LG Nürnberg-Fürth, Endurteil v. 10.07.2026 – 14 O 3052/25

Titel:

Keine Vertragsanpassung eines gewerblichen Mietvertrages wegen Baukostensteigerungen

Normenkette:

BGB § 313 Abs. 1

Leitsätze:

1. Eine Anpassung des Mietvertrags wegen Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 BGB setzt voraus, dass die behauptete Kalkulationsgrundlage tatsächlich gemeinsame Geschäftsgrundlage der Parteien geworden ist; dies ist bei nicht offengelegten Baukostenkalkulationen des Vermieters nicht der Fall. (Rn. 28 – 40) (redaktioneller Leitsatz)

2. Vertraglich umfassend geregelte Risikoverteilungen, insbesondere zur Kosten- und Baukostenverteilung, schließen eine Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB wegen Baukostensteigerungen grundsätzlich aus. (Rn. 32 – 35 und 51 – 54) (redaktioneller Leitsatz)

3. Weder der Ukrainekrieg noch die Corona-Pandemie begründen ohne konkrete Erschütterung der Sozialexistenz des Vermieters eine Störung der großen Geschäftsgrundlage im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB. Ein abstrakter Verweis auf Lieferkettenstörungen genügt hierfür nicht. (Rn. 41 – 44) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Störung der Geschäftsgrundlage, Baukostenrisiko, Risikoverteilung, Mietvertragsanpassung, Baukostensteigerung, Investitionsrisiko, Gewerberaummiete

Fundstelle:

NJOZ 2026, 1484

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 29.720,83 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die durch ein gewerbliches Mietverhältnis verbundenen Parteien streiten über die Wirksamkeit einer einseitigen Mietzinserhöhung und eine sich daraus ergebende erhöhte Mietzinsforderung für August 2025.

2
Die Klägerin gehört zu einer großen Unternehmensgruppe im Bereich der Immobilienwirtschaft. Die Beklagte mietete mit Mietvertrag vom 02.07.2021 (Anlage K1) auf dem Gelände … straße … von der Klägerin noch zu errichtende Gewerberäume mit einer Größe von insgesamt ca. 27.109,64 qm zum Zwecke des Betriebes einer Verwaltung eines …großhandels.

3
Dem Abschluss des Mietvertrags gingen Vertragsverhandlungen zwischen den Parteien über einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren voraus. Der Erstentwurf des Mietvertrags (Anlage B1) sah einen Mietzins von 5,94 €/qm für die Hallenflächen sowie 10,95 €/qm für die Büro- und Sozialräume vor. Der zwei Jahre später abgeschlossene Mietvertrag vom 02.07.2021 (Anlagen K1 bis K5) sah einen Mietzins von jeweils 5,50 €/qm und 10,85 €/qm vor. Mit einem 2. Nachtrag zum Mietvertag vom 18.12. und 19.12.2023

(Anlage K7) wurde die Übergabe der Gewerberäume zum 01.12.2023 sowie ein Mietzins von 135.044,02 € vereinbart. Vereinbart wurde zudem eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren.

4
Gemäß dem Mietvertrag waren Baumaßnahmen klägerseits geschuldet, die die Klägerin in den Jahren 2022 und 2023 erbrachte. Bezüglich der Kostenverteilung unterschieden die Parteien im Mietvertrag zwischen sog. mieterspezifischen Ausbauten und vermieterspezifischen Ausbauten. Gemäß § 1 Ziff. 1.4 heißt es zu den mieterspezifischen Ausbauten auszugsweise:

„Das Mietobjekt wird durch den Vermieter nach Maßgabe der als Anlage 3.1 bis 3.3 beigefügten Pläne und Grundrisse und der als Anlage 6 beigefügten Baubeschreibung und Schnittstellenliste nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst schlüsselfertig bis spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung (siehe Bestimmungen in § 3 Ziffer 3.3) erstellt (nachfolgend das „Bauvorhaben“ oder der „Vermieterausbau“) – frühestens jedoch 12 Monate nach Unterzeichnung dieses Mietvertrages („Übergabetermin“).“

5
Zu den mieterspezifischen Ausbauten heißt es gemäß § 1 Ziff. 1.6 auszugsweise:

„Der Mieter wünscht, dass der Vermieter für den Mieter/Mietgegenstand weitere Ausbauleitungen – nachfolgend „mieterspezifische Ausbauten“ genannt –, die der Vermieter nach dem Vermieterausbau nicht schuldet, erbringen lässt. Die heute bekannten mieterspezifischen Ausbauten sind in der Baubeschreibung, Anlage 6, gelb markiert und die Schätzung der Ausbaukosten in Anlage 10 aufgeführt.“

6
Die dem Mietvertrag als Anlage 6 beigefügte Baubeschreibung befindet Sich als Anlage K2 bei den Akten.

7
Für die mieterspezifischen Ausbauten sah der Mietvertrag eine Errichtung im „Open Book Verfahren“ vor, die in Anlage 9 zum Mietvertrag (Anlage K3) geregelt war. Dem Mietvertrag war für die mieterspezifischen Ausbauten eine Kostenschätzung als Anlage 10 (Anlage K4) begefügt.

8
Gemäß §§ 8.4.1 und 8.4.2 des Mietvertrags hatte die Beklagte zudem das Kostenrisiko für künftige bauliche Änderungen an der Mietsache übernommen, die auf den regulatorischen Anforderungen und/oder Vorschriften für den … Großhandel beruhen. Die Parteien hatten außerdem eine Indexmiete vereinbart, § 7 des Mietvertrags.

9
Auf den Mietvertrag (Anlagen K1 bis K5) sowie auf den ersten und den zweiten Nachtrag zum Mietvertrag (Anklagen K6 und K7) wird ergänzend Bezug genommen.

10
Mit Schreiben vom 02.11.2023 wandte sich die Klägerin an die Beklagte und kündigte an, eine Erhöhung der Miete zu beabsichtigen. Dabei räumte sie ein, dass sie mit der Ausbauverpflichtung im Mietvertrag zwar grundsätzlich das Kalkulationsrisiko übernommen habe. Die Klägerin stellte dabei aber zugleich auf eine besondere Ausnahmelage in Folge des Ukrainekriegs und ein sich daraus ergebendes Recht zur Vertragsanpassung ab.

11
Mit Schreiben vom 25.07.2024 (Anlage K9) wurde der Beklagten eine Kalkulation der Baukosten übersandt. Die Beklagte lehnte mit Schreiben vom 22.08.2024 (Anlage K11) eine Anpassung der Grundmiete ab. Mit Schreiben vom 11.09.2024 erhielt die Beklagte eine erneute Aufforderung, der Anpassung der Grundmiete zuzustimmen. Die Beklagte verweigerte dies. Mit Schreiben der Klägerin vom 07.05.2025 (Anlage K12) wurde eine rückwirkende Mietzinserhöhung ab 01.08.2024 von 118.883,32 € brutto auf 148.604,15 € brutto ausgesprochen.

12
Die Klägerin behauptet, die allgemeinen Baukosten seien im Zeitraum zwischen Mietvertragsschluss und Übergabe der Mietsache um 34 % gestiegen. Aus der allgemeinen Baukostensteigerung, gefolgert aus den Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes, ergebe sich plausibel auch eine Erhöhung der eigenen

Baukosten. Aufgrund dieser Baukostensteigerung sei keine Deckung der von der Klägerin verauslagten Kosten mehr möglich. Ursprünglich seien 16.656.396,91 € kalkuliert worden, und tatsächlich angefallen seien nunmehr 24.944.880,01 €. Von den Parteien sei dem Mietvertrag eine Urkalkulation der Baukosten zugrunde gelegt worden, die zwar nicht Teil des Mietvertrages, aber deren Geschäftsgrundlage sei. Die behauptete Baukostensteigerung sei auf Lieferkettenstörungen infolge des Ukrainekriegs sowie der Corona-Pandemie zurückzuführen.

13
Bei Vorvertragsschluss am 18.02.2021/28.02.2021 sowie Vertragsschluss am 15.07.2021 sei trotz des Ausbruchs der Corona-Pandemie nicht vorhersehbar gewesen, dass sich die Baupreise bis zur Übergabe der Mietsache am 01.12.2023 um 34 % erhöhen würden.

14
Die Klägerin meint, ihr stehe ein Anspruch auf Vertragsanpassung aus § 313 Abs. 1 BGB aufgrund Wegfalls der Geschäftsgrundlage zu. Sie ist im Wesentlichen der Ansicht, dass sich ein Recht zur Vertragsanpassung aus dem Umstand ergebe, dass sich die Baupreise um 34 % erhöht hätten.

15
Ferner führt die Klägerin aus, es sei auf den Ukraine-Krieg als Umstand abzustellen, der gemäß § 313 Abs. 1 BGB unvorhersehbar gewesen sei. Dem steht nach Auffassung des Klägers auch § 1 Ziff. 1.4 des Mietvertrages nicht entgegen, da dieser zwar das grundsätzliche Baukostenrisiko dem Kläger auferlege, nicht jedoch außergewöhnliche, nach Vertragsschluss eingetretene und völlig unvorhersehbare Kostensteigerungen infolge externer Ereignisse. Derartige Entwicklungen seien – so die Klägerin – nicht absehbar gewesen und überschreiten den typischen Risikorahmen eines Vermieterausbaus.

16
Die Klägerin meint, die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Anpassung der Miete für Gewerberäume wegen staatlichen Lockdownmaßnahmen während der Covid-19-Pandemie (insbesondere BGH, Urteil vom 12.01.2022 – XII ZR 8/21) sei auf den vorliegenden Fall übertragbar.

17
Die Klägerin beantragt:

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin … nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.08.2024 zu zahlen.

18
Die Beklagte beantragt:

die Klage abzuweisen.

19
Die Beklagte bestreitet die von der Klägerin behauptete Baukostenkalkulation und die behauptete Steigerung der Baukosten. Eine Baukostenkalkulation sei nicht Grundlage des Vertrags geworden.

20
Der Beklagte behauptet, es sei der Klägerin bereits zu Zeitpunkt des Vertragsschlusses bekannt gewesen, dass die Baukosten seit dem Beginn der Vertragsverhandlungen im dritten Quartal 2019 eine stark steigende Tendenz aufgewiesen hätten. Es sei bereits in der Zeit von 2017 bis 2019 zu Preissteigerungen im Bauhauptgewerbe gekommen, was der Klägerin nicht unbekannt gewesen sei. In voller Kenntnis dieser Umstände sei dennoch Einigkeit über den o.g. Mietzins erzielt worden. Ohne jeden Einfluss des Ukrainekriegs habe sich diese preisliche Entwicklung nur fortgesetzt.

21
Die Beklagte meint, ein Anspruch aus § 313 Abs. 1 BGB bestehe schon deshalb nicht, weil mangels abweichender Vereinbarung bei einem Mietvertrag der Vermieter das alleinige Kostenrisiko von Baukostensteigerungen und der Geldentwertung trage. Da die Baupreise sich zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses schon mindestens dreieinhalb Jahre in einem Aufwärtstrend befanden, sei schon keine schwerwiegende Veränderung im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB gegeben. Auch folgert die Beklagte aus den vertraglichen Vereinbarungen betreffend der Kostenverteilung, dass das Kostenrisiko ausdrücklich

vertraglich verteilt worden und deshalb nicht davon auszugehen sei, dass die Parteien den Vertrag mit diesem Inhalt bei einer Vorhersehbarkeit der Baukostensteigerung nicht geschlossen hätten.

22
Das Gericht hat am 09.12.2025 mündlich zur Sache verhandelt. Beweis wurde nicht erhoben. Mit nachgelassenem Schriftsatz vom 19.12.2025 machte der Kläger ergänzende Ausführungen zu rechtlichen Hinweisen des Gerichts in der Verhandlung.

23
Bezüglich des Sach- und Streitstands wird ergänzend auf die Verfahrensakten, insbesondere auf die Parteischriftsätze nebst Anlagen, sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 09.12.2025 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

24
Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

25
Die Klage ist zulässig. Das Landgericht Nürnberg-Fürth ist örtlich zuständig gemäß § 29a ZPO und sachlich zuständig gemäß §§ 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG.

II.

26
Die Klage ist unbegründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB und kann daher keine höhere, als die vertraglich vereinbarte Miete verlangen.

27
1. Nach § 313 Abs. 1 BGB kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, wenn sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten. Eine Anpassung kann dann verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

28
a. Die Vertragsparteien haben hier schon, anders, als die Klägerin behauptet, nicht die von der Klägerin vorgetragene Baukostenkalkulation der Höhe nach dem zwischen ihnen geschlossenen Mietvertrag zugrunde gelegt.

29
Geschäftsgrundlage sind die bei Vertragsschluss bestehenden gemeinsamen Vorstellungen beider Parteien oder die vom Geschäftspartner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei von dem Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille der Parteien auf dieser Vorstellung aufbaut (BGH NJW 2011, 3287; BGH NJW 1993, 1856; BGH NJW-RR 2006, 1277, m.w.N.).

30
Aus dem klägerischen Vortrag und den dem Gericht vorgelegten Vertragsunterlagen ergibt sich nicht, dass die Baukostenkalkulation der Höhe nach bezüglich der vom Kläger zu erbringenden Bauleistungen (sog. „Vermieterausbau“) jemals Gegenstand der Vertragsverhandlungen, mithin Teil der Vorstellungen der Parteien war, insbesondere auch nicht, dass sich die Parteien eine bestimmte Höhe an Baukosten oder einen bestimmten diesbezüglichen Kostenrahmen einvernehmlich vorgestellt hatten.

31
Dabei hat das Gericht zunächst berücksichtigt, dass es sich um einen atypischen Mietvertrag handelt, bei dem der Kläger versprochen hat, ein für den Beklagten passendes Objekt erst zu erbauen, und der Kläger sich dann durch eine lange Mindestmietlaufzeit eine Amortisation der angefallenen Baukosten erhoffte. Dies

rechtfertigt jedoch im Ergebnis nicht die Annahme, die Baukosten für den Vermieterausbau seien dem Vertrag beiderseits zugrunde gelegt worden. Denn der Mieter hat grundsätzlich keine Einsicht in den Investitionshorizont des Vermieters und macht sich dazu typischerweise auch keine Gedanken.

32
b. Wie der umfassende, die Risikoverteilung austarierende Mietvertrag zwischen den Parteien zeigt, hatten die Parteien im Gegensatz dazu ganz konkrete Vorstellungen, wer welche Kosten tragen soll.

33
So wurde vereinbart, dass bestimmte Bauleistungen von der Klägerin kostenmäßig zu tragen, andere, von der Beklagten darüberhinausgehende gewünschte Bauleistungen hingegen von ihr selbst (§ 1 Ziff. 1.4 u. Ziff. 1.6 des Mietvertrags).

34
Auch ansonsten haben die Parteien durch die Vereinbarung einer Indexmiete in § 7 Mietvertrag vereinbart, dass die Beklagte das Risiko der Geldentwertung tragen soll. Auch in §§ 8.4.1 und 8.4.2 hat die Beklagte das Baukostenrisiko für künftige, aufgrund der gesetzlichen Vorgaben an den … Großhandel notwendigen Gesetzesänderungen auf sich genommen. Zudem wurde auch das Instandsetzungs- und Instandhaltungsrisiko in § 11 teilweise übernommen.

35
Wenn die Parteien sich so umfassende Vorstellungen über die Verteilung von Kostenrisiken gemacht haben, und die von der Klägerin zu tragenden Baukosten dennoch keine Erwähnung finden, kann dies aus Sicht des Gerichts nur die Annahme rechtfertigen, dass diese keine Geschäftsgrundlage waren.

36
c. Bezüglich der von der Klägerin zu tragenden Baukosten der Höhe nach lag auch keine von der Beklagten erkennbaren, jedoch nicht beanstandete Vorstellung im Sinne von § 313 Abs. 1 BGB zugrunde.

37
Für die von der Beklagten zu tragenden, mieterspezifischen Ausbauten wurde besonders eng im sog. Open-Book-Verfahren zur Kostenermittlung zusammengearbeitet. Das zeigt, dass die Parteien durchaus offen über Baukosten gesprochen haben, soweit Anlass dafür bestand.

38
Über die vom Kläger zu tragenden Baukosten wurde jedoch nur intern innerhalb ihrer eigenen Unternehmensgruppe, und für den Beklagten nicht erkennbar gesprochen.

39
Etwaige Kalkulationsgrundlagen wie die von der Beklagten vorgelegten Urkalkulation waren der Beklagten bei Vertragsschluss unbekannt. Daran ändert nichts, dass die Klägerin vorträgt, die „maßgeblichen Umstände“ seien der Beklagten „aufgrund ihrer engen Einbindung in Planung und Baufortschritt bekannt“ gewesen. Hieraus ergibt sich gerade nicht, dass der Beklagten bekannt gewesen wäre, welche voraussichtlichen Kosten die Klägerin für welche Baumaßnahme veranschlagt hatte.

40
d. Wenn der Klägerin daran gelegen gewesen wäre, die von ihr kostenmäßig zu tragenden Baumaßnahmen zur Geschäftsgrundlage zu erheben, hätte sie wohl die – so behauptete – durchgeführte Urkalkulation der Baukosten in die Vertragsverhandlungen eingebracht, um den Mietzins der Höhe nach zu begründen. Da die vertragliche Verpflichtung des Vermieters, Bauleistungen zu erbringen, dem Grunde nach keine typische Hauptleistungspflicht eines Mietvertrags darstellt, hätte das auch nahegelegen. Denn der Klägerin war bewusst, dass sie keine mit der Bauleistung verknüpfte Gegenleistung erhalten würde, sondern nur eine langfristige wirtschaftliche Kompensation durch den vereinbarten Mietzins in Verbindung mit einer Mindestvertragslaufzeit von zehn Jahren.

41
2. Durch den Ukrainekrieg kam es auch nicht zu einer Störung der „großen Geschäftsgrundlage“. Die sog. „große Geschäftsgrundlage“ ist die allgemein anzunehmende Erwartung der vertragsschließenden Parteien, dass sich die grundlegenden politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen eines Vertrags nicht etwa durch Revolution, Krieg, Vertreibung oder eine Naturkatastrophe ändern und die Sozialexistenz

dadurch nicht erschüttert werde (BGH, Urt. v. 12.1.2022 – XII ZR 8/21, NZM 2022, 99; MüKoBGB/Finkenauer, BGB § 313 Rn. 17; Grüneberg, BGB/Grüneberg, 81. Aufl. 2022, BGB § 313 Rn. 5).

42
Davon kann nicht die Rede sein, wenn in einem anderen Land Krieg herrscht und deshalb eine Leistungserschwerung in Deutschland eintritt, da eine konkrete, eigene Betroffenheit durch die Gemeingefahr dargelegt werden muss (MüKoBGB/Finkenauer, BGB § 313 Rn. 37; BGH a.a.O.). Ein abstrakter Verweis auf Lieferkettenstörungen genügt dem nicht.

43
Ähnliches gilt für die Corona-Pandemie. Die von der Klägerin angeführte Rechtsprechung betrifft staatlich angeordnete Geschäftsschließungen zur Eindämmung von Corona-Infektionsrisiken und einem daraus zu folgernden Anspruch auf Vertragsanpassung eines Gewerbemietvertrags. Die in diesem Urteil aufgestellten Grundsätze lassen sich nicht ohne Weiteres auf den vorliegenden Fall übertragen. Denn im angeführten Fall wurde die Erwartung, durch die Anmietung einer Gewerbeimmobilie und die Eröffnung eines Geschäfts Umsatz zu erzielen, vollständig enttäuscht.

44
Im vorliegenden Fall bezieht sich die Klägerin jedoch nur abstrakt auf die durch die Corona-Pandemie verursachten Lieferkettenstörungen, ohne eine Erschütterung der eigenen Sozialexistenz darzulegen. Gerade die Darlegung dessen wäre jedoch notwendig gewesen. Es genügt nicht, dass die Klägerin behauptet, infolge der unerwarteten Entwicklung der Baukosten mit dem Mietvertrag im Ergebnis Verlust zu erwirtschaften.

45
3. Auf die Frage, ob sich die Geschäftsgrundlage – unterstellt, eine wie von der Klägerin behauptete Geschäftsgrundlage sei von den Parteien zugrunde gelegt worden – nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hatte, und die Parteien deshalb den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie dies vorausgesehen hätten, kommt es daher nicht mehr an. Das Gericht hat jedoch erhebliche Zweifel daran.

46
Die Klägerin trägt im nachgelassenen Schriftsatz vom 19.12.2025 dazu vor, bei Abschluss des Vorvertrages am 18.02.2021/28.08.2021 sei noch nicht vorhersehbar gewesen, dass sich die Baupreise im Zeitraum bis zur Übergabe der Mietsache am 01.12.2023 um ca. 1/3 erhöhen würden.

47
Aus dem von der Klägerin vorgelegten Baupreisindex und vom Gericht ergänzend zu den vorherigen Jahren herangezogenen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes ergibt, dass es im Zeitraum der Vertragsverhandlungen zwischen 2019 und 2021 bereits zu signifikanten, wenn auch freilich nicht ganz so erheblichen Preissteigerungen im Baugewerbe kam. So lag der Index im November 2019 bei 91,0 Punkten, im Mai 2021 bei 98,5 Punkten.

48
Trotz der bereits nicht unerheblich geschmälerten Gewinnerwartung sah die Klägerin das nicht als Anlass, zwischen dem Mietangebot vom 16.10.2019 und dem Mietvertrag vom 02.07.2021 eine erhöhte Grundmiete in den Verhandlungen durchzusetzen.

49
Da die Klägerin sich dennoch darauf einließ, einen Mietvertrag zu eben diesen Konditionen abzuschließen, liegt es nahe, dass sie sich dadurch erhoffte, sich in der Verhandlungsphase gegenüber Mitbewerbern durchzusetzen. Insofern hat die Klägerin bewusst ein Risiko auf sich genommen, dass etwaige Gewinnerwartungen enttäuscht werden könnten. Wer in Kenntnis eines solchen Risikos gleichwohl einen Vertrag abschließt, geht ein Risikogeschäft ein, welches billigerweise nicht über § 313 Abs. 1 BGB korrigiert werden darf (MüKoBGB/Finkenauer, 10. Aufl. 2025, BGB § 313 Rn. 74; BeckOGK/Martens, 1.3.2026, BGB § 313 Rn. 107).

50
4. Ebenso bestehen erhebliche Zweifel daran, dass die vom Kläger behauptete Geschäftsgrundlage sich schwerwiegend in beachtlicher Weise veränderte.

51
Maßstab zur Bestimmung einer beachtlichen Grundlagenstörung ist sowohl die vertragliche als auch die gesetzliche Risikoverteilung (BGH Urt. v. 30.4.2009, I ZR 42/07, GRUR 2009, 1162; BeckOGK/Martens, 1.3.2026, BGB § 313 Rn. 110). Haben die Parteien ein bestimmtes Risiko übernommen, kann seine Realisierung nicht zu einer beachtlichen Störung der Geschäftsgrundlage führen (BeckOGK/Martens a.a.O.). Äquivalenzstörungen, die auf vertraglich zugewiesenen Risiken beruhen, sind grundsätzlich von der jeweils vertraglich bestimmten Partei zu tragen, auch wenn dies im Einzelfall erhebliche wirtschaftliche Folgen haben möge (BGH, Urt. v. 27.10.2004, XII ZR 175/02, NJW-RR 2005, 236; BeckOGK/Martens, 1.3.2026, BGB § 313 Rn. 109.1).

52
Wie bereits ausgeführt, haben die Parteien die von ihnen zu tragenden Risiken umfassend vertraglich geregelt, und sind auf Grundlage dessen zu dem letztendlich vereinbarten Mietzins gelangt. Dabei wurde konkret vereinbart, in welcher Hinsicht die Klägerin, und in welcher die Beklagte das Baukostenrisiko zu tragen habe. Der Einwand der Klägerin, dass nur eine funktionale Leistungsbeschreibung, nicht jedoch die Einhaltung einer bestimmten Baukostenhöhe vereinbart wurde, greift nicht durch. Schon nach dem gesetzlichen Leitbild eines Mietvertrags schuldet der Mieter grundsätzlich nur den Mietzins, nicht die Kompensation angefallener Baukosten. Ob dieser Mietzins zur wirtschaftlichen Kompensation führt, fällt in den Risikobereich des Vermieters.

53
Auch wenn das Objekt hier offenkundig auch hinsichtlich des „Vermieterausbaus“ den Wünschen der Beklagten entsprechend erbaut wurde, rechtfertigt dies keine andere Beurteilung, nachdem es sich dennoch um das Eigentum der Klägerin handelt, mit entsprechenden wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten innerhalb und auch über die Zeit des Mietvertrags hinaus.

54
Der Beklagten über eine Korrektur mittels § 313 Abs. 1 BGB das Investitionsrisiko der Klägerin aufzubürden, wäre der vertraglich und gesetzlich vorgesehenen Risikoverteilung nicht zugänglich.

55
Letztlich hat die Klägerin auch im nachgelassenen Schriftsatz vom 19.12.2025 nicht hinreichend dazu vorgetragen, dass es überhaupt tatsächlich zu einer Äquivalenzstörung kam. Ein pauschaler Verweis darauf, dass keine Deckung der verauslagten Kosten ohne eine entsprechende Mieterhöhung möglich sei, genügt nicht.

56
5. Nach alledem kommt es weiterhin nicht darauf an, ob die Baukosten infolge des Ukraine-Kriegs, aufgrund der Corona-Pandemie oder aufgrund sonstiger Faktoren tatsächlich um 34 % gestiegen sind, nachdem ein Anspruch auf Vertragsanpassung aus § 313 Abs. 1 BGB aus mehreren anderen Gründen ausscheidet. Dahinstehen kann daher auch, ob sich die Klägerin durch eine Vereinbarung eines Verzichts auf das Rücktrittsrecht mit der Beklagten – wie noch in der mündlichen Verhandlung vom 09.12.2025 vom Gericht angenommen – tatsächlich treuwidrig verhalten hat.

57
Ebenso kommt es nicht mehr darauf an, dass, selbst bei Annahme einer Störung der Geschäftsgrundlage, eine vollständige Übertragung des Risikos der Baukostensteigerung auf die Beklagte, wie die Klägerin sie im Ergebnis anstrebt, sicherlich nicht die richtige Rechtsfolge sein könnte. Allenfalls wäre dann eine Vertragsanpassung dahingehend denkbar, dass der Verlust infolge der Baukostensteigerung angemessen zwischen den Parteien verteilt wird – nichts anderes sieht die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Anpassung von Mietverträgen für die Zeit des Corona-Lockdowns vor.

III.

58
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

IV.

59
Die vorläufige Vollstreckbarkeit gegen Sicherheitsleistung war gemäß § 709 S. 1 ZPO anzuordnen.

V.

60
Der Streitwert war gemäß § 48 Abs. 1 S. 1 GKG, §§ 3, 4 ZPO entsprechend der Klagehauptforderung, also auf 29.720,83 €, festzusetzen.