaltung der Mietsache dar. Die Maßnahme war erforderlich, um den vertragsgemäßen Zustand (laufende Versorgung) zu erhalten und einen drohenden Mangel abzuwenden.

2. Voraussetzungen der Geschäftsführung ohne Auftrag (GoA)

§ 539 Abs. 1 BGB verweist auf die Grundsätze der GoA (§§ 677 ff. BGB). Das Gericht bejaht ein „fremdes Geschäft“ und einen Fremdgeschäftsführungswillen, da der Mieter mit der Zahlung eine originäre Vermieterpflicht erfüllte. Die Aufwendung entsprach dem mutmaßlichen Willen des Vermieters, da dieser zur Sicherstellung der Versorgung verpflichtet war und auf entsprechende Aufforderungen des Mieters nicht reagierte.

3. Beweislastumkehr und Verantwortungsbereich

Das Gericht stellt klar, dass die Ursache für die drohende Sperre aus dem Verantwortungsbereich des Vermieters stammt. Aufgrund der Sphärentheorie und einer Beweislastumkehr muss der Vermieter darlegen und beweisen, dass ihn kein Verschulden trifft. Da die Beklagten lediglich pauschal bestreiten und keinen Gegenbeweis antreten, steht die Pflichtverletzung fest.

4. Gesellschafterhaftung

Die Gesellschafter der Vermietergesellschaft haften gemäß § 721 BGB als Gesamtschuldner für die Forderung des Mieters gegen die Gesellschaft.

5. Keine Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten

Die Klage auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten wurde abgewiesen, da kein Verzug bestand und diese Kosten nicht als ersatzfähige Aufwendungen im Sinne von § 539 Abs. 1 BGB gelten.

Fazit:

Das Urteil bestätigt, dass ein Mieter, der zur Abwendung einer drohenden Versorgungssperre Aufwendungen tätigt, vom Vermieter Ersatz verlangen kann, wenn der Vermieter seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Die Gesellschafter haften gesamtschuldnerisch. Ein Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten besteht in solchen Konstellationen regelmäßig nicht

XI. Fristlose/außerordentliche Kündigung

1. **LG Berlin, Urteil vom 26.09.2025 – 3 O 151/25**

- vertragswidrige Wahlparty -

Sachverhalt:

Mieter (M) ist der Bundesverband einer politischen Partei. Er mietete 2022 vom Vermieter (V) (Gewerbe-)Räume und Stellplätze in einem Objekt an. Am 23.02.2025 (Bundestagswahl) richtete M, nachdem er keine anderen Räumlichkeiten hierfür gefunden hatte, ohne Genehmigung des V im Innenhof des Objekts, seine Wahlparty aus mit Presse und Gästen, insgesamt mehrere 100 Teilnehmer. Hierfür ließ er im Hof Zelte, Stehtische, Zaunelemente und seinen Parteinamen in großformatigen Buchstaben aufstellen. Während der Party wurde die Innenfassade des Gebäudes jedenfalls zeitweilig mit dem Parteilogo des M angestrahlt. Am 06.03.2025 erklärte V die fristlose Kündigung, hilfsweise die fristgerechte Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Mit seiner Klage verlangt er Räumung und Herausgabe.

Leitsätze:

1. Veranstaltet der Mieter im Innenhof vertragswidrig eine Wahlparty und stellt dort ebenfalls vertragswidrig Werbemittel und Logos auf, stellt dies zwar möglicherweise einen Kündigungsgrund dar, es bedarf aber einer vorherigen erfolglosen Abmahnung.
2. Eine Abmahnung ist nur dann entbehrlich, wenn die Vertragspartei sich ernsthaft und endgültig weigert, sich vertragsgemäß zu verhalten, künftige Vertragsverletzungen ankündigt oder sonst sicher davon auszugehen ist, dass zukünftige Vertragsverletzungen erfolgen werden.

Kernaussagen des LG Berlin:

Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass die außerordentlichen Kündigungen der Mietverträge durch den Vermieter gegenüber der AfD wegen einer Wahlparty und weiterer behaupteter Vertragsverletzungen unwirksam sind. Die Mietverhältnisse bestehen bis zu den vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsterminen fort. Die AfD muss die Geschäftsräume erst zu diesen Zeitpunkten räumen.

Rechtliche Erwägungen

1. Unwirksamkeit der außerordentlichen Kündigung

Das Gericht stellte fest, dass die von der Klägerin (Vermieterin) ausgesprochenen fristlosen Kündigungen wegen Vertragsverletzungen – insbesondere der Durchführung einer Wahlparty im Innenhof und politischer Werbung – unwirksam sind.

Eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB setzt grundsätzlich eine vorherige erfolglose Abmahnung voraus (§ 543 Abs. 3 S. 1 BGB).

Die Abmahnung war hier nicht entbehrlich, da die Vertragsverletzungen vorübergehend waren, keine nachhaltige Beeinträchtigung anderer Mieter oder der Klägerin bewirkten und die Beklagte (AfD) keine weiteren Vertragsverletzungen angekündigt hatte.

Die Nutzung des Innenhofs und das Anstrahlen der Fassade mit Parteilogo waren zwar vertragswidrig, rechtfertigten aber ohne Abmahnung keine fristlose Kündigung.

2. Gesellschaftliche Stigmatisierung und Beobachtung durch den Verfassungsschutz

Das Gericht betonte, dass die gesellschaftliche und mediale Stigmatisierung der Partei sowie deren Beobachtung durch den Verfassungsschutz für die mietrechtliche Beurteilung unbeachtlich sind.

Das Parteienprivileg aus Art. 21 GG und die Ausstrahlungswirkung der Grundrechte sind zu berücksichtigen.

Die Rolle politischer Parteien im demokratischen Willensbildungsprozess gebietet eine zurückhaltende Anwendung zivilrechtlicher Generalklauseln zu deren Nachteil.

3. Keine ordentliche Kündigung möglich

Die Mietverträge waren befristet abgeschlossen. Schriftformverstöße, die eine ordentliche Kündigung ermöglicht hätten, lagen nicht vor.

4. Anerkennung der Sonderkündigungsrechte

Die Beklagte (AfD) hat die Hilfsanträge auf zukünftige Räumung zu den vertraglich vorgesehenen Sonderkündigungsterminen anerkannt.

Das Gericht verurteilte sie daher zur Räumung und Herausgabe der Mieträume zu den jeweiligen Terminen (30.09.2026, 30.11.2026, 31.12.2026).

5. Darlegungs- und Beweislast beim Vermieterwechsel

Das Gericht stellte klar, dass die Beklagte für einen behaupteten Eigentümer- und Vermieterwechsel darlegungs- und beweispflichtig ist. Ein solcher Wechsel wurde nicht substantiiert vorgetragen.

6. Kostenentscheidung

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits, da die Beklagte die Hilfsanträge sofort anerkannt hat.

Fazit:

Das LG Berlin hat die außerordentlichen Kündigungen des Vermieters für unwirksam erklärt. Die AfD muss die Geschäftsstelle erst zu den vertraglich vorgesehenen Sonderkündigungsterminen räumen. Politische und

gesellschaftliche Umstände sowie die Beobachtung durch den Verfassungsschutz sind für die mietrechtliche Bewertung unbeachtlich.

2. OLG Frankfurt, Urteil vom 21.02.2025 – 2 U 63/24
- Unterbringung von Flüchtlingen I -

Sachverhalt:

Gegenstand eines langfristig geschlossenen, als "Mietvertrag" bezeichneten Vertrags war der Betrieb des "Hotel B", bestehend aus 29 Gastzimmern und Nebenräumen. Eine Nutzung durfte nur zum vereinbarten Nutzungszweck erfolgen, eine Überlassung an Dritte zum Gebrauch bedurfte der Einwilligung des Vermieters. Das Jugendamt der Stadt buchte mehrfach über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten Zimmer in unterschiedlicher Anzahl und für unterschiedliche Zeiträume zum Zwecke der Nutzung durch geflüchtete minderjährige Jugendliche, die in der Obhut des Jugendamts stehen. Die Stadt buchte nie alle Zimmer, es fanden auch keine baulichen Veränderungen im Hotel mit Bezug auf eine Nutzung durch Flüchtlinge statt. Der Vermieter mahnte den Mieter wegen der aus seiner Sicht vertragswidrigen Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge ab. Da die Abmahnung erfolglos blieb, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis im Dezember 2023 außerordentlich fristlos.

Leitsätze:

1. Vermietet der Betreiber eines Hotels mehrfach Zimmer an die Stadt, die darin jugendliche Geflüchtete unterbringt, liegt keine unbefugte Gebrauchsüberlassung vor, da der Betreiber die Zimmer an Dritte überlässt, was für den Betrieb eines Hotels gerade "immanent" ist.
2. Es gibt keinen Anspruch des Eigentümers/Vermieters, dass eine Vermietung nur an einen bestimmten Personenkreis erfolgen darf, solange keine Beeinträchtigungen der Räumlichkeiten zu befürchten sind.
3. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass Geflüchtete ein Zimmer "intensiver und nachlässiger" nutzen würden, als dies bei einer "normalen Vermietung" der Fall wäre.
4. Sind Räumlichkeiten zum Betrieb eines Hotels verpachtet, stellt die Vermietung von Zimmern an eine Kommune zur Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen keine unbefugte Gebrauchsüberlassung dar, wenn keine heimtypische Organisationsstruktur eingeführt wird.

Rechtliche Erwägungen des OLG Frankfurt:

1. Vertragsauslegung und Pachtzweck

Das Gericht stellte klar, dass es sich um ein Pachtverhältnis handelt, dessen Zweck der Betrieb eines Hotels ist. Die

Überlassung von Zimmern an Dritte – auch an eine Kommune zur Unterbringung Geflüchteter – ist vom Hotelbegriff umfasst. Eine Genehmigung der Verpächterin ist hierfür nicht erforderlich, solange keine vollständige Umgestaltung des Betriebs (z.B. in ein Flüchtlingsheim mit heimtypischer Organisationsstruktur) erfolgt.

2. Keine unbefugte Gebrauchsüberlassung

Die Überlassung einzelner Zimmer oder Zimmerkontingente an die Stadt stellt keine unbefugte Gebrauchsüberlassung im Sinne von § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB dar. Die Grenze wäre erst dann überschritten, wenn das gesamte Hotel dauerhaft an die Kommune übergeben und in eine Gemeinschaftsunterkunft umgewandelt würde, was hier nicht der Fall war.

3. Keine Überschreitung des Nutzungszwecks

Die zeitweise Vermietung an die Stadt zur Unterbringung von Geflüchteten überschreitet nicht den vertraglichen Nutzungszweck „Betrieb eines Hotels“. Entscheidend ist, dass keine dauerhafte Umnutzung oder übermäßige Abnutzung der Räume vorliegt. Die Aufenthaltsdauer, der Zweck des Aufenthalts oder der Personenkreis der Gäste sind für die Einordnung als Hotelbetrieb nicht maßgeblich, solange die Nutzung im Rahmen üblicher Hotelbelegung bleibt.

4. Keine Pflichtverletzung und keine Unzumutbarkeit

Weder lag eine Pflichtverletzung der Pächterin vor, noch war der Verpächterin die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar. Auch eine etwaige Abschreckungswirkung auf andere Gäste oder die Anwesenheit von Sicherheitspersonal begründen keine relevante Vertragsverletzung.

5. Keine berechnete fristlose Kündigung

Mangels Vertragsverletzung bestand kein Recht zur fristlosen Kündigung. Die Klage auf Räumung und Herausgabe des Hotels sowie auf Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten wurde daher abgewiesen.

Fazit des OLG Frankfurt:

Die Vermietung von Hotelzimmern an eine Kommune zur vorübergehenden Unterbringung Geflüchteter bleibt im Rahmen des Hotelbetriebs zulässig, solange keine vollständige Umwandlung des Betriebs oder erhebliche Beeinträchtigungen vorliegen. Eine fristlose Kündigung des Pachtvertrags ist in solchen Fällen nicht gerechtfertigt.

Kritik: (Drasdo, NJW-Spezial 2025, 387, beck-online)

Das Verhalten der Pächterin ist mit einem klassischen Hotelbetrieb nicht zu vergleichen. Der herangezogene Vergleich mit einem Unternehmen, das Hotelzimmer für seine Mitarbeiter anmietet, die ortsnahe auf Messen oder Baustellen tätig werden

sollen, hinkt, denn derlei Anmietungen wohnt regelmäßig ein bloß kurzfristiger Bedarf inne, während das mehrwöchige, teils verlängerte Buchungsverhalten des Jugendamts einen seiner Tendenz nach längerfristigen Unterbringungsbedarf ausweist, weil anderweitige Unterbringungsmöglichkeiten in der Gemeinde offensichtlich fehlen, die über Kontingentbuchungen abgedeckt werden sollen. Zudem darf, gleichgültig welche Position in der Frage der Aufnahme Geflüchteter eingenommen wird, nicht übersehen werden, dass deren Unterbringung im Hotel notwendig Einfluss auf die Akzeptanz bei anderen (potenziellen) Hotelgästen haben kann. Die Annahme, dass die Unterbringung von geflüchteten unbegleiteten Minderjährigen (noch) vom vereinbarten Vertragszweck „Betrieb von Hotel B“ erfüllt wird, erscheint deshalb einigermaßen hergeholt, zumal die Parteien bei Abschluss eines Hotelpachtvertrags im Februar 2016 typischerweise nicht davon ausgegangen sein werden, dass das Hotel in Ersetzung fehlender kommunaler Einrichtungen auch einer (längerfristigen) Aufnahme von Personengruppen oder gar Minderjährigen dienen darf („Ersatzflüchtlingsunterkunft“), ohne dass zwischen den Einzelnen eine verkehrstypische Verbindung – wie bei Mitarbeitern eines Unternehmens – besteht (zur Wirksamkeit eines Kündigungsausschlusses über 60 Monate in einem „Wohnraummietvertrag“ vom 26.1.2016 über Räume zur Flüchtlingsunterbringung vgl. BGH NJW 2020, 331).

3.

OLG Celle, Urteil vom 17.04.2025 2 U 148/24

- Unterbringung von Flüchtlingen II -

Sachverhalt:

Klägerin nimmt die Beklagte auf Räumung und Herausgabe sowie Auskunft wegen gezogener Nutzungen nach außerordentlicher Kündigung eines Mietvertrags über die Anmietung von Räumlichkeiten zum Betrieb eines Hotels in Anspruch. Mietzweck des Mietvertrags war die "ausschließliche Nutzung als Hotel der gehobenen Mittelklasse (Garni)".

Am 24.3.2022 schloss die Beklagte mit der Landeshauptstadt (nachfolgend „LHH“) eine „Firmenvertrags-Vereinbarung 2022/2023 Beherbergung“, wonach die LHH verbindlich sämtliche 79 Zimmer im Hotel vom 21.4.2022 bis 20.4.2023 zu Firmensonderpreisen pro Nacht und Zimmer buchte. In dem Vertrag heißt es unter anderem wie folgt:

„§ 1 Gegenstand der Vereinbarung (...)

Die LHH bringt dort aus aktuellem Anlass Flüchtlinge aus der Ukraine unter. Solange der Ukraine-Krieg und der damit verbundene Unterbringungsbedarf vorhanden ist, werden vorrangig Geflüchtete aus der Ukraine

beherbergt. Sollten die Zahlen sinken und eine Belegung ausschließlich mit Geflüchteten aus der Ukraine nicht mehr die Auslastung der Hotelzimmer zu 100 % decken, werden nach Rücksprache mit dem Hotel Geflüchtete aus anderen Herkunftsländern nachrangig beherbergt.“

Mit Schreiben vom 13.2.2023 mahnte die Klägerin die Beklagte wegen der Unterbringung der Flüchtlinge ab und forderte sie auf, die vertragswidrige Nutzung des Hotels zu beenden. Die Beklagte trat dem entgegen. Schließlich kündigte die Klägerin die Mietverträge außerordentlich und fristlos mit Schreiben vom 26.4.2023.

In erster Instanz wurde die Beklagte zur Räumung und Herausgabe verurteilt. Gegen dieses Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt.

Leitsätze:

1. Eine unbefugte Gebrauchsüberlassung liegt vor, wenn der Mieter von Räumlichkeiten zum Betrieb eines Hotels der gehobenen Mittelklasse (Garni) sämtliche Zimmer des Hotels ohne Zustimmung des Vermieters einer Kommune auf der Grundlage eines Beherbergungsvertrages zur Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung stellt.
2. Die unbefugte Gebrauchsüberlassung rechtfertigt sowohl eine Kündigung auf der Grundlage von § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB als auch auf der Grundlage von § 543 Abs. 1 S. 2 BGB.
3. Nach Wirksamwerden einer Kündigung besteht eine Auskunftspflicht des Mieters hinsichtlich der gezogenen Nutzungen.
4. Ein Anspruch auf Nutzungersatz scheidet nicht wegen Vorhandenseins eines Rechtsirrtums über die Berechtigung zur fristlosen Kündigung aus.
5. § 721 ZPO ist nicht auf ein Räumungsurteil anwendbar, die ein gewerbliches Mietverhältnis betreffen.

Kernaussagen des OLG Celle:

Das OLG Celle sieht im Gegensatz zum OLG Frankfurt in der Beherbergung von Flüchtlingen eine vertragswidrige Nutzung im Sinne des § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB: Die Überlassung an die Landeshauptstadt Hannover für die Unterbringung von Flüchtlingen sei unbefugt, weil sich diese Nutzung erheblich von einem Hotelbetrieb unterscheide. Anders als ein Hotelgast halte sich ein Flüchtling für unbestimmte Dauer in "seinem" Wohnraum auf, benötige keine Rezeption und Sorge auch selbst für seine Verpflegung. Die dauerhafte Nutzung führe zu mehr Beschädigungen und die Räumlichkeiten würden stärker abgenutzt als bei kurzfristigen Aufenthalten durch Hotelgäste, die die Stadt nur mal zu Besuch aufsuchten.

Auch die Generalklausel in § 543 Abs. 1 BGB ist dem OLG zufolge einschlägig: Die Pächterin habe mit der unzulässigen Betriebsänderung schuldhaft eine erhebliche Pflichtverletzung begangen. Das Haus sei nicht nur stärker abgenutzt worden, sondern habe auch seinen Charakter als Hoteladresse bei potenziellen Kunden verloren.

Die Kündigung ist nach Ansicht der Celler Richterinnen und Richter auch nicht rechtsmissbräuchlich. Die Pächterin habe aus den oben genannten Gründen keinen Anspruch auf die Untervermietung nach § 553 BGB gehabt, denn diese Norm gelte nur für Wohnraummietverhältnisse. Aus demselben Grund sei auch keine Räumungsfrist nach § 721 ZPO zu gewähren. Die Eigentümerin hat nun neben dem Räumungsanspruch auch einen Anspruch auf Auskunft über die von der Pächterin gezogenen Nutzungen seit Zugang der Kündigung.

4. OLG München, Beschluss vom 13.01.2025 – 32 U 3042/24
Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten

Sachverhalt:

Der Vermieter vermietete an den beklagten Mieter Büroräumlichkeiten über eine Fläche von ca. 9.000 qm. In dem zu Grunde liegenden Gewerberaummietvertrag verhandelten die Parteien eine Betriebspflicht des Vermieters im Hinblick auf eine, außerhalb der Mietsache gelegenen, Kantine. Demnach war der Vermieter verpflichtet, einen laufenden Kantinenbetrieb während der Vertragslaufzeit mit abwechselnden Speisen für die Mitarbeiter des Mieters aufrechtzuerhalten. Eine Ausnahme sollte hiervon dann bestehen, wenn dem Vermieter der Kantinenbetrieb unmöglich oder unzumutbar ist. Rechte des Mieters sollten weitestgehend nur dann bestehen, wenn der Vermieter mindestens fahrlässig seiner Betriebsverpflichtung nicht nachkommt. Obwohl das Mietverhältnis bereits ca. 10 Monate vor Vertragsbeginn abgeschlossen wurde, fand der Vermieter keinen Pächter, der die Kantine betreiben wollte. Der Vermieter stellte stattdessen wechselnde Food-Trucks auf das Gelände, um für eine Versorgung zu sorgen. Nach fruchtloser Fristsetzung durch den Mieter kündigte dieser das Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 1 BGB. Der Vermieter klagt auf vermeintlich ausstehende Mietzahlungen sowie Schadensersatzanspruch

Leitsätze:

1. Die Kündigung nach § 543 I BGB setzt nicht zwingend die Verletzung einer Hauptpflicht voraus. Auch die Verletzung von Nebenpflichten (hier: der Betrieb einer Kantine) kann unter bestimmten Umständen einen wichtigen Grund für die Kündigung darstellen, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den

Kündigenden im konkreten Fall unzumutbar ist. (Leitsatz der beck-online-Redaktion)

2. Bei der Frage der Unzumutbarkeit der Fortführung des Vertragsverhältnisses können die dem Vertrag zu Grunde liegenden Vertragsverhandlungen wertend miteinbezogen werden.

5. OLG Frankfurt, Urteil vom 21.02.2025 – 2 U 35/24

Verstoß gegen eine "Change-of-Control-Klausel" in einem Pachtvertrag

-

Sachverhalt:

Der Verpächter verlangt Räumung und Herausgabe von Räumen, in denen die beklagte GmbH ein Hotel betreibt. Während der Vertragslaufzeit übertrug der Alleingesellschafter und Geschäftsführer der GmbH seine Anteile auf den jetzigen Geschäftsführer und Alleingesellschafter. Kurz darauf kündigte der Verpächter den Vertrag außerordentlich wegen Verstoßes gegen eine "Change-of-Control-Klausel".

„§ 10. Benutzung der Mietsache, Gebrauchsüberlassung und Änderung der Rechtsform.

1...

2. Der Mieter ist ohne Einwilligung des Vermieters weder zu einer Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Bei Firmen gilt ein Wechsel des Inhabers oder eine Änderung der Rechtsform als Gebrauchsüberlassung. Die Einwilligung gilt nur für den Einzelfall, sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Unbeschadet einer Einwilligung bleibt die persönliche Haftung des Mieters neben derjenigen des neuen Rechtsträgers bestehen“.

Weiter heißt es im Vertrag unter § 23:

„§ 23. Sonstige Vereinbarungen. Der Vertrag wird im Geiste der Einvernehmlichkeit zwischen allen Pächtern des X abgeschlossen. Ermuntert werden alle Pächter durch Kreativität, Team-Geist, Zuverlässigkeit und Vertrauen den wirtschaftlichen Erfolg aller Beteiligten stets förderlich zu begleiten und auszubauen. Die Verpachtung umfasst alle Hotelzimmer. (...)"

Das Landgericht verurteilte den Beklagten zur Räumung und Herausgabe. Der Pächter beantragt, das Urteil des Landgericht abzuändern und die Klage abzuweisen.

Leitsätze:

1. Der Austausch des Geschäftsführers der juristischen Person oder die Änderung der Gesellschafter begründet keinen Wechsel des Vertragspartners im Miet- oder Pachtvertrag. Eine unbefugte Überlassung an einen Dritten liegt in diesem Fall nicht vor.
2. Eine sog. "Change-of-Control-Klausel" bei Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrags mit einer Unternehmensgesellschaft benachteiligt den Vertragspartner unangemessen und ist damit unwirksam. Bei Abschluss eines

- Miet- oder Pachtvertrags mit einer Unternehmensgesellschaft muss ein Vermieter mit einem Gesellschafterwechsel rechnen. Die Annahme eines Kontrollinteresses bei jeglichem Wechsel im Gesellschafterbestand oder der Geschäftsführung geht zu weit.
3. Vorbehaltlich eines aufseiten des Vermieters/Verpächters anerkenntswerten wichtigen Grundes, namentlich wenn in der Person des Mieters oder Pächters ausnahmsweise ein besonderes Interesse vorliegt, sind weit gefasste „Change of Control“-Klauseln in Miet- oder Pachtvertrags-AGB unwirksam, selbst wenn im Fall der (langfristigen) Konzessionsvergabe zum Betrieb eines Energieversorgungsnetzes mit guten Gründen etwas anderes angenommen werden mag.
 4. Um das Erfordernis einer „im Einzelnen ausgehandelten“ Vertragsbedingung im Sinn einer (echten) Individualvereinbarung nach § 305 I 3 BGB zu erfüllen, ist Vortrag dazu zu halten, dass der Verwender den gesetzesfremden Kerngehalt der von ihm vorformulierten Vertragsbedingung, also die den wesentlichen Inhalt der gesetzlichen Regelung ändernde oder ergänzende Bestimmung, inhaltlich ernsthaft zur Disposition gestellt hat, das heißt dass er bereit war, den Vertrag notfalls auch ohne diese Vertragsbedingung abzuschließen. Zudem kann von einem Aushandeln als einem Mehr zu einem (bloßen) „Verhandeln“ nur dann gesprochen werden, wenn dem anderen Teil Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumt wurde mit zumindest der effektiven Möglichkeit, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingung zu beeinflussen.
 5. Diejenige Vertragspartei, die einen handelsüblichen Vordruck – hier: „Mietvertrag für gewerblich genutzte Räume und Grundstücke“ – eines Interessenverbandes einbringt und ausfüllt (hier „Haus & Grund“), muss sich die Vertragsbedingungen als von ihr gestellt zurechnen lassen. Darüber ist das für Allgemeine Geschäftsbedingungen sprechende Merkmal der Mehrfachverwendungsabsicht indiziert, und zwar gleichgültig wie oft die Vertragspartei den Vordruck tatsächlich verwenden wollte, wie in einer Vielzahl von Fällen anzunehmen naheliegend ist, wenn die Bewirtschaftung eines Gebäudekomplexes unter einem definierten „Gesamtkonzept“ den Abschluss von einheitlichen Miet- oder Pachtverträgen bedingt. (Leitsätze der beck-online-Redaktion)

Kernaussagen des OLG Frankfurt:

Das OLG Frankfurt hat entschieden, dass eine sog. „Change-of-Control-Klausel“ in einem gewerblichen Pachtvertrag, die den Wechsel von Gesellschaftern oder Geschäftsführern der Pächter-GmbH der Gebrauchsüberlassung an Dritte gleichstellt und von der Zustimmung des Verpächters abhängig macht, als Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) unwirksam ist. Ein Räumungs- und Herausgabeanspruch des Verpächters nach fristloser Kündigung wegen eines Gesellschafterwechsels besteht nicht.

Rechtliche Erwägungen

1. **Keine unbefugte Gebrauchsüberlassung durch Gesellschafter- oder Geschäftsführerwechsel**
Das Gericht stellt klar, dass der Wechsel von Gesellschaftern oder

Geschäftsführern einer juristischen Person (hier: GmbH) nicht als unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 581 Abs. 2 i.V.m. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB zu werten ist. Der Vertragspartner bleibt die Gesellschaft; ein bloßer Wechsel im Gesellschafterbestand oder der Geschäftsführung führt nicht zu einem Inhaberwechsel.

2. Unwirksamkeit der "Change-of-Control-Klausel" als AGB

Die Klausel, die einen Gesellschafter- oder Geschäftsführerwechsel der Zustimmung des Verpächters unterwirft, ist als AGB zu qualifizieren. Sie benachteiligt den Pächter unangemessen (§ 307 Abs. 1 BGB), weil sie vom gesetzlichen Leitbild abweicht und dem Verpächter ein weitgehendes Kontrollrecht ohne hinreichenden sachlichen Grund einräumt. Ein besonderes Interesse des Verpächters an der Person des Gesellschafters besteht bei Verträgen mit juristischen Personen grundsätzlich nicht.

3. Keine fristlose Kündigung mangels Pflichtverletzung und Abmahnung

Da keine unbefugte Gebrauchsüberlassung vorliegt und die Klausel unwirksam ist, fehlt es an einer Pflichtverletzung, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen könnte. Auch weitere behauptete Pflichtverletzungen (z.B. nachlässige Bewirtschaftung, Zahlungsverzug) rechtfertigen mangels vorheriger Abmahnung keine Kündigung.

Fazit

Eine formularmäßige „Change-of-Control-Klausel“ in einem gewerblichen Pachtvertrag, die den Gesellschafter- oder Geschäftsführerwechsel der Zustimmung des Verpächters unterwirft, ist unwirksam. Ein Räumungs- und Herausgabeanspruch nach fristloser Kündigung wegen eines solchen Wechsels besteht nicht. Kündigungen wegen anderer Pflichtverletzungen setzen grundsätzlich eine vorherige Abmahnung voraus

5. OLG Dresden Ur. v. 15.10.2025 – 12 U 128/25
Schriftformmangel, Zahlungsverzug und Wirkungen der Insolvenzverfahrenseröffnung

Sachverhalt:

Die Parteien verband ein gewerblicher Mietvertrag über ein großes ehemaliges Möbelhaus, der zwischen der Klägerin (Eigentümerin) und der Beklagten zu 1. (Mieterin) im April 2022 sowie in der Folge mit Nachträgen abgeschlossen wurde. Der Vertrag und die Nachträge wurden jeweils auf beiden Seiten von derselben Person (B... B...) abgeschlossen, die zugleich Geschäftsführer bzw. Vorstand aller beteiligten Gesellschaften war. Im Nachtrag Nr. 1 wurde ab 01.10.2022 eine monatliche Gesamtbruttomiete von 106,323,23 € vereinbart. Die Beklagte zu 1. vermietete das Objekt an die Beklagte zu 2. weiter, die es als Logistikzentrum nutzt. Im Nachtrag Nr. 2 bis zum 31.03.2023 verpflichtete sich die Klägerin zu umfangreichen Umbaumaßnahmen; bei deren Nichtfertigstellung sollte die Miete auf 1 € reduziert werden. Die

Umbaumaßnahmen erfolgten nicht. Der Mieter hatte von Mai bis Juli 2023 jeweils 66.112,94 € gezahlt, und im August und September 2023 gar nichts mehr. Die Klägerin führt an, der Mietvertrag sei wegen kollusiven Zusammenwirkens sittenwidrig und nichtig (§ 138 Abs. 1 BGB), hilfsweise habe sie am 13.09.2023 wirksam außerordentlich wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB) und ordentlich wegen Schriftformverstoßes (§ 550 BGB) gekündigt. Die Beklagten bestreiten die Sittenwidrigkeit und die Wirksamkeit der Kündigungen und berufen sich auf ein fortbestehendes Besitzrecht. Durch die früheren Zahlungen bis Juli 2023 habe sie ein „Guthaben“ aufgebaut, weshalb eine Aufrechnungslage bestand. Die Klägerin verlangt Räumung und Herausgabe des Objekts von beiden Beklagten.

Leitsätze:

1. Die infolge der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen einer Prozesspartei gemäß § 240 Satz 1 ZPO eintretende Unterbrechung des Verfahrens steht der Verkündung des Urteils nach § 249 Abs. 3 ZPO nicht entgegen, wenn sie nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung und dem Ablauf einer gewährten Schriftsatzfrist eintritt.
2. Für die Räumung und Herausgabe eines Mietobjektes haften Mieter und Untermieter als Gesamtschuldner.
3. Voraussetzung für die Umdeutung einer vom Vermieter erklärten außerordentlichen und fristlosen Kündigung in eine ordentliche Kündigung gemäß § 140 BGB ist, dass nach dem für den Mieter erkennbaren Willen des Vermieters der Mietvertrag in jedem Fall zum nächstmöglichen Termin beendet werden sollte.
4. Liegt ein für eine außerordentliche und fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB ausreichender Verzug mit der Zahlung der Miete (aus zwei aufeinander folgenden Terminen) vor, ist die darauf gestützte außerordentliche Kündigung auch dann wirksam, wenn der Mieter in Bezug auf andere Monate die Miete überzahlt hat. Relevant wird die Überzahlung erst dann, wenn der Mieter mit seinen aus der Überzahlung resultierenden Rückforderungsansprüchen in der Weise unverzüglich nach Zugang der Kündigung aufrechnet, dass der Zahlungsrückstand vollständige beseitigt wird. Allein das Bestehen einer Aufrechnungslage hindert dagegen die Wirksamkeit der auf den Zahlungsverzug gestützten außerordentlichen Kündigung nicht.

Rechtliche Erwägungen des OLG Dresden:

1. Schriftformmangel und Kündbarkeit

Das Gericht stellte fest, dass der Mietvertrag und insbesondere der zweite Nachtrag (Umbauverpflichtungen und Mietreduzierung) die gesetzliche Schriftform nicht wahrt. Die vereinbarten

Umbaumaßnahmen waren inhaltlich zu unbestimmt und nicht ausreichend dokumentiert. Damit war der ursprünglich bis 2027 befristete Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen anzusehen und nach § 580a Abs. 2 BGB ordentlich kündbar.

2. Umdeutung der Kündigung

Die von der Vermieterin erklärte außerordentliche Kündigung wurde gemäß § 140 BGB als hilfsweise ordentliche Kündigung ausgelegt, da für die Gegenseite erkennbar war, dass das Mietverhältnis jedenfalls zum nächstmöglichen Termin beendet werden sollte.

3. Zahlungsverzug als Kündigungsgrund

Unabhängig vom Schriftformmangel lag ein erheblicher Mietrückstand vor. Die Mieterin hatte für zwei aufeinanderfolgende Monate keine Miete gezahlt, sodass die Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB) erfüllt waren. Eine etwaige Aufrechnung mit Gegenforderungen wurde nicht wirksam erklärt und hätte zudem mangels tatsächlichen Guthabens nicht durchgegriffen.

4. Auswirkungen der Insolvenz

Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Hauptmieterin nach Schluss der mündlichen Verhandlung stand der Urteilsverkündung nicht entgegen (§ 249 Abs. 3 ZPO).

5. Besitzrecht der Untermieterin

Mit Beendigung des Hauptmietverhältnisses entfiel auch das Besitzrecht der Untermieterin (§ 546 Abs. 2 BGB). Beide Beklagten haften als Gesamtschuldner auf Räumung und Herausgabe.

XII. Zwangsversteigerung/Zwangsvollstreckung

1. OLG Brandenburg, Urteil vom 01.02.2025 – 3 U 82/23

Baukostenzuschuss

Sachverhalt:

Der ehemalige Mieter macht Bereicherungsansprüche gegen seinen ehemaligen Vermieter geltend. Diese leitet er aus von ihm getätigten und angeblich den Ertragswert steigernden Investitionen in ein vom Vermieter in der Zwangsversteigerung erworbenes Gewerbegrundstück ab. Voreigentümer dieses Grundstücks war der Bruder des ehemaligen Mieters. Im Mai 2013 schlossen diese einen Mietvertrag mit einer Festlaufzeit bis zum 31.05.2025. In diesem Vertrag verpflichtete sich der Mieter, als Mietzins für die gesamte Vertragslaufzeit eine als Baukostenzuschuss zu erbringende Mietvorauszahlung im Gegenwert von mindestens 140.000 Euro durch Aufräum- bzw.

Instandsetzungsarbeiten zu erbringen. Durch Zuschlagsbeschluss wurde der Vermieter Eigentümer des Gewerbegrundstücks. Der Mieter ließ den Vermieter über den bestehenden Mietvertrag informieren, der diesem bis dahin unbekannt war. Der Vermieter kündigte daraufhin im November 2013 den Mietvertrag unter Berufung auf § 57a ZVG. Der Mieter übergab das Grundstück fristgerecht. Das LG Cottbus wies die Klage des ehemaligen Mieters ab. Gegen diese Entscheidung legte er Berufung ein.

Leitsätze:

1. Auf den anrechenbaren Baukostenzuschuss ist nicht nur § 547 BGB, sondern - jedenfalls nach der Aufhebung des § 57c ZVG mit Wirkung zum 01.02.2007 - auch § 566c Satz 1 BGB anwendbar.
2. Im Einzelfall können unbillige Ergebnisse für den Mieter nach § 242 BGB korrigiert werden.

2. **LG Darmstadt, Beschluss vom 06.10.2025 - 5 T 520/25**
- Einstweilige Einstellung der Herausgabevollstreckung gegen den Gewerberaummieter -

Sachverhalt:

Dem Schuldner, einem Gewerberaummieter war fristlos außerordentlich wegen Zahlungsrückstands in sechsstelliger Höhe gekündigt und Räumungsklage erhoben worden. Dort verpflichtete er sich im Vergleich vom 30.04.2025 zur Räumung bis zum 30.09.2025 unter Verzicht auf Räumungs- und Vollstreckungsschutz, soweit gesetzlich zulässig, sowie zur Zahlung laufender Nutzungsentschädigung und monatlicher Raten auf die Mietrückstände. Nach Zahlungsverzug trat Gesamtfälligkeit von Zahlungs- und Räumungsansprüchen ein. Auf die Ankündigung des Gerichtsvollziehers einer Herausgabevollstreckung stellte der Mieter am 22.09.2025 Räumungsschutzantrag und begründete ihn damit dass die Suche nach Ersatzräumen beim Räumungsantrag sich unerwartet schwierig gestalte. Ohne die aktuellen Räume drohe eine Betriebsunterbrechung mit massiven wirtschaftlichen Folgen. Im Übrigen stünde eine Lösung kurz bevor und legte dem Gericht ein – beidseitig nicht unterschriebenes - Mietvertragsformular für ein neues Objekt vor.. Das Amtsgericht wies den Antrag ab, woraufhin die Mieterin sofortige Beschwerde beim Landgericht Darmstadt einlegte.

Leitsatz:

Der Schuldner hat das rechtzeitige Bestehen von Ersatzraum nicht nur darzulegen, sondern durch Vorlage eines unterzeichneten neuen Mietvertrags auch nachzuweisen.

Kernaussagen des LG Darmstadt:

Der gerichtliche Räumungsvergleich stelle einen umfassenden Interessenausgleich dar. Eine richterliche Korrektur dieser autonomen Einigung komme nur dann in Betracht, wenn sich die Umstände nach dem Vergleichsschluss dramatisch und unvorhersehbar geändert haben.

Wer in Kenntnis eines engen Immobilienmarktes eine feste Räumungsfrist unterschreibt, kann sich später nicht darauf berufen, dass der Markt tatsächlich eng ist. Dieses Risiko hatte die Mieterin mit ihrer Unterschrift übernommen. Es handelte sich nicht um eine neue, unverschuldete Notlage, sondern um die Realisierung eines bekannten Risikos.

Für eine Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 765a ZPO muss der Schuldner den Nachweis führen, dass Ersatzraum sicher zur Verfügung steht. Ein nicht unterzeichnetes Formular beweist nichts. Es ist lediglich eine Absichtserklärung, die jeden Moment scheitern kann.

Wer in einem gerichtlichen Vergleich auf Räumungsschutz verzichte, sei weniger schutzbedürftig.

XIII. Mieterinsolvenz/Insolvenzanfechtung

- 1. OLG Rostock, Urteil vom 23.10.2025 – 3 U 24/25**
(nicht rechtskräftig – Revision unter IX ZR 149/25)
- Pflicht zur Wiederauffüllung der vereinbarten Mietsicherheit -

Sachverhalt:

Die Parteien streiten über die Wiederauffüllung einer Mietsicherheit vor dem Hintergrund eines über das Vermögen des Mieters durchgeführten Insolvenzplanverfahrens. Das LG hat der Klage stattgegeben und u. a. ausgeführt, der Mieter könne jedenfalls nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens auf Leistung der offenen Kautionsleistung verklagt werden (LG Neubrandenburg ZMR 2025, 793).

Mit ihrer Berufung hat die beklagte Mieterin geltend gemacht, auch ein Anspruch auf Sicherheitsleistung sei ein Recht auf eine geldwerte, aus dem Vermögen des Schuldners betreibbare Leistung, so dass es sich im Fall seiner Begründung vor Verfahrenseröffnung um eine Insolvenzforderung handele. Die Theorie eines für die Dauer des Insolvenzverfahrens „ruhenden Anspruchs“ sei dem deutschen Insolvenzrecht fremd und führe im Widerspruch zur Anordnung in § 45 InsO zu einer nicht

vorgesehenen Ausnahme vom Grundsatz der Gläubigergleichbehandlung. Ebenso wenig hätten die Parteien in ihrem ersten Nachtrag zum Mietvertrag einen neuen Anspruch auf Sicherheitsleistung als Neuverbindlichkeit vereinbart; vielmehr könne nur die Erstreckung der bestehenden Sicherheit – vermutlich mit Blick auf § 767 I 3 BGB – gemeint gewesen sein.

Die Berufung der Bekl. hatte keinen Erfolg, denn der Senat hat angenommen, dass die Bekl. hinsichtlich der Wiederauffüllungsforderung nicht gem. § 227 I InsO mit einer im Insolvenzplan vorgesehenen Befriedigung der Kl. als Insolvenzgläubigerin in restlicher Höhe dieser Verbindlichkeit von gut 68.000 EUR befreit ist. Der Streitwert für das Berufungsverfahren ist auf bis zu 80.000 EUR festgesetzt worden.

Leitsatz:

Ein Anspruch auf Wiederauffüllung einer Mietsicherheit fügt sich von vornherein nicht in das allgemeine Schema einer Differenzierung (nur) zwischen Masseverbindlichkeiten und Insolvenzforderungen ein, sondern ist weder das eine noch das andere und kann – jedenfalls – bei Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters ohne sich daraus ergebende Beschränkungen verfolgt werden.

2.

OLG Dresden, Urteil vom 14.11.2025 – 13 U 581/25
Zahlungen des Untermieters

Sachverhalt:

Der Kläger ist Verwalter in dem auf Eigenantrag ... eröffneten Insolvenzverfahren über das Vermögen de... (Schuldnerin). Nach Abschluss eines Teilvergleichs in erster Instanz, der die vom Kläger ebenfalls begehrte Herausgabe der Büroeinrichtung der vormals als Rechtsanwältin tätigen Schuldnerin zum Gegenstand hat, streiten die Parteien in der Hauptsache nur noch über die von ihm im Wege der Anfechtung geltend gemachte Rückgewähr von drei Direktzahlungen in Höhe von jeweils 2.907,94 €, die die ... als Untermieterin der von der Schuldnerin als Hauptmieterin genutzten Kanzleiräume auf deren Anweisung als Miete für die Monate November und Dezember 2018 sowie Januar 2019 an die Beklagte als (Haupt-)Vermieterin leistete.

Leitsätze

1. Bei der Bestimmung der Partei eines Zivilrechtsstreits ist die objektive Würdigung der gesamten Klageschrift maßgeblich; fehlerhafte oder mehrdeutige Bezeichnungen sind unschädlich, wenn sie keine vernünftigen Zweifel am tatsächlich Gewollten aufkommen lassen.
2. Auf Anweisung der Schuldnerin vorgenommenen Zahlungen der Untermieterin der von der Schuldnerin angemieteten Geschäftsräume an den Vermieter sind Rechtshandlungen, die iSd § 129 Abs. 1 InsO ihre Gläubiger benachteiligen.
3. Zahlungen eines Untermieters an den Hauptvermieter können bei einer vorherigen Kongruenzvereinbarung von der Anfechtung nach §§ 131, 132 InsO ausgeschlossen sein, wenn die Vereinbarung eine privilegierte Bargeschäftsgrundlage bietet.
4. Die Kenntnis des Schuldners von seiner eigenen Zahlungsunfähigkeit reicht für die Anfechtung nach § 133 Abs. 1 InsO nicht aus; es müssen zusätzliche Umstände vorliegen, die einen Benachteiligungsvorsatz begründen.
5. Für eine doppelte Schriftformklausel in einem Gewerberaummietvertrag gilt der Vorrang der Individualvereinbarung gem. § 305b BGB.

Kernaussagen des OLG Dresden:

Das OLG Dresden entschied, dass die vom Insolvenzverwalter begehrte Rückgewähr von Mietzahlungen, die eine Untermieterin unmittelbar an die Vermieterin (Beklagte) auf Grundlage einer Direktzahlungsvereinbarung leistete, nicht verlangt werden kann. Die Direktzahlungen waren insolvenzfest, da sie auf einer bargeschäftlichen Kongruenzvereinbarung beruhten und damit als privilegiertes Bargeschäft nach §§ 132, 142 InsO nicht anfechtbar sind.

Rechtliche Erwägungen:

1. **Anfechtungsrechtliche Einordnung der Direktzahlungen**
Die Zahlungen der Untermieterin an die Vermieterin auf Anweisung der Hauptmieterin (Schuldnerin) stellen grundsätzlich gläubigerbenachteiligende Rechtshandlungen dar (§ 129 Abs. 1 InsO). Sie fallen auch in den zeitlichen Anwendungsbereich der Insolvenzanfechtung (§ 131 Abs. 1 InsO).
2. **Bargeschäftliche Kongruenzvereinbarung als Anfechtungshindernis**

Entscheidend war, dass vor den streitgegenständlichen Zahlungen eine Kongruenzvereinbarung zwischen Schuldnerin und Vermieterin getroffen wurde. Diese ermöglichte der Untermieterin, ab November 2018 die Miete direkt an die Vermieterin zu zahlen. Nach ständiger Rechtsprechung sind derartige Vereinbarungen insolvenzfest, wenn sie vor Entstehung der konkreten Forderung getroffen werden und ein unmittelbarer Leistungsaustausch („Baraustausch“) im Sinne des § 142 InsO vorliegt.

3. Kein Benachteiligungsvorsatz, keine Formunwirksamkeit

Ein Benachteiligungsvorsatz der Schuldnerin (§ 133 InsO) wurde nicht substantiiert dargelegt. Die Direktzahlungsvereinbarung war auch nicht wegen eines Schriftformverstößes unwirksam, da Individualabreden Vorrang vor formularmäßigen Schriftformklauseln haben (§ 305b BGB).

4. Privilegiertes Bargeschäft

Die Zahlungen entsprachen in Höhe und Zeitpunkt den laufenden Mietforderungen und wurden jeweils im laufenden Monat erbracht. Damit lag ein privilegiertes Bargeschäft (§ 142 InsO) vor, das weder nach §§ 131, 133 InsO noch nach § 125 Satz 2 BGB anfechtbar ist.

Rechtliche Bedeutung

Die Berufung des Insolvenzverwalters blieb erfolglos. Die Direktzahlungen der Untermieterin an die Vermieterin auf Grundlage der Kongruenzvereinbarung sind insolvenzfest und nicht anfechtbar.

Die Entscheidung bestätigt die insolvenzrechtliche Privilegierung von Direktzahlungsvereinbarungen im Mietverhältnis, sofern sie als Bargeschäft ausgestaltet sind und vor Entstehung der jeweiligen Forderung getroffen wurden.

XIV. Verjährungsfragen

1. BGH, Urteil vom 29.01.2025 XII ZR 96/23

Verjährungsbeginn bei Schlüsseleinwurf in Briefkasten des Vermieters

Sachverhalt:

Die Parteien streiten über die Verjährung von möglichen Schadensersatzansprüchen aus einem gewerblichen Mietverhältnis.

Mit Vertrag vom 17. Juni 2009 vermietete der Kläger der Beklagten eine Halle nebst Lagerbüro und außenliegenden Stellplätzen. Durch Nachtrag vom 28. März 2012 mietete die Beklagte vom Kläger weitere Gewerbeflächen mit Wirkung ab dem 5. Juni 2012 an. Gleichzeitig vereinbarten die Vertragsparteien, dass sich das Mietverhältnis für die gesamten Flächen nach Ablauf des ersten Jahres ab Übergabe der weiteren Teilflächen jeweils um ein Jahr verlängert, falls es nicht von einer Vertragspartei unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

Mit Schreiben vom 10. März 2020 erklärte die Beklagte die Kündigung des Mietverhältnisses „zum nächstmöglichen Zeitpunkt 17.06.2020“. Der Kläger wies darauf hin, dass das Mietverhältnis aufgrund der Kündigung deutlich später ende. In der Folgezeit nutzte die Beklagte das Mietobjekt bis zum 31. Dezember 2020 weiter und warf an diesem Tag die Schlüssel in den Hausbriefkasten des Klägers. Mit Schreiben vom 7. Januar 2021 erklärte der Kläger, dass die Rückgabe der Schlüssel ausdrücklich gegen seinen Willen erfolgt und er nicht empfangsbereit sei.

Im Juni 2021 forderte der Kläger die Beklagte schriftlich unter Androhung der Selbstvornahme auf, im Einzelnen benannte Mängel und Schäden an der Mietsache zu beseitigen. Nach Ablauf der im Schreiben gesetzten Frist verlangte er die Zahlung von Schadensersatz sowie die Begleichung rückständiger Mieten.

Der auf Antrag des Klägers vom 26. August 2021 wegen dieser Forderungen erlassene Mahnbescheid ist der Beklagten am 30. August 2021 zugestellt worden. Im nachfolgenden Streitverfahren hat der Kläger die Ansicht vertreten, das Mietverhältnis habe erst zum 4. Juni 2021 ordentlich gekündigt werden können. Die Beklagte sei mangels ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietobjekts zur Erstattung von Instandsetzungskosten verpflichtet, die sich unter Verrechnung mit einem Kautionsguthaben iHv 5.695,08 € auf 32.075,52 € beliefen. Die Beklagte hat hinsichtlich der geltend gemachten Schadensersatzansprüche die Einrede der Verjährung erhoben und die Ansprüche im Übrigen nach Grund und Höhe in Abrede gestellt.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung rückständiger Mieten verurteilt und die Klage im Übrigen wegen Verjährung der Schadensersatzansprüche abgewiesen. Mit seiner Berufung hat der Kläger die weitergehende Verurteilung der Beklagten zur Zahlung des geltend gemachten Schadensersatzes iHv 32.075,52 € begehrt. Die Beklagte hat mit ihrer Anschlussberufung die vollständige Abweisung der Klage beantragt. Das Oberlandesgericht hat die Beklagte - unter Zurückweisung der Berufung des Klägers und teilweiser Zurückweisung der Anschlussberufung der Beklagten – zur Zahlung rückständiger Mieten verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen.

Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt der Kläger die geltend gemachten Schadensersatzansprüche weiter.

Leitsätze:

1. Der Rückerhalt der Mietsache iSd § 548 I 2 BGB setzt eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, weil dieser erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen (im Anschluss an BGH [XII. ZS] NZM 2019, 408).
2. Für den Verjährungsbeginn ist der Rückerhalt der Mietsache auch dann maßgeblich, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist mit der Folge, dass ein Anspruch iSd § 548 I 1 BGB bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren kann (im Anschluss an BGH [VIII. ZS] NZM 2014, 128).
3. Zum Rückerhalt der Mietsache bei Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters (im Anschluss an BGH [VIII. ZS] NZM 2005, 535).
4. Auch im Fall einer „aufgedrängten“ Sachherrschaft – hier: Einwurf der Objektschlüssel in den Hausbriefkasten des Vermieters und nicht in den Objektbriefkasten – ist grundsätzlich die für den Verjährungsfristbeginn maßgebliche Änderung der Besitzverhältnisse anzunehmen, wenn der Vermieter den (alleinigen) Besitz der Schlüssel erlangt und diese nicht wieder an den Mieter zurückgibt. Denn ein fehlender Rücknahmewille ist nicht ohne Weiteres dem fehlenden Besitzwillen gleichzusetzen. (Leitsatz 4 von der beckonline-Redaktion)

XV. Prozessuales

1. **BGH, Beschluss vom 15.01.2025 – XII ZR 5/23** Rechtliches Gehör

Sachverhalt:

Das Berufungsgericht hatte die Vernehmung einer Zeugin abgelehnt, weil diese aus gesundheitlichen Gründen nicht reisen konnte und eine Videovernehmung als nicht durchführbar angesehen wurde.

Redaktionelle Leitsätze von beck-online:

1. Art. 103 Abs. 1 GG gebietet in Verbindung mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung die Berücksichtigung erheblicher Beweisanträge. Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebots verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze mehr findet. (Rn. 6)
2. Steht der Aufnahme des Beweises ein Hindernis von ungewisser Dauer entgegen, so hat das Gericht nach § 356 ZPO durch Beschluss eine Frist zu bestimmen, nach deren fruchtlosem Ablauf

das Beweismittel nur benutzt werden kann, wenn nach der freien Überzeugung des Gerichts dadurch das Verfahren nicht verzögert wird. (Rn. 7)

3. Hinsichtlich der Vernehmung der angebotenen und aufgrund Erkrankung nicht reisefähigen Zeugin fehlt es aber bereits an einem Hindernis im Sinne von § 356 ZPO, denn das Berufungsgericht hat nicht sämtliche ihm zur Verfügung stehenden Möglichkeiten für die Durchführung der Zeugenvernehmung ausgeschöpft. So bestand - bei Unmöglichkeit der Videovernehmung - auch die Möglichkeit, die Zeugin nach § 375 Abs. 1 Nr. 2 ZPO durch ein Mitglied des Berufungssenats zu vernehmen

2.

OLG Hamburg, Urteil vom 05.02.2025 – 4 U 95/24

Räumung durch Versorgungssperre bei streitiger Mietvertragsbeendigung

Sachverhalt:

Die Parteien streiten in einem laufenden Parallelrechtsstreit über die Beendigung eines Mietverhältnisses über Büroräume. Die beklagte Vermieterin stellt in dem Mietobjekt das Wasser ab, nachdem im Keller eine Pfütze bemerkt wurde. Gegen die Einstellung der Wasserversorgung wendet sich die klagende Mieterin im Wege der einstweiligen Verfügung. Das LG erlässt eine einstweilige Verfügung und verpflichtet die Bekl. zur Wiederherstellung der Wasserversorgung und untersagt die Unterbrechung der Wasserversorgung. Auf den Widerspruch der Bekl. hält das LG die einstweilige Verfügung aufrecht. Hiergegen wendet sich die Bekl. mit der Berufung.

Leitsätze:

1. Stellt der Vermieter von Büroräumlichkeiten in einem laufenden Räumungsprozess die Wasserversorgung ab, kann der Mieter hiergegen in der Regel im Wege der einstweiligen Verfügung auf Grundlage von nachvertraglichen Pflichten aus Treu und Glauben gemäß § 242 BGB vorgehen, wenn er sowohl den Mietzins, als auch die Betriebskostenvorauszahlungen weiterhin leistet.
2. Gibt der Mieter in diesem Verfügungsprozess den Besitz aufgrund angedrohter Zwangsvollstreckung jedenfalls vorübergehend auf, kann er den Rechtsstreit teilweise nur für die Zukunft für erledigt erklären und die Zulässigkeit sowie Begründetheit seines Verfügungsantrages bis zur Besitzaufgabe feststellen lassen, wenn eine bereits erlassene einstweilige Verfügung für die Vergangenheit Gültigkeit behalten soll, etwa weil aus ihr bereits vollstreckt worden ist oder noch vollstreckt werden soll.
3. Dem Vermieter steht es, insbesondere bei streitiger Beendigung des Mietverhältnisses nicht frei, seinem Interesse an einer

schnellen Räumung durch ein Abstellen der Versorgungsleistung zum Erfolg zu verhelfen. (Leitsatz der beckonline-Redaktion)