

Titel:

Mietzahlungspflicht bei Annahmeverzug des Mietgegenstandes

Normenkette:

BGB § 543 Abs. 2

Leitsätze:

1. Eine fristlose Kündigung des Mietvertrags wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache setzt eine vorherige Abmahnung voraus, sofern diese nicht entbehrlich ist. (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Anspruch auf Rückzahlung der Mietzahlungen besteht nicht, wenn der Mieter die unterbliebene Übergabe der Mietsache zu verantworten hat und die Zahlungen in Kenntnis der Nichtschuld geleistet wurden. (redaktioneller Leitsatz)
3. Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautions ist erst nach einer angemessenen Abrechnungsfrist nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig, wenn der Vermieter noch ein Sicherungsinteresse hat. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)
1. Verweigert der Mieter die Annahme der angebotenen Schlüssel, weil er - wie vereinbart - in die Bürotüren eigene Zylinder einbauen muss, befindet er sich mit der Annahme der Mietsache in Verzug. (Rn. 47 – 55) (redaktioneller Leitsatz)
2. Auch eine fristlose Kündigung des Mietvertrags wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache setzt im Regelfall eine vorherige Abmahnung voraus. (Rn. 56) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mietvertrag, Mietsache, Mieter, Rechtsanwaltskosten, Annahmeverzug, Mietminderung, Anspruch, Erstattung, Abmahnung, Anerkennung, Rechtsverfolgungskosten, Widerklage, betrug, Miete, Kosten des Rechtsstreits, wichtiger Grund, Gebrauch der Mietsache, Klageabweisung, Schlüsselübergabe, Kautions, Verzugszinsen, Fristlose Kündigung des Mietvertrags

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Endurteil vom 13.11.2025 – 32 U 1397/25

Fundstelle:

FDMietR 2025, 032688

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagte und Widerklägerin 5.165,79 € zu bezahlen, nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB aus 1.721,93 € seit dem 06.08.2024, aus 1.721,93 € seit dem 05.09.2024 und aus 1.721,93 € seit dem 07.10.2024.

Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

3. Die Klägerin und Widerbeklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Mit schriftlichem Mietvertrag vom 29.12.2023 mietete die Klägerin und Widerbeklagte (im Folgenden: die Klägerin) von der Beklagten und Widerklägerin (im Folgenden: die Beklagte) zwei im 3. OG Ost belegene Büroräume sowie sonstige Flächen (gemeinschaftliche Nebenräume, Flure, WC) im Anwesen ... (K 1). Als

Mietbeginn war der 01.01.2024 vereinbart worden, die Laufzeit war bis zum 31.12.2025 mit einer Verlängerungsoption bestimmt worden.

2

Gemäß § 5 des Mietvertrags betrug die monatliche Bruttowarmmiete insgesamt 1.721,93 € (Nettokaltmiete i.H.v. 931,00 € zzgl. Nebenkosten sowie USt), jeweils fällig bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats im Voraus.

3

In § 8 des Mietvertrages verpflichtete sich die Klägerin, eine Kautions in Höhe von 5.100,00 € zur Sicherung aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis zu leisten.

4

Bei der Übergabe des Mietgegenstandes sollte die Klägerin gemäß § 3 Ziffer 5 drei Hauseingangsschlüssel, drei Korridorschlüssel sowie einen Briefkastenschlüssel erhalten. Zudem sollte ein Protokoll gefertigt werden.

5

Ein Übergabeprotokoll wurde zu keinem Zeitpunkt erstellt.

6

Die Klägerin leistete die Kautions sowie die Mieten für die Monate Januar 2024 bis Juli 2024. Weitere Zahlungen erfolgten nicht.

7

Die Klägerin kündigte mit Schreiben vom 13.06.2024 den Mietvertrag ordentlich zum 31.12.2025 (B 2), da sie „aufgrund der aktuellen Situation“ die Büroräume nicht nutzen könne und daher unnötig Mietkosten zahle. Eine vorgeblich nicht erfolgte Übergabe wird nicht explizit erwähnt. Die Nachfrage der Klagepartei nach der Möglichkeit einer vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages oder der Zustimmung zu einer Untervermietung wurde seitens der Beklagten verneint.

8

Mit Schreiben vom 30.07.2024 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristlos und forderte die Beklagte auf, die geleisteten Zahlungen an sie zurückzuerstatten (K 2).

9

Für die vorgerichtliche Korrespondenz des Klägersvertreters leistete die Klagepartei eine Zahlung i.H.v. 1.626,29 € (K 4).

10

Mit Schreiben vom 05.08.2024 verwies die Beklagte auf die vereinbarten Kündigungsfristen und bestand auf Erfüllung der vertraglichen Pflichten (K 3).

11

Mit Schreiben vom 28.10.2024 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs fristlos zum 31.10.2024 (B 3).

12

In der Klageschrift vom 19.08.2024 erklärte der Klägersvertreter vorsorglich erneut die fristlose Kündigung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

13

Das Mietverhältnis besteht nicht mehr.

14

Die Klägerin behauptet, der vertragsgerechte Gebrauch der Mietsache sei ihr zu keinem Zeitpunkt eingeräumt worden.

15

Sie habe wiederholt die Übergabe der gegenständlichen Räume verlangt. Zunächst sei ihr Geschäftsführer zu Beginn persönlich vor Ort gewesen und habe die Übergabe der Räume thematisiert. Später sei der Zeuge öfters vor Ort gewesen und sei ebenfalls vertröstet worden. Seit März 2024 habe sie regelmäßig

bei dem Hausmeister der Beklagten, dem Zeugen ..., nachfragen lassen, wann nunmehr die Räume übergeben werden würden.

16

Ihr Geschäftsführer habe als juristisch nicht vorgebildeter Mieter keine Kenntnis von seiner Nichtschuld gehabt, sondern dies erst durch die Beratung des Klägervertreters am 17.07.2024 erfahren.

17

Die Klägerin ist der Ansicht, das nach § 256 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse sei gegeben. Sie habe ein rechtliches Interesse an einer alsbaldigen Feststellung des Nichtbestehens des Mietverhältnisses, da Unsicherheit bestehe, ob dieses durch die Kündigung vom 30.07.2024 beendet sei oder fortbestehe.

18

Die Kündigung vom 30.07.2024 habe das streitgegenständliche Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB beendet, da ihr der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache nicht gewährt worden sei. Die grundsätzlich erforderliche erfolglose Abhilfefrist oder Abmahnung gem. § 543 Abs. 3 BGB sei vorliegend entbehrlich, da diese keinen Erfolg versprochen habe. Zum einen seien Abmahnungen mehrfach mündlich erfolgt, zum anderen habe die Beklagte die Anerkennung der Kündigung ernsthaft und endgültig abgelehnt. Jedenfalls sei die erklärte Kündigung als Abmahnung auszulegen, so dass die Schriftsatzkündigung das Mietverhältnis beendet habe.

19

Zudem habe sie einen Rückforderungsanspruch gem. §§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Die Miete sei auf Grund der Nichtgewährung des Gebrauchs kraft Gesetzes auf 0 gemindert, ohne dass sie sich darauf habe berufen müssen. Das Mitobjekt sei ihr zu keinem Zeitpunkt übergeben worden.

20

Sie sei mit der Rückforderung der rechtsgrundlos bezahlten Miete nicht gem. § 814 Alt. 1 BGB ausgeschlossen, da sie zwar die Tatumstände gekannt habe, aus denen sich ergeben habe, dass sie nicht zur Mietzahlung verpflichtet gewesen sei, jedoch nicht gewusst habe, dass sie aufgrund der Mietminderung kraft Gesetzes nichts schulde. Diesen Schluss habe sie nach der maßgeblichen Parallelwertung der Laiensphäre aus den Tatsachen nicht ziehen können. Sie sei der Auffassung gewesen, sie müsse die Miete weiterbezahlen.

21

Ihr stehe gem. §§ 812 Abs. 1 Satz 1, 551 BGB auch ein Anspruch auf Rückzahlung der Kautions in Höhe von 5.100,00 € zu. Sie habe mit Leistung der Sicherheit einen aufschiebend bedingten Anspruch auf ihre Rückgewähr erworben. Die Bedingung sei mit Rückgabe der Mietsache eingetreten. Der Kautionsrückzahlungsanspruch sei auch fällig, da die Beklagte bereits jetzt absehen könne, dass sie zur Befriedigung ihrer Ansprüche nicht auf die Kautions zurückgreifen müsse, da ihr die Räumlichkeiten zu keinem Zeitpunkt übergeben worden seien und die Beklagte insofern kein Sicherheitsbedürfnis habe.

22

Auch haben sie einen Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten aus § 280 Abs. 1 BGB in der geltend gemachten Höhe.

23

Die im Rahmen der Widerklage geltend gemachten Mieten für die Monate August bis Oktober 2024 seien nicht geschuldet.

24

Die Klägerin beantragt,

1. festzustellen, dass ihre Kündigung vom 30.07.2024 wirksam ist und das Mietverhältnis zwischen den Parteien beendet hat,
2. die Beklagte zu verurteilen, an sie 17.153,51 € zu zahlen,
3. die Beklagte zu verurteilen, an sie 1.626,29 € zu zahlen.

25

Die Beklagte beantragt Klageabweisung und beantragt im Rahmen der Widerklage,

die Klägerin zu verurteilen, an sie 5.165,79 € zu bezahlen, nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB aus 1.721,93 € seit dem 06.08.2024, aus 1.721,93 € seit dem 05.09.2024 und aus 1.721,93 € seit dem 07.09.2024.

26

Die Klägerin beantragt

Abweisung der Widerklage.

27

Die Beklagte behauptet, die Mietsache sei am 08.01.2024 durch ihren Hausmeister, den Zeuge ... n, an die Mitarbeiter der Klägerin, die Zeugen ... sowie - ..., vertragsgemäß übergeben worden, wobei die Schlüssel zum Haupteingang des Objekts und zum Korridor des 3. OG Ost ausgehändigt worden seien. Die Büroräume selbst seien vereinbarungsgemäß unverschlossen übergeben worden. Die Klägerin sei auf die Möglichkeit hingewiesen worden, selbst dort eine Schließanlage einbauen zu lassen.

28

Die Klägerin habe erstmals mit Schreiben des Klägersvertreters vom 30.07.2024 behauptete, ihr seien die streitgegenständlichen Räumlichkeiten nicht übergeben worden.

29

Die Beklagte ist der Meinung, die klägerseits mit Schreiben vom 30.07.2024 erklärte fristlose Kündigung als auch die fristlose Schriftsatzkündigung aus der Klageschrift seien mangels eines Kündigungsgrundes gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam und hätten den streitgegenständlichen Mietvertrag nicht zum 30.07.2024 beendet. Der Vortrag der Klägerin, sie habe wiederholt vergeblich die Übergabe der streitgegenständlichen Räumlichkeiten gefordert – was im Übrigen bestritten werde –, sei unsubstantiiert. Es sei schlicht nicht nachvollziehbar, dass die Klägerin die vereinbarte Miete von Januar bis Juli 2024 in voller Höhe vorbehaltlos gezahlt habe, wenn dieser die angemieteten Räumlichkeiten nicht übergeben worden seien.

30

Die Klägerin habe auch keinen Anspruch auf Rückzahlung der Mietzahlungen. Die Klägerin sei verpflichtet gewesen, die Mietzahlungen zu leisten. Zwischen den Parteien habe vom 01.01.2024 bis 31.10.2024 ein Mietverhältnis über die streitgegenständlichen Räumlichkeiten bestanden.

31

Selbst wenn das Mietobjekt der Klägerin nicht übergeben worden wäre, würde ein Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Mietzahlungen ausscheiden, da diese über ein halbes Jahr lang vorbehaltlos und in Kenntnis ihrer tatsächlich nicht bestehenden Schuld gezahlt worden wären, § 814 BGB. Die Kenntnis der Nichtschuld ergebe sich aus einer Parallelwertung des betreffenden Sachverhalts in der Laiensphäre. Auch einem juristisch nicht vorgebildeten Mieter sei das Wissen zu unterstellen, dass er keine Mietzahlungen zu leisten habe, wenn er den Mietgegenstand nicht erhalten habe. Die Klägerin habe objektiv vernünftigerweise nicht davon ausgehen dürfen, zu Mietzahlungen verpflichtet zu sein, wenn sie das Mietobjekt im Gegenzug nicht erhalten habe.

32

Der klägerseits geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung der hinterlegten Kautions sei mangels Abrechnung jedenfalls noch nicht fällig.

33

Mangels Verzugs der Beklagten seien der Klägerin auch die außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten nicht zu erstatten.

34

Sie habe einen Anspruch auf die im Rahmen der Widerklage geltend gemachten Mietzinsszahlungen für die Monate August 2024 bis Oktober 2024 nebst Verzugszinsen gemäß §§ 535 Abs. 2, 286 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag, da das streitgegenständliche Mietverhältnis erst durch ihre am 28.10.2024 ausgesprochene fristlose Kündigung zum 31.10.2024 geendet habe.

35

Es wurde am 13.03.2025 und 03.04.2025 mündlich verhandelt und Beweis erhoben durch Einvernahme der Zeugen ..., ... und Zudem wurde der Geschäftsführer der Klägerin informatorisch gehört. Auf die Protokolle sowie die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze samt Anlagen wird ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

A.

36

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet. Die Widerklage ist zulässig und überwiegend begründet.

37

I. Die Klägerin hat weder einen Anspruch auf die begehrte Feststellung noch auf Rückzahlung der geleisteten Mietzahlungen sowie der Kautions noch auf Erstattung der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten.

38

1. Der geltend gemachte Anspruch auf Feststellung der Beendigung des Mietvertrags zum 30.07.2024 besteht nicht.

39

a) Zwischen den Parteien wurde am 29.12.2023 ein schriftlicher Mietvertrag mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2025 mit Verlängerungsoption geschlossen. Mit Schreiben vom 13.06.2024 kündigte die Klagepartei den Mietvertrag ordentlich zum 31.12.2025 (B 2).

40

b) Durch die seitens der Klageparteien mit Schreiben vom 30.07.2024 erklärte fristlose Kündigung wurde das Mietverhältnis nicht vorzeitig zum 30.07.2024 beendet (K 2).

41

Es lag kein wichtiger Grund i.S.v. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB vor. Zwar wurde das Mietobjekt zu keinem Zeitpunkt der Klägerin übergeben, allerdings befand sich die Klagepartei diesbezüglich in Annahmeverzug. Dies steht aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts fest.

42

(1) Die Beklagte konnte nicht nachweisen, dass das Objekt am 08.01.2024 an die Klägerin übergeben wurde. Ein Übergabeprotokoll – wie es in § 3 Ziffer 6 des Mietvertrages vorgesehen ist – wurde unstreitig zu keinem Zeitpunkt angefertigt. Der Geschäftsführer der Klägerin sowie der Zeuge ..., Vater des Geschäftsführers der Klagepartei und Angestellter der Klägerin, bestritten, dass das Objekt übergeben wurde.

43

Auch durch die Einvernahme der anderen Zeugen ... konnte das Gericht nicht zu der Überzeugung gelangen, dass der Klägerin die vertraglich geschuldeten Schlüssel übergeben wurden. Laut § 3 Ziffer 5 des Mietvertrages war die Beklagte verpflichtet, die Haustür-, Korridor- und Briefkastenschlüssel zu übergeben.

44

Zwar behauptete der Zeuge ..., ein früherer Mitarbeiter der Klägerin, die Räumlichkeiten seien samt Schlüssel übergeben worden. Er habe zusammen mit dem Zeugen ... den Hausmeister des Objekts, den Zeugen ..., am Objekt getroffen. Bei diesem Treffen hätten sie von dem Zeugen ... einen Schlüsselbund mit einem oder mehreren Schlüsseln erhalten. Es habe sich dabei um den Schlüssel für die Eingangstüre gehandelt und wohl auch den Briefkastenschlüssel, da sie in den Briefkasten geschaut hätten. In diesem Zusammenhang habe der Zeuge ... auch nach den Büroräumen und den Schlüsseln gefragt. Der Zeuge ... habe geantwortet, dass man die Schlösser selbst mitbringen müsse.

45

In Hinblick auf die Anlage B 1, ein vorgeblich von dem Zeugen ... gefertigtes Schreiben, räumte dieser ein, dass es sich bei seiner dortigen Aussage, er habe sämtliche Schlüssel für die, nämlich für den

Haupteingang und für den Korridor zu den angemieteten Büroräumen, erhalten, um eine Vermutung gehandelt habe.

46

Zwar wurden von dem Zeugen ... die Angaben des Zeugen ... zum Teil bestätigt, allerdings weichen die Angaben im Detail auch voneinander ab. Im Januar 2024 habe er dem Zeugen ... in Anwesenheit des Zeugen ... die Schlüssel für die Eingangstüre und den Korridorschlüssel, nicht aber den Briefkastenschlüssel übergeben.

47

Aufgrund der vorliegenden Differenzen der seitens der Beklagten genannten Zeugen ... konnte das Gericht nicht zu der Überzeugung gelangen, dass eine Übergabe der Räumlichkeiten bzw. der vertraglich geschuldeten Schlüssel am 08.01.2024 stattgefunden hat.

48

(2) Allerdings hat die Klägerin die nicht erfolgte Übergabe der Schlüssel und damit des Mietobjektes zu vertreten.

49

Das Gericht ist davon überzeugt, dass der Klägerin die Haustür- und Korridorschlüssel zum Objekt, nicht aber zu den beiden Büroräumlichkeiten seitens des Zeugen ... angeboten, jedoch von dieser abgelehnt wurden. Dies bestätigten sowohl der klägerische Geschäftsführer als auch der Zeuge

50

Der Geschäftsführer der Klägerin gab in seiner informatorischen Einvernahme an, dass er die Annahme der angebotenen Haustür- und Korridorschlüssel verweigert habe, da er auch Schlüssel zu den Bürotüren hätte haben wollte. Ihm sei gesagt worden, dass er die Büroschlüssel selber besorgen müsse.

51

Der Zeuge ... bestätigte die Angaben seines Sohnes und sagte aus, einmal, nämlich am 22.02.2024 – das habe er anhand der Rechnung nachvollzogen – in dem streitgegenständlichen Objekt gewesen zu sein, um die Schlüsselübergabe zu machen. Der Zeuge ... habe ihm den Eingangsschlüssel übergeben wollen, den Büroschlüssel solle er selbst besorgen. Er habe die Annahme des Schlüssels verweigert und den Zeugen ... darauf hingewiesen, dass dies aus Brandschutzgründen nicht möglich sei. Er habe den Zeugen ... aufgefordert, alle Schlüssel zu besorgen und sich dann wieder zu melden. Bis Juli 2024 habe sich dieser jedoch diesbezüglich nicht mehr gemeldet.

52

Die Klagepartei war nicht berechtigt, die Annahme der angebotenen Schlüssel zu verweigern. Laut § 3 Ziffer 5 des Mietvertrages war die Beklagte verpflichtet, lediglich die Haustür-, Korridor- und Briefkastenschlüssel, nicht aber Büroschlüssel zu übergeben.

53

Entgegen der Ansicht des Geschäftsführers der Klägerin gab es bezüglich der Büroschlüssel insofern keine vertraglichen Absprachen, als keine vertragliche Verpflichtung der Beklagten bestand, solche an diese zu übergeben. Insofern beruhte das Verständnis des klägerischen Geschäftsführers, dass mit dem Korridorschlüssel auch die Büroschlüssel gemeint seien, dies kenne er so aus anderen Objekten, in denen sie nicht nur zwei Büroräume angemietet hätten, allein auf einer fehlerhaften Annahme von ihm.

54

Dass die Büroschlüssel in dem streitgegenständlichen Objekt mit zahlreichen, oft wechselnden Mietern von den Mietern selbst eingebaut werden sollten, erscheint auch sachlich nachvollziehbar und plausibel. Nach den Angaben des Zeugen ... n ... würden aus Haftungsgründen die alten Zylinder immer ausgebaut werden und die neuen Mieter müssten einen Zylinder mit Schlüssel mitbringen. Zudem ist zu bedenken, dass es sich dabei um einen relativ geringen Aufwand handelt. Nach Schätzung des Geschäftsführers der Klägerin belaufen sich die Kosten für ein Schloss auf 15,00 € und muss für den Einbau mit einer Arbeitszeit von etwa einer halben Stunde gerechnet werden. Der Zeuge ... behauptete auch, ihm sei von Seiten der Klagepartei zugesagt worden, Zylinder aus dem Bauhaus zu holen und einzubauen.

55

Dass die Annahme der angebotenen Schlüssel zu Recht aus Gründen des Brandschutzes verweigert worden seien, stellt eine Behauptung allein des Zeugen ... , nicht aber der Klagepartei dar und wurde im Übrigen auch seitens der Beklagten bestritten.

56

(3) Selbst wenn die Klägerin die Annahme der angebotenen Schlüssel zu Recht verweigert hätte, fehlt es vorliegend an der erforderlichen Abmahnung gem. § 543 Abs. 3 BGB. Die schriftsätzlich seitens der Klägerin vorgebrachte pauschale Behauptung, dass sie wiederholt die Übergabe der Räumlichkeiten verlangt habe, indem ihr Geschäftsführer persönlich vor Ort gewesen sei und die Übergabe der Räume thematisiert habe und ab März 2024 regelmäßig bei dem Zeugen ... nachgefragt worden sei, wann die Räume übergeben werden würden, wurde weder von dem Geschäftsführer der Klägerin noch von den Zeugen ... im Rahmen der Beweisaufnahme bestätigt. Auch im Schreiben der Klägerin vom 13.06.2024 ist nicht erwähnt, dass ihr kein Gebrauch an der Mietsache eingeräumt wurde. Vielmehr wird um die Möglichkeit einer vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages oder einer Untervermietung gebeten. Dass sie „aufgrund der aktuellen Situation“ die Büroräume nicht nutzen könne und daher sinnlos Miete zahle, muss aus Empfängersicht nicht dahingehend verstanden wurde, dass der Mietgebrauch überhaupt nicht eingeräumt wurde.

57

2. Die Klägerin hat auch keinen Anspruch auf Rückzahlung der für Januar bis Juli 2024 geleisteten Mietzahlungen aus § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB.

58

(1) Die Zahlungen beruhen auf dem Umstand, dass zwischen den Parteien am 29.12.2023 ein Mietvertrag geschlossen wurde, wonach sich die Klägerin gem. § 5 verpflichtete, einen monatlichen Mietzins i.H.v. insgesamt € 1.721,93 € zu zahlen.

59

Zwar wurde das Mietobjekt zu keinem Zeitpunkt der Klägerin übergeben, so dass die Klägerin grundsätzlich auch nicht zur Mietzahlung verpflichtet war; ein Mieter ist erst zur Mietzahlung verpflichtet, wenn ihm der Vermieter den Gebrauch der Mietsache ermöglicht hat. Dies geschieht in der Regel durch Übergabe der Schlüssel. Allerdings hat die Klagepartei aus den oben ausgeführten Gründen die unterbliebene Übergabe zu verantworten.

60

(2) Im Übrigen könnte die Klägerin die geleisteten Mietzahlungen auch nicht zurückfordern, da sie Kenntnis von dem Nichtbestehen ihrer Schuld hatte, § 814 BGB. Auch wenn es sich bei dem Geschäftsführer der Klägerin um einen juristischen Laien handelt, so ist er zum einen nach eigenen Angaben seit Jahren als Geschäftsmann tätig, der ein Unternehmen leitet; zum anderen handelt es sich um einen einfach gelagerten und auch für einen juristisch nicht Vorgebildeten leicht zu verstehenden Sachverhalt. Gemäß der Parallelwertung des Sachverhalts in der Laiensphäre kann dem Geschäftsführer der Klägerin unterstellt werden, gewusst zu haben, bei der vollständigen Vorenthaltung der Mietsache nicht zu einer Gegenleistung verpflichtet gewesen zu sein.

61

3. Die Klägerin hat auch keinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautions gem. § 812 Abs. 1 BGB, da ein solcher zum Schluss der mündlichen Verhandlung noch nicht fällig war.

62

Die Beklagte ist grundsätzlich als Vermieterin verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber der Klägerin als Mieterin die Mietsicherheit abzurechnen und die Mietkaution an diese zurückzuzahlen. Der Anspruch auf Rückzahlung der Mietsicherheit wurde jedoch nicht bereits mit Beendigung des Mietverhältnisses zum 31.10.2024 fällig, zumal die Beklagte auch nach dem Vertragsende noch ein Sicherheitsinteresse hatte.

63

Die Beklagte hat gem. § 8 des Mietvertrages das Recht, nach Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche offenen Ansprüche gegen die Klägerin, die ihr aus dem Mietverhältnis zustehen, mit der Kautions zu verrechnen. Zu derartigen Forderungen gehören neben Nachzahlungen von Betriebskostenabrechnungen oder eventuelle Schadensersatzansprüche wegen Mängeln am Mietobjekt auch noch offenen

Mietforderungen. Hierfür steht ihr eine angemessene, nicht allgemein bestimmbare Abrechnungsfrist zu, deren Länge von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls abhängt.

64

Vorliegend ist von einer Frist von mindestens 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses zum 31.10.2024 auszugehen. Zwar ist vorliegend zu bedenken, dass die Klagepartei lediglich 2 kleinere Büroräume angemietet und die Räumlichkeiten unstreitig nicht bezogen hat. Auch wurde die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 der Klägerin bereits kurz vor der mündlichen Verhandlung im März 2025 übergeben. Allerdings war zwischen den Parteien auch streitig, inwiefern noch weitere Mietforderungen für die Monate August bis Oktober 2024 offen sind (s. Widerklage).

65

4. Mangels eines Anspruchs der Klägerin besteht auch unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes kein Anspruch auf Erstattung der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten. Die Beklagte befand sich nicht in Verzug.

66

II. Die Widerklage war zulässig und überwiegend begründet. Die Beklagte hat einen Anspruch auf Zahlung des Mietzinses für die Monate August bis Oktober 2024 samt Zinsen.

67

1. Der zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag wurde mit Schreiben der Beklagten vom 28.10.2024 gem. § 543 Abs. 1 BGB fristlos zum 31.10.2024 gekündigt (B 3). Zu diesem Zeitpunkt befand sich die Klägerin mit der Zahlung von 3 Monatsmieten in Verzug, so dass ein Kündigungsgrund gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorlag. Trotz der nicht erfolgten Übergabe des Mietobjektes war die Klägerin zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet, da sich diese – wie oben ausgeführt – in Annahmeverzug befand.

68

2. Unstreitig kam die Klägerin ihrer Verpflichtung aus § 5 des Mietvertrags, jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats einen Mietzins i.H.v. 1.721,93 € zu zahlen, in den Monaten August bis Oktober 2024 nicht nach. Eine Abmahnung war nicht vorliegend erforderlich; die Klägerin war – wie mit Schriftsatz vom 30.07.2024 mitgeteilt – davon überzeugt, keinen Mietzins zu schulden.

69

3. Auch hinsichtlich der geltend gemachten Verzugszinsen ist die Widerklage überwiegend begründet. Die Beklagte hat einen Anspruch auf Verzugszinsen gem. §§ 286, 288 Abs. 2 BGB. Die Klägerin befand sich mit den Mietzahlungen in Verzug, so dass Zinsen am 06.08.2024, 05.09.2024 und 07.10.2024 (nicht wie beantragt am 07.09.2024) fällig wurden.

B.

70

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Die teilweise Abweisung der Widerklage war geringfügig und erfolgte lediglich in Hinblick auf den Zinsbeginn für den Mietzins des Monats Oktober 2024.

71

Die Entscheidung hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.