OLG München, Endurteil v. 13.11.2025 – 32 U 1397/25 e

Titel:

Gewerberaummiete - Ablehnung der Entgegennahme der Mietsache wegen fehlender Schlüssel – Kautionsabrechnung in einfachen Fällen

Normenketten:

BGB § 293, § 535 Abs. 1, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, Abs. 3, § 814
ZPO § 256 Abs. 1

Leitsätze:

1. Zu den Voraussetzungen einer fristlosen Mieterkündigung ohne Abmahnung. (Rn. 26 und 28)
2. Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters wird fällig mit Rückgabe der Mietsache und Zugang einer Abrechnung beim Mieter. (Rn. 34)
3. Kommt der Vermieter einem Auskunftsverlangen des Mieters hinsichtlich der Abrechnung der Kaution nicht nach, so muss er sich gemäß §§ 242, 162 BGB so behandeln lassen, als hätte er über die Kaution abgerechnet. (Rn. 34)
4. Zur Abrechnungsfrist in einfachen Fällen. (Rn. 37 – 38)
1. Der Mieter kann auf Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses zu einem bestimmten Zeitpunkt klagen, wenn der Vermieter die Wirksamkeit der Kündigung oder den Beendigungszeitpunkt bestreitet und der Mieter deshalb gewärtigen muss, über das von ihm behauptete Ende des Mietvertrages hinaus auf Mietzahlung in Anspruch genommen zu werden. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der Mieter von Büroräumen hat die Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs selbst zu vertreten und gerät mit der Annahme des Mietobjekts in Verzug, wenn er die Entgegennahme der vom Vermieter angebotenen - und im Mietvertrag ausschließlich genannten - Haustür- und Korridorschlüssel unter Hinweis auf nicht vorhandene - im Mietvertrag auch nicht genannte - Büroschlüssel verweigert. Eine Verpflichtung des Vermieters von Büroräumen zur Aushändigung von Büroschlüsseln ergibt sich auch nicht aus der Verkehrssitte. (Rn. 23 – 24) (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Länge der dem Vermieter zustehenden angemessenen Prüfungs- und Überlegungsfrist über die Verwendung der Kaution richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. In durchschnittlichen Fällen ist dem Vermieter üblicherweise eine Frist von sechs Monaten einzuräumen. Bei einfachen Fällen kann sie zwei oder drei Monate betragen. Die Abrechnungsfrist kann wesentlich kürzer sein, wenn der Vermieter alsbald feststellen kann, welche Ansprüche ihm gegen den Mieter zustehen. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mieter, Mietsache, Berufung, Annahmeverzug, Rechtsanwaltskosten, Mietvertrag, Minderung, Aufhebungsvertrag, Feststellung, Anspruch, Abmahnung, Vermieter, Heizkosten, Abrechnung, positive Kenntnis, vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten, Rechtsprechung des BGH, Mietverhältnis über Büroräume, Aushändigung von Schlüsseln, Verzug mit Annahme des Mietobjekts, Kündigung ohne Abmahnung, Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruchs, Prüfungsfrist Vermieter, Abrechnungsfrist Vermieter, Gewerberaummiete

Vorinstanz:

LG München I, Urteil vom 24.04.2025 – 43 O 10149/24

Rechtsmittelinstanz:

BGH, Beschluss vom 15.07.2026 – XII ZR 95/25

Fundstellen:

GE 2026, 44
ZMR 2026, 302
FDMietR 2025, 032687
LSK 2025, 32687

Tenor

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts München I vom 24.04.2025, Az. 43 O 10149/24, abgeändert und wie folgt neu gefasst:

(1) Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 5.100,- € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 01.01.2025 zu bezahlen.

(2) Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

(3) Auf die Widerklage wird die Klägerin verurteilt, an die Beklagte 4.808,79 € nebst Zinsen in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus je 1.602,93 € seit dem 06.08.2024, 05.09.2024 und 07.10.2024 zu bezahlen.

(4) Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

2. Im Übrigen wird die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 24.04.2025, Az. 43 O 10149/24, zurückgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin 87% und die Beklagte 13%.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren und das Verfahren erster Instanz auf 41.554,46 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1
Die Parteien machen mit Klage und Widerklage wechselseitige Ansprüche aus einem beendeten Mietverhältnis über Büroräume geltend.

2
1. Die Parteien waren durch einen Geschäftsraummietvertrag vom 29.12.2023 verbunden (Anlage K 1). Demnach überließ die Beklagte der Klägerin zwei Büroräume nebst Nebenräumen, die im 3. Obergeschoss des Anwesens … in … gelegen sind. Das Mietverhältnis sollte zum 01.01.2024 beginnen und wurde bis zum 31.12.2025 fest geschlossen. Die monatliche Gesamtmiete (Grundmiete nebst Nebenkostenpauschalen, einer Heizkostenvorauszahlung und der gesetzlichen Mehrwertsteuer) betrug 1.721,93 €. § 3 Ziffer 5. des Mietvertrags sah vor, dass der Mieter bei Übergabe drei Hauseingangsschlüssel, drei Korridorschlüssel und einen Briefkastenschlüssel erhält. Gemäß § 8 des Mietvertrags sollte der Mieter als Mietsicherheit eine Barkaution in Höhe von 5.100,- € stellen.

3
Die Klägerin bezahlte die Mieten für die Monate Januar 2024 bis Juli 2024 vorbehaltlos und leistete die vertraglich geschuldete Kaution. Mit Schreiben vom 13.06.2024 sprach die Klägerin die ordentliche Kündigung des Mietvertrags zum 31.12.2025 aus und fragte an, ob ein vorheriger Aufhebungsvertrag oder eine Untervermietung möglich sei. Sie führte dabei aus, dass sie aufgrund der aktuellen Situation die Büroräume nicht nutzen könne und daher unnötige Mietkosten zahle (Anlage B 2). Die Beklagte lehnte eine vorzeitige Aufhebung des Vertrags ab. Mit Anwaltsschreiben vom 30.07.2024 (Anlage K 2) erklärte die Klägerin die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses mit der Begründung, der Klägerin sei trotz mehrfacher Aufforderung der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache nicht eingeräumt worden. Eine weitere fristlose Kündigung erfolgte in der Klageschrift vom 19.08.2024. Ab August 2024 stellte die Klägerin die Mietzahlungen ein. Daraufhin kündigte die Beklagte den Mietvertrag mit Schreiben vom 28.10.2024 fristlos zum 31.10.2024 wegen Zahlungsverzug (Anlage B 3). Eine weitere Kündigung erfolgte in der Klageerwiderung vom 29.10.2024.

4

2. Die Klägerin möchte mit ihrer Klage die Feststellung erwirken, dass ihre Kündigung vom 30.07.2024 wirksam ist und das Mietverhältnis zwischen den Parteien beendet hat. Sie macht weiter die Rückzahlung der geleisteten Mieten für die Monate Januar bis Juli 2024 sowie der Kaution (Zahlbetrag 17.153,51 €) sowie die Erstattung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.629,29 € geltend.

5
Die Beklagte fordert mit der Widerklage die Zahlung der Mieten für die Monate August 2024 bis Oktober 2024 (Zahlbetrag 5.165,79 €) nebst Zinsen.

6
3. Die Beklagte ist der Meinung, die Kündigungen der Klägerin seien vorgeschoben, weil der gewünschte Aufhebungsvertrag nicht zustande gekommen sei. Die Übergabe des Mietobjekts sei mit den im Mietvertrag genannten Schlüsseln am 08.01.2024 erfolgt. Die Büroräume seien unverschlossen übergeben worden. Der Einbau einer Schließanlage wäre Sache des Mieters gewesen. Die Kündigungen der Klägerin seien mangels Kündigungsgrund unwirksam; das Mietverhältnis sei erst durch die Kündigung der Beklagten zum 31.10.2024 beendet worden. Die Mieten seien bis zu diesem Zeitpunkt geschuldet gewesen. Ein Rückzahlungsanspruch für die Mieten Januar bis Juli 2024 sei im Übrigen nach § 814 BGB ausgeschlossen. Der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution sei noch nicht fällig.

7
4. Das Landgericht hat zur Sachaufklärung den Geschäftsführer der Klägerin informatorisch angehört sowie drei Zeugen vernommen. Im Rahmen der Beweisaufnahme stellte sich hieraus, dass sich die Rüge der Klägerin zur Nichtverschaffung des Mietgebrauchs in erster Linie auf die Frage der Absperrmöglichkeit der Büroräume bezog.

8
5. Das Landgericht hat die Klage durch Endurteil vom 24.04.2025 abgewiesen und die Widerklage mit Ausnahme eines Zinsanteils zugesprochen.

9
Es hat zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, dass die klägerische Kündigung vom 30.07.2024 unwirksam sei. Zwar habe die Beklagte eine Übergabe des Mietobjekts zum 08.01.2024 nicht beweisen können. Es stehe nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme jedoch fest, dass der Klägerin die geschuldeten Haustür- und Korridorschlüssel angeboten worden seien, deren Annahme die Klägerin aber verweigert habe. Sie habe sich damit in Annahmeverzug befunden. Es habe keine vertragliche Pflicht der Beklagten zur Aushändigung von Büroschlüsseln gegeben. Im Übrigen fehle es an einer Abmahnung. Ein Anspruch auf Rückzahlung der Mieten bestehe nicht. Die Klägerin habe die unterbliebene Übergabe zu verantworten. Der Anspruch sei auch nach § 814 BGB ausgeschlossen. Der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution sei noch nicht fällig. Die Widerklage sei mit Ausnahme eines Zinsanteils begründet. Das Mietverhältnis sei erst durch die Kündigung der Beklagten zum 31.10.2024 beendet worden. Bis dahin habe die Pflicht zur Mietzahlung bestanden.

10
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes und der getroffenen Feststellungen wird auf Tatbestand und Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

11
6. Die Klägerin wendet sich gegen das Urteil mit der Berufung, mit der sie ihre erstinstanzlichen Anträge erweitert um einen Zinsanspruch weiter verfolgt und die Abweisung der Widerklage erreichen möchte.

12
Sie rügt, dass kein Annahmeverzug auf Seiten der Klägerin in Bezug auf die Übergabe der Mietsache bestanden habe. Der vertragsgemäße Gebrauch der Büroräume sei ohne Büroschlüssel faktisch ausgeschlossen. Es habe keine vertragliche Pflicht der Klägerin bestanden, eigenhändig Schlösser in die Türen der Büroräume einzubauen. Eine Abmahnung sei nicht erforderlich gewesen, da die Beklagte die Erfüllung ihrer Pflichten endgültig verweigert habe. Demnach habe die Kündigung vom 30.07.2024 das Mietverhältnis wirksam beendet, so dass dem Feststellungsantrag stattzugeben sei. Die Klägerin habe auch einen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Mieten. Mangels Übergabe der Mietsache sei keine Miete geschuldet gewesen. Der Anspruch sei nicht nach § 814 BGB ausgeschlossen; es fehle eine positive Kenntnis der Nichtschuld. Die Rechtslage sei komplex; die Klägerin sei sich der Rechtsfolgen nicht bewusst

gewesen. Der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution sei jedenfalls nunmehr fällig. Die Widerklage sei unbegründet. Nachdem das Mietverhältnis durch die fristlose Kündigung der Klägerin vom 30.07.2024 beendet worden sei, bestehe kein Mietanspruch für die Monate August bis Oktober 2024.

13
7. Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil und hält dieses für zutreffend.

14
8. Die Klägerin beantragt in der Berufung,

1. das Urteil des Landgerichts München I vom 24.04.2025, Az. 43 O 10149/24 wird aufgehoben;

2. es wird festgestellt, dass die Kündigung der Klägerin vom 30.07.2024 das Mietverhältnis zwischen den Parteien wirksam beendet hat;

3. die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 17.153,51 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;

4. die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1.629,29 € vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten zu zahlen.

5. die Widerklage wird abgewiesen.

15
Die Beklagte beantragt,

Die Berufung wird zurückgewiesen.

16
9. Der Senat hat in der Ladungsverfügung vom 06.08.2025 (Bl.18/20) Hinweise erteilt und am 13.11.2025 mündlich verhandelt (Bl. 36/38).

17
Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbingens in der Berufungsinstanz wird auf die gewechselten Schriftsätze und das Verhandlungsprotokoll Bezug genommen. In der Berufung haben sich keine wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen ergeben.

II.

18
Die zulässige Berufung der Klägerin ist zum Teil erfolgreich. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Rückzahlung der Kaution nebst Zinsen. Die Beklagte hat nach Beendigung des Mietverhältnisses und der erfolgten Abrechnung über die Betriebskosten keinen Anspruch auf Zahlung einer Heizkostenvorauszahlung, so dass die Widerklageforderung in diesem Umfang zu ermäßigen war. Im Übrigen erweist sich die Berufung als unbegründet.

19
1. Die Klageerweiterung im Hinblick auf den Zinsanspruch stellt eine auch im Berufungsverfahren nach § 264 Nr. 2 ZPO zulässige Klageänderung dar, für die die besonderen Voraussetzungen des § 533 ZPO nicht vorliegen müssen (BGH NJW 2024, 1803 Rn. 26).

2. Zur Klage

a) Zum Feststellungsantrag

20
Der Feststellungsantrag erweist sich als unbegründet. Die unter Bezugnahme auf § 543 Abs. 2 S.1 Nr. 1 BGB erklärte außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund vom 30.07.2024 ist unwirksam und hat nicht zu einer Beendigung des Mietverhältnisses geführt.

21

aa) Der Feststellungsantrag ist zulässig; insbesondere ist das gemäß § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse gegeben. Der Mieter kann auf Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses zu einem bestimmten Zeitpunkt klagen, wenn der Vermieter die Wirksamkeit der Kündigung oder den Beendigungszeitpunkt bestreitet und der Mieter deshalb gewärtigen muss, über das von ihm behauptete Ende des Mietvertrages hinaus auf Mietzahlung in Anspruch genommen zu werden (Fischer/Günter in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Auflage 2019, Kapitel XI. Rn. 97; BGH NJW 2000, 354, 355).

22
bb) Die Feststellungsklage ist jedoch unbegründet.

23
(1) Nach den Feststellungen des Landgerichts wurden der Klägerin die im Mietvertrag genannten Haustür- und Korridorschlüssel angeboten, deren Abnahme der Geschäftsführer der Klägerin jedoch wegen nicht vorhandener Büroschlüssel verweigert hat. Diese Feststellung nimmt die Klägerin in der Berufungsbegründung als zutreffend hin (dort Seite 3, Bl. 9 d.A.). Soweit in der späteren Stellungnahme vom 02.11.2025 erstmals behauptet wird, es sei nur ein Hauseingangsschlüssel und ein Korridorschlüssel angeboten worden, liegt ein neuer, streitiger Sachvortrag vor, der in der Berufung präkludiert ist und nicht mehr berücksichtigt werden kann (§ 531 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 ZPO).

24
Auf der Grundlage der nach § 529 Abs. 1 ZPO zugrunde zu legenden Feststellungen befand sich die Klägerin in Verzug mit der Annahme des Mietobjekts. Die Aushändigung von Büroschlüsseln war nach den Regelungen des Mietvertrags nicht geschuldet. Eine derartige Pflicht ergibt sich auch nicht aus der Verkehrssitte, wie das Landgericht überzeugend ausgeführt hat. Damit entfiel das Kündigungsrecht der Klägerin, da sie selbst die Störung des vertragsgemäßen Gebrauches zu vertreten hat (vgl. hierzu Alberts in: Guhling/Günter, Gewerberaummiete, 3. Auflage 2024, § 543 BGB Rn. 28).

25
(2) Selbst wenn eine Pflicht zur Verschaffung von Büroschlüsseln bestanden hätte, hätte kein Kündigungsgrund bestanden. Ausgenommen vom Kündigungsrecht sind Bagatellfälle einer unerheblichen Beeinträchtigung des Mieters (Alberts in: Guhling/Günter, Gewerberaummiete a.a.O.). Nach den zwischen den Parteien unstreitigen Angaben des Geschäftsführers der Klägerin belaufen sich die Sachkosten für ein Schloss auf 15,- €, der Einbau dauere eine halbe Stunde. Damit hätte der Zustand mit geringem Aufwand behoben werden können. Es lag damit allenfalls ein geringfügiger Mangel vor, der weder zu einer Zurückweisung des Angebots auf Übernahme der Mietsache noch zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigt (Alberts in: Guhling/Günter, Gewerberaummiete a.a.O.; Ernst in: Münchener Kommentar zum BGB, 10. Auflage 2025, § 294 BGB Rn. 6).

26
(3) Es kommt hinzu, dass die Klägerin vor Ausspruch der Kündigung vom 30.07.2024 keine nach § 543 Abs. 3 S. 1 BGB erforderliche Abmahnung oder Fristsetzung ausgesprochen hat. Liegt der Kündigungsgrund in der Verletzung einer Haupt- oder Nebenpflicht aus dem Mietvertrag, so kann die außerordentliche Kündigung gemäß § 543 Abs. 3 BGB grundsätzlich nur erfolgen, wenn dem Kündigungsgegner zuvor (eine letzte) Gelegenheit gegeben wurde, sein vertragswidriges Verhalten abzustellen. Die Fortsetzung des Mietvertrages mit einem vertragsbrüchigen Vertragspartner ist nämlich regelmäßig nur dann unzumutbar, wenn das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt wird, obwohl zuvor auf den Vertragsbruch und den Umstand, dass er nicht (mehr) geduldet werden wird, hingewiesen wurde. Der Kündigende muss dem Vertragspartner deshalb eine Frist zur Abhilfe gesetzt oder eine Abmahnung erteilt haben und kann die Kündigung erst dann wirksam erklären, wenn der Kündigungsgrund nach Fristablauf bzw. Zugang der Abmahnung fortdauert (Alberts in: Guhling/Günter, Gewerberaummiete, 3. Auflage 2024, § 543 BGB Rn. 64). Der Kündigende trägt die Beweislast für die Einhaltung des Abmahn- oder Abhilfeerfordernisses gem. § 543 Abs. 3 BGB bzw. der Voraussetzungen, unter denen es entfällt (Streyl in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, § 543 BGB Rn. 250).

27
Nach den Feststellungen des Landgerichts ist die schriftsätzliche Behauptung der Klägerin, sie habe wiederholt die Übergabe der Räumlichkeiten verlangt, weder von dem Geschäftsführer der Klägerin noch von den angebotenen Zeugen im Rahmen der Beweisaufnahme bestätigt worden. Eine solche Rüge ergibt

sich auch nicht aus dem vorgerichtlichen Schreiben der Klägerin vom 13.06.2024 (Anlage B 2). Damit ist die Klägerin insoweit beweisfällig geblieben.

28
Abhilfefrist bzw. Abmahnung sind gemäß § 543 Abs. 3 S. 2 BGB entbehrlich, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg versprechen oder wenn die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist. Die Klägerin beruft sich auf eine endgültige Erfüllungsverweigerung der Beklagten. Ein Fall mangelnder Erfolgsaussicht liegt vor, wenn die Abhilfe bereits ernsthaft und endgültig verweigert wurde oder wenn angekündigt wurde, eine Gebrauchsstörung auf jeden Fall zu begehen. An die Entbehrlichkeit sind die gleichen strengen Anforderungen zu stellen wie bei § 281 Abs. 2 BGB. Es genügt etwa nicht, dass der Vermieter das Vorhandensein eines Mangels bestreitet. Die Weigerung zur Mängelbeseitigung muss vielmehr so eindeutig und endgültig sein, dass eine Fristsetzung als bloße Förmelei erscheint (Streyl in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, § 543 BGB Rn. 228). Der pauschale Hinweis der Berufung, die Beklagte habe nachweislich erklärt, keine weiteren Schlüssel zur Verfügung zu stellen, findet in der Beweiswürdigung keine Stütze und genügt nicht den strengen Anforderungen, die an eine endgültige Erfüllungsverweigerung zu stellen sind. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die beiden Schlösser bei einer entsprechenden Fristsetzung durch die Klägerin mit geringem Zeit- und Kostenaufwand hätten eingebaut werden können und es lebensfremd wäre anzunehmen, die Beklagte hätte angesichts von Kosten im Bereich von 30,- zzgl. einer Stunde Zeitaufwand die gesamte Vertragsdurchführung riskiert.

b) Zum Klageantrag auf Rückzahlung der Mieten für den Zeitraum Januar bis Juli 2024

29
aa) Ein Anspruch auf Rückzahlung wegen ungerechtfertigter Bereicherung besteht nicht. Den Mieter trifft in Bezug auf die Mietsache zwar keine Abnahme- und Gebrauchspflicht. Durch die Ablehnung der Entgegennahme der Mietsache gerät er jedoch gemäß § 293 BGB in Annahmeverzug. An seiner Verpflichtung zur Mietzahlung ändert dies jedoch nichts (Staudinger/V Emmerich (2024) BGB § 535 Rn. 188). Denn der Mieter wird nicht dadurch von der Entrichtung der Miete befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des Gebrauchsrechts gehindert wird (§ 537 Abs. 1 S. 1 BGB).

30
bb) Selbst wenn man zugunsten der Klägerin unterstellen würde, dass wegen der unterlassenen Gebrauchsgewährung kein Anspruch auf Mietzahlung bestand, wäre ein Rückforderungsanspruch nach § 814 BGB ausgeschlossen. Denn dann hätte die Klägerin in Kenntnis der Nichtschuld geleistet.

31
Der Kondiktionsausschluss des § 814 Alt. 1 BGB greift nach der ständigen Rechtsprechung des BGH erst ein, wenn der Leistende nicht nur die Tatumstände kennt, aus denen sich ergibt, dass er nicht verpflichtet ist, sondern auch weiß, dass er nach der Rechtslage nichts schuldet. Der Leistende muss also aus diesen Tatsachen nach der maßgeblichen Parallelwertung der Laiensphäre auch eine im Ergebnis zutreffende rechtliche Schlussfolgerung gezogen haben. Die Frage, ob gemessen an diesen Maßstäben ein Rückforderungsanspruch nach §§ 812 ff. BGB wegen Kenntnis der Nichtschuld ausgeschlossen ist, ist anhand der in erster Linie vom Tatrichter zu würdigenden konkreten Umstände des Einzelfalls zu beantworten. Von einer positiven Kenntnis einer Minderung nach § 536 BGB ist nicht erst dann auszugehen, wenn der Mieter über eine umfassende Kenntnis sämtlicher Elemente des Minderungsrechts nach § 536 BGB verfügt (BGH, Hinweisbeschluss vom 4.9.2018 – VIII ZR 100/18, NJW-RR 2018, 1483 Rn. 17, 18, 20).

32
Vorliegend handelt es sich bei der Klägerin um einen Vollkaufmann und nach den Feststellungen des Landgerichts bei dem Geschäftsführer der Klägerin um einen seit Jahren tätigen Geschäftsmann. Der Sachverhalt und die Rechtslage (keine Mietzahlungspflicht, wenn Mietsache nicht übergeben wird) waren überschaubar und einfach gelagert. Nach der maßgeblichen Parallelwertung in der Laiensphäre kann bei dem Geschäftsführer der Klägerin die Kenntnis angenommen werden, dass bei einer vollständigen Vorenthaltung der Mietsache keine Gegenleistung zu erbringen ist.

c) Zum Klageantrag auf Rückzahlung der Kaution

33
Die Beklagte ist nach der Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückzahlung der Barkaution in Höhe von 5.100,- € verpflichtet.

34
aa) Bereits mit der Leistung der Kaution erlangt der Mieter nach der Rechtsprechung des BGH einen durch die Beendigung des Mietverhältnisses und die Rückgabe der Mietsache aufschiebend bedingten Kautionsrückzahlungsanspruch. Gesetzliche Bestimmungen zur Rückgabe der Sicherheit existieren nicht, diese richtet sich vielmehr nach allgemeinen Grundsätzen. Danach ist der Vermieter verpflichtet, eine vom Mieter geleistete und nicht verbrauchte Sicherheit nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugewähren, sobald er diese zur Sicherung seiner Ansprüche nicht mehr benötigt. Diese Verpflichtung beruht, wenn der Mietvertrag hierzu schweigt, auf der ergänzend getroffenen Sicherungsabrede, die der Leistung der Kaution zugrunde liegt und die ggf. entsprechend auszulegen ist (Geldmacher in: Guhling/Günter, Gewerberaummiete, 3. Auflage 2024, Anhang zu §§ 562- 562d BGB Mietsicherheiten Rn. 260). Dem Mieter steht frühestens nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist des Vermieters ein Anspruch auf Freigabe der Sicherheit zu. Dieser Anspruch wird allerdings erst dann fällig, wenn das Sicherungsbedürfnis entfallen ist, mithin zu dem Zeitpunkt, in dem dem Vermieter keine Forderungen mehr aus dem Mietverhältnis zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen kann. Das setzt in zeitlicher Hinsicht voraus, dass der Vermieter über seine gesicherten Ansprüche abrechnen oder diese gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen kann. Hieran anknüpfend wird eine als Mietsicherheit gestellte Barkaution nach aktueller BGH-Rechtsprechung mit dem Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Rückzahlung fällig (Geldmacher in: Guhling/Günter, Gewerberaummiete, 3. Auflage 2024, Anhang zu §§ 562 -562d BGB Mietsicherheiten Rn. 261). Kommt der Vermieter einem Auskunftsverlangen des Mieters nicht nach, teilt er also nicht mit, ob und ggf. welche Gegenforderungen ihm gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch zustehen, obwohl der Mieter aus mietvertraglicher Abrechnungs- und Treupflicht eine entsprechende Auskunft erwarten darf, muss er sich gemäß §§ 242, 162 BGB so behandeln lassen, als habe er über die Kaution abgerechnet und der Kautionsrückzahlungsanspruch wird auch ohne Saldenmitteilung fällig (Geldmacher in: Guhling/Günter, Gewerberaummiete, 3. Auflage 2024, Anhang zu §§ 562- 562d BGB Mietsicherheiten Rn. 287).

35
bb) Ein Anspruch auf Rückzahlung der Kaution ergibt sich vorliegend bereits aus § 8 Ziff. 8 des Mietvertrags.

36
Vorliegend ist in dem Kündigungsschreiben der Klägerin vom 30.07.2024 (Anlage K 2) und der Klageschrift, mit denen die Rückzahlung der Kaution gefordert wurde, konkludent ein Auskunftsverlangen über die Behandlung der Kaution zu sehen. Eine förmliche Abrechnung der Kaution hat die Beklagte bis heute nicht vorgenommen. Eine konkludente Abrechnung könnte allenfalls in der Erhebung der Widerklage (betreffend die Mieten für August bis Oktober 2024) und die erfolgte Abrechnung über die Heizkosten zu sehen sein.

37
Grundsätzlich steht dem Vermieter eine angemessene Prüfungs- und Überlegungsfrist über die Verwendung der Kaution zu. Diese richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Konkret kann die Abrechnungsfrist bei einfachen Fällen zwei oder drei Monate betragen. In durchschnittlichen Fällen ist dem Vermieter üblicherweise eine Frist von sechs Monaten einzuräumen. Die Abrechnungsfrist kann wesentlich kürzer sein, wenn der Vermieter alsbald feststellen kann, welche Ansprüche ihm gegen den Mieter zustehen (Flatow in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, § 551 BGB Rn. 82). Vorliegend sieht § 8 Ziff. 8 des Mietvertrags zwar eine Bearbeitungszeit von sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses vor. Diese Regelung kann bei verständiger Auslegung aber nur auf bereits in Vollzug gesetzte Mietverhältnisse bezogen werden. Im Übrigen bestehen gegen eine solche Klausel AGBrechtliche Bedenken. Denn bei kundenfeindlichster Auslegung ist die Klausel so zu verstehen, dass der Vermieter die Kaution keinesfalls früher zurück gewähren muss. Die Regelung ist auch nicht durch besondere Vermieterinteressen zu rechtfertigen. Sie weicht zudem von dem Grundgedanken ab, dass der Vermieter die Kautionsabrechnung nicht treuwidrig verzögern und die in der Kaution liegende Sicherheit nicht länger in Anspruch nehmen darf als zur Feststellung seiner berechtigten Ansprüche nötig ist (Häublein ZMR 2017, 445, 454).

38

In dem vorliegenden Fall geht der Senat angesichts der Gesamtumstände von einer angemessenen Überlegungsfrist von zwei Monaten aus. Gegenstand des Mietvertrags waren zwei kleinere Büroräume, die von der Klägerin nicht bezogen wurden. Damit konnte der bauliche Zustand der Räume schnell auf etwaige Schäden untersucht werden. Die Betriebskosten wurden mit Ausnahme der Heizkosten als Pauschale abgerechnet. Die Ermittlung und Abrechnung der Heizkosten konnte zumutbar in einem Zeitraum von zwei Monaten erfolgen.

39
Damit ist die Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruchs zum 01.01.2025 eingetreten (zwei Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses). Die Beklagte hat sich in der Abrechnungsfrist entschlossen, auf die Kaution nicht durch Aufrechnung gegen die offenen Mietforderungen nebst Zinsen zuzugreifen. Sie hat diese vielmehr im Wege der Widerklage titulieren lassen. Damit ist das Sicherungs- und Verwertungsbedürfnis der Beklagten entfallen (Geldmacher in: Guhling/Günter, Gewerberaummiete, 3. Auflage 2024, Anhang zu §§ 562 -562d BGB Mietsicherheiten Rn. 283).

40
cc) Der Zinsanspruch beruht auf den §§ 286 Abs. 1 S. 2, 288 Abs. 1, 291 BGB. Die Verzinsung konnte jedoch erst ab Fälligkeit des Anspruchs erfolgen (s.o. ab 01.01.2025).

d) Zum Klageantrag auf Erstattung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten

41
Ein Anspruch auf Erstattung der Rechtsverfolgungskosten besteht weder unter dem Gesichtspunkt einer Pflichtverletzung nach § 280 Abs. 1 BGB (Verursachung einer außerordentlichen Kündigung des Mieters) noch unter dem Gesichtspunkt des Verzugs nach §§ 280 Abs. 2, 286 BGB (verspätete Abrechnung der Kaution). Denn ein Kündigungsrecht bestand seitens der Klägerin nicht. Zum Zeitpunkt der vorgerichtlichen Tätigkeit (Anlage K 2) war der Kautionsrückzahlungsanspruch noch nicht fällig; die Beklagte befand sich damals mit der Rückzahlung nicht in Verzug.

3. Zur Widerklage

42
Die Widerklage ist überwiegend begründet. Die Klägerin ist gemäß §§ 535 Abs. 2, 537 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. § 5 des Mietvertrags zur Zahlung der Mieten für den Zeitraum August bis Oktober 2025 verpflichtet, wobei Vorauszahlungen für die Heizkosten nicht mehr verlangt werden dürfen.

43
a) Das Mietverhältnis wurde nicht durch die Kündigung der Klägerin vom 30.07.2024 beendet (s.o unter Ziff. II. 2. a). Die in der Klage vorgenommene Schriftsatzkündigung ist ebenfalls unwirksam. Auch insoweit besteht nach den oben genannten Ausführungen kein Kündigungsgrund. Zudem scheitert die Wirksamkeit dieser Kündigung an einer nicht ausreichenden Abmahnung. Zwar kann in einer vorausgegangenen Kündigung, selbst wenn sie als solche unwirksam sein sollte (hier: die Kündigung vom 30.07.2024), zugleich eine Abmahnung als Voraussetzung für die nachfolgende zweite Kündigung gesehen werden (Staudinger / V Emmerich (2024) BGB § 543 Rn. 155; BGH NJW 2011, 2570 Rn. 15). In der Abmahnung muss aber das vertragswidrige Verhalten so genau bezeichnet werden, dass sich der betroffene Vertragspartner danach richten kann (Staudinger / V Emmerich (2024) BGB § 543 Rn. 154). Die Kündigung vom 30.07.2024 bezieht sich jedoch nur pauschal auf die Behauptung, der Klägerin seien die Räume nicht übergeben worden und es sei ihr nicht der vertragsgemäße Gebrauch eingeräumt worden. Der eigentliche Streitpunkt (Nichtverschließbarkeit der Büroräume) wird dabei nicht erwähnt. Damit erweist sich die als Abmahnung geltende Kündigung als zu unbestimmt.

44
b) Die Beklagte hat jedoch keinen Anspruch auf Zahlung der Heizkostenvorauszahlungen. Die Nebenkosten wurden mit Ausnahme der Heizkosten als Pauschale abgerechnet (§ 5 Ziff.1. des Mietvertrags). Die monatliche Heizkostenvorauszahlung betrug 100,- € zuzüglich Mehrwertsteuer. Das Mietverhältnis ist beendet; Abrechnungsreife ist eingetreten. Die Nebenkosten wurden bereits abgerechnet. Vom Zeitpunkt der Abrechnungsreife an kann der Vermieter einen Anspruch auf Vorauszahlungen aber nicht mehr geltend machen. Er kann nur noch die sich aus der Abrechnung ergebenden Beträge verlangen und die Klage ggf. gemäß § 264 Nr. 3 ZPO entsprechend umstellen (BGH NJW 2011, 145 Rn. 22).

45
Damit ergibt sich ab August 2024 eine monatliche Gesamtmiete von 1.602,93 € und für 3 Monate eine berechtigte Widerklageforderung in Höhe von 4.808,79 €.

46
c) Der Zinsanspruch beruht auf den §§ 286 Abs. 2 Nr. 1, 288 Abs. 2 BGB. Die Leistungszeit war kalendermäßig bestimmt (§ 5 Ziff. 3 des Mietvertrags).

III.

47
Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 S. 1 ZPO Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

48
Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf den §§ 39 Abs. 1, 41 Abs. 1, 45 Abs. 1, 47, 48 Abs. 1 GKG i.V.m. § 3 ZPO. Für den Feststellungsantrag war gemäß § 41 Abs. 1 GKG die Jahresmiete zuzüglich Nebenkostenpauschalen und Mehrwertsteuer anzusetzen (Grundmiete von 931,- € + Nebenkostenpauschalen 276,- €, 90,- € und 50,- € + Mehrwertsteuer x 12 = 19.235,16 €). Ein Abschlag von 20% ist für die Feststellungsklage nicht vorzunehmen (Schindler in: BeckOK Kostenrecht, Dörndorfer/Wendtland/Diehn/Uhl, 50. Edition, Stand: 01.06.2025, § 41 GKG Rn. 10; BGH Beschluss vom 16.8.2017 – XII ZR 81/16, BeckRS 2017, 122320). Der Wert der Leistungsansprüche wird durch die verfolgten Zahlbeträge bestimmt (Klage: 17.153,51 €; Widerklage 5.165,79 €). Die Rechtsverfolgungskosten bleiben als Nebenforderung außer Betracht (§ 43 Abs. 1 GKG). Die Werte der Klageanträge und des Widerklageantrags waren zusammenzurechnen (§§ 39 Abs. 1, 45 Abs. 1 GKG). Die Berichtigung der erstinstanzlichen Festsetzung beruht auf § 63 Abs. 3 GKG.

49
Die Revision war nicht zuzulassen. Gründe, die die Zulassung der Revision gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO rechtfertigen würden, sind nicht gegeben. Mit Rücksicht darauf, dass die Entscheidung einen Einzelfall betrifft, ohne von der höchst- oder obergerichtlichen Rechtsprechung abzuweichen, kommt der Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung zu noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.