
Datum: 24.07.2026
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 1. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 1 U 6/26
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2026:0724.1U6.26.00

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 36. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 22. Januar 2026 - 36 O 224/25 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

G r ü n d e

1

I.

2

1. Die Stadt F. ist Eigentümerin und die Klägerin ist Mieterin des Areals „I.“ in F.. Hierbei handelt es sich um ein kulturelles Zentrum, auf dessen Freiflächen Märkte und Open-Air-Konzerte stattfinden. In den Räumlichkeiten der Anlage unterhält die Stadt F. eine Außenstelle des Standesamtes. Es können aber auch Räume für Feierlichkeiten oder Konzerte angemietet werden. Zum Areal gehört des Weiteren das sogenannte Werkstattgebäude. Dieses enthält neben Restauranträumen auch Veranstaltungsräume, die etwa für Ballett-Tanzunterricht, private oder geschäftliche Feierlichkeiten, Vorträge und ähnliches genutzt werden. Das Gebäude ist ebenso außerschulischer Lernstandort für zahlreiche Veranstaltungen für Schulkinder. Überdies nutzt die Volkshochschule die Räumlichkeiten im Obergeschoss. Durch Geschäftsraummietvertrag vom 9. November 2023 (Blatt 18 ff der landgerichtlichen Akte) vermietete die Klägerin an die Beklagte als Untermieterin den Restaurantraum nebst Küche und weiteren Nebenräumen im sogenannten Werkstattgebäude. In dem Vertrag heißt es unter anderem:

3

„**Präambel**

4

Im Rahmen der Regionale 2010, deren Ziel es ist, die Zukunft in der Region Köln/Bonn aktiv zu gestalten, legen die Städte D., T., F. und J. einen besonderen Schwerpunkt im Bereich Bildung. Jede beteiligte Kommune hat einen außerschulischen Lernort entwickelt bzw. ausgebaut, um zukünftig Unterricht mit neuen Lehr- und Lernmethoden anbieten zu können. In F. werden eine regionale Musikwerkstatt sowie regionale Theater- und Tanzwerkstätten mit Schauspiel, Theater, Tanz und Musik für Kinder und Jugendliche angeboten. In räumlicher Anbindung an I. und durch einen Neubau auf einem benachbarten Gelände ist eine Bildungseinrichtung mit Musikräumen sowie Räumen für Theater und Tanz	5
errichtet worden. Neben diesem im Wesentlichen an Grundschüler gerichteten Angebot sollen	6
auch weitergehende kulturelle Veranstaltungen in den neu geschaffenen und in den bestehenden Räumlichkeiten durchgeführt werden. Weiterhin befindet sich das Trauzimmer der Stadt F. in I. sowie Räumlichkeiten in und am I. und Werkstattgebäude, die für verschiedenste	7
Anlässe kurzfristig angemietet werden können. Dieses vorausgeschickt und anerkannt, vereinbaren die Vertragsparteien	8
folgendes:	9
§ 1 Mieträume	10
(1) Vermietet werden im Werkstattgebäude, U.-straße, F., Erdgeschoss: (links) 1 Gastraum, 1 Küche, 1 Spülraum Obergeschoss: 1 Kühlraum mit Kühlzelle, 1 Lagerraum, 1 Toilette für	11
Personal Terrasse: 1 Biergarten	12
Seite 1 von 8	13
gemäß der als Anlage beigefügten Grundflächenskizze,	14
Die Mietfläche beträgt insgesamt ca. 222 m ² , davon: Raum Kühlzelle (1. OG) ca. 17 m ² Gastraum, Küche, Nebenräume (Erdgeschoss) ca. 160 m ² Terrasse ca. 45 m ² (Fläche des Wintergartens) [^]	15
Es besteht ein Mitbenutzungsrecht während der Geschäftszeiten an folgenden/m Räumlichkeiten/Inventar: Toiletten im Werkstattgebäude für Personal und Gäste; Foyer (EG)	16
Unentgeltlich überlassen wird im Rahmen der durch den Mieter einzuholenden ordnungsbehördlichen und baurechtlichen Erlaubnisse die dem Mietobjekt vorgelagerte Brücke über den Wassergraben zum Aufstellen von Stühlen und Tischen. Hierbei ist jederzeit eine Mindestdurchgangs-	17
breite für den öffentlichen Publikumsverkehr von 3,00 m zu gewährleisten.	18
Das im beigeschlossenen Verzeichnis (Anlage) aufgeführte Inventar, hierzu zählt insbesondere die Kücheneinrichtung, wird zum Gebrauch überlassen, ohne dass den Vermieter eine Erneuerungspflicht für defekte Einrichtungsgegenstände trifft.	19
[...]	20
§ 2 Mietzweck	21

(1) Die Überlassung erfolgt zur Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft ohne besondere Betriebseigentümlichkeit. Die Öffnungszeiten sind nur im Rahmen der ordnungsbehördlichen und baurechtlichen Vorschriften zulässig.	22
[...]	23
§ 4 Mietzeit	24
Das Mietverhältnis beginnt zum 01.01.2024. Der Beginn des Mietzeitraums ist abhängig von den Instandsetzungsarbeiten in den Räumlichkeiten der Gastronomie. Beiden Parteien ist bekannt, dass die Nutzung der angepachteten Räumlichkeiten durch die Renovierungsarbeiten zu Beginn der Anmietung nur	25
eingeschränkt nutzbar ist.	26
Das Mietverhältnis wird vorerst für den Zeitraum von 3 Jahren geschlossen. Das Mietverhältnis verlängert sich um 2 Jahren, wenn nicht 1 Jahr vorher gekündigt	27
wird.	28
§ 5 Fristlose Kündigung	29
(1) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter	30
a) mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag den Betrag von zwei Monatsmieten einschließlich Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen übersteigt. Im Fall einer Aufrechnung nach § 556 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) durch den Nutzer ist die Kündigung unwirksam. Ebenso ist die Kündigung unwirksam, wenn der Mieter dem Vermieter fällig und säumige Zahlungen aus anderen gemeinsamen Verträgen in selbiger Höhe nachweisen kann.	31
b) seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.	32
c) keine Gaststättenerlaubnis erhält oder diese entzogen wird.	33
(2) Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter	34
a) seine vertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maß verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.	35
b) den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt.	36
§ 6 Mietzins und Betriebskosten	37
(1) Der Mieter zahlt	38
a) für die Nutzung der Kucheneinrichtung und der Kühlzelle eine Nutzungsentschädigung in Höhe von 50 EURO netto monatlich.	39
b) von Mietbeginn bis einschließlich zum Ende des ersten Jahres der Anmietung eine feste Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung von 1.900 EURO monatlich. Ab dem zweiten Jahr der Miete wird eine angepasste feste monatliche Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung gezahlt Die Höhe dieser festen monatlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung wird	40

alljährlich geprüft und ggf. angepasst.

c) Erhöhen sich die Betriebs- und Nebenkosten, so ist der Vermieter berechtigt, eine entsprechende Erhöhung auf den Mieter umzulegen. Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Soweit der Mieter die Betriebskosten nicht unmittelbar selbst trägt, verpflichtet er sich gegenüber dem Vermieter die auf die Mieträumlichkeit entfallenden Betriebs-/Nebenkosten als Umlage zu tragen. 41

d) Eine Abrechnung der Nebenkosten hat durch den Vermieter in einem angemessenen Zeitraum, spätestens im Folgejahr bis zum 01. Juni zu erfolgen. 42

c) einen Mietzins in Höhe von 1.350 EURO netto monatlich. 43

[...]“ 44

Unter gleichem Datum unterzeichneten die Parteien noch folgende Nebenabrede, welche als Anlage im Mietvertrag aufgeführt ist (Blatt 26 ff der landgerichtlichen Akte): 45

1. Öffnungszeiten der Gastronomie auf I. 46

Der Mieter verpflichtet sich zu folgende Öffnungszeiten der Gastronomieräumlichkeiten einzuhalten: 47

MO Ruhetag 48

Di Ruhetag 49

Mi Regelbetrieb 11.30-22.00 Uhr Mittagspause 14.00-17.00 Uhr 50

Do Regelbetrieb 11.30-22.00 Uhr Mittagspause 14.00-17.00 Uhr 51

Fr Regelbetrieb 11.30-22.00 Uhr Mittagspause 14.00-17.00 Uhr 52

Sa Regelbetrieb 11.30-22.00 Uhr 53

So Regelbetrieb 11.30-22.00 Uhr 54

Feiertage werden wie Sonntage behandelt. 55

Abweichungen der festgeschriebenen Öffnungszeiten sind nur in Rücksprache mit dem Vermieter möglich. 56

2. Mittagstisch 57

Der Mieter verpflichtet sich, soweit in seinem finanziellen Rahmen möglich, einen Mittagstisch an mindestens drei Tagen die Woche anzubieten. Abweichungen des Angebotes sind nur in Rücksprache mit dem Vermieter möglich. 58

3. Seminar- und Tagungscatering 59

Der Mieter verpflichtet sich, das Catering für Seminar- und Tagungskunden der I. gGmbH zu übernehmen. Er bemüht sich auch bei Betriebsferien das Cateringangebot für Kunden der I. gGmbH zu sichern und gibt frühzeitig eine Rückmeldung, sollte dies nicht möglich sein. 60

61

4. Kultur. Und Bildungsveranstaltungen

Bei Kultur- und Bildungsveranstaltungen der I. gGmbH stellen die Mieter das Getränke- und Speiseangebotes für Gäste und Künstler. 62

5. Buchungen geschlossener Veranstaltungen im Bereich der Gastronomie 63

Der Mieter verpflichtet sich, Buchungen geschlossener Veranstaltung im Bereich der Gastronomie unverzüglich nach Bekanntwerden bei der I. gGmbH anzumelden. Ebenfalls kommuniziert er die geschlossenen Veranstaltungen frühzeitig nach Bekanntwerden nach außen hin (Bsp. Homepage, Social Media etc.). 64

6. Kommunikation mit der I. gGmbH 65

Die I. gGmbH und der Mieter streben einen wöchentlichen Austausch zu den gebuchten Veranstaltungen und damit einhergehender Verpflichtungen für den Mieter an.“ 66

Im Rahmen einer Besprechung trafen Vertreter der Klägerin und der Beklagten am 4. Juli 2024 u.a. folgende Vereinbarungen (Anlage B 18, Blatt 246 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 247), wobei zwischen den Parteien streitig ist, ob die Öffnungszeiten hiermit dauerhaft geändert werden sollten: 67

„Angebot Mittagstisch 68

Aufgrund des Personalmangels wird aktuell nur an Sonntagen ein Mittagstisch angeboten. Das Schloss verweist auf die Nebenabrede zum Pachtvertrag und bittet, auf dem Laufenden gehalten zu werden. 69

Öffnungszeiten 70

Entgegen der Vereinbarung im Rahmen der Nebenabrede zum Pachtvertrag gelten aufgrund des aktuellen Personalmangels die Öffnungszeiten wie folgt: 71

Mo: geschlossen Di: geschlossen 72

Mi-Sa: ab 15 Uhr (Kleinigkeiten wie Flammkuchen werden angeboten); ab 17.30 Uhr a la Carte-Geschäft 73

So: ab 11.30 Uhr“. 74

In der Folgezeit kam es mehrfach zu Abweichungen der tatsächlichen Öffnungszeiten von der vorgenannten Vereinbarung sowie der Nebenabrede zum Mietvertrag, wobei der genaue Umfang und die Dauer der Abweichungen zwischen den Parteien streitig sind. Mit Schreiben vom 30. Januar 2025 (Blatt 30 f der landgerichtlichen Akte) 75

mahnte die Klägerin die Beklagte ab, wobei die dort erwähnte verspätete Zahlung der Mieten für November 2024 und Januar 2025 unstreitig sind: 76

„... Leider müssen wir feststellen, dass die Zahlung der Miete häufig verspätet erfolgt. So ist bspw. die Miete für den Monat November 2024, fällig bis zum 06.11.2024, erst am 11.11.2024 bei uns eingegangen. Die Miete für den Januar 2025, fällig am 06.01.2025, ist erst am 20.01.2025 - mithin 14 Tage verspätet - bei uns eingegangen. 77

Des Weiteren haben Sie sich in Ziffer 1 der Nebenabrede verpflichtet, die folgenden Öffnungszeiten für die Gastronomieräumlichkeiten mittwochs bis sonntags von 11.30 Uhr bis 22.00 Uhr (Mittagspause jeweils mittwochs bis freitags von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr) einzuhalten. Abweichungen von diesen Zeiten sind in Absprache mit dem Vermieter möglich.

Leider müssen wir feststellen, dass Sie sich an diese vertragliche Abrede nicht halten und die Öffnungszeiten für die Gastronomieräumlichkeiten ohne Absprache mit uns immer wieder ändern. 79

Wir mussten feststellen: 80

- in der Woche des 17.10.2024 hatten Sie Mittwoch bis Samstag erst ab 15.00 Uhr bis 22.00 Uhr geöffnet und nur am Sonntag vereinbarungsgemäß von 11.30 bis 22.00 Uhr, 81

- in der Woche des 29.10.2024 hatten Sie am Mittwoch lediglich von 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr und am Freitag von 11.00 Uhr bis 15.00 Uhr geöffnet. 82

- in der Woche des 19.11.2024 hatten Sie am Mittwoch und Samstag lediglich von 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr und am Freitag sogar erst ab 18.00 Uhr bis 22.00 Uhr geöffnet, 83

- in der Woche des 25.11.2024 hatten Sie Freitag geschlossen und am Mittwoch lediglich von 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr geöffnet, 84

- in der Woche des 10.12.2024 hatten Sie Mittwoch und Freitag lediglich von 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr geöffnet, am Freitag war geschlossen und 85

- am 27.12.2024 hatten sie lediglich von 12.00 Uhr bis 16.00 Uhr geöffnet 86

- am 02.01.2025 zeigten Sie auf Ihrer Homepage die folgenden Öffnungszeiten an: 87

Mittwoch, Freitag und Samstag 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr Donnerstag und Sonntag 11.30 bis 22.00 Uhr. 88

- Am 20.01.2025 teilen Sie auf Ihrer Homepage nun diese Öffnungszeiten mit: 89

Mittwoch 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr 90

Donnerstag und Freitag 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr sowie 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr 91

Samstag 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr 92

Sonntag 12.00 Uhr bis 21.00 Uhr 93

Die Öffnungszeiten variierten fast wöchentlich und in keiner der vorgenannten Wochen hielten sich die Öffnungszeiten innerhalb der vertraglich vereinbarten Zeiten aus Ziffer 1 der Nebenabrede. 94

Die verspäteten Zahlungen sowie die immer wieder geänderten und nicht mit uns abgestimmten Öffnungszeiten sind nicht akzeptabel und stellen eine Pflichtverletzung des gemeinsamen Mietvertrags dar. Wir erklären ausdrücklich die 95

Abmahnung 96

97

und fordern Sie auf, die Öffnungszeiten unverzüglich, gemäß den vertraglichen Regelungen von mittwochs bis sonntags jeweils von 1.30 Uhr bis 22.00 Uhr (mit der Möglichkeit einer Mittagspause von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr) einzuhalten sowie die monatlichen Mietzahlungen bis zum dritten Werktag eines Monats - bei uns eingehend - zu leisten.	
Sollte das vertragswidrige Verhalten fortgeführt werden, weisen wir darauf hin, dass wir eine Kündigung aussprechen können.“	98
Mit weiterem Schreiben vom gleichen Tag unterrichtete die Klägerin die Beklagte über Beschwerden (Blatt 32 f der landgerichtlichen Akte):	99
„... In letzter Zeit haben wir wiederholt die Mitteilung von Interessenten erhalten, die eine Feierlichkeit in den Schlossräumlichkeiten / dem Werkstattgebäude veranstalten wollten, dass auf Anfragen bei Ihnen, eine zeitverzögerte Rückmeldung, stellenweise sogar erst nach mehreren Wochen, erfolgte und erbetene Angebote von Ihnen nicht unterbreitet wurden. Daraufhin haben sich die Interessenten gegen eine Anmietung der Schlossräumlichkeiten entschieden.	100
Sie werden Verständnis dafür haben, dass wir ein derartiges wenig kundenorientiertes Verhalten nicht verstehen können, da es sowohl zu Ihren als auch zu unseren Lasten geht. Ihnen und uns entstehen Umsatzverluste, wenn sich Interessenten bereits aufgrund Ihrer mangelnden und/oder verspäteten Information gegen eine Anmietung von Räumlichkeiten und ggfs. der Nutzung Ihres Cateringangebotes entscheiden.	101
Hinzutritt, dass die von uns angebotenen Beteiligungen als Caterer an Veranstaltungen des Schlosses, wie bspw. „E.“, der Hochzeitsmesse oder dem Weihnachtsmarkt von Ihnen abgelehnt wurden, gleichwohl Sie Ihren Betrieb geöffnet hatten und sogar ein an die Besucher der jeweiligen Veranstaltung orientiertes Angebot vorhielten und sogar beworben haben. Dies stellt in unseren Augen keine partnerschaftliche Zusammenarbeit dar, wie sie mit dem Abschluss des Mietvertrages angestrebt wurde.	102
Der gemeinsame Mietvertrag wurde vor dem Hintergrund abgeschlossen, dass es sich bei dem Schloss und insbesondere bei der Bildungswerkstatt um eine Kultureinrichtung mit entsprechendem Angebot handelt und die Räumlichkeiten für unterschiedliche Veranstaltungen oder Feste von Dritten angemietet werden können.	103
Für das ganze Ensemble des I. als Kulturzentrum ist es wichtig, dass für Besucher und Veranstalter ein zuverlässiges und durchgehendes Gastronomieangebot unter Berücksichtigung der Ruhetage gewährleistet ist. Durch die nahezu wöchentlich und ohne Abstimmung mit uns erfolgenden Änderungen der Öffnungszeiten ist eine diesbezügliche Kontinuität für uns nicht erkennbar. Hinzutreten die oben bereits erwähnten nicht sehr positiven Rückmeldungen von interessierten Kunden und Veranstaltern. Dementsprechend schwer gestaltet es sich für uns, Interessenten, Veranstaltern und Besuchern verlässliche Auskünfte darüber zu erteilen, ob überhaupt eine Bewirtung von Ihnen vorgenommen werden kann.	104
Daher drängt sich für uns der Eindruck auf, dass eine partnerschaftliche und abgestimmte Zusammenarbeit von Ihrer Seite nicht gewünscht wird. Wir möchten zum Ausdruck bringen, dass uns diese Entwicklung enttäuscht.“	105
Mit anwaltlichen Schreiben vom 31. März 2025 (Anlagenkonvolut B 2, Blatt 393 ff der landgerichtlichen Akte) ließ die Beklagte gegenüber der Klägerin Mängel geltend machen und	106

zwar das Fehlen eines zweiten Konvektomats, fehlerhafte Silikonabschlüsse an Wänden und Fugen, das Fehlen einer Heizung in der Küche, einen fehlerhaften Ablauf in der Waschküche, das Fehlen einer VDE-Prüfung der Spülmaschine, ein nicht ausreichendes Gefälle des Küchenbodens, die Ablösung der Epoxitharzbeschichtung an mehreren Stellen, Undichtigkeiten und fehlerhafte Elektrik im Wintergarten, ein fehlerhafter Elektrokasten für den Wintergarten, eine fehlerhaft installierte Elektroverteilung im Gastraum, das Fehlen einer VDE-Prüfung des dortigen Sicherungskastens, Schwergängigkeit einer Glastür, Beschädigungen des Bodens, Defekte der Brandschutztüren vom Gastraum zur Küche, das Fehlen eines Fluchtwegpiktogramms sowie Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit der Brücke. Ferner ließ die Beklagte gegenüber Forderungen der Klägerin, darunter auch die Mietforderungen, die Aufrechnung mit ihrer Auffassung nach ihrerseits bestehenden Schadensersatzansprüchen in einer Gesamthöhe von 180.808,28 € sowie die Minderung der Mietforderungen erklären (Anlagenkonvolut B 2, Blatt 393 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 408).

Beginnend ab April 2025 zahlte die Beklagte keine Miete mehr. Unter dem 12. April 2025 (Blatt 34 f der landgerichtlichen Akte) sprach die Klägerin die zweite Abmahnung aus mit folgender Begründung:

107

„Wir müssen feststellen, dass Sie für den Monat April 2025 bislang keinerlei Mietzahlung erbracht haben.“

108

Des Weiteren haben Sie sich in der Nebenabrede zum Geschäftsraummietvertrag vom 09.11.2023 verpflichtet, mittwochs bis einschließlich sonntags, die Öffnungszeiten von jeweils 11.30 Uhr bis 22.00 Uhr (Mittagspause jeweils mittwochs bis freitags von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr) einzuhalten.

109

Leider müssen wir feststellen, dass Sie sich weiterhin nicht an diese vertraglichen Vereinbarungen halten.

110

- Am Mittwoch, dem 26.03.2025 war die Gastronomie bis 16.30 Uhr nicht geöffnet.

111

- Am Samstag, dem 29.03.2025 war die Gastronomie vor 17.00 Uhr nicht geöffnet.

112

- Am Mittwoch, dem 02.04.2025 war die Gastronomie vor 17.00 Uhr nicht geöffnet.

113

- Am Samstag, dem 05.04.2025 war die Gastronomie vor 17.00 Uhr nicht geöffnet.

114

Die nicht mit uns abgestimmten Änderungen der Öffnungszeiten sowie das Nichtleisten der Miete stellen eine Pflichtverletzung der vertraglichen Vereinbarungen dar und wir sehen uns gezwungen, eine erneute

115

Abmahnung

116

auszusprechen. Wir fordern Sie auf,

117

- die Mietzahlungen bis zum 3. Werktag - bei uns eingehend - zu erbringen und

118

- die Öffnungszeiten unverzüglich, gemäß den vertraglichen Regelungen von mittwochs bis sonntags jeweils von 11.30 Uhr bis 22.00 Uhr (mit der Möglichkeit einer Mittagspause von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr) einzuhalten.“

119

120

Mit anwaltlichem Schreiben vom 23. Mai 2025 (Blatt 170 ff der landgerichtlichen Akte) übersandte die Klägerin eine „Dringlichkeitsmeldung“ des Privatgutachters der Beklagten, Herrn M. O., vom 22. Mai 2025 (Blatt 172 ff der landgerichtlichen Akte), der Gefahren aufgrund einer als defekt gekennzeichneten Brandschutztür zwischen Gastraum und Küche, das Fehlen eines FI-Schalters nebst Fehlen einer Beschriftung der Elektroverteilung im Wintergarten nebst Vorhandensein von Heizstrahlern bei Undichtigkeit des Wintergartens sowie einer nicht spritzwassergeschützten stromführenden Leitung unter der Spüle in der Küche. Der Privatgutachter empfahl „dringend“, umgehend Maßnahmen zur Sicherung und Behebung der Schäden einzuleiten, um mögliche Gefahren von Personen und Sachwerten zu vermeiden. Mit Schreiben vom 28. Mai 2025 (Blatt 36 der landgerichtlichen Akte) sprach die Klägerin die dritte Abmahnung aus mit der Begründung, die Beklagte habe seit dem Monat April 2025 keine Miete bezahlt und die Gastronomie ohne Abstimmung mit der Klägerin wegen Betriebsferien für mehrere Tage geschlossen. Mit anwaltlichem Schreiben vom gleichen Tag ließ sie überdies mitteilen, dass die gerügten Mängel beseitigt seien (Anlage B 14, Blatt 236 der landgerichtlichen Akte):

„... in vorbezeichneter Angelegenheit fand am gestrigen Tag im Beisein Ihrer Mandantschaft eine Begehung der angemieteten Räumlichkeiten Ihrer Mandantschaft statt. Mängel die, die Mietsache mehr als unerheblich beeinträchtigen, konnten nicht festgestellt werden. 121

Die Brandschutztür ist mangelfrei. Die handschriftliche Kennzeichnung „defekt“ auf der Prüfplakette ist unzutreffend. Im Spülenbereich wurden die Steckdosen versetzt, wobei diese bereits spritzwassergeschützt waren. Die Heizstrahler wurden vom Strom genommen. 122

Gründe, die eine Schließung der Gastronomie begründen würden, liegen nicht vor und unsere Mandantschaft erwartet die Öffnung der Gastronomie entsprechend der vertraglichen Regelungen.“ 123

Mit Nachtrag vom 3. Juni 2025 wies der Privatgutachter M. O. nochmals auf seiner Auffassung nach bestehende „folgeschwere“ Mängel hin bezogen auf die Brandschutztüren und die Küche (Anlage B 6, Blatt 216 ff der landgerichtlichen Akte). Unter dem 12. Juni 2025 (Blatt 47 f der landgerichtlichen Akte) sprach die Klägerin unter fruchtloser Setzung einer Räumungsfrist zum 24. Juni 2025 gegenüber der Beklagten erstmals die außerordentliche fristlose Kündigung aus und begründete diese mit einem Zahlungsrückstand der Beklagten von drei Monatsmieten in Höhe von insgesamt 11.781 €, wiederholter Verletzung der vereinbarten Öffnungszeiten sowie der Überklebung von Werbetafeln und der Verbreitung falscher Tatsachen. Hierzu führte sie u.a. aus: 124

„ ... Am 23.05.2025 und 24.05.2025 mussten wir feststellen, dass Sie eine unserer Werbetafeln für die Veranstaltung „ E.“ mit einer Mitteilung über die Schließung Ihrer Gastronomie überhangen und teilweise abgedeckt haben. Nachdem diese Mitteilung entfernt war, haben Sie weitere Aushänge an den Scheiben Ihre Mieträumlichkeiten ausgehängt sowie auf Ihrer Homepage veröffentlicht und darin unwahre Tatsachen behauptet. 125

Die in der von Ihnen veröffentlichten Mitteilung getätigten Aussagen, dass eine Brandschutztür defekt sei oder durch die elektrischen Anlagen eine Gefahr für Menschenleben und das Gebäude bestehe, ist falsch. Am 04.06.2025 wurde bei einer Begehung in Ihrem Beisein durch einen Elektriker festgestellt, dass die elektrischen Anlagen unbedenklich sind und die Gastronomie öffnen kann. 126

Die von Ihnen verbreiteten unwahren Tatsachen in der Öffentlichkeit sind für uns geschäftsschädigend und beeinträchtigen das Ansehen des gesamten Kultur-Ensembles des 127

I.. Eine Fortführung des Mietverhältnisses ist auch aus diesem Grund für uns nicht mehr zumutbar.“

Die Beklagte forderte demgegenüber mit Schreiben vom 15. Juni 2025 von der Klägerin 128
erneut Schadensersatz in Höhe von 30.870,60 € zuzüglich Mehrwertsteuer, welcher durch
die Außerbetriebsetzung des Wintergartens entstanden sei (Anlagenkonvolut B 15, Blatt 939
der landgerichtlichen Akte). Diese Forderung ließ die Beklagte mit anwaltlichem Schreiben
vom 26. Juni 2025 unter fruchtloser Fristsetzung zum 15. Juli 2020 wiederholen
(Anlagenkonvolut B 15, Blatt 939 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 241 f). Mit Gutachten
vom 1. Juli 2025 (Anlage B 5, Blatt 186 ff der landgerichtlichen Akte) nahm der
Privatgutachter der Beklagten, Herr M. O., nochmals eingehend Stellung zu den von ihm
festgestellten Mängeln in Küche und Wintergarten.

Mit der Klageschrift vom 11. Juli 2025 hat die Klägerin erneut die außerordentliche Kündigung 129
des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund wegen Zahlungsverzugs, Nichteinhaltung der
vereinbarten Öffnungszeiten und der von der Beklagten auf Werbetafeln gemachten
Mitteilungen über vermeintliche Mängel an dem Mietobjekt erklärt.

Mit E-Mail vom 14. August 2025 hat die Beklagte die Übersendung der ausstehenden 130
Nebenkostenabrechnung angemahnt und wegen der ausstehenden Abrechnung ein
Zurückbehaltungsrecht an den Nebenkostenvorauszahlungen ab Juni 2025 geltend gemacht
(Anlagenkonvolut B 15, Blatt 939 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 243). Unter dem 30.
August 2025 hat Herr K. Y. als weiterer Privatgutachter der Beklagten eine Stellungnahme
zur Entfluchtung der Mieträume (Anlage B 3, Blatt 180 ff der landgerichtlichen Akte) erstellt.
Unter dem 8. September 2025 (Anlage B 4, Blatt 183 ff der landgerichtlichen Akte) hat
überdies der von der Beklagten als weiterer Privatgutachter zum Thema Arbeitssicherheit
beauftragte W. P. sein Protokoll der Begehung der Betriebsräume der Beklagten vorgelegt,
für welche er Handlungsbedarf gesehen hat. Am 1. Oktober 2025 hat die Klägerin gegenüber
der Beklagten eine weitere Kündigung des Mietverhältnisses erklärt (Anlage K 9, Blatt 631
der landgerichtlichen Akte). Mit Schriftsatz vom 12. November 2025 hat die Beklagte ein
Schreiben der Berufsgenossenschaft Nahrungsmittel und Gastgewerbe vom 24. Oktober
2025 übermittelt, in welchem die Beklagte aufgefordert wird, konkret näher bezeichnete
Mängel zur Beseitigung von Unfall- und Gesundheitsgefahren so schnell wie möglich
abzustellen (Anlage B 37, Blatt 705 der landgerichtlichen Akte).

Die Klägerin hat behauptet, die Beklagte habe sich auch vom 1. Mai 2025 bis zum 10. Mai 131
2025 nicht an die vereinbarten Öffnungszeiten gehalten, insbesondere Veranstaltungen für
geschlossene Gesellschaften abgehalten. Zudem habe sie vom 14. bis 18. Mai 2025 ohne
Absprache mit der Klägerin den Gastronomiebetrieb wegen Betriebsferien geschlossen. Das
Notausgangsschild im Wintergarten sei auch trotz Ausfalls der Beleuchtung des Schildes
jederzeit für Gäste erkennbar.

Die Klägerin hat beantragt, 132

die Beklagte zu verurteilen, die Räumlichkeiten im sogenannten Werkstattgebäude, U.- 133
straße, F., bestehend aus im Erdgeschoss links einem Gastraum, einer Küche, einem
Spülraum, im Obergeschoss einem Kühlraum, einem Lager, einer Toilette für Personal sowie
auf der Terrasse einen Biergarten, zu räumen und nebst aller Schlüssel an die Klägerin
herauszugeben.

Die Beklagte hat beantragt, 134

135

die Klage abzuweisen.

Sie hat behauptet, sich jedenfalls nach der zweiten Abmahnung an die vereinbarten Öffnungszeiten gehalten zu haben. Ein Weiterbetrieb der Gastronomie ab dem 23. Mai 2025 sei ihr wegen der mangelbedingten Gefahren für Personal und Gäste nicht zuzumuten. Durch die Abschaltung der elektrischen Anschlüsse des Wintergartens sei die Beleuchtung und das hinterleuchtete Piktogramm des dortigen Fluchtweges nicht mehr funktionstüchtig und insoweit der Fluchtweg über den Wintergarten nicht mehr dauerhaft und gut erkennbar. Überdies macht sie Bedenken hinsichtlich der Entfluchtung durch das Foyer geltend. Ferner fehlten bei den Brandschutztüren erforderliche Abdichtungen. Die Miete sei wegen erheblicher Mängel ab April 2025 um 25 % und ab dem 23. Mai 2025 um 100 % gemindert gewesen, ein kündigungsrelevanter Mietrückstand bestehe daher nicht. Im Übrigen habe sie hilfsweise gegen den verbleibenden Mietzahlungsanspruch der Klägerin mit Schreiben vom 31. März 2025 wegen eigener Ansprüche in Höhe von 180.808,28 € aufgerechnet. Diesbezüglich hat sie insbesondere behauptet, zwischen den Parteien sei die Bereitstellung von zwei Konvektomaten vereinbart gewesen, tatsächlich habe nur ein Konvektomat zur Verfügung gestanden. Die Beklagte habe einen zweiten Konvektomaten mieten müssen und hierfür im Zeitraum vom 1. Mai 2024 bis zum 31. März 2025 einen Betrag in Höhe von 15.400 € zuzüglich Umsatzsteuer aufgewandt. Ferner hat die Beklagte sich auf ihr Zurückbehaltungsrecht an den Mietzahlungen berufen, bis die von ihr behaupteten Mängel beseitigt seien. Überdies stehe ihr ein Zurückbehaltungsrecht zu, weil die Klägerin nicht rechtzeitig über die Nebenkosten abgerechnet habe. Dieses Zurückbehaltungsrecht hat die Beklagte erstmals mit E-Mail vom 14. August 2025 gegenüber der Klägerin ausgeübt. Zudem hat sie geltend gemacht, die Miete sei wegen tatsächlicher Gebrauchsbeeinträchtigungen der Mietsache jedenfalls um 60 % gemindert. Die Undichtigkeit des Wintergartens und die übermäßige Kondenswasserbildung hebe die Gebrauchstauglichkeit des Wintergartens zu Gastronomiezwecken gänzlich auf, die elektrischen Installationen dort verstießen gegen den Stand der Technik, der Bereich sei für Gastronomiezwecke nicht nutzbar; in der Küche und Spülküche bilde sich regelmäßig stehendes Wasser auf dem Boden.

2. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis sei jedenfalls durch die außerordentliche fristlose Kündigung der Klägerin aus wichtigem Grund vom 11. Juli 2025 wegen Verletzung der in der Nebenabrede zum Mietvertrag vereinbarten Betriebspflicht wirksam beendet worden. Unabhängig von der Frage, ob mit der Vereinbarung vom 4. Juli 2024 dauerhaft andere Öffnungszeiten der Beklagten vereinbart worden sei, habe die Beklagte gegen die ihr obliegende Betriebspflicht des Restaurantbetriebs jedenfalls ab dem 4. Juni 2025 verstoßen, indem sie das Restaurant ab diesem Zeitpunkt vollständig geschlossen habe. Die Schließung des Betriebs sei nicht durch Mängel der Mietsache gerechtfertigt. Ausweislich ihres Schreibens vom 23. Mai 2025 habe die Beklagte die sofortige Schließung des Restaurants auf die im Schreiben der M. O. Z. GmbH behaupteten Mängel der Mietsache gestützt. Es könne daher sogar offenbleiben, ob die behaupteten Mängel tatsächlich vorlagen. Sie seien jedenfalls ab dem 4. Juni 2025 beseitigt gewesen. Die gerügte Beeinträchtigung der Brandschutztür sei nach der Begehung vom 27. Mai 2025, spätestens aber am 3. Juni 2025 behoben gewesen. Der Vortrag der Klägerin, die Brandschutztür sei am 27. Mai 2025 auf ihre Funktion überprüft und anschließend eine gültige Prüfplakette angebracht worden, stehe im Einklang mit dem von der Beklagten selbst vorgelegten Nachtrag der M. O. Z. GmbH vom 3. Juni 2025, nach welchem der noch im Schreiben vom 22. Mai 2025 bezeichnete Schaden an der Brandschutztür als „-BEHOBEN-“ gekennzeichnet sei. Weitere Mängel an der Brandschutztür habe die Beklagte bis zum Zeitpunkt der relevanten Kündigung am 12. Juli 2025 nicht erklärt. Soweit die Beklagte die Betriebsschließung auf die Ausstattung des Wintergartens mit

Heizstrahlern bei gleichzeitiger Undichtigkeit stütze, sei dieser Mangel behoben, weil am 4. Juni 2025 unstreitig im Auftrag der Klägerin ein Fehlerschutzschalter für die Stromversorgung des Wintergartens eingebaut sowie die Heizstrahler im Bereich des Wintergartens von der Stromzufuhr abgeklemmt worden seien. Bezogen auf die Elektroinstallationen in der Küche sei eine etwaige fehlende spritzwassergeschützte Installation unter der Spüle in der Küche bereits im Rahmen der gemeinsamen Begehung am 27. Mai 2025 behoben worden. Dass Abdichtungen an der Abzweigdose erfolgt seien, bestreite die Beklagte nicht. Im Rahmen der Begehung am 4. Juni 2025 seien - von der Beklagten nicht bestritten - die von der Beklagten bemängelten Installationen umfangreich durch den Mitarbeiter der Firma R. GmbH & Co. KG repariert worden, wobei sich dies auch aus dem Stundennachweis ergebe (Anlage K 10, Blatt 634 f der landgerichtlichen Akte). Die Beanstandungen der Beklagten bezögen sich dagegen auf den Zustand gemäß dem auf den 3. Juni 2025 und damit auf den Vortag der vorgenannten Arbeiten datierten Nachtrag zur Dringlichkeitsmeldung der M. O. Z. GmbKalsbach, Soweit die Beklagte im Laufe des Klageverfahrens weitere vermeintliche Mängel der Mieträumlichkeiten angeführt habe, die ihr nunmehr bekannt seien, helfe ihr dies nicht weiter. Die von der Beklagten als Begründung der Schließung über die vorgenannten Gründe hinaus angeführten vermeintlichen Sicherheitsmängel bezögen sich sämtlich auf Umstände, die auch der Beklagten erst nach der relevanten Kündigung vom 11. Juli 2025 bekannt geworden seien.

3. Hiergegen wendet sich die Berufung der Beklagten, die das erstinstanzliche Urteil insgesamt angreift und Klageabweisung erstrebt. Fehlerhaft habe das Landgericht ohne Beweisaufnahme zu den behaupteten Mängeln und ihren Auswirkungen auf die Öffnung der Gastronomie entschieden und beruhe auf der unbewiesenen und bestrittenen Annahme, die Berufungsbeklagte habe alle relevanten Mängel am 4. Juni 2025 behoben. Selbst wenn das zutreffend sei, habe die Beklagte hierüber jedoch keine Kenntnis, weil sie die für das Landgericht entscheidende Anlage K 10 nicht im Anschluss an die Mängelbeseitigung übersendet erhalten habe. Unabhängig davon widersprächen die später erfolgten Stellungnahmen der Sachverständigen P. und Y. der behaupteten Mängelbeseitigung. Auch habe das Landgericht die Annahme, die entscheidungserheblichen Mängel seien am 4. Juni 2025 behoben worden, nicht unterstellen dürfen. Die Klägerin habe solches so schon nicht selbst behauptet. Überdies sei diese Behauptung von der Berufungsklägerin u.a. durch Vorlage der Stellungnahmen der Zeugen Y. und P. sowie durch den Begehungsbericht der Berufsgenossenschaft bestritten worden. Selbst wenn die Beklagte die Behauptung nicht bestritten habe, habe es eines dahingehenden Hinweises durch das Landgericht bedurft. Durch das Unterlassen des Hinweises sei das Recht der Beklagten auf rechtliches Gehör verletzt und eine überraschende Entscheidung gefällt worden.

Die Beklagte beantragt, 139

das Urteil des Landgerichts Köln vom 22. Januar 2026 - 36 O 224/25 - aufzuheben und die Klage abzuweisen oder die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht Köln zurückverwiesen. 140

Die Klägerin beantragt, 141

die Berufung zurückzuweisen. 142

Sie verteidigt unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens die angefochtene Entscheidung. Unzutreffend sei die Annahme der Beklagten, dass zwischen den Parteien ein wirksamer Mietvertrag mit Wirkung zum 1. August 2023 entstanden sei. Das Mietverhältnis habe frühestens zum 1. Januar 2024 beginnen sollen, wobei der Beginn von 143

den andauernden Instandsetzungsarbeiten abhängig gewesen und eine Mietzahlungspflicht daher auch erst zum Mai 2024 entstanden sei. Das sei der Zeitpunkt, zu welchem die Beklagte den Betrieb dann auch tatsächlich aufgenommen habe. Entgegen der Behauptungen der Beklagten sei das Mietobjekt zu dem genannten Zeitpunkt jedoch nicht mangelbehaftet gewesen. Soweit es im Wintergarten an dem Übergang zwischen Gastraum und Wintergarten zu einem geringen Eintritt von Wasser bei starken Regenfällen komme, beeinträchtige dies die Nutzung des Wintergartens beziehungsweise der Gastronomie insgesamt nur unerheblich. Unabhängig davon sei der Beklagten der bauliche Zustand des Wintergartens bei Anmietung und Übergabe bekannt gewesen, ohne dass sie einen Vorbehalt vor Übernahme der Räumlichkeiten erklärt habe. Hinsichtlich der Küche habe die Beklagte Verstöße gegen die Arbeitsstättenrichtlinien erst Wochen nach Einstellung ihres Betriebes behauptet. Entgegen der dahingehenden Darstellung der Beklagten habe eine Beeinträchtigung in der Nutzung der Mietfläche nicht vorgelegen, die Küche habe uneingeschränkt genutzt werden können. Der Umstand des nicht ausreichenden Gefälles sei der Beklagten bei Übergabe bekannt gewesen. In Kenntnis dessen habe sie die Mieträume gleichwohl ohne Vorbehalt übernommen. Eine Heizung sei nicht geschuldet gewesen, wobei die Beklagte die Räumlichkeiten in der Kenntnis des Fehlens eines Heizkörpers auch ohne Vorbehalt übernommen habe. Es bleibe ferner bestritten, dass Brandschutztüren von der Küche zu dem Gastraum nicht funktionsfähig sein sollen. Die Türen seien noch am 27. Mai 2025 durch die Fachfirma „V.“ überprüft worden, wobei ein Mangel nicht festgestellt worden sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf das angefochtene Urteil und den Inhalt der zu den Akten gereichten wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 144

II. 145

Die zulässige Berufung der Beklagten hat im Ergebnis keinen Erfolg. Die Klägerin kann von der Beklagten aus § 546 Abs. 1 BGB die Räumung und Herausgabe des in Rede stehenden Mietobjektes verlangen. Es bedarf in diesem Zusammenhang auch keiner Entscheidung, ob die von der Klägerin angeführten Gründe die außerordentlichen Kündigungen vom 12. Juni 2025 (Anlage K 7, Blatt 47 der landgerichtlichen Akte), 11. Juli 2025 (Blatt 3 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 16) und 1. Oktober 2025 (Anlage K 9, Blatt 631 f der landgerichtlichen Akte) rechtfertigen. Das Mietverhältnis ist zwischenzeitlich spätestens seit dem 31. Dezember 2025 beendet. So ist bereits die Kündigung vom 12. Juni 2025 zugleich als ordentliche Kündigung zu deuten. Sie hat als solche das Mietverhältnis vom 9. November 2023 (Blatt 18 ff der landgerichtlichen Akte) jedoch jedenfalls zum Ablauf des 31. Dezember 2025 beendet, weil der für längere Zeit als ein Jahr geschlossene Mietvertrag die Schriftform nicht erfüllt und deshalb gemäß § 550 Satz 1 BGB für unbestimmte Zeit gilt. 146

1. Allerdings macht die Berufung mit Recht geltend, dass das Landgericht mit der gegebenen Begründung nicht von einer Wirksamkeit der außerordentlichen fristlosen Kündigung vom 11. Juli 2025 (Blatt 3 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 16) ausgehen durfte. Die Klägerin hat die genannte Kündigung mit einem fortdauernden Verstoß gegen die Betriebspflicht sowie damit begründet, dass die Beklagte auch nach Ausspruch der Kündigung vom 12. Juni 2025 weitere Aushänge an den Fensterscheiben des Mietobjekts angebracht habe, in welchen behauptet werde, dass von elektrischen Anlagen eine Gefahr für Leben und das Gebäude ausgehe. Überdies habe die Beklagte Mitte Juni 2025 die wahrheitswidrige Behauptung aufgestellt, der Geschäftsführer der Klägerin, Herr L. H., habe von der Beklagten ein Catering für einen ortsansässigen Mitgliederclub zu einem bestimmten Preis gefordert; bei der 147

Weigerung das Catering zu diesem Preis durchzuführen, habe Herr H. mit erhobenem Zeigefinger geäußert: „Das war's, dann seid ihr raus“. Das Landgericht dürfte indes keine Tatsachen festgestellt haben, welche die Annahme rechtfertigen, einer der vorgenannten Kündigungsgründe liege vor.

a) Mit Recht geht das Landgericht zwar davon aus, dass die Parteien mit der Nebenabrede 1 148 zum Mietvertrag eine Betriebspflicht des Restaurantbetriebs zu bestimmten Öffnungszeiten vereinbart hatten.

aa) Bei der Betriebspflicht handelt es sich um eine selbständige Leistungsverpflichtung mit 149 dem Inhalt, die angemieteten Räume während genau festgelegter oder doch bestimmbarer Öffnungszeiten bzw. Kernöffnungszeiten zu dem im Mietvertrag festgelegten Gebrauchszweck für das Publikum offen zu halten, persönlich oder mit Hilfe von Arbeitskräften zu betreiben und ein angemessenes Waren- oder Dienstleistungsangebot bereitzuhalten (vgl. BGH, Urteil vom 29. April 1992 - XII ZR 221/90, NJW-RR 1992, 1032, zitiert juris Rn. 30; vom 3. März 2010 - XII ZR 131/08, NJW-RR 2010, 1017, zitiert juris Rn. 13; OLG Dresden, Beschluss vom 15. Juli 2015 - 5 U 597/15, ZMR 2016, 26, zitiert juris Rn. 21; OLG München, Beschluss vom 13. Januar 2025 - 32 U 3042/24, ZMR 2025, 390, zitiert juris Rn. 26 ff; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl., BGB, § 535 Rn. 1110; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 17. Aufl., BGB, § 535 Rn. 713 ff; jeweils mwN). Eine solche Parteiabrede, welche die Verpflichtung des Mieters zum Betrieb eines Gewerbes innerhalb der Mieträume zum Gegenstand hat, ist im Rahmen der Vertragsfreiheit grundsätzlich zulässig; der Vermieter hat ein anzuerkennendes Interesse daran, dass der Mieter die angemieteten Geschäftsräume im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs auch tatsächlich nutzt (vgl. OLG Koblenz, Urteil vom 27. Juni 2019 - 1 U 1471/18, NJW-RR 2019, 1103, zitiert juris Rn. 46 f).

bb) So liegt es auch im Streitfall. Ausweislich der Nebenabrede vom 9. November 2023, 150 welche als Anlage im Mietvertrag vom gleichen Datum (Blatt 18 ff der landgerichtlichen Akte) aufgeführt ist (Blatt 26 ff der landgerichtlichen Akte), verpflichtete sich die Beklagte nicht nur, die von ihr im Mietobjekt betriebene Gastronomie zu bestimmten Zeiten offen zu halten und zwar wie folgt:

„1. Öffnungszeiten der Gastronomie auf I.“ 151

Der Mieter verpflichtet sich zu folgende Öffnungszeiten der Gastronomieräumlichkeiten 152 einzuhalten:

MO Ruhetag 153

Di Ruhetag 154

Mi Regelbetrieb 11.30-22.00 Uhr Mittagspause 14.00-17.00 Uhr 155

Do Regelbetrieb 11.30-22.00 Uhr Mittagspause 14.00-17.00 Uhr 156

Fr Regelbetrieb 11.30-22.00 Uhr Mittagspause 14.00-17.00 Uhr 157

Sa Regelbetrieb 11.30-22.00 Uhr 158

So Regelbetrieb 11.30-22.00 Uhr 159

Feiertage werden wie Sonntage behandelt. 160

<i>Abweichungen der festgeschriebenen Öffnungszeiten sind nur in Rücksprache mit dem Vermieter möglich.“</i>	161
<i>Die Beklagte verpflichtet sich überdies, während der vorgenannten Öffnungszeiten auch bestimmte Angebote und damit nicht nur die Öffnung der Mietsache, sondern auch ihren Betrieb sicherzustellen (Blatt 26 ff der landgerichtlichen Akte):</i>	162
2. Mittagstisch	163
<i>Der Mieter verpflichtet sich, soweit in seinem finanziellen Rahmen möglich, einen Mittagstisch an mindestens drei Tagen die Woche anzubieten. Abweichungen des Angebotes sind nur in Rücksprache mit dem Vermieter möglich.</i>	164
3. Seminar- und Tagungscatering	165
<i>Der Mieter verpflichtet sich, dass Catering für Seminar- und Tagungskunden der I. gGmbH zu übernehmen. Er bemüht sich auch bei Betriebsferien das Cateringangebot für Kunden der I. gGmbH zu sichern und gibt frühzeitig eine Rückmeldung, sollte dies nicht möglich sein.</i>	166
4. Kultur. Und Bildungsveranstaltungen	167
<i>Bei Kultur- und Bildungsveranstaltungen der I. gGmbH stellen die Mieter das Getränke- und Speiseangebotes für Gäste und Künstler.</i>	168
5. Buchungen geschlossener Veranstaltungen im Bereich der Gastronomie	169
<i>Der Mieter verpflichtet sich Buchungen geschlossener Veranstaltung im Bereich der Gastronomie unverzüglich nach Bekanntwerden bei der I. gGmbH anzumelden. Ebenfalls kommuniziert er die geschlossenen Veranstaltungen frühzeitig nach Bekanntwerden nach außen hin (Bsp. Homepage, Social Media etc.).</i>	170
6. Kommunikation mit der I. gGmbH	171
<i>Die I. gGmbH und der Mieter streben einen wöchentlichen Austausch zu den gebuchten Veranstaltungen und damit einhergehender Verpflichtungen für den Mieter an.“</i>	172
<i>Das Interesse der Klägerin an der vorgenannten Betriebspflicht wird bereits in der Präambel des Mietvertrages vom 9. November 2023 (Blatt 18 ff der landgerichtlichen Akte) deutlich. Hiernach soll die von der Beklagten betriebene Gastronomie das Betriebskonzept der Klägerin stützen. So wird I. nicht nur als kommunale Bildungseinrichtung genutzt, sondern es können von der Klägerin überdies auch Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen, Hochzeiten oder sonstige Anlässe angemietet werden. Die Klägerin hat demnach ein wirtschaftliches Interesse, I. durch eine unmittelbar verfügbare Gastronomie als attraktiven Veranstaltungsort zu positionieren:</i>	173
<i>„... In räumlicher Anbindung an I. und durch einen Neubau auf einem benachbarten Gelände ist eine Bildungseinrichtung mit Musikräumen sowie Räumen für Theater und Tanz errichtet worden. Neben diesem im Wesentlichen an Grundschüler gerichteten Angebot sollen auch weitergehende kulturelle Veranstaltungen in den neu geschaffenen und in den bestehenden Räumlichkeiten durchgeführt werden. Weiterhin befindet sich das Trauzimmer der Stadt F. in I. sowie Räumlichkeiten in und am I. und Werkstattgebäude, die für verschiedenste Anlässe kurzfristig angemietet werden können. ...“</i>	174

Die Klägerin hat - insoweit auch nicht bestritten - hierzu ergänzend vorgetragen (Blatt 625 f der landgerichtlichen Akte), sie sei eine gemeinnützige Einrichtung und finanziere sich durch die Mieteinnahmen und die Durchführung von kulturellen Veranstaltungen, wobei auf dem Schloss nur noch Trauungen und keine Feiern mehr abgehalten würden, seitdem die Beklagte die Gastronomie betreibe. Dies stelle erhebliche Einbußen dar, die Raummiete bei einer Feier oder Hochzeit für die Bildungswerkstatt einen Betrag betrage rund € 1.588 € brutto, wobei neben der eigentlichen Raummiete auch Zusatzequipment wie Stehtische, Hussen, runde Tische angemietet werden könnten. Bei einer großen Gesellschaft entspreche dies einem weiteren Betrag in Höhe von etwa 1.500 € brutto.

b) Im Ausgangspunkt weiterhin noch zutreffend ist das Landgericht ferner davon
ausgegangen, dass eine Verletzung der vorstehend beschriebenen vertraglich vereinbarten
Betriebspflicht im Streitfall zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigen kann. Für
diese Annahme ist es auch unerheblich, ob die Kündigung in diesem Fall auf den
allgemeinen gesetzlichen Kündigungstatbestand aus § 543 Abs. 1 BGB oder das vertraglich
vereinbarte Kündigungsrecht aus § 5 Abs. 1 lit. b des Mietvertrages zu stützen ist. 176

aa) Die Verletzung der vertraglich vereinbarten Betriebspflicht durch den Mieter ist zwar nicht
vom Regelbeispiel des § 543 Abs. 2 BGB erfasst, kann aber im Rahmen der Generalklausel
des § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB den Vermieter zur Kündigung berechtigen, weil der fortgesetzte
vertragswidrige Nichtgebrauch einer Mietsache dem vertragswidrigen Gebrauch gleichsteht
(vgl. BGH, Urteil vom 29. April 1992 - XII ZR 221/90, NJW-RR 1992, 1032, zitiert juris Rn. 35;
OLG Köln, Urteil vom 28. Juli 2000 - 19 U 184/99, NZM 2002, 345, zitiert juris Rn. 31; OLG
Celle, Beschluss vom 20. Juni 2011 - 2 U 49/11, ZMR 2011, 948, zitiert juris Rn. 15; OLG
Dresden, Beschluss vom 15. Juli 2015 - 5 U 597/15, ZMR 2016, 26, zitiert juris Rn. 25; OLG
Hamburg, Urteil vom 1. Juni 2023 - 4 U 10/22, Grundeigentum 2024, 397, zitiert juris Rn. 47;
OLG München, Beschluss vom 13. Januar 2025 - 32 U 3042/24, ZMR 2025, 390, zitiert juris
Rn. 28; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl., BGB, § 535 Rn. 1114; Schmidt-
Futterer/Streyll, Mietrecht, 17. Aufl., BGB, § 543 Rn. 155; Guhling/Günter/Alberts,
Gewerberaumiete, 3. Aufl., BGB, § 543 Rn. 21; jeweils mwN). 177

bb) Vorgenanntes gilt daher auch hinsichtlich der im Kern an § 543 Abs. 1 BGB angelehnten
Regelung aus § 5 Abs. 1 lit. b) des Mietvertrages (Anlage 1a, Blatt 18 ff der landgerichtlichen
Akte, dort Blatt 20). Auch hiernach ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu
kündigen, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie
nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt, so dass auch
insoweit in Ermangelung einer weiteren Eingrenzung der zur Kündigung berechtigenden
Pflichten die Verletzung einer Nebenpflicht und damit auch einer vertraglich vereinbarten
Betriebspflicht zur Kündigung berechtigen kann. 178

c) Für die Frage, ob im Streitfall eine schuldhafte und zur außerordentlichen fristlosen
Kündigung berechtigende Verletzung der Betriebspflicht vorliegt, bedarf es auch keiner
Entscheidung, ob die Betriebspflichtvereinbarung der Parteien (ergänzend) dahin auszulegen
ist, dass die Öffnungszeiten nur dann einzuhalten sind, wenn sich das Mietobjekt in einem
mangelfreien, jedenfalls in einem angemessen betriebsbereiten Zustand befindet. 179

aa) So weist die Berufungsbegründung darauf hin, dass ein Mieter, der sich zum Betrieb
eines Restaurants und zu festgelegten Öffnungszeiten vertraglich verpflichtet, dies
regelmäßig nur in dem Umfang tun wolle, in welchem er keine Gefahr eingeht, mit
behördlichen Maßnahmen, versicherungsrechtlichen Fragen oder Haftungsansprüchen seiner
Arbeitnehmer oder Dritter konfrontiert zu werden, deren Ursachen ausschließlich aus der
Sphäre des Vermieters stammen. Dass hiernach bei Vorliegen entsprechender nicht 180

unerheblicher Mietmängel keine Betriebspflicht des Mieters besteht, kann aus einer ergänzenden Vertragsauslegung folgen. Eine solche ist nach § 133, § 157 BGB möglich, wenn ein Vertrag innerhalb des durch ihn gesteckten Rahmens oder innerhalb der objektiv gewollten Vereinbarung ergänzungsbedürftig ist, weil eine Vereinbarung in einem regelungsbedürftigen Punkt fehlt (BGH, Urteil vom 4. März 2004 - III ZR 96/03, BGHZ 158, 201, 206; vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 370/13, WM 2015, 306 Rn. 24 mwN). Allein der Umstand, dass ein Vertrag für eine bestimmte Fallgestaltung keine Regelung enthält, besagt nicht, dass es sich um eine planwidrige Unvollständigkeit handelt. Von einer solchen kann nur gesprochen werden, wenn der Vertrag eine Bestimmung vermissen lässt, die erforderlich ist, um den ihm zu Grunde liegenden Regelungsplan der Parteien zu verwirklichen, mithin wenn ohne die Vervollständigung des Vertrags eine angemessene, interessengerechte Lösung nicht zu erzielen wäre (BGH, Urteil vom 4. März 2004 - III ZR 96/03, aaO; vom 3. Dezember 2014, aaO; Grüneberg/Ellenberger, BGB, 85. Aufl., § 157 Rn. 3; jeweils mwN). Ob und mit welchem Inhalt eine ergänzende Vertragsauslegung zur Verwirklichung des Regelungsplans der Parteien geboten ist, richtet sich nicht alleine nach den im Vertrag schon vorhandenen Regelungen und Wertungen (vgl. BGH, Urteil vom 4. März 2004, aaO Rn. 24 mwN; vom 3. Dezember 2014, aaO Rn. 26). Es ist auch zu berücksichtigen, welche Regelung die typischerweise an Geschäften dieser Art beteiligten Verkehrskreise bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte und bestehender AGB-rechtlicher Schranken als redliche Vertragspartner getroffen hätten, wenn ihnen die Lückenhaftigkeit des geschlossenen Vertrages bewusst gewesen wäre (vgl. BGH, Urteil vom 14. März 2012 - VIII ZR 113/11, BGHZ 192, 372 Rn. 24; vom 26. Juni 2014 - III ZR 299/13, NJW-RR 2015, 183 Rn. 13; vom 3. Dezember 2014, aaO; Grüneberg/Ellenberger, aaO Rn. 7). In Ermangelung einer entsprechenden ausdrücklichen Absprache zu der als Nebenabrede zum Mietvertrag (Anlage 1 b, Blatt 26 ff der landgerichtlichen Akte) vereinbarten Betriebspflichten kann diese ergänzend und redlicherweise nur dahingehend auszulegen sein, dass eine solche Betriebspflicht nicht besteht, soweit nicht unerhebliche Mietmängel vorliegen, die einem gefahrlosen Betrieb der Gaststätte entgegenstehen. Vergleichbares gilt auch für Mietmängel, welche der Nutzung wichtiger Teilbereiche der Mietsache entgegenstehen und deshalb nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Betriebes der Mietsache haben. Hierauf hätte sich die Beklagte unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen redlicherweise auch einlassen müssen.

bb) Unabhängig davon fehlte es der Klägerin in einem solchen Fall an einem berechtigten Kündigungsinteresse. Nach § 543 Abs. 1 BGB kann zwar jede Partei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt jedoch nur vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB). Für eine Mietvertragspartei kann hiernach ein Recht zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB bestehen, wenn infolge des Verhaltens des anderen Vertragsteils die Durchführung des Vertrages wegen der Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage derart gefährdet ist, dass dem Kündigenden unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Anlegung eines strengen Maßstabes nicht mehr zugemutet werden kann (BGH, Urteil vom 23. Januar 2002 - XII ZR 5/00 - NJW-RR 2002, 946, zitiert juris Rn. 12; vom 15. September 2010 - XII ZR 188/08, NJW-RR 2011, 89, zitiert juris Rn. 11; jeweils mwN). Über die Wirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB ist daher auf Grund einer umfassenden

Interessenabwägung zu entscheiden; hierfür sind die Interessen des Kündigenden an der Vertragsbeendigung und die Interessen der anderen Vertragspartei an der Fortdauer des Mietverhältnisses zu ermitteln und zu bewerten (BGH, Urteil vom 15. September 2010, aaO; Schmidt-Futterer/Streyll, aaO Rn. 19; jeweils mwN). Hiernach fehlt es in dem von der Beklagten behaupteten Fall eines nicht unerheblichen Mietmangels, der einem gefahrlosen Betrieb der Gaststätte entgegensteht, bereits an einer schuldhaften Verletzung der Betriebspflicht. Jedenfalls aber ist in einem solchen Fall im Rahmen der vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung kein Überwiegen des Kündigungsinteresses gegenüber den Interessen der anderen Vertragspartei an der Fortdauer des Mietverhältnisses festzustellen.

d) Vorstehende Fragen bedürfen im Streitfall indes schon keiner abschließenden Festlegung, 182 weil das Landgericht mit der gegebenen Begründung nicht zu der Annahme einer Wirksamkeit der Kündigung vom 11. Juli 2025 (Blatt 3 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 16) gelangen durfte. Nach Auffassung des Landgerichts soll die Schließung des Betriebs durch die Beklagte nicht durch Mängel der Mietsache gerechtfertigt sein, weil die Beklagte ausweislich ihres Schreibens vom 23. Mai 2025 die sofortige Schließung des Restaurants auf die im Schreiben der M. O. Z. GmbH behaupteten Mängel der Mietsache gestützt habe und diese jedenfalls ab dem 4. Juni 2025 nicht mehr zu einer Schließung berechtigen sollen, weil sie jedenfalls ab diesem Zeitpunkt beseitigt gewesen seien. Gemessen an dem aufgezeigten Maßstab fehlt es mit Blick auf die von der beklagten Mieterin behaupteten Mietmängel nebst entsprechenden Beweisangeboten bereits an wirksamen Feststellungen, welche die Annahme einer schuldhaften Verletzung der Betriebspflicht tragen. Es liegen konkrete Anhaltspunkte vor, die Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der vorstehend beschriebenen entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine neue Feststellung gebieten (§ 529 Abs. 1 ZPO). Solche Anhaltspunkte können sich aus Fehlern ergeben, die dem Eingangsgericht bei der Feststellung des Sachverhalts unterlaufen sind (BGH, Urteil vom 12. März 2004 - V ZR 257/03, BGHZ 158, 269, zitiert juris Rn. 8; vom 8. Juni 2004 - VI ZR 199/03, BGHZ 159, 245, zitiert juris Rn. 13). Ein solcher Verfahrensfehler liegt namentlich vor, wenn die Beweismwürdigung in dem erstinstanzlichen Urteil den Anforderungen nicht genügt, die von der Rechtsprechung zu § 286 Abs. 1 ZPO entwickelt worden sind; dies ist der Fall, wenn die Beweismwürdigung unvollständig oder in sich widersprüchlich ist, oder wenn sie gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt (BGH, Urteil vom 12. März 2004, aaO Rn. 9; vom 19. März 2004 - V ZR 104/03, BGHZ 158, 295, zitiert juris Rn. 16). Zweifel im Sinne dieser Vorschrift liegen schon dann vor, wenn aus der für das Berufungsgericht gebotenen Sicht eine gewisse - nicht notwendig überwiegende - Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass im Fall der Beweiserhebung die erstinstanzliche Feststellung keinen Bestand haben wird, sich also deren Unrichtigkeit herausstellt (BGH, Urteil vom 15. Juli 2003 - VI ZR 361/02, NJW 2003, 3480, zitiert juris Rn. 6; vom 8. Juni 2004, aaO; Hk-ZPO/Wöstmann, 5. Aufl., § 529 Rn. 5). So liegt es auch im Streitfall.

aa) Dies gilt bereits für die Feststellung, der von der Beklagten geltend gemachte Defekt an 183 der Brandschutztür zwischen Eingangsbereich und Küche sei behoben. Das Landgericht begründet dies zwar mit dem Hinweis, unter Ziffer 1 in dem Schreiben vom 22. Mai 2025 (Blatt 419 ff der landgerichtlichen Akte) sei als Schaden an der Brandschutztür lediglich die Kennzeichnung der „Brandschutztüre im Eingangsbereich zwischen dem Gastraum und der Küche“ als „Defekt“ angeführt. Dieser Mangel sei unstreitig nach der Begehung am 27. Mai 2025, spätestens am 3. Juni 2025 behoben worden, so habe die Klägerin vorgetragen, die Brandschutztüre sei am 27. Mai 2025 auf ihre Funktion überprüft worden und anschließend eine gültige Prüfplakette angebracht worden. Dies stehe auch im Einklang mit dem Vortrag der Beklagten selbst, die einen Nachtrag der M. O. Z. GmbH vom 3. Juni 2025 vorgelegt

habe, wonach der noch im Schreiben vom 22. Mai 2025 bezeichnete Schaden an der Brandschutztür als „-BEHOBEN-“ gekennzeichnet sei. Bei dieser Würdigung verkehrt das Landgericht jedoch den Inhalt des Nachtrages der M. O. Z. GmbH vom 3. Juni 2025 (Anlage B 6, Blatt 216 ff der landgerichtlichen Akte) in ihr Gegenteil. Während die Klägerin mit anwaltlichen Schreiben vom 28. Mai 2025 (Anlage b 14, Blatt 236) noch mitteilen ließ, dass die Brandschutztür mangelfrei sei, wies der Privatgutachter der Beklagten in seinem vorgenannten „Nachtrag zur dringenden Mitteilung zu festgestellten Bauschäden nach dem Versuch der Behebung der Mängel durch den Vermieter“ ausdrücklich darauf hin, es sei lediglich die defekte Brandschutztüre mit einer neuen Prüfplakette versehen worden.

Passend hierzu hat die Beklagte, ohne dass sich das Landgericht hierzu verhält, bereits mit der Klageerwiderung unter Benennung des Zeugen P. für die Richtigkeit dieser Behauptung vorgetragen, dass der Brandschutztür - wie sie heute wisse - die erforderlichen Abdichtungen fehlten, damit sich im Brandfall der Rauch nicht ausbreiten könne (Blatt 336 der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 363 f). Diesen Vortrag hat sie durch Schriftsatz vom 12. November 2025 (Blatt 674 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 690) dahin konkretisiert, dass namentlich die Abdichtungen in den Türen fehlten, die verhindern, dass Qualm bei geschlossener Türe von dem einen in den anderen Raum eindringt. Zudem hat sie mit diesem Schriftsatz eine Stellungnahme der Berufsgenossenschaft Nahrungsmittel und Gastgewerbe vom 24. Oktober 2026 (Anlage B 37, Blatt 705 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 711) vorgelegt, die den Mangel ebenfalls - unter Bebilderung - beschreibt. In der ebenfalls vorgelegten Stellungnahme des Privatgutachters W. P., u.a. Fachkraft für Arbeitssicherheit, vom 8. September 2025 (Anlage B 4, Blatt 430 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 432) heißt es unter der dortigen Ziffer 12 unter dem Stichwort „Küche Brandschutz“ sogar ausdrücklich:

„An den Brandschutztüren aus der Küche fehlt ein Streifen der Dichtung an der Stelle, an der der Türschließer sitzt. Somit können die Türen ihre gedachte Funktion im Brandfall nicht ordnungsgemäß erfüllen.“

Dieser konkrete Vortrag ist auch nicht entkräftet worden durch den sich nicht zu dem fehlenden Dichtungstreifen verhaltenen Hinweis der Klägerin (Blatt 618 der landgerichtlichen Akte, unter Zeugnis Q.), es habe zwar einen Gewährleistungsmangel an der Brandschutztür gegeben, dieser sei jedoch bereits am 2. April 2025 behoben worden, indem im Auftrag des G. durch die Firma N. an beiden Brandschutztüren zwischen Gastraum und Küche jeweils eine Feststallanlage der Firma B. mit obenliegendem Türschließer, einem Gleitschienensystem, Netzteil und Rauchschalterzentrale verbaut worden sei. Es ist deshalb auch unbeachtlich, ob die Geschäftsführerin der Beklagten, Frau GS., bei diesem Termin anwesend war und gemeinsam mit Frau Q. an der abschließenden Funktionsprüfung und Abnahme teilgenommen habe und es hierbei keine Beanstandungen gegeben habe.

bb) Vergleichbares gilt für die im Bereich des Wintergartens von der Beklagten geltend gemachten Mängel. Das Landgericht geht davon aus, die Beklagte stütze die Schließung des Restaurants insoweit auf die unter Ziff. 2. in dem Schreiben der M. O. Z. GmbH vom 22. Mai 2025 angeführten Mängel und zwar die Ausstattung des Wintergartens mit Heizstrahlern bei gleichzeitiger Undichtigkeit, sodass Wasser auf die Heizstrahler tropfen könne, wobei überdies eine Absicherung des Bereichs Wintergarten durch einen Fehlerstromschutzschalter nicht ermittelt worden sei (Anlage B 1, Blatt 393 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 419 f). Vor diesem Hintergrund nimmt das Landgericht an, diese Mängel seien beseitigt, weil am 4. Juni 2025 eine weitere Begehung mit Vertretern der Parteien wie auch dem Urheber der obigen Dringlichkeitsmeldung, Herrn M. O. erfolgt und im Rahmen dieses Termins im Auftrag

der Klägerin ein Fehlerschutzschalter für die Stromversorgung des Wintergartens eingebaut sowie die Heizstrahler im Bereich des Wintergartens von der Stromzufuhr abgeklemmt worden sei. Auch dies schöpft unter Verletzung des aus Art. 103 Abs. 1 GG folgenden Rechts der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs den Prozessstoff nicht aus. Dieser verpflichtet das Gericht, den entscheidungserheblichen Sachvortrag der Partei in der nach Art. 103 Abs. 1 GG gebotenen Weise zur Kenntnis zu nehmen und die angebotenen Beweise zu erheben (BGH, Urteil vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 155/11, NJW 2012, 1647, zitiert juris Rn. 14; Beschluss vom 14. März 2017 - VI ZR 225/16, VersR 2017, 966, zitiert juris Rn. 7; vom 10. Dezember 2024 - VI ZR 323/23, NJW-RR 2025, 378, zitiert juris Rn. 9; jeweils mwN). Das Gebot des rechtlichen Gehörs soll als Prozessgrundrecht sicherstellen, dass die Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergeht, welche ihren Grund in unterlassener Kenntnisnahme und Nichtberücksichtigung des Sachvortrags der Parteien haben. In diesem Sinne gebietet Art. 103 Abs. 1 GG in Verbindung mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung die Berücksichtigung erheblicher Beweisangebote. Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebots verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze findet (BVerfG, Beschluss vom 10. Februar 2009 - 1 BvR 1232/07, NJW 2009, 1585, zitiert juris Rn. 24; BGH, Beschluss vom 7. Juni 2018 - III ZR 210/17, WM 2018, 1252, zitiert juris Rn. 4, vom 10. Dezember 2024, aaO; jeweils mwN).

So liegt es auch im Streitfall. Bereits mit der Klageerwiderung hat die Klägerin unter Beweisangebot und Bezugnahme auf die Stellungnahme ihres Privatgutachters M. O. vom 1. Juli 2025 (Anlage B 5, Blatt 433 ff der landgerichtlichen Akte) vorgetragen lassen (Blatt 336 der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 344 f), dass die Beleuchtung im Wintergarten regelmäßig ausfalle. Gleiches gelte für die Steckdosen. Trotz geschlossener Fenster trete bei Starkregen Wasser durchs Dach und die Fenster ein. Über die gesamte Dachfläche bilde sich bei niedrigen Temperaturen eine erhebliche Menge an Kondenswasser, welches auf Mobiliar und Gäste niederregne. Am Übergang zur Fassade laufe bei starkem Regen Wasser in den Gastraum. Der Elektrokasten für den Wintergarten befinde sich an der Außenwand. Er sei nicht wasserdicht und nicht abschließbar. Der Elektrokasten sei entweder gegen Wassereintritt zu schützen und mit einem Schloss nachzurüsten oder in den Innenraum zu verlegen. Hierzu passt auch das an die Klägerin gerichtete außergerichtliche Schreiben der Beklagte vom 15. Juni 2025 (Anlage B 15, Blatt 489 f der landgerichtlichen Akte). In diesem wies die Beklagte darauf hin, dass der Wintergarten im Termin vom 4. Juni 2025 durch die Klägerin außer Betrieb gesetzt worden sei. Unter Darlegung der Bedeutung des Wintergartens für den Gastronomiebetrieb - das Lokal werde insbesondere oder nur wegen des Wintergartens für geschlossene Veranstaltungen gebucht - sowie der Forderung eines Schadensersatzes in Höhe von 36.736,01 € bat sie um Mitteilung, wie es mit dem Wintergarten weitergehen solle. In Ergänzung hierzu hat die Beklagte mit Schriftsatz vom 12. November 2025 (Blatt 674 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 677 und 681) unter Vorlage der bereits genannten Stellungnahme der Berufsgenossenschaft Nahrungsmittel und Gastgewerbe vom 24. Oktober 2026 (Anlage B 37, Blatt 705 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 709 f) und Benennung der Herren VL. und CU. als Zeugen vortragen lassen, alle bereits geschilderten Mängel bestünden fort. So habe der Wintergarten unabhängig von der lediglich vorgenommenen Trennung der Heizstrahler vom Strom nicht betrieben werden können, weil sich bei Regen oder durch von der Decke tropfendes Kondenswasser Wasser auf dem Boden sammelte und Mitarbeiter (aber auch Gäste) ausrutschen könnten. Hierzu heißt es unter Beifügung entsprechender Lichtbilder in der genannten Stellungnahme des für die Berufsgenossenschaft tätigen EN. VL. unter anderem:

„... 3. Der „Wintergarten“ hat keine ausreichende Dämmung gegen Wärme und Kälte, sowie keine ausreichende Isolierung gegen Feuchtigkeit, wodurch z.B. Feuchtigkeit (Regen)

eindringt (siehe Foto 5 und 6). Die Gefahr besteht, dass durch das Eindringen von Feuchtigkeit erhöhte Rutschgefahr für die Beschäftigten und dritte besteht. Arbeitsstätten müssen unter Berücksichtigung der Art des Betriebes und der physischen Belastungen eine angemessene Dämmung gegen Wärme und Kälte sowie eine ausreichende Isolierung gegen Feuchtigkeit aufweisen. Sorgen Sie dafür, dass der „Wintergarten gegen die oben genannten Anforderungen entspricht. [...]

5. Zum Zeitpunkt der Betriebsbesichtigung ist kein freier Zugang zum Sicherungskasten des Wintergartens im Außenbereich gewährleistet (siehe Foto 8). Dieser befindet sich außerhalb des Wintergartens an der Mauer. Hier besteht die Gefahr, dass sich Beschäftigte verletzen, wenn Sie diesen z. B. bei einem Stromausfall (im Dunkeln) wieder einschalten wollen. In Gefahrensituationen muss ein schnelles und sicheres Erreichen elektrischer Anlagen, wie z. B. Hauptschalter, Schaltschränke, Sicherungskästen u. s. w. gewährleistet sein. Der Zugang zu diesen Einrichtungen ist daher ständig freizuhalten. Sorgen Sie dafür, dass der Zugang zu dem Sicherungskasten schnell und sicher erreicht werden kann und unterweisen Sie Ihre Beschäftigten. [...]

6. Die Sicherheitsbeleuchtung im "Wintergarten" ist nicht funktionsfähig (siehe Foto 9). Im Notfall können die Beschäftigten sich verletzen, wenn sie nicht rechtzeitig den Fluchtweg erkennen und sich in Sicherheit bringen können. Der Unternehmer muss die Fluchtwege deutlich, dauerhaft und für jeden Beschäftigten sichtbar in den jeweiligen Bereichen kennzeichnen. Nach Ausfall der Allgemeinbeleuchtung muss die Sicherheitsbeleuchtung für Fluchtwege 50 % der erforderlichen Beleuchtungsstärke innerhalb von 5 s erreichen; 100 % der erforderlichen Beleuchtungsstärke müssen nach 60 s erreicht werden. Sorgen Sie dafür, dass die Sicherheitsbeleuchtung im "Wintergarten" instandgesetzt wird.“

cc) Ähnlich verhält es sich mit der von der Beklagten gerügten Elektroinstallation unter der Spüle in der Küche. Insoweit hat das Landgericht festgestellt, die von der Beklagten unter Bezugnahme auf die Stellungnahme ihres Privatgutachters M. O. Z. GmbH vom 22. Mai 2025 (Blatt 172 ff der landgerichtlichen Akte) genannten Mängel der Elektroinstallationen seien behoben. In der mit dem Betreff „Dringende Mitteilung zu festgestellten Bauschäden“ näher bezeichneten Stellungnahme des vorgenannten Privatgutachters heißt es zwar zu der als gefährlich bezeichneten Elektroinstallation im Bereich der Spüle (aaO, Blatt 173):

„In der Küche unter der Spüle (Spüle in der Küchenzeile Wand zum Gastraum) ist im Spülenunterschrank unmittelbar neben dem Siphon eine Abzweigdose mit stromführenden Leitungen verlegt worden. Die Leitungen sind augenscheinlich nicht spritzwassergeschützt installiert worden. Des Weiteren befindet sich im selben Spülenunterschrank eine nicht fest montierte, jedoch stromführende Aufputzsteckdose. Diese liegt lose auf dem Boden. Es ist ein Verbraucher angeschlossen. Siehe Anlagen“

Auch hat die Klägerin unter Benennung des Zeugen ZJ. und Vorlage dessen Tätigkeitsbericht (Anlage K 10, Blatt 634 f der landgerichtlichen Akte) vorgetragen, dass die vorgenannten Mängel am 4. Juni 2025 beseitigt wurden. Dort (aaO, Blatt 634) ist im Stundennachweis des vorgenannten Zeugen unter anderem ausgeführt:

„... Begehung der aufgeführten Mängel mit Herrn EP. (Hausmeister) Öffnen der Abdeckung der Kühlzelle, um die Mängelpunkte zu prüfen. Freischalten des betroffenen Stromkreises und Abklemmen der losen Steckdose. Einkürzen der Leitung und Montage einer APFR-Steckdose mit rückseitiger Einführung an der Wand. Anschluss der Zuleitung; Stromkreis wieder zugeschaltet sowie Steckdose geprüft und beschriftet. Öffnen des Klemmenkastens der Kühlzelle und Herstellen einer Zugentlastung für die herausgeführten Leitungen.

Abdichten der Kabeleinführung zusätzlich mit Silikon, um ein Eindringen von Spritzwasser zu verhindern. Der entsprechende Stromkreis ist über einen FI-Schutzschalter abgesichert. Abdeckung wieder geschlossen. ...“

Indes hat die Beklagte mit Schriftsatz vom 12. November 2025 (Blatt 674 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 682) die Beseitigung der vorgenannten Mängel bestritten mit dem Hinweis, es handele sich bei der im vorstehenden Arbeitsnachweis beschriebenen Steckdose nicht um die Steckdose unter der Spüle; bei der Steckdose unter der Spüle sei lediglich versucht worden, diese mittels Tapete und Silikon mangelhaft an der Wand zu befestigen. Hierzu verhält sich die Würdigung des Landgerichts nicht. 196

e) Die Kündigung vom 11. Juli 2025 (Blatt 3 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 16) ist auf Grundlage des gegenwärtigen Sach- und Streitstandes auch nicht aus einem der weiteren Kündigungsgründe als außergerichtliche Kündigung gerechtfertigt, weil das Landgericht, auf Grundlage seiner Lösung folgerichtig, hierzu keine Feststellungen getroffen hat. 197

2. Indes erweist sich die angefochtene Entscheidung jedenfalls im Ergebnis als zutreffend, weil der befristete Mietvertrag die nach § 550 Satz 1 BGB erforderliche Schriftform nicht erfüllt und die Klägerin das Mietverhältnis daher bereits mit der Kündigung vom 12. Juni 2025 (Blatt 47 f der landgerichtlichen Akte) trotz der für die Dauer von drei Jahren vereinbarten Befristung ordentlich zum Ablauf des 31. Dezember 2025 gekündigt hat. Wird ein Mietvertrag - wie hier mit Blick auf die Befristung für die Dauer von drei Jahren ab Mietbeginn - für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er nach der genannten Bestimmung für unbestimmte Zeit und ist deshalb gemäß § 580a Abs. 2 BGB bei einem Vertrag über Geschäftsräume spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres ordentlich kündbar. So liegt auch der Streitfall. 198

a) Dem steht nicht entgegen, dass die genannte Kündigung - ebenso wie die ihr nachfolgenden Kündigungen vom 11. Juli 2025 und 1. Oktober 2025 - als außerordentliche Kündigung ausgesprochen wurde. Sie ist nämlich gemäß § 140 BGB in eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses umzudeuten, die ausgesprochen wurde, soweit die sofortige Kündigung - wie gezeigt - unwirksam sein könnte. Wegen der unterschiedlichen Rechtsfolgen kann eine fristlose Kündigung nicht in jedem Falle in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden, wenn die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nicht vorliegen (BGH, Urteil vom 15. Januar 2003 - XII ZR 300/99, ZIP 2003, 667, zitiert juris Rn. 20; vom 24. Juli 2013 - XII ZR 104/12, NJW 2013, 3361, zitiert juris Rn. 17; jeweils mwN). Um eine solche Umdeutung vornehmen zu können, muss der Wille, den Vertrag auf jeden Fall zu beenden, für den Vertragsteil, für den die Kündigung bestimmt ist, bei Abgabe der Kündigungserklärung zweifelsfrei erkennbar sein (BGH, Urteil vom 12. Januar 1981 - VIII ZR 332/79, NJW 1981, 976, zitiert juris Rn. 41; vom 15. Januar 2003, aaO; vom 24. Juli 2013, aaO; jeweils mwN). Grundsätzlich muss sich aus der Erklärung selbst ergeben, dass die Kündigung hilfsweise als ordentliche gelten soll; das ist zur Sicherheit des Rechtsverkehrs geboten (BGH, Urteil vom 12. Januar 1981, aaO). Ein entsprechender Wille kann sich aber auch aus Umständen ergeben, die dem Kündigungsgegner zu diesem Zeitpunkt bekannt sind (BGH, Urteil vom 2. März 2004 - XI ZR 288/02, NJW-RR 2004, 873, zitiert juris Rn. 13; vom 24. November 2006 - LwZR 6/05, NJW 2007, 1269, zitiert juris Rn. 14; jeweils mwN). Maßgeblicher Bezugspunkt für die Ermittlung des mutmaßlichen Parteiwillens sind die wirtschaftlichen Ziele der Beteiligten (OLG Düsseldorf, Urteil vom 25. April 2017 - 24 U 150/16, ZMR 2017, 471, zitiert juris Rn. 67; BeckOK-BGB/Wendtland, Stand: 1. Februar 2019, § 140 Rn. 13; jeweils mwN). Entscheidend ist, ob die Beteiligten das Ersatzgeschäft bei 199

Kenntnis der Nichtigkeit vernünftigerweise vorgenommen hätten, um den von ihnen wirtschaftlich angestrebten Erfolg zu erzielen; für die Annahme eines solchen hypothetischen Parteiwillens müssen im Einzelfall allerdings hinreichend gewichtige Anhaltspunkte gegeben sein (vgl. BGH, Urteil vom 30. März 1994 - XII ZR 30/92, BGHZ 125, 355, zitiert juris Rn. 20; OLG Düsseldorf, Urteil vom 25. April 2017, aaO; BeckOK-BGB/Wendtland, aaO; jeweils mwN). So liegt es indes im Streitfall. Für die Beklagte war sowohl mit Blick auf die vorangegangenen inhaltlichen Auseinandersetzungen, bei welchen die Klägerin bereits durch Schreiben vom 12. April 2025 (Blatt 34 f der landgerichtlichen Akte) die Beklagte abgemahnt und eine Kündigung angedroht hatte, als auch dem Inhalt der auf verschiedene Gesichtspunkte gestützten Kündigungserklärung zu erkennen, dass die Klägerin das Mietverhältnis auf jeden Fall beenden wollte.

b) Die Schriftform ist wegen § 126 Abs. 2 BGB jedoch nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere über den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt (BGH, Urteil vom 13. November 2013 - XII ZR 142/12, NJW 2014, 52, zitiert juris Rn. 22; vom 30. April 2014 - XII ZR 146/12, NJW 2014, 2102, zitiert juris Rn. 23; vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14, NJW 2016, 311, zitiert juris Rn. 12; jeweils mwN). Von der Schriftform ausgenommen sind lediglich solche Abreden, die für den Inhalt des Vertrags, auf den die Parteien sich geeinigt haben, von nur nebensächlicher Bedeutung sind (BGH, Urteil vom 22. April 2015 - XII ZR 55/14, NJW 2015, 2034, zitiert juris Rn. 15; vom 25. November 2015, aaO; jeweils mwN). Gemessen hieran ist die Schriftform im Streitfall verletzt, weil sie sich als Essentialia eines Mietvertrages insbesondere auch auf dessen Dauer (vgl. BGH, Urteil vom 7. Juli 1999 - XII ZR 15/97, NJW 1999, 3257, zitiert juris Rn. 31 mwN) erstreckt. Hierzu heißt es in § 4 des Mietvertrages (Anlage 1a, Blatt 18 ff der landgerichtlichen Akte, dort Blatt 20) jedoch bereits widersprüchlich:

„Das Mietverhältnis beginnt zum 01.01.2024. Der Beginn des Mietzeitraums ist abhängig von den Instandsetzungsarbeiten in den Räumlichkeiten der Gastronomie. Beiden Parteien ist bekannt, dass die Nutzung der angepachteten Räumlichkeiten durch die Renovierungsarbeiten zu Beginn der Anmietung nur eingeschränkt nutzbar ist.“

Das Mietverhältnis wird vorerst für den Zeitraum von 3 Jahren geschlossen. Das Mietverhältnis verlängert sich um 2 Jahren, wenn nicht 1 Jahr vorher gekündigt wird.“

Nicht eindeutig an der hiernach beschriebenen Mietzeit ist der Umstand, dass der Beginn des Mietverhältnisses mit dem „01.01.2024“ festgeschrieben wird, während der „Mietzeitraum“ abweichend hiervon von den erwähnten Renovierungsarbeiten abhängig sein und drei Jahre dauern soll. Das ist sprachlich unklar, weil der Mietzeitraum nach allgemeinem Verständnis eingegrenzt wird durch den Beginn und das Ende des Mietverhältnisses, so der Anfang eines Mietzeitraums begrifflich mit dem Beginn des Mietverhältnisses zusammenfällt. Auch im Rahmen einer gebotenen Auslegung (§ 133, § 157 BGB) kann die Frage des aus dem Mietbeginn und der Mietdauer von drei Jahren abzuleitenden Mietendes nicht eindeutig beantwortet werden. In Satz 2 der Vertragsbestimmung heißt es zwar, der *„Beginn des Mietzeitraums ist abhängig von den Instandsetzungsarbeiten in den Räumlichkeiten der Gastronomie.“* Welche Abhängigkeit besteht und in welchem Umfang diese abgeschlossen sein müssen, damit das Mietverhältnis beginnt, bleibt jedoch im Dunkeln, zumal nach Satz 3 der Vertragsbestimmung - insoweit auch sprachlich etwas verunglückt - *„die Nutzung der angepachteten Räumlichkeiten durch die Renovierungsarbeiten zu Beginn der Anmietung nur eingeschränkt nutzbar ist.“* Es ist daher unklar, welche im Nachhinein gegebenenfalls zu

ermittelnden Umstände gegeben sein müssen, damit von einem Mietbeginn auszugehen ist. Dass die Parteien selbst im Termin von unterschiedlichen Mietzeiten ausgegangen sind, bekräftigt das gefundene Ergebnis. So nahm der Klägervertreter einen Mietbeginn zum 1. Januar 2024 mit einem Mietende am 31. Dezember 2026 an, während der Beklagtenvertreter von einem Mietbeginn im April oder Mai 2025 und einem hieraus abzuleitenden Mietende in 2027 ausging.	
c) Da gemäß § 580a Abs. 2 BGB bei einem Vertrag über Geschäftsräume spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zu kündigen ist, beendete die Kündigung vom 12. Juni 2025 das Mietverhältnis ordentlich zum 31. Dezember 2025.	204
3. Dem Räumungsanspruch steht schließlich auch nicht entgegen, dass nach Angaben der Parteien zwischenzeitlich die Zwangsäumung durchgeführt worden ist beziehungsweise, so eindeutig ist dies im Termin vor dem Senat nicht beschrieben worden, die Beklagte auf die Zwangsvollstreckung geräumt hat. Wird aus einem vorläufig vollstreckbaren Urteil, einem Arrestbefehl oder einer einstweiligen Verfügung vollstreckt, tritt keine Erfüllung im Sinne des § 362 Abs. 1 BGB ein (BGH, Urteil vom 19. Januar 1983 - VIII ZR 315/81, BGHZ 86, 267, zitiert juris Rn. 8 f; vom 14. März 2014 - V ZR 115/13, NJW 2014, 2199, zitiert juris Rn. 8). Dasselbe gilt für Leistungen, die zur Abwendung der Zwangsvollstreckung aus einem vorläufig vollstreckbaren Titel erbracht werden (BGH, Urteil vom 8. Mai 1985 - IVa ZR 38/83, BGHZ 94, 268, zitiert juris Rn. 26; Beschluss vom 21. September 2005 - XII ZR 256/03, NJW-RR 2006, 16, zitiert juris Rn. 6). Die Leistung erfolgt in beiden Fällen unter dem Vorbehalt des Rechtskrafteintritts, sofern der Schuldner nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt; daher stellt auch die Räumung im Wege der Zwangsvollstreckung keine Erfüllung des Rückgewähranspruchs dar (BGH, Urteil vom 14. März 2014, aaO mwN).	205
4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 7, § 708 Nr. 10, § 711, § 713 ZPO.	206
III.	207
Die Revision war nicht zuzulassen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Es handelt sich um eine von den Umständen des konkreten Falles abhängige Einzelfallentscheidung ohne grundsätzliche Bedeutung.	208
<u>Gegenstandswert für das Berufungsverfahren:</u>	209
19.992 €	210