

Leitsatz:

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

OLG Dresden, 12. Zivilsenat, Urteil vom 15. Oktober 2025, Az.: 12 U 128/25;
mit anliegendem Berichtigungsbeschluss vom 1. Dezember 2025



Oberlandesgericht
Dresden
Zivilsenat

Aktenzeichen: **12 U 128/25**
Landgericht Leipzig, 07 O 314/24

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

O..... GmbH, c/o Steuerberater, ...
vertreten durch den Geschäftsführer

- Klägerin und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte:
A..... S..... Rechtsanwälte, ...

gegen

1. **G..... Real Estate Europe GmbH**, c/o Steuerberater, ...
vertreten durch den Geschäftsführer

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:
P..... Rechtsanwälte, ...

2. **L..... M..... L..... GmbH**, ...
vertreten durch den Geschäftsführer

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt **C..... U.....**, ...

wegen Räumung und Herausgabe

hat der 12. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht **D.....**,
Richter am Oberlandesgericht **A.....** und
Richter am Oberlandesgericht **M.....**

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 03.09.2025 am 15.10.2025

für Recht erkannt:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Leipzig vom 15.01.2025 (07 O 314/24) abgeändert.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldnerinnen verurteilt, die Liegenschaft in der Straße „A..... 10, ...“, bebaut mit einer Logistikimmobilie als M.....-Anlage sowie Stellplätzen, eingetragen in Abt. I des Grundbuches von Schkeuditz, Bl. 5509, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreites beider Instanzen als Gesamtschuldnerinnen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten können die Zwangsvollstreckung aus der Verurteilung zur Räumung und Herausgabe gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 500.000,00 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Die Zwangsvollstreckung aus der Kostenentscheidung können die Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstückes „A..... 10 in“, welches mit einem Gebäude mit einer Gesamtfläche von über 20.000 m² und Stellplätzen bebaut ist. Das Gebäude wurde früher für den Betrieb eines Möbelhauses genutzt.

Die Beklagte zu 1. ging durch am 01.03.2023 im Handelsregister eingetragene formwechselnde Umwandlung aus der G..... Real Estate Europe AG (im Folgenden einheitlich: Beklagte zu 1.) hervor. Geschäftsführer der Klägerin war bis zu seiner Abberufung am 27.06.2023 B..... B....., der zudem im Jahre 2022 Vorstand bzw. Geschäftsführer der Beklagten zu 1. und der Beklagten zu 2. war. B..... B..... war als Geschäftsführer der Klägerin und als Vorstand bzw. Geschäftsführer der Beklagten zu 1. sowie Geschäftsführer der Beklagten zu 2. im Jahre 2022 befugt, im Namen dieser Gesellschaften mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Am 29.04.2022 schlossen die Klägerin und die Beklagte zu 1. einen Vertrag (MV, Anlage K 2), mit welchem das streitgegenständliche Gebäude inklusive aller Verkehrsflächen und Außenanlagen befristet vom 01.05.2022 bis zum 30.04.2027 für eine monatliche Gesamtbruttomiete von 85.313,00 €, die sich vertragsgemäß jährlich erhöhen sollte (§ 6 MV), an die Beklagte zu 1. vermietet wurde, welcher die Erlaubnis zur Untervermietung (§ 14 MV) erteilt wurde. Zum Mietzweck wurde in § 2 Abs. 1 MV vereinbart, dass der Mieter ihn durch seine Nutzung bzw. durch die von ihm genehmigte Nutzung durch Untervermieter selbst bestimme.

Bei Abschluss dieses Mietvertrages wurden die Klägerin und die Beklagte zu 1. jeweils (allein) durch B..... B..... vertreten. Die Beklagte zu 1. vermietete das Objekt an die Beklagte zu 2. unter, die es als Logistik-Immobilie nutzt.

Am 28.09.2022 schlossen die Klägerin und die Beklagte zu 1. den Nachtrag Nr. 1 zum

Mietvertrag zum 29.04.2022 (Anlage K 9), mit welchem die Gesamtbruttomiete ab dem 01.10.2022 auf monatlich 106.323,23 € festgesetzt und die weitere Erhöhung der monatlichen Nettomiete (89.347,25 €) ab dem zweiten, dritten, vierten und fünften Mietjahr geregelt wurde. Die Klägerin und die Beklagte zu 1. wurden bei Abschluss dieses Nachtrages wiederum jeweils durch B..... B..... (allein) vertreten.

Am 28.10.2022 schlossen die Klägerin und die Beklagte zu 1., erneut jeweils (allein) vertreten durch B..... B....., den Nachtrag Nr. 2 zum Mietvertrag vom 29.04.2022 (Anlage K 10).

In der Präambel dieses Nachtrages wurde ausgeführt, dass das Mietobjekt so zu modernisieren sei, dass es langfristig den Bedürfnissen der Beklagten zu 2. als Untermieterin und deren Untermietern entspreche, wofür Umbaumaßnahmen notwendig seien. In § 1 Abs. 1 des Nachtrages Nr. 2 verpflichtete sich die Klägerin als Vermieterin, die in der Anlage 1 zum Nachtrag Nr. 2 genannten Umbaumaßnahmen bis spätestens 31.03.2023 auf eigene Kosten fachgerecht zur Nutzung als Logistikzentrum nach Maßgabe der Anforderungen der Beklagten zu 1. als Mieterin bzw. der Beklagten zu 2. als Untermieterin fertigzustellen und der Mieterin zur Abnahme anzubieten. Hinsichtlich der Miete wurde in § 2 des Nachtrages Nr. 2 vereinbart, dass die monatliche Miete sich nach dem Mietvertrag vom 29.04.2022 in der Fassung des 1. Nachtrages vom 28.09.2022 richte. Für den Fall, dass die Fertigstellung der Vermieterausbauten gemäß § 1 des Nachtrages Nr. 2 nicht innerhalb der dort vereinbarten Frist erfolge, reduziere sich die vom Mieter zu zahlende Miete auf 1,00 € zuzüglich Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung. Sei die Fertigstellung erst teilweise erfolgt, habe der Mieter einen Anspruch auf angemessene Minderung, wobei die geminderte Miete höchstens den Betrag ausmache, den der Untermieter an den Mieter zu zahlen verpflichtet sei. Dem Nachtrag Nr. 2 war als Anlage 1 eine tabellarische Auflistung der Umbaumaßnahmen jeweils mit einer Kurzbezeichnung zum betroffenen Gebäudeteil und zur Maßnahme beigefügt.

Umbaumaßnahmen am vermieteten Objekt durch die Klägerin erfolgten weder bis zum 31.03.2023 noch später. B..... B..... wurde zum 27.06.2023 als Geschäftsführer der Klägerin abberufen. Auf die Anzeige der Klägerin eröffnete die Staatsanwaltschaft Leipzig unter dem Aktenzeichen 282 Js 70682/23 ein Ermittlungsverfahren gegen B..... B..... wegen des Vorwurfes der Untreue, welches nicht abgeschlossen ist.

Die Beklagte zu 1. zahlte auf das Mietverhältnis mit der Klägerin über das streitgegenständliche Objekt in den Monaten Mai, Juni und Juli 2023 jeweils 66.112,94 €, während sie in den Monaten August und September 2023 auf das Mietverhältnis keine Zahlung erbrachte.

Mit ihrem Schreiben vom 13.09.2023 (Anlage K 14) an die Beklagte zu 1., welches dieser am 25.09.2023 zuing, vertrat die Klägerin die Auffassung, der Mietvertrag vom 29.04.2022 mit seinen beiden Nachträgen sei wegen Sittenwidrigkeit nichtig, wobei sich die Sittenwidrigkeit aus der Kollusion von B..... B..... ergebe, welcher bei Abschluss des Mietvertrages auf Vermieter- und Mieterseite gehandelt und für die Klägerin insbesondere im zweiten Nachtrag vom 28.10.2022 mit erheblichen Nachteilen verbundene Regelungen getroffen habe. Zudem kündigte die Klägerin mit diesem Schreiben vorsorglich den Mietvertrag außerordentlich und fristlos aus wichtigem Grund, weil die Beklagte zu 1. unter anderem weiterhin gegen ihre Pflicht zur Zahlung des vereinbarten Mietzinses verstoßen habe. Die Beklagte zu 1. widersprach der Kündigung mit dem Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 28.09.2023 (Anlage B 20), in welchem sie ausführte, der Mietvertrag vom 29.04.2022 mit den beiden Nachträgen sei wirksam und es bestehe auch kein zur außerordentlichen Kündigung berechtigender Mietrückstand, sondern vielmehr ein Guthaben in Höhe von mehr

als 60.000,00 € der Beklagten zu 1. gegenüber der Klägerin.

Mit Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 22.11.2023 (Anlage K 20) wandte sich die Klägerin an die Beklagte zu 2. und forderte diese unter Hinweis darauf, dass sie den Mietvertrag mit der Beklagten zu 1. außerordentlich und fristlos aus wichtigem Grund gekündigt habe, zur Räumung und Herausgabe des von der Beklagten zu 2. genutzten Objektes an die Klägerin sowie zur Auskunft über Namen und Anschriften ihrer Untermieter auf. Die Beklagte zu 2. wies mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 07.12.2023 (Anlage K 21) die Räumungsaufforderung der Klägerin zurück und erklärte, sie habe ein Recht zum Besitz aufgrund eines wirksamen Mietvertrages zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. und eines wirksamen Untermietvertrages zwischen der Beklagten zu 1. und der Beklagten zu 2. Mangels gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage sehe die Beklagte zu 2. ferner keine Veranlassung, Informationen über etwaige Untermietverhältnisse zu erteilen.

Die Klägerin hat von den Beklagten zu 1. und zu 2. die Räumung und Herausgabe des streitgegenständlichen Objekts verlangt.

Sie hat dazu vorgetragen, die Beklagten zu 1. und zu 2. seien zur Räumung und Herausgabe verpflichtet, weil der zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. abgeschlossene Mietvertrag vom 29.04.2022, aus welchem auch die Beklagte zu 2. ihr Besitzrecht herleite, wegen des kollusiven Verhaltens von B..... B..... bei Abschluss des Mietvertrages sittenwidrig und damit nichtig sei. Insbesondere durch den Nachtrag Nr. 2 zum Mietvertrag habe Herr B..... dafür gesorgt, dass die ihm und seinen vier Kindern wirtschaftlich zu 100 % gehörende Beklagte zu 1. die Absenkung von Mietforderungen der Klägerin auf 1,00 € geltend machen könne, während das Mietobjekt mit erheblichem Gewinn an die Beklagte zu 2. untervermietet werde. Dieses Verhalten sei nach Auffassung der Klägerin sogar als Untreue gemäß § 266 StGB strafbar.

Jedenfalls aber bestehe ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der vermieteten Räume aus §§ 985, 546 Abs. 1, Abs. 2 BGB, weil die Klägerin einen unterstellt wirksam abgeschlossenen Mietvertrag vom 29.04.2022 mit zwei Nachträgen mit der Beklagten zu 1. wirksam beendet habe, entweder durch die außerordentliche Kündigung vom 13.09.2023 wegen Zahlungsverzuges der Beklagten zu 1. oder durch ordentliche Kündigung vom 13.09.2023 zum 31.03.2024, weil die Befristung des Mietvertrages bis zum 30.04.2027 wegen Verstoßes gegen die gesetzliche Schriftform aus § 550 BGB unwirksam sei.

Die Beklagten zu 1. und zu 2. sind der Räumungsklage entgegengetreten und haben vorgetragen, dass die Voraussetzungen für den geltend gemachten Räumungsanspruch nicht vorlägen, weil zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. der wirksam abgeschlossene Mietvertrag vom 29.04.2022 mit den beiden Nachträgen jedenfalls bis zum 30.04.2027 fortbestehe, aus dem nicht nur die Beklagte zu 1., sondern auch die Beklagte zu 2. ein Besitzrecht am Objekt herleiten könnten. Die Voraussetzungen der von der Klägerin geltend gemachten Sittenwidrigkeit wegen Kollusion lägen nicht vor und der schriftliche Mietvertrag wahre die gesetzliche Form des § 550 BGB.

Wegen des Sachvortrages im Übrigen und der in erster Instanz gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des Urteils des Landgerichts Bezug genommen.

Das Landgericht hat mit dem Urteil vom 15.01.2025 die Klage abgewiesen.

Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, der Klägerin stehe der von ihr geltend gemachte Räumungsanspruch nicht zu, weil zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. ein wirksamer, bis zum 30.04.2027 befristeter Mietvertrag bestehe, aus dem auch die

Beklagte zu 2. als Untermieterin ein Besitzrecht im Verhältnis zur Klägerin herleiten könne. Die Voraussetzungen weder einer sittenwidrigen Kollusion in der Person des Herrn B..... noch eines Verstoßes gegen § 266 StGB, der in Verbindung mit § 134 BGB zur Unwirksamkeit des Mietvertrages führen könne, lägen vor. Der schriftliche Mietvertrag wahre auch die Schriftform aus § 550 BGB.

Während des laufenden Berufungsverfahrens kündigte die Klägerin mit dem Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 16.06.2025 (Anlage K 36 bzw. BE 1) das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. vorsorglich erneut außerordentlich und fristlos wegen Zahlungsverzuges und forderte die Beklagte zu 1. auf, das Mietobjekt bis zum 27.06.2025 an sie herauszugeben.

Gegen das ihr am 16.01.2025 zugestellte Urteil hat die Klägerin am 30.01.2025 Berufung eingelegt und diese - nach entsprechender Fristverlängerung - am 16.04.2025 begründet. Sie trägt vor, das Landgericht habe zu Unrecht die Räumungsklage abgewiesen. Der Mietvertrag vom 29.04.2022 mit den beiden Nachträgen vom 28.09. und 28.10.2022 sei wirksam durch die außerordentliche Kündigung vom 13.09.2023 beendet worden. Ein zur außerordentlichen Kündigung berechtigender Zahlungsrückstand habe zum Zeitpunkt des Zuganges der außerordentlichen Kündigung vom 13.09.2023 bei der Beklagten zu 1. am 25.09.2023 vorgelegen. Eine Reduzierung der von der Beklagten zu 1. geschuldeten Miete aufgrund der Regelungen im zweiten Nachtrag vom 28.10.2022 sei nicht gerechtfertigt, weil dieser Nachtrag nichtig sei, entweder wegen Missbrauchs der Vertretungsmacht oder wegen Verstoßes gegen ein Verbotsgesetz, mindestens aber die Voraussetzungen für die Mietreduzierungen nicht vorgelegen hätten. Auch wenn man die Absenkung der Miete gemäß § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 zugrunde lege, genüge der Zahlungsrückstand von Seiten der Beklagten zu 1. für die Wirksamkeit der außerordentlichen Kündigung. Eine Aufrechnung gegen den Rückstand mit eigenen Gegenforderungen gemäß § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB habe die Beklagte zu 1. nicht erklärt.

Selbst wenn man von der Unwirksamkeit der außerordentlichen Kündigung vom 13.09.2023 ausgehen sollte, müsse diese in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden, welche zu einer Beendigung des Mietverhältnisses zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. zum 31.03.2024 geführt hätte, auf deren Grundlage die Räumungsklage gegen die Beklagte zu 1. und die Beklagte zu 2. gleichermaßen begründet sei. Der Nachtrag Nr. 2 vom 28.10.2022 enthalte Schriftformverstöße wegen unbestimmter Änderung des Bausolls, wegen mangelnder Zusammengehörigkeit der Schriftstücke, wegen falscher Wiedergabe des Vertragsinhaltes und wegen mangelnder Kostenvereinbarung zur Änderung des Bausolls.

Jedenfalls habe die außerordentliche Kündigung der Klägerin vom 16.06.2025 das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung beendet. Selbst wenn man mit den Beklagten annähme, dass aufgrund des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 eine Reduzierung der Miete eingetreten sei, wäre von der Beklagten zu 1. die monatliche Zahlung von Nebenkostenvorauszahlungen i.H.v. 23.843,36 € geschuldet worden. Daraus ergebe sich ein Rückstand der Beklagten zu 1. i.H.v. 500.710,56 € bis Juni 2025.

Im Ergebnis sei deshalb der Räumungsklage in Bezug auf beide Beklagte zu entsprechen.

Die Klägerin beantragt,

unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Leipzig vom 15.01.2025, Az.: 07 O 314/24, die Beklagten als Gesamtschuldnerinnen zu verurteilen, die Liegenschaft in der Straße „A..... 10, ...“, bebaut mit einer Logistikimmobilie als M.....-Anlage sowie Stellplätzen, eingetragen in Abteilung I des Grundbuches von

Schkeuditz, Blatt 5509, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten zu 1. und zu 2. beantragen jeweils,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das Urteil des Landgerichts unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens.

Ein zur außerordentlichen Kündigung berechtigender Zahlungsrückstand habe der Kündigung vom 13.09.2023 nicht zugrunde gelegen, weil dieser durch die von der Beklagten zu 1. in den Schreiben vom 31.07.2023 (Anlage K 12) und vom 28.09.2023 (Anlage B 20) erklärten Aufrechnungen nicht entstanden bzw. unverzüglich nach Kündigungserklärung entfallen sei. Die im Schreiben vom 13.09.2023 vorsorglich erklärte außerordentliche Kündigung beziehe sich zudem nur auf einen Zahlungsrückstand bis einschließlich August 2023, nicht aber bis September 2023. Eine ordentliche Kündigung habe die Klägerin im Schreiben vom 13.09.2023 nicht erklärt, und die darin erklärte außerordentliche Kündigung könne nicht gemäß § 140 BGB in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden. Jedenfalls wahre der Nachtrag Nr. 2 vom 28.10.2022 die gesetzliche Schriftform. Von einem Schriftformverstoß könne nur dann ausgegangen werden, wenn es weitergehende Pläne hinsichtlich der Umbaumaßnahmen gegeben hätte, die aber keinen Eingang in den Mietvertrag bzw. in den 2. Nachtrag zu diesem gefunden hätten. Solche weitergehenden Pläne hätten seinerzeit aber nicht vorgelegen, weswegen die Anlage 1 zum Nachtrag Nr. 2 vom 28.10.2022 die Vereinbarung vollständig wiedergebe und demzufolge die gesetzliche Schriftform wahre.

Die Kündigung der Klägerin vom 16.06.2025 sei bereits formal unwirksam. Der Kündigungserklärung sei eine Vollmacht beigelegt worden, welche nicht ordnungsgemäß unterschrieben gewesen sei und eine Kündigungserklärung nicht abdecke. Die Beklagte zu 1. habe die Kündigung mit ihrem Schreiben vom 19.06.2025 (Anlage BE 2) deshalb unverzüglich zurückgewiesen. Zudem habe ein zur außerordentlichen Kündigung berechtigender Zahlungsverzug der Beklagten zu 1. aufgrund der mit dem Schreiben vom 13.08.2024 (Anlage B 27) erklärten Aufrechnung nicht vorgelegen.

Das Amtsgericht Offenbach am Main eröffnete mit Beschluss vom 10.10.2025 (8 IN 768/25) am selben Tage um 13:30 Uhr das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Beklagten zu 1. und bestellte Rechtsanwalt A..... E..... aus F..... zum Insolvenzverwalter.

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 03.09.2025 sowie die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen in beiden Instanzen Bezug genommen.

II.

Die infolge der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Beklagten zu 1. in Bezug auf das gegen sie geführte Verfahren gemäß § 240 Satz 1 ZPO am 10.10.2025 eingetretene Unterbrechung des Verfahrens steht der Verkündung dieses Urteils nicht entgegen, weil sie nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 03.09.2025 eintrat (§ 249 Abs. 3 ZPO; vgl. dazu BGH, Urteil vom 12.03.2020, VII ZR 55/19, NJW 2020, 1973 Rdnr. 23; Stackmann in Münchener Kommentar zur ZPO, 7. Aufl., § 249 Rdnr. 22). Anders wäre es nur, wenn zum Zeitpunkt des Eintritts der Unterbrechung noch eine Schriftsatzfrist gelaufen wäre (vgl. BGH, Beschluss vom 15.11.2011, II ZR 6/11, NJW

2012, 682 Rdnr. 8). Dies aber trifft nicht zu, denn die der Beklagten zu 1. und der Beklagten zu 2. in der mündlichen Verhandlung vom 03.09.2025 gewährte Schriftsatzfrist lief bis zum 22.09.2025, endete also vor Eintritt der Unterbrechung am 10.10.2025.

Die zulässige Berufung der Klägerin ist begründet, denn die Klägerin hat gegen die Beklagte zu 1. einen Anspruch aus § 546 Abs. 1 BGB und gegen die Beklagte zu 2. einen Anspruch aus § 546 Abs. 2 BGB auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Mietobjektes, weil das zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. mit dem Vertrag vom 29.04.2022 und den beiden Nachträgen vom 28.09. und 28.10.2022 begründete Mietverhältnis inzwischen wirksam beendet wurde.

Die Beendigung des zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. begründeten Mietverhältnisses ist jedenfalls durch die Kündigung der Klägerin vom 13.09.2023 spätestens zum 31.03.2024 eingetreten.

Es kann deshalb offenbleiben, ob auch die vorsorglich von der Klägerin am 16.06.2025 erklärte außerordentliche Kündigung zur sofortigen Beendigung des zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. begründeten Mietverhältnisses führte.

Die Klägerin kann den von ihr geltend gemachten Herausgabeanspruch gegen die Beklagten zudem als Eigentümerin des Grundstückes A..... 10 in auf § 985 BGB stützen, weil infolge der wirksamen Beendigung des Mietverhältnisses zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. die Beklagten zu 1. und zu 2. kein Recht zum Besitz am streitgegenständlichen Objekt haben, welches Sie der Klägerin gemäß § 986 Abs. 1 BGB entgegenhalten könnten.

Für die Räumung und Herausgabe des Mietobjektes haften die Beklagten zu 1. und zu 2. als Gesamtschuldnerinnen (vgl. RG, Urteil vom 17.03.1932, VIII 551/31, RGZ 136, 33; OLG Hamm, Urteil vom 17.01.1992, 30 U 36/91, NJW-RR 1992, 783; OLG Brandenburg, Urteil vom 24.03.2010, 3 U 146/09, BeckRS 2010, 12605 jeweils für Mieter und Untermieter; siehe auch BGH, Urteil vom 10.12.2014, VIII ZR 25/14, NJW 2015, 473 Rn. 19 für Mitmieter).

Die der Beklagten zu 1. am 25.09.2023 zugegangene Kündigung der Klägerin vom 13.09.2023 hat als ordentliche Kündigung (dazu 1.1) das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. unter Einhaltung der Kündigungsfrist aus § 580a Abs. 2 BGB mit Wirkung zum 31.03.2024 beendet, weil der Mietvertrag vom 29.04.2022 mit den beiden Nachträgen vom 28.09. und 28.10.2022, insbesondere der Nachtrag Nr. 2 vom 28.10.2022, die gesetzliche Schriftform aus §§ 550, 578 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BGB a. F. nicht einhielt, da sich Art und Umfang der in § 1 Abs. 1 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 i.V.m. der Anlage 1 vereinbarten Umbaumaßnahmen nicht aus der Vertragsurkunde ergeben (dazu 1.2).

Sollte die Vertragsurkunde des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 i.V.m. der Anlage 1 – entsprechend dem Vortrag der Beklagten zu 1. im Berufungsverfahren – tatsächlich den vollständigen Inhalt der vertraglichen Verpflichtung der Klägerin zur fachgerechten Ausführung der Umbaumaßnahmen enthalten, dann liegt eine unbestimmte Umbauverpflichtung vor, die von der Klägerin von vornherein infolge der Unbestimmtheit der Leistungsverpflichtung nicht erfüllt werden konnte und demzufolge mangels Bedingungseintritts nicht die Rechtsfolge der Reduzierung der Miete gemäß § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 auslöste.

Es blieb dann über den 31.03.2023 hinaus gemäß § 2 Abs. 1 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 bei der in § 6 des Nachtrages Nr. 1 vom 28.09.2022 vereinbarten Miete. Die Kündigung der Klägerin vom 13.09.2023 beendete in diesem Fall als außerordentliche Kündigung das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. mit ihrem Zugang bei der Beklagten zu 1. am 25.09.2023 wegen Zahlungsverzuges gemäß § 543 Abs.

1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB in Verbindung mit der Regelung in § 5 Abs. 1 (b) des Mietvertrages vom 29.04.2022 (dazu 2.).

1. Der Mietvertrag zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. hat seit dem 28.10.2022 die gesetzliche Schriftform nicht gewahrt, so dass jedenfalls die im Schreiben vom 13.09.2023 auch enthaltene ordentliche Kündigung das Mietverhältnis spätestens zum 31.03.2024 beendet hat.

1.1 Voraussetzung für die Umdeutung der im Kündigungsschreiben der Klägerin vom 13.09.2023 (vorsorglich) erklärte außerordentliche und fristlose Kündigung in eine ordentliche Kündigung gemäß § 140 BGB ist, dass nach dem Willen der Klägerin als Kündigender – für die Beklagte zu 1. als Kündigungsgegnerin erkennbar – das Vertragsverhältnis in jedem Falle zum nächstmöglichen Termin beendet werden sollte (vgl. BGH, Urteil vom 24.07.2013, XII ZR 104/12, NJW 2013, 3361 Rdnr. 17; Urteil vom 25.11.2022, LwZR 5/21, NJOZ 2023, 686 Rdnr. 29).

Mit dem Inhalt des Kündigungsschreibens vom 13.09.2023 waren diese Voraussetzungen erfüllt. Das Kündigungsschreiben vom 13.09.2023 enthält die ausdrückliche Aufforderung an die Beklagte zu 1. zur Herausgabe des Mietobjektes bis spätestens 04.10.2023 und den gleichzeitigen Widerspruch gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB. Für die Beklagte zu 1. war danach aus dem Kündigungsschreiben selbst erkennbar, dass die Klägerin eine Beendigung des Mietverhältnisses zum nächstmöglichen Zeitpunkt anstrebte. Im Ergebnis war demzufolge die im Kündigungsschreiben vom 13.09.2023 enthaltene außerordentliche Kündigung in eine (hilfsweise) ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses umzudeuten.

1.2 Auf das Mietverhältnis der Klägerin und der Beklagten zu 1. ist gemäß Artikel 229 § 70 Abs. 1 Satz 1 EGBGB die Vorschrift des § 578 BGB in der bis zum 31.12.2024 geltenden Fassung (a.F.) weiter anzuwenden.

Die Wahrung der gesetzlichen Schriftform aus §§ 550, 578 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BGB a.F. erfordert es, dass sich die wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere Mietgegenstand, Miete, sowie Dauer und Parteien des Mietverhältnisses aus der Vertragsurkunde ergeben (vgl. BGH, Urteil vom 24.07.2013, a.a.O. Rdnr. 21; Senatsbeschluss vom 05.06.2025, 12 U 403/25, BeckRS 2025,18236 Rdnr. 28). Auch Nebenabreden unterliegen der Schriftform, wenn sie den Inhalt des Mietverhältnisses gestalten und nach dem Willen der Vertragsparteien wesentliche Bedeutung haben. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Mietvertragsparteien Vereinbarungen zu am Mietobjekt vorzunehmenden Um- und Ausbauarbeiten und dazu, wer diese vorzunehmen und wer die Kosten dafür zu tragen hat, treffen (vgl. BGH, Urteil vom 25.11.2015, XII ZR 114/14, NJW 2016, 311 Rdnr. 29; OLG Brandenburg, Urteil vom 25.01.2022, 3 U 25/21, BeckRS 2022, 2634 Rdnr. 59 ff.; Schweitzer in Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 3. Aufl., § 550 BGB Rdnr. 43). Anders kann es in dem Sonderfall sein, dass es lediglich um Details der Arbeiten zum Umbau des Mietobjektes von Seiten des Vermieters vor Überlassung an den Mieter geht (vgl. OLG Dresden, Beschluss vom 26.02.2019, 5 U 1894/18, NJOZ 2019, 1243 Rdnr. 32).

Eine in diesem Sinne wesentliche Bedeutung haben die Regelungen zur Vereinbarung einer Verpflichtung der Klägerin als Vermieterin zum Umbau des Mietobjektes und zu den Folgen der Nichterfüllung dieser Verpflichtung in §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022, denn der Vermieterin wurde danach eine Ausführungsfrist für die

Umbauarbeiten bis zum 31.03.2023 gesetzt und für den Fall der Nichtausführung dieser Arbeiten innerhalb der Frist die Absenkung der Nettogesamtmiete von (zum Zeitpunkt des Abschlusses des Nachtrages Nr. 2 gemäß § 2 Abs. 1 des Nachtrages Nr. 2 i.V.m. § 6 Abs. 1 des Nachtrages Nr. 1) 69.310,81 € auf 1,00 € vereinbart. Die Vereinbarungen zu den geschuldeten Aus- und Umbauarbeiten haben demzufolge eine wesentliche Bedeutung für den Inhalt des Mietvertrages, indem sie den Umfang des von der Vermieterin geschuldeten Zustands des Mietobjektes, also ihre synallagmatische Hauptleistungspflicht aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB (vgl. dazu BGH, Urteil vom 03.04.2003, IX ZR 163/02, NZM 2003, 472) konkretisieren.

Zudem haben Sie über die Vereinbarung zur Rechtsfolge der Nichtausführung der Aus- und Umbauarbeiten in § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 Auswirkungen auf die Höhe der Miete, welche stets für den Vertrag wesentlich und deshalb relevant für das gesetzliche Schriftformerfordernis ist (vgl. BGH, Beschluss vom 14.05.2025, XII ZR 88/23, NZM 2025, 598 Rdnr. 4; OLG Dresden, Urteil vom 25.01.2023, 5 U 1239/22, BeckRS 2023, 6318 Rdnr. 48).

Die dargestellte Änderung von wesentlichen Vertragsbedingungen ist auch nicht deshalb nicht schriftformbedürftig, weil sie nur für einen Zeitraum Geltung beanspruchen würde, der ein Jahr nicht übersteigt (vgl. dazu BGH, Beschluss vom 15.09.2021, XII ZR 60/20, NZM 2021, 929 Rdnr. 3). Die Regelung in §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 beansprucht einen zeitlich nicht beschränkten Anwendungsbereich.

Die Vereinbarung zur Verpflichtung der Klägerin zur Durchführung der Umbauarbeiten § 1 Abs. 1 des Nachtrages Nr. 2 genügt aber nicht der gesetzlichen Schriftform, weil sie nicht hinreichend bestimmt den Umfang der Arbeiten beschreibt, dieser nicht einmal bestimmbar ist. So werden die Umbaumaßnahmen nur in der Anlage 1 im Rahmen einer Tabelle mit einem Bereich des Mietobjektes und einer stichpunktartigen Bezeichnung der Maßnahme beschrieben, aus welcher sich ihr Umfang nicht ergibt.

Im „Büro EG/OG Lichthof“ sollen Büroräume eingebaut werden, ohne dass auch nur ansatzweise konkretisiert wird, welcher Umfang von Arbeiten dafür erforderlich und welches Ergebnis von der Vermieterin geschuldet, etwa wie viele Büroräume mit welchem Zuschnitt geschaffen werden sollen, ist. Weiterhin soll die Modernisierung von existierenden Büroräumen in verschiedenen Bereichen des Mietobjektes durchgeführt werden, ohne dass der Umfang der damit verbundenen Modernisierungsarbeiten und der zu erreichende Modernisierungsgrad auch nur umschrieben wird. Gleiches gilt für die Modernisierung von Lagerräumen, der Gebäudeleittechnik und der Stromanlage. Der Zusatz betreffend den Lagerbereich, es gehe um eine Erhöhung der logistischen Nutzbarkeit, führt nicht zu einer erheblichen Konkretisierung. Nicht bestimmbar ist auch die angegebene Maßnahme „Umbau der ehemaligen Kantine“ im Bereich „Schulungsbereich“. Dies gilt auch in Bezug auf den geschuldeten Umfang des generellen Umbaus der Empfangshalle „um die Nutzbarkeit zu gewährleisten“. Vollkommen unklar im Hinblick auf den Umfang sind auch die in der Anlage 1 angegebenen statischen Maßnahmen zur Säulensanierung und der vorgesehene Einbau eines Luftsicherungsbereiches.

Der Senat verkennt dabei nicht, dass die für die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform erforderliche Bestimmbarkeit der (wesentlichen) vertraglichen Vereinbarungen auch dann vorliegt, wenn die Einigung über die Vereinbarung beurkundet und ihr Inhalt dadurch bestimmbar ist, dass er sich aus außerhalb der Urkunde liegenden Umständen ergibt, wenn danach zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung über deren Inhalt kein Zweifel verbleibt (vgl. BGH, Urteil vom 02.11.2005, XII ZR 212/03, NZM 2006, 54 Rdnr. 9 f.; OLG Frankfurt/M., Urteil vom 15.06.2022, 12 U 86/21, BeckRS 2022, 19087 Rdnr. 93; Schweitzer, a.a.O. Rdnr. 28). Im vorliegenden Fall sind aber solche außerhalb der Urkunde liegenden

Umstände, aus denen sich der Inhalt der vereinbarten Aus- und Umbauarbeiten zum Zeit des Abschlusses des Nachtrages Nr. 2 am 28.10.2022 in der Weise ergeben würde, dass an ihm kein Zweifel verbleibt, weder von den Parteien vorgetragen worden noch sonst ersichtlich. Auf den ausdrücklichen Hinweis des Senates in der Ladungsverfügung vom 22.07.2025, es könne ein Verstoß gegen die gesetzliche Schriftform durch die Regelung in § 1 Abs. 1 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 unter dem Gesichtspunkt der fehlenden Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit der in der Anlage 1 aufgelisteten Aus- und Umbaumaßnahmen vorliegen, haben die Parteien solche Umstände nicht vorgetragen. Die Beklagte zu 1. hat im Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 19.09.2025 lediglich vorgebracht, ein potentieller Erwerber des Grundstückes hätte zum näheren Inhalt der in der Anlage 1 zum Nachtrag Nr. 2 aufgelisteten Maßnahmen nachfragen können. Bei Objekten mit vergleichbarer vertraglicher Nutzung und Höhe des zu zahlenden Kaufpreises werde immer eine technische und rechtliche Due Diligence vor dem Erwerb durchgeführt, im Rahmen derer weitere Informationen ausgetauscht würden. Der Vortrag zu Umständen außerhalb der Vertragsurkunde, aus denen sich im Zeitpunkt des Abschlusses des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 der Inhalt der in der Anlage 1 zum Nachtrag Nr. 2 aufgelisteten Maßnahmen hätte zweifelsfrei bestimmen lassen, liegt darin nicht.

Im Ergebnis fehlt es an der Bestimmbarkeit der im Nachtrag Nr. 2 vom 28.10.2022 vereinbarten Umbaumaßnahmen. Eine wesentliche vertragliche Vereinbarung ist damit unbestimmt niedergelegt. Der mit der gesetzlichen Schriftform vor allem intendierte Schutz des potentiellen Grundstückserwerbers, der gemäß § 566 Abs. 1 BGB als Vermieter in die vertraglichen Verpflichtungen eintritt, davor, sich auf einen Mietvertrag einzulassen, dessen wirtschaftliche Bedingungen sich, etwa infolge einer vereinbarten Mietreduzierung, anders als erwartet darstellen (vgl. etwa BGH, Urteil vom 30.04.2014, XII ZR 146/12, NJW 2014, 2102 Rdnr. 30), ist davon auch betroffen, weil durch die Unbestimmtheit der vertraglich vereinbarten Verpflichtungen für ihn unklar bleibt, welche Um- und Ausbauverpflichtungen im Falle des Eintritts in den Mietvertrag auf ihn zukommen.

Der Verstoß des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 gegen die gesetzliche Schriftform führt zu einer Schriftformwidrigkeit des gesamten Vertrages vom Zeitpunkt des Abschlusses an, mit der Folge, dass der Mietvertrag zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. damit als auf unbestimmte Zeit geschlossen galt und für die Vertragsparteien künftig auch vor Ablauf der ursprünglichen Bindungsfrist bis zum 30.04.2027 (ordentlich) kündbar war (vgl. BGH, Urteil vom 13.11.2013, XII ZR 142/12, NJW 2014, 52 Rdnr. 22).

Soweit die Beklagte zu 1. im Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 25.08.2025 vorträgt, es habe zum Zeitpunkt des Abschlusses des Nachtrages Nr. 2 am 28.10.2022 keine näheren Erkenntnisse zum Umfang und Inhalt der Umbaumaßnahmen über dasjenige hinaus gegeben, was in der Anlage 1 zum Nachtrag Nr. 2 enthalten sei, erscheint dies aus Sicht des Senates angesichts der Bedeutung der Umbaumaßnahmen, die sich aus der Regelung zur Rechtsfolge der Nichtausführung der Umbaumaßnahmen in § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 ergibt, fernliegend.

Träfe es aber dennoch zu, wäre die Verpflichtung der Klägerin als Vermieterin aus § 1 Abs. 1 des Nachtrages Nr. 2 mangels inhaltlicher Bestimmbarkeit unwirksam und wirkungslos, mit der Folge, dass die in § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 geregelte Rechtsfolge der Nichtausführung dieser Verpflichtung ebenso unwirksam und wirkungslos wäre (vgl. dazu II. 2.).

Auch in diesem Falle wäre die gesetzliche Schriftform durch den Nachtrag Nr. 2 nicht gewahrt, denn die Vertragsurkunde des Nachtrages Nr. 2 enthielte die Handlungsverpflichtung zum Umbau für die Klägerin als Vermieterin in § 1 Abs. 1 und die

Rechtsfolge der Nichtausführung dieser Verpflichtung im Sinne einer Reduzierung der Miete in § 2 Abs. 2, während die zwischen den Parteien wirksam bestehende, mietvertragliche Vereinbarung diese Handlungsverpflichtung und ihre Rechtsfolge gerade nicht beinhaltete. Infolge der Abweichung der schriftlich niedergelegten, wesentlichen vertraglichen Vereinbarung von der im Verhältnis der Parteien tatsächlich wirksamen Vereinbarung läge ein Schriftformverstoß vor.

Es kommt deshalb im Ergebnis nicht entscheidend auf die Frage an, ob der genannte Vortrag der Beklagten zu 1. im Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 25.08.2025 inhaltlich zutrifft. Nicht entscheidend kommt es danach auch auf das Spannungsverhältnis im Vortrag der Beklagten zu 1. an, welches darin liegt, dass sie einerseits - im Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 25.08.2025 - vorträgt, der gesamte Inhalt der Vereinbarung zu den Umbauarbeiten sei in der Urkunde des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 enthalten, während sie andererseits – im Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 19.09.2025 – ausführt, der potentielle Grundstückserwerber könne den weiteren nicht schriftlich niedergelegten Inhalt der Vereinbarung nachträglich - gegebenenfalls im Rahmen einer Due Diligence - erfragen.

1.3 Die Kündigungserklärung der Klägerin vom 13.09.2023 hat daher das Mietverhältnis gemäß § 580a Abs. 2 BGB spätestens zum Ablauf des nächsten Quartals, also bis zum 31.03.2024 beendet.

2. Wenn entsprechend dem Vortrag der Beklagten zu 1. tatsächlich keine Erkenntnisse zum Umfang und Inhalt der vertraglichen Umbauverpflichtung vorlagen, wäre zudem die Kündigung vom 13.09.2023 auch als fristlose Kündigung wirksam geworden. In diesem Falle hätte die Beklagte zu 1. infolge der Unwirksamkeit der Vereinbarung in § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 den bisherigen Mietzins geschuldet.

2.1 Eine außerordentliche und fristlose Kündigung des Mietvertrages kann gemäß § 543 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB erfolgen, wenn sich der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung eines nicht unerheblichen Teils der Miete im Verzug befindet. Von einem nicht unerheblichen Teil der Miete ist, orientiert an der nur für Mietverhältnisse über Wohnraum geltenden Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB, jedenfalls dann auszugehen, wenn der Rückstand aus den beiden aufeinanderfolgenden Terminen den Betrag für einen Termin, hier also bei monatlicher Zahlweise den Betrag der Miete für einen Monat übersteigt (vgl. BGH, Urteil vom 13.05.2015, XII ZR 65/14, NJW 2015, 2419, Rdnr. 50).

Dies entspricht der Regelung in § 5 Abs. 1 (b) des Mietvertrages vom 29.04.2022. Bezugsgröße ist dabei die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete, auch wenn diese nach § 536 Abs. 1 BGB gemindert ist (vgl. BGH, Urteil vom 10.04.2019, VIII ZR 12/18, NJW 2019, 2308, Rdnr. 21; OLG Dresden, Beschluss vom 24.09.2018, 5 U 1055/18, BeckRS 2018, 29910, Rdnr. 20).

Nach diesen Grundsätzen lag zum Zeitpunkt des Zuganges des Schreibens der Klägerin vom 13.09.2023, welches eine vorsorglich erklärte Kündigung wegen Zahlungsverzuges enthielt, bei der Beklagten zu 1. am 25.09.2023 ein für die außerordentliche und fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ausreichender Zahlungsrückstand vor.

Aufgrund der Regelung in § 2 Abs. 1 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 betrug die von der Beklagten zu 1. geschuldete monatliche Bruttogesamtmiete bei Unwirksamkeit der

Regelung in § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 gemäß § 6 des Nachtrages Nr. 1 vom 28.09.2022 106.323,23 €. Die tatsächlichen Zahlungen der Beklagten zu 1. an die Klägerin für die Monate August und September 2023 beliefen sich jeweils auf 0,00 €, was die Beklagte zu 1. selbst sowohl in ihrem Schreiben vom 28.09.2023 auf Seite 8 als auch in der Klageerwiderung vom 25.04.2024 auf Seite 12 bestätigt.

Es ist unter diesen Voraussetzungen festzustellen, dass die Beklagte zu 1. für die aufeinanderfolgenden Monate August und September 2023 mit einem Zahlungsbetrag in Rückstand geriet, welcher einen Gesamtbetrag von 212.646,46 € ausmachte. Dieser Betrag liegt oberhalb der monatlichen Gesamtmiete für die Monate August und September 2023 von jeweils 106.323,23 €. Ein die außerordentliche und fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges rechtfertigender Mietrückstand lag demzufolge zum Zeitpunkt des Zuganges des Kündigungsschreibens vom 13.09.2023 bei der Beklagten zu 1. am 25.09.2023 vor.

2.2 Der Wirksamkeit der am 25.09.2023 bei der Beklagten zu 1. eingegangenen Kündigung der Klägerin vom 13.09.2023 steht bei Unwirksamkeit der Regelung in § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 nicht entgegen, dass nach der Berechnung der Beklagten zu 1., die sowohl im Schreiben vom 28.09.2023 auf Seite 8, 9 als auch in der Klageerwiderung vom 25.04.2024 auf Seite 12 enthalten ist, ein Vergleich der von der Beklagten zu 1. im Zeitraum von April bis September 2023 erbrachten Zahlungen mit den zu ihren Lasten im selben Zeitraum bestehenden Zahlungsverpflichtungen eine Überzahlung in Höhe von 66.165,93 € ergibt. Der Zahlungsrückstand aus den Monaten August und September 2023 vermag den Kündigungsgrund des Zahlungsrückstandes auch dann zu begründen, wenn der Mieter, hier die Beklagte zu 1., in Bezug auf andere Monate die Miete überzahlt hat.

Relevant wird die Überzahlung in Bezug auf andere Monate gemäß § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB erst dann, wenn der Mieter, hier die Beklagte zu 1., gegen den die Kündigung begründenden Zahlungsrückstand mit seinen aus der Überzahlung resultierenden Zahlungsrückforderungen in der Weise aufrechnet, dass der Zahlungsrückstand vollständig beseitigt wird und die Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung erfolgt. Allein das Bestehen einer Aufrechnungslage hindert dagegen die Wirksamkeit der auf den Zahlungsverzug gestützten außerordentlichen Kündigung nicht (vgl. BGH, Urteil vom 12.05.2010, VIII ZR 96/09, NJW 2010, 3015 Rdnr. 43; Alberts in Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 3. Aufl., § 543 BGB Rdnr. 61).

Die Beklagte zu 1. hat sich darauf berufen, dass der Inhalt des Schreibens ihrer Prozessbevollmächtigten vom 28.09.2023 (Anlage B 20) und des vorangehenden Schreibens der Beklagten zu 1. vom 31.07.2023 (Anlage K 12) jeweils als Aufrechnungserklärung zu verstehen seien. Die Aufrechnungserklärung könne auch stillschweigend abgegeben werden, wenn sich der dementsprechende Wille des Erklärenden aus den Umständen eindeutig erschließe.

Auf diese vom Senat mit den Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 03.09.2025 erörterte Frage kommt es allerdings bei Unwirksamkeit der Regelung in § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 nicht entscheidend an, denn das von der Beklagten zu 1. geltend gemachte Guthaben von 66.165,93 € aus den Zahlungen der Beklagten zu 1. für den Zeitraum vom April bis zum Juli 2022 beruht nach der von der Beklagten zu 1. vorgetragenen Berechnung auf der Annahme, dass die von der Beklagten zu 1. zu zahlende Miete auf der Grundlage der Regelung in § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 reduziert war. Bei Unwirksamkeit der Regelung in § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 lag deshalb auch nach dem Vorbringen der Beklagten zu 1. keine Überzahlung für den Zeitraum

von April bis Juli 2022 und demzufolge kein Guthaben i.H.v. 66.165,93 € vor, mit dem die Beklagte zu 1. gegen den unstrittig angefallenen Zahlungsrückstand für die Monate August und September 2023 hätte aufrechnen können. Die nicht entscheidende Frage, ob die Schreiben der Beklagten zu 1. vom 31.07.2023 und der Prozessbevollmächtigten der Beklagten zu 1. vom 28.09.2023 eine Aufrechnungserklärung enthielten, kann deshalb offen bleiben.

2.3 Die Beklagte zu 1. macht schließlich zu Unrecht geltend, die im Kündigungsschreiben der Klägerin vom 13.09.2023 enthaltene (vorsorgliche) außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses sei lediglich auf den bis August 2023 aufgelaufenen Zahlungsrückstand der Beklagten zu 1. gestützt gewesen.

Anders als bei Mietverträgen über Wohnraum (vgl. § 569 Abs. 4 BGB) bedarf die Kündigung eines Mietvertrages über Gewerberäume keiner Begründung. Maßgeblich sind die Kündigungsgründe, welche bei Zugang des Kündigungsschreibens beim Kündigungsgegner, hier also bei der Beklagten zu 1. am 25.09.2023, vorlagen (vgl. OLG Dresden, Beschluss vom 24.09.2018, a.a.O. Rdnr. 21). Hinsichtlich der Kündigung vom 13.09.2023 schloss dies den Zahlungsrückstand für den Monat September 2023 ein, weil die Beklagte zu 1. ausweislich der Regelung in § 7 Abs. 1 des Mietvertrages vom 29.04.2022 die Zahlung der Miete spätestens bis zum 3. Werktag des Monats im Voraus, im Falle des Monats September 2022 also spätestens bis zum 05.09.2022, schuldete.

Entgegen der Auffassung der Beklagten zu 1. war der Inhalt des Kündigungsschreibens vom 13.09.2023 nicht dahin zu verstehen, dass die Klägerin eine Begrenzung des Zahlungsrückstandes auf den Zeitraum bis August 2023 vornahm. Allein aus dem Umstand, dass der Zahlungsrückstand für den Monat September 2023 nicht ausdrücklich genannt wurde, lässt sich dies nicht entnehmen.

Es kommt hinzu, dass selbst der bis August 2023 aufgelaufene Zahlungsrückstand der Beklagten zu 1. bei Unwirksamkeit der Regelung in § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 für das Bestehen des Kündigungsgrundes aus § 543 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB genügte. Angesichts des Umstandes, dass die Beklagte zu 1. im Zeitraum von Mai bis Juli 2023 einen monatlichen Betrag an die Klägerin von 66.112,94 € zahlte und für den Monat August 2023 keine Zahlung erbrachte, lag bei Zugrundelegung der von der Beklagten zu 1. geschuldeten Gesamtbruttomiete i.H.v. 106.323,23 € bei Unwirksamkeit der Regelung in § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 für die Monate Juli und August 2023 bei Zugang der Kündigung vom 13.09.2023 am 25.09.2023 ein Zahlungsrückstand i.H.v. 146.533,52 € vor, der zur Begründung der Voraussetzungen von § 543 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB ausreichte.

Zudem ergab sich bei Unwirksamkeit der Regelung in § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 für den Zeitraum von Mai bis August 2023 ein Zahlungsrückstand der Beklagten zu 1. i.H.v. 226.954,10 €, der auch die Voraussetzungen von § 543 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b BGB (ebenso § 5 Abs. 1 (c) des Mietvertrages vom 29.04.2022) erfüllte.

Im Ergebnis beendete bei Unwirksamkeit der Regelung in § 2 Abs. 2 des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 die im Kündigungsschreiben der Klägerin vom 13.09.2022 enthaltene (vorsorgliche) außerordentliche Kündigung das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. bei Zugang des Schreibens am 25.09.2023 mit sofortiger Wirkung.

3. Aufgrund des Vorstehenden kann dahinstehen, ob Herr B..... bei Abschluss des Nachtrages Nr. 2 kollusiv zu Lasten der Klägerin gehandelt hat. Ebenso kann dahinstehen,

ob im Falle einer Fortsetzung des Mietverhältnisses zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1. über den 31.03.2024 hinaus die Kündigung der Klägerin vom 16.06.2025 das Mietverhältnis beendet hätte.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 100 Abs. 4 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 7, 10, 711, 709 S. 2 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil Zulassungsgründe nach § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO nicht gegeben sind.

D.....

A.....

M.....



Oberlandesgericht
Dresden
Zivilsenat

Aktenzeichen: **12 U 128/25**
Landgericht Leipzig, 07 O 314/24

BESCHLUSS

In dem Rechtsstreit

O..... GmbH, c/o Steuerberater, ...,
vertreten durch den Geschäftsführer

- Klägerin und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte:

A..... S..... Rechtsanwälte, ...

gegen

1. **G..... Real Estate Europe GmbH**, c/o Steuerberater, ...,
vertreten durch den Geschäftsführer

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:

P..... Rechtsanwälte, ...

2. **L..... M..... L..... GmbH**, ...,
vertreten durch den Geschäftsführer

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **C..... U.....**, ...

wegen Räumung und Herausgabe

hat der 12. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht **D.....**,
Richter am Oberlandesgericht **A.....** und
Richter am Oberlandesgericht **M.....**

ohne mündliche Verhandlung am 01.12.2025

beschlossen:

Das Senatsurteil vom 15.10.2025 wird unter I. der Gründe in der 2. Zeile des 3. Absatzes auf Seite 3 dahin berichtigt, dass die Wörter „zum 29.04.2022“ ersetzt werden durch „vom 29.04.2022“ und unter I. der Gründe in der 8. bis 10. Zeile des 1. Absatzes auf Seite 4 dahin, dass die Wörter „Dem Nachtrag Nr. 2 war als Anlage 1 eine tabellarische Auflistung der Umbaumaßnahmen jeweils mit einer Kurzbezeichnung zum betroffenen Gebäudeteil und zur Maßnahme beigelegt.“, ersetzt werden durch „Dem Nachtrag Nr. 2 war - in der von der Klägerin im Verfahren als K 10 vorgelegten Anlage - als Anlage 1 eine tabellarische Auflistung der Umbaumaßnahmen jeweils mit einer Kurzbezeichnung zum betroffenen Gebäudeteil und zur Maßnahme beigelegt. Die Klägerin hat sich mit Nichtwissen dazu erklärt, ob diese Anlage 1 bei Abschluss des Nachtrages Nr. 2 diesem beigelegt war.“.

Der weitergehende Tatbestandsberichtigungsantrag der Klägerin vom 28.10.2025 wird zurückgewiesen.

Gründe

Der zulässige Tatbestandsberichtigungsantrag der Klägerin vom 28.10.2025 ist in dem aus dem Beschlusstenor ersichtlichen Umfang begründet, im Übrigen aber unbegründet. Nach Anhörung der Beklagten war deshalb die Tatbestandsberichtigung in dem sich aus dem Tenor des Beschlusses ergebenden Umfang auszusprechen.

Das Senatsurteil vom 15.10.2025 war wegen der offenbaren Unrichtigkeit in der Bezeichnung des Datums des Mietvertrages vom 29.04.2022 gemäß § 319 Abs. 1 ZPO zu berichtigen.

Weiterhin war hinsichtlich der Beifügung der Anlage 1 zum Nachtrag Nr. 2 vom 28.10.2022 des Mietvertrages vom 29.04.2022 die Unrichtigkeit hinsichtlich der Erklärung der Klägerin mit Nichtwissen gemäß § 320 Abs. 1 ZPO zu berichtigen, während gleichzeitig zu berücksichtigen war, dass diese Anlage 1 zusammen mit dem Nachtrag Nr. 2 in der von der Klägerin im Verfahren vorgelegten Anlage K 10 enthalten ist.

Der weitergehende Tatbestandsberichtigungsantrag der Klägerin vom 28.10.2025, die Wiedergabe des Inhaltes der Präambel des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022 betreffend, war zurückzuweisen, weil der Tatbestand des Senatsurteils vom 15.10.2025 insoweit keine Unrichtigkeit enthält. Der im Tatbestand des Senatsurteils vom 15.10.2025 wiedergegebene Inhalt entspricht dem tatsächlichen Inhalt der Präambel des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022, was sich aus der Anlage K 10, auf die im Tatbestand Bezug genommen wird, zudem ergibt. Es handelt sich erkennbar nicht um eine wörtliche Wiedergabe des Inhaltes der Präambel des Nachtrages Nr. 2 vom 28.10.2022.

Eine Kostenentscheidung ist entbehrlich, weil das Berichtigungsverfahren kostenrechtlich zur Instanz gehört.

D.....

A.....

M.....