
Datum: 18.12.2025
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 U 65/24
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2025:1218.10U65.24.00

Vorinstanz: Landgericht Düsseldorf, 23 O 109/23

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 24.04.2024 verkündete Urteil der 23. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf - Einzelrichter - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage und die Widerklage werden abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits in beiden Instanzen trägt die Klägerin.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Die zulässige Berufung der Beklagten hat in der Sache weitgehend Erfolg. Entgegen der Beurteilung des Landgerichts kann die Klägerin von der Beklagten die Rückzahlung der von ihr in Höhe von insgesamt 11.340 € gezahlten Mietkautionen nicht beanspruchen.

1

Die Beklagte hat gegenüber dem Rückzahlungsanspruch der Klägerin wirksam die Aufrechnung mit ihr zustehenden Gegenforderungen in Höhe von insgesamt 11.995,20 €

2

erklärt (§ 387 BGB). Dies gilt sowohl hinsichtlich noch offener Mieten für die vordere Hallenfläche (400 m²) für den Zeitraum September bis November 2017 in Höhe von insgesamt 6.854,40 € (nachfolgend 1.) als auch hinsichtlich des weiter geltend gemachten Mietrückstands aus dem Zeitraum Januar 2019 bis Februar 2020 in Höhe von 5.140,80 € (nachfolgend 2.). Nur soweit die Beklagte mit ihrer Widerklage den nach der Verrechnung mit dem Kautionsguthaben verbleibenden Restbetrag ihrer Gegenforderungen in Höhe von 665,20 € beansprucht, bleibt ihr Rechtsmittel ohne Erfolg (nachfolgend 3.).

1.

Die Beklagte konnte von der Klägerin gemäß § 535 Abs. 2 BGB auch für den streitigen Zeitraum September bis November 2017 die für die Nutzung der vorderen Hallenfläche vereinbarte Miete in Höhe von 2.284,80 € monatlich, mithin insgesamt 6.854,40 € beanspruchen.

3

a)

Entgegen der Ansicht der Beklagten hat das Landgericht die Kündigung vom 24.05.2017 zu Recht als wirksam angesehen. Die Abrede unter Ziffer 3.3 MV, wonach die Kündigung der Schriftform bedurfte, steht dem nicht entgegen, auch wenn die Kündigung - unstreitig - der Beklagten nur per E-Mail zugegangen ist.

4

Da die Kündigung nach den gesetzlichen Vorschriften keiner bestimmten Form bedarf, handelte es sich bei Ziffer 3.3 MV um die Vereinbarung einer gewillkürten Schriftform und nicht bloß um die Wiederholung eines gesetzlichen Formerfordernisses. Die Anforderungen an die Einhaltung der gewillkürten Schriftform ergeben sich aus § 127 BGB. Danach genügt grundsätzlich eine telekommunikative Übermittlung, zu der auch die Übersendung per E-Mail zählt.

5

Etwas anderes gilt nur, soweit nicht ein anderer Wille anzunehmen ist. Für einen solchen ist vorliegend nichts ersichtlich. Das Vorbringen der Beklagten in der Berufungsbegründung beschränkt sich auf allgemeine Erwägungen hinsichtlich der Zugangsproblematik einer E-Mail und weist keinen Bezug zu dem konkreten Vertragsverhältnis auf. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Parteien mehrfach hinsichtlich einer Verlängerung des Mietverhältnisses per E-Mail miteinander kommuniziert haben und auch auf diesem Weg Vereinbarungen miteinander getroffen haben. So hat die Klägerin mit E-Mail vom 25.07.2019 erklärt, das Angebot der Beklagten zu einer Verlängerung der „Kündigung“ (gemeint wohl: des Mietverhältnisses) bis zum 31.12.2019 anzunehmen; die Beklagte bestätigte ihrerseits per E-Mail vom 30.07.2019 die vereinbarte Verlängerung (vgl. Anlage K2). Nach § 14.2 MV hatten die Parteien auch für sonstige Änderungen und Ergänzungen des Vertrags die Schriftform vereinbart. Haben die Parteien jedoch im Verlauf des Vertragsverhältnisses wesentliche Absprachen per E-Mail getroffen bzw. bestätigt, kann ein anderer Wille im Sinne des § 127 Abs. 2 BGB, der einer Wahrung der Schriftform durch eine telekommunikative Übermittlung entgegensteht, nicht angenommen werden.

6

b)

Allerdings hat sich das Mietverhältnis über den 31.08.2017 hinaus stillschweigend gemäß § 545 BGB verlängert. Nach der in dem Senatstermin vom 04.12.2025 durchgeführten

7

Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Senats fest, dass die Beklagte die 400 m² große Teilfläche auch nach Ablauf des Mietverhältnisses weiter genutzt hat.

Der Senat stützt sich dabei auf die Angaben des Zeugen A. Nach seinen Angaben hat die Klägerin die betroffene Fläche im vorderen Teil der Halle nicht nur in dem aufgrund der räumlichen Situation notwendigen Maß als Zugang zu der von ihr weiter angemieteten Fläche im hinteren Bereich genutzt, sondern darüber hinausgehend auch als Bewegungsraum, Arbeitsbereich und Ladezone. Insbesondere erklärte der Zeuge auch, dass die Fläche als Zwischenlager genutzt worden sei, wenn Gegenstände etwa erst abends angeliefert wurden und die Anliefernden keinen Schlüssel für den hinteren Teil der Halle hatten. Dies sei ungefähr einmal wöchentlich erfolgt; die zwischengelagerten Gegenstände seien dann am folgenden Tag, manchmal aber auch erst nach zwei Tagen in den hinteren Teil der Halle eingelagert worden. 8

Zweifel an der Glaubhaftigkeit der Aussage des Zeugen und dessen Glaubwürdigkeit bestehen nicht. Sie ergeben sich insbesondere nicht aus der Aussage der Zeugin B. Diese erklärte zwar, dass eine weitere Nutzung des vorderen Bereichs mit Ausnahme als Zugang für den hinteren Bereich nicht erfolgt sei, schränkte dies jedoch dahin ein, von einer Nutzung als Zwischenlager - wie sie der Zeuge A. bekundet hatte - nichts zu wissen. Dabei wies sie darauf hin, ihr Büro in einem anderen Gebäude gehabt zu haben und in dem streitgegenständlichen Zeitraum nur ungefähr einmal monatlich in der betroffenen Halle gewesen zu sein. Ihre Aussage ist damit im Hinblick auf die Frage, ob die Halle weiter genutzt worden ist, letztlich nicht ergiebig. 9

Auf dieser Grundlage hat sich das Mietverhältnis nach § 545 BGB stillschweigend verlängert. Einer Fortsetzung des Gebrauchs der vorderen Fläche steht nicht entgegen, dass die Klägerin diese nach Wirksamwerden ihrer Kündigung nicht mehr als (dauerhaftes) Lager, sondern nur noch in dem von dem Zeugen A. geschilderten Umfang weiter genutzt hat. Maßgeblich und ausreichend ist, dass die Beklagte die Fläche weiter in einem Umfang genutzt hat, der über das notwendige Maß als Zugang zu dem weiter angemieteten Teil der Halle hinausgegangen ist. 10

c)

Der Wirksamkeit der Aufrechnung steht auch nicht die von der Beklagten hilfsweise erhobene Einrede der Verjährung entgegen. Gemäß § 215 BGB schließt die Verjährung einer Forderung die Aufrechnung nicht aus, wenn der Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht verjährt war, in dem erstmals aufgerechnet werden konnte. Vorliegend hätte die Beklagte bereits mit Ausbleiben der Mietzahlungen im Jahr 2017 gegenüber dem Anspruch der Klägerin die Aufrechnung erklären können. 11

2.

Auch die von der Beklagten mit einem Rückstand in Höhe von 5.140,80 € aus dem Zeitraum Januar 2019 bis Februar 2020 erklärte Aufrechnung ist wirksam. 12

Entgegen der Beurteilung des Landgerichts ist die Aufrechnung hinreichend bestimmt. Insoweit kann auf die gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Zulässigkeit einer „Saldoklage“ Bezug genommen werden (vgl. BGH, Urt. v. 06.02.2019 - VIII ZR 54/18 - juris Rn. 10; Urt. v. 21.03.2018 - VIII ZR 68/17 - juris Rn. 16; Urt. v. 09.01.2013 - VIII ZR 13

94/12 - juris Rn. 11). Hiernach genügt es zur Bestimmung des Streitgegenstands, wenn der Vermieter seinen Forderungen aus einem Mietverhältnis die Zahlungen des Mieters für einen bestimmten Zeitraum gegenüberstellt und den sich ergebenden Saldo geltend macht. Der Streitgegenstand lässt sich insoweit unter Berücksichtigung der Regelung des § 366 Abs. 2 BGB hinreichend bestimmen. Da § 366 Abs. 2 BGB gemäß § 396 Abs. 1 Satz 2 BGB auf die Aufrechnung entsprechend anwendbar ist, sind auch insoweit keine weitergehenden Anforderungen zu stellen.

Dass für den Zeitraum Januar 2019 bis Februar 2020 weitere Mietzahlungen zu berücksichtigen wären, hat die Klägerin nicht dargelegt. Auch im Hinblick auf diesen Mietrückstand geht die von der Klägerin erhobene Einrede der Verjährung ins Leere. 14

3.

Ohne Erfolg verbleibt die Berufung jedoch, soweit die Beklagte ihre Widerklage weiterverfolgt, mit der sie die Klägerin auf Zahlung des nach der Aufrechnung verbleibenden Restbetrags ihrer Gegenforderungen in Höhe von 665,20 € in Anspruch nimmt. 15

Gegenüber diesem Restbetrag kann sich die Klägerin auf den Eintritt der Verjährung und das hieraus folgende Leistungsverweigerungsrecht aus § 214 Abs. 1 BGB berufen. Die von der Beklagten geltend gemachten Mietforderungen unterlagen der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB, die nach § 199 Abs. 1 BGB jeweils mit dem Schluss des Jahres begann, in dem die Mietforderung entstanden war. Im Zeitpunkt der mit Schriftsatz vom 10.07.2023 erhobenen Widerklage waren damit alle bis zum Schluss des Jahres 2019 entstandenen Mietforderungen bereits verjährt. 16

Der von der Beklagten geltend gemachte Mietrückstand bezieht sich jedoch nur auf den Zeitraum bis Dezember 2019. Zwar hat die Beklagte in ihrem Schriftsatz vom 03.04.2024 (Bl. 147 LG) einen Mietrückstand in Höhe von 5.140,80 € durch eine Gegenüberstellung ihrer Mietansprüche aus dem Zeitraum Januar 2019 bis Februar 2020 mit den Zahlungen der Klägerin aus dem Zeitraum vom 31.01.2019 bis zum 23.01.2020 ermittelt. 17

Die Klägerin hat jedoch nachgewiesen, dass sie die Mieten für die Monate Januar und Februar 2020 entrichtet hat. Nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten ist das Mietverhältnis über die vordere Hallenfläche (400 m²) schließlich zum 31.12.2019 endgültig beendet worden. Auf Grundlage der mit E-Mails vom 14.11.2019/26.11.2019 (Anl. B1) bestätigten Vereinbarung hatte die Klägerin für die weitere Nutzung der hinteren Fläche (500 m²) im Januar und Februar 2020 monatlich 2.400 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, mithin 2.856 €, zu zahlen. 18

Die von der Klägerin als Anlagen K8 und K9 (Bl. 90 LG) vorgelegten Kontoauszüge belegen, dass die in diesen ausgewiesenen Zahlungen vom 11.12.2019 und 23.01.2020 über jeweils 2.856 € ausdrücklich auf die Mieten für Januar und Februar 2020 erfolgt sind. 19

II.

Der Schriftsatz der Klägerin vom 11.12.2025 gibt keinen Anlass zu einer Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung. 20

1.

Ein Verfahrensfehler, der nach § 156 Abs. 2 Nr. 1 ZPO eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung erfordern würde, liegt nicht darin, dass in dem Protokoll der Sitzung vom 04.12.2025 die Aussagen des Zeugen A. und der Zeugin B. nicht aufgenommen worden sind. 21

Gemäß § 161 Abs. 1 Nr. 1 ZPO bedarf es der Protokollierung der Aussage eines Zeugen nicht, wenn dieser von dem Prozessgericht vernommen wird und das Endurteil nicht der Berufung oder der Revision unterliegt. Über den direkten Wortlaut des § 161 Abs. 1 Nr. 1 ZPO hinaus darf das Endurteil auch nicht der Nichtzulassungsbeschwerde nach § 544 ZPO unterliegen (BGH, Beschl. v. 24.06.2003 - VI ZR 309/02 - -juris Rn. 5; Zöller/Schultzky, ZPO, 36. Aufl. 2026, § 161 Rn. 3). 22

Bereits im Zeitpunkt der Beweisaufnahme und Erstellung des Protokolls stand fest, dass das Endurteil einer Nichtzulassungsbeschwerde nicht unterliegen würde, da die insoweit gemäß § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO erforderliche Beschwer von über 20.000 € erkennbar nicht erreicht werden konnte. 23

Dass die Voraussetzungen, die § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO an die Zulassung der Revision stellt, nicht gegeben sind, ließ sich bereits in der Sitzung vom 04.12.2025 mit hinreichender Gewissheit beurteilen. Während die Entscheidung, ob auf eine statthafte Nichtzulassungsbeschwerde die Revision zuzulassen ist, dem Bundesgerichtshof obliegt, hat über die Zulassung einer Revision gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO der Senat selbst zu entscheiden. Im Hinblick hierauf wäre es nicht sachgerecht, wenn bereits die bloß abstrakte Möglichkeit einer Zulassung der Revision im Endurteil unabhängig von dem konkreten Streitstoff und der Verfahrenslage der Anwendung des § 161 Abs. 1 Nr. 1 ZPO entgegenstünde. Ein anderweitiges Verständnis führte dazu, dass für § 161 Abs. 1 Nr. 1 ZPO kein wesentlicher Anwendungsbereich mehr verbliebe, lediglich in den Fällen des § 542 Abs. 2 ZPO könnte von einer Protokollierung von Zeugenaussagen abgesehen werden. 24

Umstände, die die Tatbestände des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO ausfüllen würden, waren im Zeitpunkt der Beweisaufnahme nicht zu erkennen. Auch seitens der Parteien war eine Zulassung der Revision nicht angeregt worden. Aufgrund welcher Überlegungen die Klägerin in ihrem Schriftsatz vom 11.12.2025 erstmals zu der Einschätzung gelangt, das Gericht habe die „grundsätzliche Bedeutung des in Rede stehenden Rechtsstreits ... vollkommen außer Acht [gelassen] obwohl die Revision auch bereits aus diesem Grund vorliegend zuzulassen ist“, bleibt ihr Geheimnis und erschließt sich dem Senat nicht. 25

2.

Auch die weitere Rüge der Klägerin, es sei den Parteien entgegen § 279 Abs. 3 ZPO keine Gelegenheit gegeben worden, zu dem Ergebnis der Beweisaufnahme Stellung zu nehmen, gibt keinen Anlass zu einer Wiedereröffnung. 26

Entgegen dem Vorbringen in dem Schriftsatz vom 11.12.2025 hatten nach Abschluss der Vernehmung der Zeugen beide Rechtsanwälte die Möglichkeit, zu dem Ergebnis der Beweisaufnahme Stellung zu nehmen, wie dies auch in dem Protokoll vermerkt ist. Im Hinblick hierauf besteht im Übrigen auch keinerlei Anlass zu einer Berichtigung des Protokolls gemäß § 164 ZPO. 27

III.

Die Kostenentscheidung beruht hinsichtlich der Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO und derjenigen des Berufungsverfahrens auf §§ 97 Abs. 1, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Die Anordnungen zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgen aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.	28
Die Revision war nicht zuzulassen. Gründe, die die Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO rechtfertigen, sind nicht gegeben.	29
Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 11.995,20 € festgesetzt.	30
