
Datum: 22.05.2025
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 24. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 24 U 227/23
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2025:0522.24U227.23.00

Vorinstanz: Landgericht Wuppertal, 7 O 279/22

Tenor:

Der Senat beabsichtigt, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen. Dem Kläger wird Gelegenheit gegeben, hierzu binnen **zwei Wochen** ab Zustellung dieses Beschlusses Stellung zu nehmen.

Der auf den 3. Juni 2025 bestimmte Termin zur mündlichen Verhandlung wird aufgehoben.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis EUR 9.000,00 festgesetzt.

Gründe:

I.

Eine Wiedergabe des Sachverhalts erübrigt sich gem. § 522 Abs. 2 S. 4 ZPO, weil der Wert der Beschwer des Klägers den Betrag von EUR 20.000,00 nicht übersteigt und eine Nichtzulassungsbeschwerde demgemäß nach § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO unzulässig wäre.

II.

Die Berufung des Klägers hat nach einstimmiger Auffassung des Senats offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg (§ 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Die Sache hat keine rechtsgrundsätzliche Bedeutung; auch erfordert weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung durch Urteil des Berufungsgerichts. Schließlich ist nach den Umständen des Falls auch sonst keine mündliche Verhandlung

1

2

3

4

5

geboten (§ 522 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 ZPO).

Die Berufung kann gemäß §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Nr. 2 ZPO nur darauf gestützt werden, dass die Entscheidung auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) beruht oder nach § 529 ZPO zu Grunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Solche Umstände zeigt die Berufungsbegründung nicht in verfahrensrechtlich erheblicher Weise auf. Die Entscheidung des Landgerichts ist zwar hinsichtlich des angenommenen Wegfalls einer Verpflichtung der Beklagten zur Mietzahlung aufgrund einer vollständigen Minderung gem. § 536a BGB nicht frei von Fehlern. Die Berufung ist gleichwohl zurückzuweisen, weil sie sich nach dem gemäß § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachenvortrag im Ergebnis dennoch als richtig erweist.

6

Das Landgericht ist rechtsirrtümlich davon ausgegangen, dass der zwischen den Parteien abgeschlossene Mietvertrag vom 21. Juli 2022, der den Kläger ab dem 1. August 2022 zur Gebrauchsüberlassung verpflichtete, zur Durchführung gelangt ist und hat darauf aufbauend eine Verpflichtung der Beklagten zur Mietzinszahlung bzw. deren Wegfall durch eine eingetretene, vollständige Minderung gemäß § 536 BGB angenommen. Dabei hat es verkannt, dass die Beklagte mit ihrer E-Mail vom 31. Juli 2022 (Anl. K5, LGA 7) wirksam ihren Rücktritt von diesem Vertrag gemäß § 346 BGB iVm § 323 Abs. 1 und 4 BGB erklärt hatte und damit einhergehend ihre Verpflichtung zur Zahlung der Miete für nachfolgende Zeiträume ab dem 1. August 2022 schon nicht zur Entstehung gelangt war. Die landgerichtliche Entscheidung ist jedoch nicht zu beanstanden, soweit die Klage in Bezug auf die Kosten des Schädlingsbekämpfung iHv EUR 388,10 netto abgewiesen wurde.

7

1.

8

Die Beklagte ist wirksam von dem Mietvertrag vom 21. Juli 2022 (Anl. K1, LGA 13-16 in englischer Sprache; LGA 19-20 in deutscher Sprache) zurückgetreten, weshalb Zahlungsansprüche daraus nicht entstanden sind.

9

a.

10

Von einem Mietvertrag, der ein Dauerschuldverhältnis darstellt, kann vor seinem Beginn zurückgetreten werden. Die Anwendung der Vorschriften des allgemeinen Leistungsstörungenrechts ist nicht durch die spezielleren Vorschriften des Mietvertragsrechts, insbesondere nicht durch § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB ausgeschlossen. Denn diese Kündigungsmöglichkeit soll die Rechte des Mieters gegenüber den allgemeinen Vorschriften erweitern. Sie ersetzt das Rücktrittsrecht des Mieters nicht, wenn der Vertrag – wie hier – noch nicht in Vollzug gesetzt und die Mietsache noch nicht überlassen worden war (vgl. BGH, Urteil vom 6. März 2024 – VIII ZR 363/21, Rn. 18,19, jetzt und im Folgenden zitiert nach juris; OLG Brandenburg, Urteil vom 7. Mai 2024 – 3 U 52/23, Rn. 37).

11

In Fällen, in denen bei Dauerschuldverhältnissen aufgrund einer gegenwärtigen Tatsachengrundlage objektiv und mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit prognostiziert werden kann, dass eine Vertragsverletzung gemäß § 323 Abs. 1 BGB eintreten wird, ist ein Rücktritt zulässig (vgl. BeckOK/BGB/H. Schmidt, Stand: 1. Februar 2025, § 323 Rn. 6; Erman/Ulber, BGB, 17. Aufl. 2023, § 323 Rn. 49; Staudinger/Schwarze, BGB, Neubearbeitung 2020, Updatestand: 27. März 2024, § 323 Rn. A32 mwN). Bei einer Erfüllungsgefährdung hat der Gläubiger (hier die Beklagte) durch diese Regelung die Möglichkeit, den Rücktritt schon vor der Fälligkeit (hier der 1. August 2022 als Beginn der vereinbarten mietvertraglichen Gebrauchsüberlassung) zu erklären (vgl. BGH, Urteil vom 14. Juni 2012 – VII ZR 148/10, Rn. 17; Erman/Ulber, aaO). So wird ein Rücktritt vor Fälligkeit

12

beispielsweise dann für möglich gehalten, wenn sich herausstellt, dass eine vermietete Räumlichkeit nicht über die vom Vermieter zugesicherte Personenkapazität verfügt (vgl. Landgericht Köln, Urteil vom 4. Februar 2010 - 8 O 60/09, Rn. 18ff.; BeckOK/BGB/H. Schmidt, aaO, § 323 Rn. 6). Soweit die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs davon ausgeht, dass das Rücktrittsrecht nicht mehr ausgeübt werden kann, wenn die Leistung bereits fällig geworden ist (vgl. BGH, Urteil vom 14. Juni 2012 – VII ZR 148/10, Rn. 17), liegen diese Voraussetzungen hier nicht vor. Denn die Beklagte hat ihre Rücktrittserklärung am 31. Juli 2022 und damit am Tag vor der erstmaligen Fälligkeit der Gebrauchsüberlassung aufgrund des Mietvertrages vom 21. Juli 2022 abgegeben.

Der Beklagten war die Sache auch nicht zum Gebrauch überlassen worden, denn die mietvertragliche Vereinbarung sah eine Gebrauchsüberlassung ab dem 1. August 2022 vor. Zu diesem Zeitpunkt waren die Mitarbeiter der Beklagten bereits ausgezogen, weshalb keine mietvertragliche Nutzung mehr stattfand. Die vorherige Nutzung der Wohnung beruhte auf einer vorangehenden mietvertraglichen Vereinbarung, hinsichtlich derer etwaige Ansprüche des Klägers (z.B. auf Mietzahlung) nicht streitgegenständlich sind. 13

b. 14

Die Beklagte hat den Rücktritt gemäß § 349 BGB wirksam erklärt, denn sie hatte mit der E-Mail vom 31. Juli 2022 (Anl. K5, LGA 7, in englischer Sprache) ausgeführt, dass sie im Hinblick auf den Bettwanzenbefall von einer nicht erfolgreichen Beseitigung ausgehe und die Wohnung zukünftig nicht genutzt werde, vielmehr ihre Mitarbeiter diese bereits 3 Tage zuvor verlassen hätten und nicht wiederkommen würden. Ausdrücklich hat sie ausgeführt, dass sie den Mietvertrag als „erloschen“ erachte („ ... we consider the renting contract extinct.“). 15

Eine Rücktrittserklärung bedarf keiner Form (dies gilt auch bei formbedürftigen Geschäften, vgl. MünchKomm/BGB/Gaier, 9. Aufl. 2022, § 349 Rn. 2 mit zahlreichen Nachweisen) und kann sogar konkludent oder im Wege einer Umdeutung erfolgen (vgl. BGH, Urteil vom 14. Oktober 2020 – VIII ZR 318/19, Rn. 31ff.; OLG Brandenburg, Urteil vom 7. Mai 2024 – 3 U 52/23, Rn. 39). Entscheidend ist, dass nach Maßgabe der §§ 133, 157 BGB der Wille zum Ausdruck gelangt, dass der Zurücktretende sich vom Vertrag lösen will, so dass die beiderseitigen Leistungspflichten gegenstandslos und das gegebenenfalls bereits Geleistete rückabgewickelt werden kann (vgl. OLG Brandenburg, Urteil vom 7. Mai 2024 – 3 U 52/23, Rn. 39; BeckOK/BGB/H. Schmidt, aaO, § 349 Rn. 3 mwN). Hier ist der Erklärung der Beklagten eindeutig zu entnehmen, dass sie das Mietobjekt im Vertragszeitraum ab 1. August 2022 nicht nutzen werde und den Vertrag aufgrund ihrer Erklärung als gegenstandslos erachtet. 16

Die Angabe eines Rücktrittsgrundes ist nicht erforderlich (vgl. Grüneberg/Grüneberg, BGB, 84. Aufl. 2025, § 349 Rn. 1), wobei die Beklagte hier sogar ausdrücklich den Bettwanzenbefall genannt hat. 17

Die per E-Mail und damit in Textform gemäß § 126b BGB abgegebene Erklärung war formgerecht, denn die in dem Mietvertrag vereinbarte doppelte Schriftformklausel („*Jegliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel.*“, vgl. Anl. K6, LGA 16) umfasste nicht die Rücktrittserklärung der Beklagten. Dem Wortlaut der Klausel nach werden nur Änderungen oder Ergänzungen des Mietvertrages von ihr umfasst, aber nicht die Ausübung gesetzlicher Rechte. Dies wird auch dadurch deutlich, dass auf eine „Vereinbarung“ abgestellt wird, was denknotwendig übereinstimmende Willenserklärungen der beiden Vertragsparteien voraussetzt. Zur Form der Ausübung eines gesetzlichen 18

Rücktrittsrechts, welches demgegenüber durch eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung ausgeübt wird und bereits dadurch eine Umgestaltung des Vertrages eintritt (vgl. statt vieler Erman/Metzger, BGB, 17. Aufl. 2023, § 349 Rn. 1), enthält der Vertrag keine Regelungen.

c. 19

Der Rücktritt der Beklagten war auch wirksam. Ihr Rücktrittsrecht ergab sich aus § 323 Abs. 4 BGB iVm § 536 BGB. 20

Nach der gesetzlichen Regelung des § 323 Abs. 4 BGB kann der Gläubiger (hier die Beklagte) bereits vor dem Eintritt der Fälligkeit der Leistung zurücktreten, wenn offensichtlich ist, dass die Voraussetzungen des Rücktritts eintreten werden. § 323 Abs. 4 BGB verlangt eine Prognose aufgrund einer objektiven Würdigung aller dem Gläubiger im Zeitpunkt des Zugangs der Rücktrittserklärung bekannten oder erkennbaren Umstände (vgl. BGH, Urteil vom 6. März 2024 – VIII ZR 363/21, Rn. 39 mwN; MünchKomm/BGB/Ernst, aaO, § 323, Rn. 140). Wegen des nicht unerheblichen Eingriffs in das Vertragsverhältnis, den ein Rücktritt des Gläubigers schon vor Fälligkeit der Leistung des Schuldners darstellt, erfordert die Offensichtlichkeit im Sinne dieser Norm grundsätzlich, dass der künftige Eintritt der Rücktrittsvoraussetzungen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist (BGH, Urteil vom 6. März 2024 – VIII ZR 363/21, Rn. 39 mwN; OLG Celle, Urteil vom 29. Oktober 2024 – 14 U 195/24, Rn. 99; OLG Bamberg, Urteil vom 19. Dezember 2022 - 4 U 508/21, Rn. 118; OLG Hamm, Urteil vom 4. Juni 2020 – 21 U 125/18, Rn. 81; OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 25. Februar 2019 - 10 U 103/80, Rn. 24; OLG Köln, Urteil vom 11. Januar 2013 - 19 U 81/07, Rn. 120; Grüneberg/Grüneberg, aaO, § 323, Rn. 23; MünchKomm/BGB/Ernst, aaO, § 323, Rn. 140). Hierbei handelt es sich um eine Prognoseentscheidung, für welche die dem Gläubiger (hier der Beklagten) bekannten oder für sie erkennbaren Umstände, die objektiv zu würdigen sind, maßgeblich sind (MünchKomm/BGB/Ernst, aaO, § 323, Rn. 140). 21

Nach diesem Maßstab war im Zeitpunkt des Zugangs der E-Mail der Beklagten offensichtlich, dass die Voraussetzungen des Rücktritts (bzw. nach Invollzugsetzung des Mietvertrages: einer Kündigung) eintreten werden. Denn dem Kläger war eine mangelfreie Gebrauchsüberlassung dieser Wohnung zu Mietbeginn nicht möglich. Soweit es dem Kläger als gewerblichem Vermieter von 16 Wohnungen im Raum A.-Stadt/B.-Stadt (vgl. Klageschrift vom 20. Dezember 2022, S. 2, LGA 3) eventuell möglich gewesen wäre, der Beklagten für eine gewisse Zeit eine Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen, hat er hiervon jedenfalls keinen Gebrauch gemacht. Nach Auffassung des Amtsgerichts Frankfurt am Main (vgl. Beschluss vom 21. Juni 2021 – 33 C 1888/21, Rn. 4) ist es Sache des Vermieters, dem Mieter für die Zeit der Durchführung einer Maßnahme der Bettwanzenbeseitigung eine Ersatzunterkunft zur Verfügung zu stellen. 22

Der Beklagten war es nicht zumutbar, ihre Mitarbeiter ab dem 1. August 2022 in der Wohnung des Klägers unterzubringen. Zwischen den Parteien steht nicht im Streit, dass die Wohnung von Bettwanzen befallen war und am 27. Juli 2022 (vgl. Leistungsdatum der Rechnung des Schädlingsbekämpfers vom 4. August 2022, Anlage K3, LGA 10) eine Bekämpfung, unter anderem durch den Einsatz von unterschiedlichen Insektiziden (Pyrtox P+P Profi, Aco. Spray Si und Fendona 60 EC / Mytic SC), erfolgt war. Das Landgericht hat zutreffend ausgeführt, dass das Auftreten von Bettwanzen einen Mangel der Mietsache darstellt (vgl. auch AG Frankfurt am Main, aaO, Rn. 3). Bei Bettwanzen handelt sich um blutsaugende Parasiten, deren Stiche blutunterlaufene Pusteln mit Juckreiz verursachen. Es können starke allergische Reaktionen oder Schlafstörungen auftreten, ein Kratzen an den 23

Stichstellen kann zu Sekundärinfektionen führen.

Bettwanzen sind weltweit verbreitet und es ist allgemein bekannt, dass sie gesundheitliche Schäden hervorrufen können, ihre Bekämpfung aufwändig ist und länger andauernd sein kann. Dies ist dem Senat aus entsprechenden, häufig zur Hauptreisezeit erscheinenden Pressemitteilungen bekannt und es ist davon auszugehen, dass auch die in Spanien ansässige Beklagte über derartige Informationen verfügte, welche sie zur Grundlage ihres Rücktritts machte. 24

Die objektive Sachlage rechtfertigte die Haltung der Beklagten. Die Parteien haben jeweils Informationen des Umweltbundesamtes vorgelegt (Kläger Anl. K9, LGA 88-89 und Beklagte die Anlagen KE1, LGA 49-52 und KE, LGA 53-56), welche sie als maßgeblich und zutreffend akzeptieren. Danach ist eine Bekämpfung durch die Verwendung hochwirksamer Insektizide vorzunehmen (LGA 51), wobei bei einer Behandlung in der Regel nicht alle Tiere in ihren Verstecken erreicht werden (LGA 51). Zudem seien die Eier der Bettwanzen sehr widerstandsfähig gegen äußere Einflüsse (LGA 51), weshalb mehrere Behandlungen durchgeführt werden müssten und eine Bekämpfungsmaßnahme erst nach einigen Wochen als abgeschlossen betrachtet werden könne (LGA 51, vgl. auch die entsprechenden Feststellungen des Landgerichts, LGU S. 5, LGA 128). Auch nach entsprechenden Maßnahmen sollen weitere Kontrollen in Bezug auf Kotspuren und Häutungshüllen erfolgen. Dies alles zeigt, dass nach einer einmalig durchgeführten Behandlung der Wohnung mit Insektiziden nicht von einem nachhaltigen Erfolg der Maßnahmen ausgegangen werden kann, weil sich dieser erst im Laufe der Zeit und nach mehrwöchiger Beobachtung verifizieren lässt. 25

Aus dieser Sachlage, welche vom Landgericht anhand der von den Parteien vorgelegten Informationsmaterialien des Bundesumweltamtes zutreffend festgestellt wurde, und hinsichtlich derer auf die Ausführungen des Landgerichts zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen werden kann, musste die Beklagte prognostisch und somit mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass zum Mietbeginn am 1. August 2022 und in den Wochen danach die Wohnung nicht gesichert „wanzenfrei“ sein würde. 26

Demgemäß konnte der Kläger die Mieträume nicht mangelfrei zur Verfügung stellen, weil noch von einem nicht abschließend beseitigten Insektenbefall auszugehen war und zudem eine Behandlung der Wohnung einschließlich der Einrichtungsgegenstände mit Insektiziden die Gebrauchstauglichkeit erheblich einschränkt bzw. eine zeitnahe Nutzung sogar ausschließen kann. Soweit das Landgericht davon ausgegangen ist, dass die Brauchbarkeit auf Null gemindert war, weil es den Mitarbeitern der Beklagten unzumutbar gewesen wäre, sich in der Wohnung aufzuhalten und dort zu übernachten, ist diese Feststellung in Bezug auf die Zumutbarkeit für die Mitarbeiter nicht zu beanstanden (LGU S. 6, LGA 129). Die Beklagte als Arbeitgeberin konnte in Ausübung ihrer Fürsorgepflicht von den Mitarbeitern nicht verlangen, in eine Wohnung zurückzukehren, die Bettwanzenbefall aufwies und wenige Tage vor Mietbeginn mit „hochwirksamen“ Insektiziden behandelt worden war. Selbst wenn davon ausgegangen würde, dass sich diese Insektizide nach einigen Stunden abgebaut haben, so ist nicht zu verkennen, dass eine vollständige Behandlung aller Flächen und Möbel beim Bewohnen unweigerlich zu Kontakten damit führen würde und ungewiss ist, wie einzelne Personen darauf reagieren. Soweit das Umweltbundesamt vorschlägt, es sei für die Wirksamkeit förderlich, *„wenn erwachsene, gesunde Personen in Übereinstimmung mit den Anwendungsvorschriften des verwendeten Biozids weiterhin in den befallenen Zimmern übernachten, da die Wanzen nur so aus ihren Verstecken gelockt werden können und über* 27

die mit den Insektiziden behandelten Oberflächen laufen“, ist solches grundsätzlich nicht zumutbar und der individuellen Entscheidung jedes einzelnen vorbehalten, ob er sich als „Köder“ für Bettwanzen in einem zuvor mit Insektiziden behandelten Raum aufhalten will. Verlangen konnte die Beklagte dies von ihren Mitarbeitern jedenfalls nicht.

Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, wie viele Bettwanzen vor der Bekämpfung vorhanden waren bzw. von den Mitarbeitern der Beklagten fotografiert wurden. Denn den Informationen des Umweltbundesamtes muss entnommen werden, dass bei einem Befall eine Vielzahl der Tiere nicht sichtbar sind, weil sie sich entweder im Larvenstadium befinden oder versteckt halten. Das tatsächliche Ausmaß ist deshalb nicht augenscheinlich zu erkennen. 28

Weiter ist entgegen der Auffassung des Klägers ohne Belang, ob nach dem Einsatz des Schädlingsbekämpfers noch Bettwanzen vorhanden waren. Denn maßgebend ist hier allein die prognostische Einschätzung, welche umfasst, dass der Erfolg einer Bekämpfung aufgrund der Widerstandsfähigkeit der Eier der Wanzen und ihrer Eigenart, sich in Ritzen oder anderen schwer oder kaum zugänglichen Stellen zu verbergen, nicht sicher getroffen werden kann, sondern sich erst mit einem gewissen Zeitablauf (laut Umweltbundesamt von mehreren Wochen) herausstellt, ob die Bekämpfung überhaupt zur vollständigen Beseitigung geführt hat. 29

Der Schädlingsbekämpfer war entgegen der Auffassung des Klägers nicht als Zeuge zu vernehmen, weshalb ein Verstoß gegen das Gebot der Gewährung rechtlichen Gehörs durch das Landgericht nicht vorliegt. Soweit der Kläger meint, der Zeuge hätte dazu vernommen werden müssen, ob der Befall überhaupt fortgedauert habe (vgl. Berufungsbegründung vom 18. Dezember 2023, S. 3, GA 27) verkennt er, dass er den Zeugen hierzu erstinstanzlich nicht benannt hat. Vielmehr hat er ihn als Zeugen dazu benannt, dass „*der Befall frisch im Anfangsstadium und von der Menge her überschaubar*“ war (vgl. Klageschrift vom 20. Dezember 2022, S. 3, LGA 4). Dies geschah erkennbar vor dem Hintergrund (und ist vom Landgericht auch so verstanden worden), dass der Kläger damit ein Einschleppen der Wanzen durch die Mitarbeiter der Beklagten nachweisen wollte. Dieses Vorbringen des Klägers konnte in diesem Zusammenhang als zutreffend unterstellt werden, ohne dass es einer weiteren Beweiserhebung bedurfte. Im Übrigen ist es nicht Aufgabe eines sachverständigen Zeugen, aufgrund von Erfahrungssätzen oder besonderen Fachkenntnissen Schlussfolgerungen aus bestehendem Sachverhalten zu ziehen oder allgemeine Erfahrungssätze oder besondere Kenntnisse auf einem jeweiligen Wissensgebiet zu vermitteln, wie dies Aufgabe eines Sachverständigen ist (vgl. BGH, Urteil vom 20. März 2007 – VI ZR 254/05, Rn. 21 mwN). Der sachverständige Zeuge berichtet vielmehr über konkrete Wahrnehmungen, die er aufgrund seiner Sachkunde gemacht hat (vgl. BeckOK/ZPO/Thönissen/Scheuch, Stand: 1. März 2025, § 414 Rn. 2). Die in das Wissen des Schädlingsbekämpfers gestellten Wahrnehmungen konnten – wie ausgeführt – als zutreffend unterstellt werden und sind vom Landgericht bei seinen Feststellungen berücksichtigt worden. Soweit der Kläger den Schädlingsbekämpfer nun als sachverständigen Zeugen dazu benennen will, dass die einmalige Bekämpfung auch einen abschließenden Erfolg im Sinne einer „Wanzenfreiheit“ herbeigeführt habe, liegen hierfür aus den oben genannten Gründen die Voraussetzungen nicht vor. Der Zeuge stellt vielmehr für diese Frage ein ungeeignetes Beweismittel dar, deren Beantwortung einem Sachverständigen obliegen hätte (vgl. hierzu auch BGH, Urteil vom 20. März 2007 – VI ZR 254/05, Rn. 21 mwN). Im Übrigen hat die Beklagte die erstmals im Berufungsrechtszug in das Zeugnis des Schädlingsbekämpfers gestellte Behauptung des Klägers bestritten, weshalb die darauf gerichtete Beweisfrage gem. §§ 529 Abs. 1, 531 ZPO darüber hinaus der Zurückweisung unterliegen würde. 30

Die prognostische Entscheidung der Beklagten, dass die kurz vor Mietbeginn erfolgte einmalige Bekämpfung mit Insektiziden das Fortbestehen des Wanzenbefalls nicht ausschließt und auch ihren Mitarbeitern nicht zumutbar war, mit diesen Unwägbarkeiten in eine Wohnung, in welcher zudem hochwirksame Insektizide in allen Räumen versprüht worden waren (vgl. Rechnung Anl. K3, LGA 10, „*Bettwanzenbekämpfung in der gesamten Wohnung*“), zurückzukehren, stellt einen wirksamen Rücktrittsgrund dar. Die beschriebene Situation begründet die Prognose einer mit an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit einer fehlenden Gebrauchstauglichkeit der Wohnung, jedenfalls zu Beginn des Mietverhältnisses am 1. August 2022. 31

Soweit der Kläger einwendet, er habe das ihm Mögliche getan, um den Wanzenbefall zu beseitigen, mag dies für den Zeitraum Ende Juli 2022 zutreffen. Darauf kommt es indes nicht an. Denn ein Verschulden in Bezug auf die prognostizierte Gebrauchsbeeinträchtigung ist nicht erforderlich. Ein Ausschluss des Mietgebrauchs setzt kein Verschulden des Vermieters an den Ursachen oder ihrem Fortbestand voraus (vgl. hierzu auch MünchKomm/BGB/Ernst, aaO, § 323, Rn. 142). 32

d. 33

Irrelevant ist in diesem Zusammenhang auch die Frage, ob es die Mitarbeiter der Beklagten selbst waren, die die Wanzen zuvor in die Wohnung eingeschleppt hatten. Zwar ist ein Rücktrittsrecht ausgeschlossen, wenn der Gläubiger (hier die Beklagte) für den Umstand, der ihn zum Rücktritt berechtigen würde, allein oder weit überwiegend verantwortlich ist, § 323 Abs. 6 BGB. Dies gilt indes nur dann, wenn die Mitverantwortung des Gläubigers für die objektive Vertragsverletzung ein Ausmaß annimmt, das nach § 254 BGB auch einen Schadensersatzanspruch verhindern würde (BeckOK BGB/H. Schmidt, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 323 Rn. 41, beck-online). Ebenso, wie dem Mieter bei der Kündigung wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs und auch bei dem Recht auf Mietminderung nur eine eigene schuldhafte Mangelverursachung schadet (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 536 Rn. 282, beck-online), gilt dies auch für einen etwaigen Ausschluss des Rücktrittsrechts. 34

Eine solche schuldhafte Verursachung der Beklagten könnte aber selbst dann nicht angenommen werden, wenn der Wanzenbefall tatsächlich von den Mitarbeitern der Beklagten verursacht worden sein sollte. Denn auf Grundlage des übereinstimmenden Tatsachenvorbringens der Parteien kann den Mitarbeitern der Beklagten kein Verschuldensvorwurf im Sinne von § 276 BGB gemacht werden, welches der Beklagten gemäß § 278 BGB zurechenbar wäre. Es lässt sich nicht feststellen, dass die Mitarbeiter der Beklagten die „im Verkehr erforderliche Sorgfalt“ außer Acht gelassen und somit den Wanzenbefall zu vertreten haben. 35

Soweit das Landgericht darauf abgestellt hat, nach Anwendung der Grundsätze über die Darlegungs- und Beweislastverteilung nach Sphären bzw. Gefahrenkreisen sei nicht bewiesen, dass die Mitarbeiter der Beklagten die Bettwanzen in die Wohnung eingeschleppt hätten, kommt es hierauf im Ergebnis nicht an. Infolgedessen ist auch die vom Kläger erstinstanzlich beantragte Vernehmung des Schädlingsbekämpfers als Zeuge nicht erforderlich. Es kann in diesem Zusammenhang deshalb auch dahingestellt bleiben, ob die vom Kläger vorgenommene Vermietung über eine Plattform (hier: C.), welche oft nur kurze Mietzeiträume mit häufigen Mieterwechseln bedingt, für den Wanzenbefall ursächlich war bzw. ist und dieses seiner Sphäre zuzuordnen wäre. 36

Es sind hier keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die Mitarbeiter der Beklagten den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung überschritten und somit den Wanzenbefall i.S. d. § 276 BGB zu vertreten hätten. Auch ein fahrlässiges Verhalten lässt sich nicht feststellen. Dem vom Kläger vorgelegten Informationsblatt des Umweltbundesamtes lässt sich entnehmen, dass Bettwanzen durch Gebrauchtgegenstände oder durch Reisegepäckstücke eingebracht werden können. Ein einziges befruchtetes Weibchen im Reisegepäck kann ausreichend sein, um in einem Haushalt einen Befall zu verursachen (LGA 89). Es ist einem Mieter jedoch nicht verwehrt, gebrauchte Gegenstände oder Reisetaschen in eine Wohnung einzubringen. Vielmehr gehört dies zum verkehrsüblichen und vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung (vgl. AG Stuttgart, Urteil vom 30. März 2021 - 35 C 5509/19, Rn. 36). Zudem treten Bettwanzen nicht nur in Privathaushalten, sondern auch an Orten mit hoher Personenfluktuation wie Hotels, Hostels, Wohnheimen oder andere Gemeinschaftseinrichtungen auf, aber auch Gesundheitseinrichtungen und Transportmittel wie Flugzeuge und Bahnen sind von Bettwanzenbefall betroffen (https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/171013_uba_rg_bettwanzen.pdf). Ein Zusammenhang zwischen einem Befall und mangelnder Hygiene besteht nicht (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/bettwanzen-laestige-untermieter>). Dies zeigt, dass bereits ein übliches sozialadäquates Verhalten zu einem Befall führen kann und ein solcher somit schicksalhaft ist. Präventionsmaßnahmen, die von einem Mieter im Rahmen eines verkehrsüblichen Mietgebrauchs in zumutbarer Weise gefordert werden können, um den Gefahren eines Bettwanzenbefalls effektiv vorzubeugen, existieren nicht (vgl. auch AG Stuttgart, aaO). Dahingehendes ist weder ersichtlich noch von den Parteien vorgetragen worden.

Selbst wenn also die Mitarbeiter der Beklagten durch Gepäckstücke oder ähnliches den Wanzenbefall herbeigeführt hätten, wäre dieser im Zuge eines vertragsgemäßen Gebrauchs entstanden. Unterstellt man somit, dass der Kläger der Beklagten die Wohnung „wanzenfrei“ überlassen hätte, so kann gleichwohl nicht davon ausgegangen werden, dass die Beklagte den Wanzenbefall iS der Anforderungen des § 276 BGB zu vertreten hat. Denn es ist unter Heranziehung des § 286 ZPO davon auszugehen, dass ein Einbringen durch die Mitarbeiter der Beklagten nicht in einer fahrlässigen Verletzung von Sorgfaltspflichten seine Ursache hatte, sondern durch ein sozialadäquates und übliches Nutzungsverhalten hervorgerufen wurde. Das Einbringen von Bettwanzen ist vielmehr schicksalhaft, weshalb es unerheblich ist, ob die Mitarbeiter der Beklagten oder vorangegangene Mieter diese eingeschleppt haben. 38

e. 39

Eine vor Erklärung des Rücktritts erfolgte Fristsetzung der Beklagten war gemäß § 323 Abs. 2 Nr. 3 BGB entbehrlich. Wie aus den vorangehenden Ausführungen ersichtlich ist, lagen besondere Umstände vor, welche objektiv eine ordnungsgemäße Gebrauchsüberlassung im Sinne einer wanzenfreien und nicht mit Insektiziden versehenen Wohnung zu Mietbeginn zum 1. August 2022 (= Montag) ausschlossen, nachdem eine erstmalige Bekämpfung erst wenige Tage vorher (am 27. Juli 2022, Mittwoch) erfolgt war und ein gewisser zeitlicher Abstand zwischen den Maßnahmen einzuhalten ist. Es ergibt sich aus den Angaben des Bundesumweltamtes, dass regelmäßig mehrere Behandlungen durchgeführt werden mssen und eine erfolgreiche Bekämpfungsmaßnahme erst nach einigen Wochen abgeschlossen ist (vgl. LGA 51). 40

f. 41

42

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Beklagte am 31. Juli 2022 wirksam vom Mietvertrag zurückgetreten ist und dem Kläger demgemäß keine Ansprüche auf Mietzahlungen für den Zeitraum August bis einschließlich Oktober 2022 zustehen.

2. 43

Ein Zahlungsanspruch des Klägers für die Monate August bis Oktober 2022 kommt trotz der unterlassenen Schlüsselrückgabe durch die Mitarbeiter der Beklagten auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB in Betracht. Der ab dem 1. August 2022 geltende Mietvertrag scheidet insofern wegen des wirksamen Rücktritts der Beklagten als Grundlage für einen solchen Anspruch von vorne herein aus. Aber auch das vorangegangenen, am 31. Juli 2022 beendete Kurzzeitmietverhältnis rechtfertigt einen solchen Nutzungsentschädigungsanspruch des Klägers nicht (unabhängig davon, dass sich der Kläger auf einen solchen Anspruch auch gar nicht beruft), da es jedenfalls an dem erforderlichen Rücknahmewillen des Klägers fehlte. 44

Ein Verstoß gegen die Pflicht zur Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietvertrages ist nicht die einzige Voraussetzung des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung gem. § 546a Abs. 1 BGB; erforderlich ist vielmehr kumulativ, dass die Nichtrückgabe dem Willen des Vermieters widerspricht (BGH NJW 2017, 2997 Rn.19, Rn. 25). Im Wortlaut von § 546a Abs. 1 BGB ist der Rücknahmewille des Vermieters zwar nicht ausdrücklich angesprochen. Er ergibt sich jedoch einmal aus dem Zweck der Vorschrift und zum anderen aus dem Begriff der Vorenthaltung, der ein Willenselement enthält (BGH NJW 1960, 909). 45

Vorliegend hat sich der Kläger nicht nur lange Zeit nicht um die Herausgabe der Schlüssel zu dem Mietobjekt bemüht (zu dem daraus abzuleitenden fehlenden Rücknahmewillen vgl. OLG Düsseldorf ZMR 2004, 750). Er hat sich vielmehr explizit auf ein aus seiner Sicht fortbestehendes Mietverhältnis mit der Beklagten berufen und ausdrücklich erklärt, er stelle vor diesem Hintergrund die Wohnung weiterhin zur Nutzung zur Verfügung (E-Mail vom 01.08.2022 (Anlage K6)). 46

3. 47

Der Kläger hat schließlich auch keinen Anspruch auf Erstattung der für die Schädlingsbekämpfung entstandenen Kosten iHv EUR 388,10 netto. Diese Kosten hat der Kläger gemäß der Rechnung des Schädlingsbekämpfers vom 4. August 2022 am 27. Juli 2022 und damit während der früheren Mietzeit der Beklagten, zu deren vertraglicher Gestaltung die Parteien nichts vorgetragen haben, zur Beseitigung des Bettwanzenbefalls aufgewandt. Im Ergebnis zu Recht hat das Landgericht einen Schadensersatzanspruch des Klägers aus §§ 535 ff., 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB verneint. Denn aus den oben bereits im einzelnen dargestellten Gründen kann den Mitarbeitern der Beklagten kein Verschuldensvorwurf im Sinne von § 276 BGB gemacht werden, welches der Beklagten gemäß § 278 BGB zurechenbar wäre. 48

Ein Schadensersatzanspruch des Klägers hätte zur Voraussetzung, dass ein Schaden dadurch entstanden ist, dass die Beklagte den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung überschritten hätte. Beruht eine Verschlechterung der Mietsache auf ihrem vertragsgemäßen Gebrauch durch den Mieter, so hat dieser den Mangel wegen der gesetzlichen Wertung des § 538 BGB nicht zu vertreten (vgl. BGH, Urteil vom 28. Mai 2008 – VIII ZR 271/07, Rn. 9ff.). Somit schließt ein – auch hier anzunehmendes - Mietverhalten im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauchs eine Haftung aus. 49

III.

Der Senat weist darauf hin, dass die Rücknahme der Berufung vor Erlass einer Entscheidung nach § 522 Abs. 2 ZPO gemäß GKG KV 1222 S. 1 und 2 kostenrechtlich privilegiert ist; statt vier fallen nur zwei Gerichtsgebühren an (OLG Brandenburg, Beschluss vom 18. Juni 2009 – 6 W 88/09; Senat, Beschluss vom 6. März 2013 – I-24 U 204/12, Rn. 19 mwN; KG, Beschluss vom 21. April 2016 - 6 U 141/15, Rn. 18; siehe auch Zöller/Heßler, ZPO, 35. Auflage, § 522 Rn. 45 mwN).

Düsseldorf, den 22. Mai 2025 52

Oberlandesgericht, 24. Zivilsenat 53

... .. 54