

---

**Datum:** 29.03.2021  
**Gericht:** Landgericht Bonn  
**Spruchkörper:** 9. Zivilkammer  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 9 O 155/20  
**ECLI:** ECLI:DE:LGBN:2021:0329.9O155.20.00

---

**Tenor:**

Die Beklagte wird verurteilt, das Ladenlokal im Erdgeschoss des Hauses I-Straße, 00000 G. B nebst Abstellraum im Keller an die Klägerin geräumt herauszugeben.

Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Klägerin 7.654,04 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 30.09.2020 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 38 % und die Beklagte zu 62 %.

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

---

**Tatbestand:**

Die Parteien unterzeichneten am 00. bzw. 00.11.2017 einen Mietvertrag über das Ladenlokal im Erdgeschoss des Hauses I-Straße ind 00000 G B nebst Abstellraum zum Betrieb eines Sonnenstudios und einer medizinischen Massagepraxis für den Zeitraum 00.12.2017 bis zum 00.11.2022. Der monatliche Mietzins, der gemäß § 6 Abs. 1 des Mietvertrages jeweils zum dritten Werktag des Monats fällig wird, wurde unter § 3 des Mietvertrages mit 850,00 € festgesetzt, die monatliche Betriebskostenvorauszahlung unter § 5 Abs. 1 des Mietvertrages mit 100,00 € neben einer zusätzlichen Heizungsbetriebs- und Warmwasserversorgung in Höhe von 50,00 €. Zudem enthält der Formularmietvertrag unter § 11 folgende Regelung:

"1. Der Mieter kann gegenüber der Miete und den Betriebskosten mit einer Forderung wegen Mängel des Mietgegenstandes nur aufrechnen, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die

Einrede des nicht erfüllten Vertrages geltend machen, wenn die Forderung unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist.

2. Der Mieter ist zur Minderung der Miete, der Betriebskosten und sonstiger Zahlungsverpflichtungen nicht berechtigt, soweit der Zustand der Mietsache bei Vertragsschluss vorhanden war. Des Weiteren ist der Mieter bei einem den Gebrauch der Mietsache einschränkenden Mangels nicht berechtigt, die Miete zu mindern. Das Recht des Mieters, etwaig zu viel geleistete Mietforderungen zurückzufordern, wenn das Minderungsrecht unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist, bleibt davon unberührt. (...)" 4

Wegen der weiteren Einzelheiten des Mietvertrages wird auf die Anlage K1 verwiesen. 5

Unter dem 00.09.2018 unterzeichneten die Parteien ein Dokument, das mit "Anlage zum Mietvertrag" überschrieben ist. Dieses hat zum einen die Genehmigung zum Aufbau einer Werbetafel zum Gegenstand, zum anderen eine Erhöhung des Mietzinses auf 900,00 € ab dem 01.10.2018. Wegen der weiteren Einzelheiten des Dokuments wird auf die Anlage K2 verwiesen. 6

Unter dem 20.12.2019 erklärte die Klägerin die Kündigung zum 30.06.2020. Die Beklagte widersprach der Kündigung und räumte die Geschäftsräume nicht, woraufhin die Klägerin Räumungsklage erhob, welche der Beklagten unter dem 29.09.2020 zugestellt wurde. 7

Vorsorglich erklärte die Klägerin in der Klageschrift vom 21.08.2020 die fristlose Kündigung und hilfsweise die ordentliche Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt wegen behaupteter Zahlungsrückstände. 8

Unstreitig ist in diesem Zusammenhang, dass die Beklagte die Miete für März 2018 in Höhe von 850,00 € nicht gezahlt hatte. Insoweit sollte eine – hinsichtlich der Einzelheiten zwischen den Parteien streitige – Verrechnung mit Handwerkerleistungen erfolgen, welcher der die zwischen den Parteien als Anlage 7 zur Akte gereichte E-Mail-Kommunikation vorausgegangen war, auf deren Inhalt im Einzelnen verwiesen wird. 9

Darüber hinaus erbrachte die Beklagte für die Monaten Juli 2019 bis März 2020 jeweils lediglich Zahlungen in Höhe von 525,00 €, für die Monate April bis Juni 2020 keinerlei Zahlungen und für die Monate Juli und August 2020 wiederum nur Zahlungen in Höhe von 525,00 €. Den Einbehalt in Höhe von 50 % der Miete begründete die Beklagte mit ihrem Recht, die Miete wegen bestehender Mängel zu kürzen. Was den weitergehenden Einbehalt für die Monate April bis Juni 2020 betrifft, hatte die Beklagte die Klägerin wegen der Corona-Schließung der Geschäftsräume mit E-Mail vom 31.03.2020 um Stundung gebeten. Als sie hierauf keine Antwort erhielt, erklärte sie die Verrechnung mit ihrer Ansicht nach zustehenden Ansprüchen in Höhe von 1.575,00 €. 10

Zuletzt richtete die Beklagte in den streitgegenständlichen Geschäftsräumen einen CDF-Filialbetrieb ein und brachte in diesem Zusammenhang an der Fassade des Gebäudes ein CDF-Werbeschild an. Eine hiergegen gerichtete Abmahnung der Klägerin mit Schreiben vom 12.10.2020 blieb ergebnislos, woraufhin die Klägerin im Schriftsatz vom 30.10.2020 vorsorglich wegen behaupteten vertragswidrigen Gebrauchs die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung erklärte. 11

Die Klägerin ist der Ansicht, dass der Mietvertrag mit der Vereinbarung vom 00.09.2018 nicht dem Schriftformerfordernis entspreche, so dass das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündbar gewesen sei. Jedenfalls aber habe sie das Mietverhältnis wegen 12

bestehender Zahlungsrückstände der Beklagten fristlos bzw. hilfsweise ordentlich kündigen können. Insoweit behauptet sie zuletzt, mangels Vorlage einer Abrechnung für die Handwerkerleistungen, mit denen eine Verrechnung mit der Märzmiete vereinbart worden sei, sei diese weiterhin geschuldet, wobei sie im Rahmen der Zahlungsklage lediglich einen Teilbetrag in Höhe von 100,00 € geltend mache. Des Weiteren sei noch eine Nachzahlung für die Nebenkosten für das Jahr 2018 in Höhe von 829,04 € offen, da eine insoweit unstreitig erbrachte Nachzahlung in Höhe von 103,16 € lediglich die Heizkosten betroffen habe. Schließlich ständen Mietzahlungen für Juli bis Dezember 2019 in Höhe von jeweils 375,00 €, mithin 1.875,00 €, für Januar bis März 2020 in Höhe von jeweils 450,00 €, mithin 1.350,00 €, für April bis Juni 2020 jeweils 900,00 €, mithin 2.700,00 €, für Juli 450,00 € und für August wiederum 900,00 € offen. Dementsprechend stehe ihr auch ein Zahlungsanspruch in Höhe von 8.279,04 € zu.

Die Klägerin beantragt, 13

die Beklagte zu verurteilen, das Ladenlokal im Erdgeschoss des I-Straße in 00000 G B nebst Abstellraum im Keller an sie herauszugeben; 14

die Beklagte zu verurteilen, an sie 8.279,04 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen; 15

die Beklagte zu verurteilen, an sie 1.171,67 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit an vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten zu zahlen. 16

Die Beklagte beantragt, 17

die Klage abzuweisen. 18

Die Beklagte ist der Ansicht, sämtliche Kündigungen seien unberechtigt. Insbesondere sei sie aufgrund von Mängeln zur Minderung der Miete um mindestens 50% berechtigt gewesen. Zudem stünden ihr Gegenansprüche zu, mit denen eine Verrechnung habe erfolgen können, so dass der Klägerin auch nicht die geltende gemachten Zahlungsansprüche zuständen. 19

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen, das Sitzungsprotokoll vom 11.01.2021 sowie den Beschluss über den Prozesskostenhilfeantrag der Beklagten vom 17.02.2021 verwiesen. 20

Die Beklagtenseite hat einen nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 08.02.2021, die Klägerseite hat nicht nachgelassene Schriftsätze vom 16.02.2021 und vom 22.03.2021 eingereicht. 21

**Entscheidungsgründe:** 22

Die zulässige Klage ist teilweise begründet. 23

I. 24

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Herausgabe und Räumung der streitgegenständlichen Gewerberäume gemäß § 546 Abs. 1 BGB. 25

Allerdings ergibt sich dieser nicht schon infolge der Kündigungserklärung der Klägerin vom 20.12.2019, da das Mietverhältnis nicht wirksam durch die Erklärung einer ordentlichen 26

Kündigung beendet werden konnte.

Bei dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag handelt es sich um einen zeitlich befristeten Mietvertrag, bei dem eine ordentliche Kündigung nicht möglich ist (Umkehrschluss aus § 542 BGB). Dieser von den Parteien geschlossene Mietvertrag ist auch nach der Unterzeichnung der "Anlage zum Mietvertrag" am 00.09.2018 wirksam. Unabhängig davon, dass § 550 S.1 BGB lediglich für Mietverhältnisse über Wohnraum gilt, ist vorliegend auch nach der Unterzeichnung der "Anlage zum Mietvertrag" das Schriftformerfordernis im Sinne des § 126 BGB gewahrt. Denn dem Schriftformerfordernis wird auch im Fall einer fehlenden Verbindung, respektive Paginierung oder Paraphrasierung genüge getan, sofern die Zusammengehörigkeit mehrerer Schriftstücke in sonstiger Weise (als Paginierung oder fester Verbindung) zweifelsfrei kenntlich gemacht wird (vgl. Einsele, in: MüKo BGB, 8. Aufl. 2018, § 126 Rn. 8). Dementsprechend genügt es bei Nachträgen zu Mietverträgen selbst für die gesetzliche Schriftform des gesamten Vertragswerks, wenn die Nachtragsurkunde auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nimmt und zum Ausdruck bringt, es solle unter Einbeziehung des Nachtrags bei dem verbleiben, was früher bereits formgültig niedergelegt war; Voraussetzung hierfür ist wiederum, dass die neue Urkunde ebenfalls von beiden Parteien unterzeichnet ist.“ (vgl. Einsele, aaO., Rn.9; NJW-RR 1998, 943). Diese Anforderungen sind vorliegend erfüllt: Die Anlage zum Mietvertrag ist von beiden Parteien unterzeichnet. Darüber hinaus nimmt sie nicht nur Bezug auf einen unter dem 00.11.2017 (eines der Unterzeichnungsdaten) geschlossenen Mietvertrag über das streitgegenständliche Objekt, sondern verweist sogar auf einzelne Paragraphen des ursprünglichen Mietvertrages. Schließlich heißt es am Ende der Anlage, dass „sämtliche Vereinbarungen im genannten Mietvertrag, die über diese Änderung hinausgehen, (...) weiterhin in unveränderter Form (gelten)“.

Allerdings besteht Anspruch gemäß § 546 Abs. 1 BGB infolge der Kündigungserklärung der Klägerin vom 21.08.2020. Die Klägerin hat in der Klageschrift eine wirksame Kündigungserklärung abgegeben. Insbesondere steht der Wirksamkeit der Kündigungserklärung nicht entgegen, dass sie lediglich vorsorglich für den Fall der Unwirksamkeit der unter dem 20.12.2019 abgegebenen Kündigungserklärung abgegeben wurde, da es sich insoweit um eine zulässige innerprozessuale Bedingung handelt. Des Weiteren war die Klägerin gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. b) BGB zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietvertrages berechtigt, da sich die Beklagte mit mehr als zwei Monatsmieten im Zahlungsverzug befand.

Gemäß § 6 Abs. 1 des Mietvertrages war die Beklagte zur Zahlung der Miete spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus verpflichtet, wobei sich diese aufgrund der Vereinbarung vom 24.09.2018 für den hier maßgeblichen Zeitraum auf 1.050,00 € (900,00 € Grundmiete und 150,00 € Betriebskosten) belief. Diese Zahlungen hat die Klägerin ab Juli 2019 nicht mehr voll erbracht, wobei die Summe der einbehaltenen Zahlungen bis August 2020 einen Betrag von zwei Monatsmieten weit übersteigt. Dem hinsichtlich der einzelnen Fehlbeträgen jeweils zum 3. Werktag des Monats eingetretenen Verzug gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB stehen auch nicht die von der Beklagten behaupteten Mängel und mit diesen ihrer Ansicht nach einhergehenden Rechte entgegen. Denn der Beklagten stand weder ein Recht zum Einbehalt der laufenden Miete wegen Minderung (§ 536 BGB) noch ein Recht zur Zurückbehaltung (§ 273 BGB) oder Leistungsverweigerung (§ 320 BGB) zu.

Dabei kommt es entgegen der in der mündlichen Verhandlung geäußerten Auffassung nicht darauf an, ob und in welchem Umfang Mängel an dem streitgegenständlichen Objekt bestanden. Vielmehr stehen diese Rechte der Beklagten unabhängig von der Existenz von

Mängeln nicht zu, da sie gemäß § 11 Abs. 1 des Mietvertrages gegenüber der Miete und den Betriebskosten mit einer Forderung wegen Mängel des Mietgegenstandes nur aufrechnen, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Einrede des nicht erfüllten Vertrages geltend machen kann, wenn die Forderung unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist, und sie zudem gemäß § 11 Abs. 2 S. 2 des Mietvertrages bei einem den Gebrauch der Mietsache einschränkenden Mangels nicht berechtigt ist, die Miete zu mindern. Mit diesen Bestimmungen haben die Parteien die oben aufgeführten Rechte des Mieters wirksam in dem Mietvertrag ausgeschlossen. Eine vertragliche Vereinbarung der Parteien eines Gewerbemietvertrages, die Minderung auszuschließen oder einzuschränken, ist grundsätzlich zulässig. Dies ergibt sich im Rückschluss aus § 536 Abs. 4 BGB, der nur bei einem Mietverhältnis über Wohnraum eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung für unwirksam erklärt (Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 04.02.2020 – 3 U 34/19, zitiert nach juris). Eine solche Vereinbarung ist grundsätzlich auch formularmäßig möglich (vgl. BGH NZM 2016, 585). Die von der Klägerin verwendete Klausel ist wirksam und verstößt nicht gegen § 307 Abs. 2 BGB. Als Allgemeine Geschäftsbedingung ist die Klausel gemäß ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn von ihrem Wortlaut ausgehend einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der typischerweise an Geschäften dieser Art beteiligten Kreise verstanden werden. Nach diesem Maßstab ist der formularmäßige Ausschluss der Minderung nicht zu beanstanden, weil in § 11 Abs. 2 S. 3 des Mietvertrages ausdrücklich das Recht des Mieters, etwaig zu viel geleistete Mietforderungen zurückzufordern, wenn das Minderungsrecht unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist, genannt wird, so dass das Minderungsrecht des Mieters nicht generell ausgeschlossen wird, sondern ihm die Möglichkeit belassen wird, wegen der überzahlten Miete durch gesonderte Klage einen Rückzahlungsanspruch gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 1. Fall BGB geltend zu machen. Der Mieter wird insoweit in zulässiger Weise auf einen Bereicherungsanspruch verwiesen (vgl. BGH NJW 2008, 2497). Solche Klauseln, die nur die Einbehaltung des Minderungsbetrages von der laufenden Miete ausschließen, dem Mieter jedoch die Möglichkeit belassen, den geminderten Teil der Miete nach § 812 BGB zurückzufordern, tragen dem berechtigten Interesse des Vermieters an der fortlaufenden pünktlichen Zahlung der vereinbarten Miete Rechnung (Brandenburgisches Oberlandesgericht, a.a.O.) Das sich daraus ergebende Sicherheitsinteresse des Vermieters rechtfertigt es, die Verwirklichung des Minderungsrechts durch Abzug von der laufenden Miete jedenfalls insoweit auszuschließen, als das Minderungsrecht nicht unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist, und den Mieter wegen eines Rückzahlungsanspruchs der überzahlten Miete auf eine gesonderte Klage (§ 812 BGB) zu verweisen (BGH NJW 2008, 2497). Aus den gleichen Gründen sind auch die in § 11 Abs. 1 des Mietvertrages geregelten Einschränkungen wirksam (vgl. hierzu Brandenburgisches Oberlandesgericht, a.a.O.)

Infolge des auf der Kündigungserklärung vom 21.08.2020 beruhenden Anspruchs der Klägerin auf Herausgabe und Räumung der streitgegenständlichen Gewerberäume kommt es auf die Frage, ob der Klägerin ein weiterer Kündigungsgrund zustand, in Folge dessen sie unter dem 30.10.2020 eine Kündigung hätte erklären können, nicht weiter an, da diese Kündigung lediglich für den Fall, dass die Kündigung vom 21.08.2020 nicht greifen würde, erklärt wurde.

II.

Die Klägerin hat zudem einen Anspruch gegen die Beklagte in Höhe von 7.625,04 €, der sich wie folgt zusammensetzt: Die Klägerin kann von der Beklagten eine Nachzahlung für die Nebenkosten für das Jahr 2018 in Höhe von 829,04 €, verlangen, weil die unstreitig erbrachte

31

32

33

Zahlung der Beklagten in Höhe von 103,16 € sich nach dem nicht beachtlich bestrittenen Vortrag der Klägerin nicht hierauf, sondern lediglich auf die Heizkosten bezog. Des Weiteren stehen der Klägerin die mit Ausnahme der oben genannten Mieten zu, da die Beklagte diese unstreitig nicht erbracht hat und ihr gegen diese – wie oben ausgeführt – auch keine Rechte zustehen, aufgrund derer eine Zahlung (derzeit) nicht zu erbringen sei. Dies gilt insbesondere auch für die Einbehalte für April bis Juni 2020. Unabhängig davon, dass Sonnenstudios ab Mai wieder geöffnet werden durften, führen etwaige Rechte, nachdem die Kläger sich mit einer Stundung nicht einverstanden erklärt hat, allenfalls wiederum dazu, dass die Beklagte gegebenenfalls Rückforderungsansprüche geltend machen kann.

Ein weitergehender Anspruch steht der Klägerin hingegen nicht zu, wobei der Überprüfung insoweit auch nicht die Erledigungserklärung der Klägerin im Schriftsatz vom 16.02.2021 entgegensteht, vielmehr diese nach Schluss der mündlichen Verhandlung erfolgte und deshalb nach § 298 a ZPO nicht zu berücksichtigen ist (Gründe für eine Wiedereröffnung liegen nicht vor, vielmehr ist anzumerken, dass liegen auch nach dem Klägervortrag die Zahlung am 07.09.2020 erfolgt ist, mithin noch vor Rechtshängigkeit der Klage, da die Klageschrift der Beklagten erst am 29.09.2020 zugestellt worden ist) Ein über den tenorierten Betrag hinausgehender Anspruch der Klägerin besteht nicht. Denn zum einen beläuft sich die Summe der von der Klägerin zuletzt in der mündlichen Verhandlung genannten Positionen, auf welche sie ihre Klageforderung stützt, auf lediglich 8.204,04 €, ist mithin in Höhe von 75,00 € schon aus diesem Grund unschlüssig. Weiter steht der Klägerin unter Berücksichtigung der zuletzt unstreitigen Zahlung von 525,00 € für August 2020 lediglich noch ein Anspruch auf Zahlung der hälftigen Grundmiete in Höhe von 450,00 € zu. Schließlich hat die Klägerin auch keinen Anspruch gegen die Beklagte mehr im Hinblick auf Miete für März 2018. Denn insoweit haben die Parteien sich dahingehend geeinigt, dass eine Mietzahlung für März 2018 nicht zu erfolgen hat, wenn die Beklagte ihrerseits Handwerkerleistungen in Auftrag gibt und bezahlt. So hat die Klägerin auf das Angebot der Beklagten, Fliesenleger- und Sanitärarbeiten, deren Kosten sich zusammen auf ca. 1.100,00 € belaufen, gegen Aussetzung der Miete für März oder April 2018 in Auftrag zu geben und zu bezahlen, erklärt, das gehe in Ordnung. Unstreitig sind die Arbeiten erbracht worden und ist mangels Zahlungsaufforderung an die Klägerin davon auszugehen, dass sie auch von der Beklagten bezahlt worden sind. Dementsprechend ist die Beklagte von der Errichtung der Märzmiets frei geworden, da die Aussetzung entgegen der Ansicht der Klägerin nicht von weiteren Voraussetzungen, etwa der Überreichung von Handwerkerrechnungen abhängig gemacht worden ist.

III. 35

Die Klägerin hat schließlich auch keinen Anspruch auf Erstattung ihrer außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten. Denn dessen außergerichtliche Tätigkeit begann schon im Jahr 2019, mithin einem Zeitpunkt, zu dem die Beklagte sich noch nicht im Verzug befand, was aber Voraussetzung für die Erstattungsfähigkeit der außergerichtlichen Kosten gewesen wäre.

IV. 37

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 S. 1 und 2 ZPO. 38

Der Streitwert wird gemäß § 45 Abs. 1 S. 2 GKG auf 29.879,04 € festgesetzt. 39

---

