



**Oberlandesgericht Hamburg, Urteil vom 07.10.2025, Az.
4 U 48/25**

Gründe:

I.

1 Die Klägerin begehrt Räumung und Zahlung von Nutzungsentschädigung aus einem Mietverhältnis über Gewerberäume.

2 Die Parteien schlossen unter dem 17./20.02.2023 einen Mietvertrag über eine ca. 315 m² große Fläche im Zwischengeschoss zwischen EG und 1. OG des Objekts in (vgl. Anlage K 1, nachfolgend: „MV“). Die Klägerin übertrug mit Beginn des Jahres 2024 die Verwaltung der Immobilie an die Management GmbH.

3 Das Mietverhältnis begann am 01.03.2023. Es ist nicht befristet. Die ordentliche Kündigung ist jedoch gemäß § 4 Abs. 2 MV frühestens zum Ablauf des 61. (vollen) Kalendermonats nach Mietbeginn (Mindestlaufzeit) zum Ende eines Kalendervierteljahres zulässig. Die Vermietung erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 MV zum Zwecke der Büronutzung im Rahmen des Betriebs einer Agentur für die Gestaltung, Realisation und Ausstrahlung von Fernsehprogrammen. Die Beklagte verpflichtete sich als Mieterin zur Zahlung einer monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von 6.289,60 € nebst einer Vorauszahlung für Betriebskosten in Höhe von 680,00 € sowie einer Vorauszahlung auf Heizkosten in Höhe von 320,00 € zuzüglich Umsatzsteuer, mithin eine Gesamtmiete in Höhe von 7.799,87 € (vgl. § 5 Abs. 1 MV). Die Miete ist gemäß § 7 Abs. 1 MV monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats (beim Vermieter eingehend) fällig.

4 Die Beklagte geriet mit der Mietzahlung für Zeiträume im Jahr 2023 im Umfang von 8.519,11 € in Rückstand. Im Dezember 2023 verlegte die Beklagte ihren Firmensitz von der im MV angegebenen Adresse in Karlsruhe an ihren aktuellen im Rubrum angegebenen Sitz in Heilbronn. Die Beklagte veranlasste die Eintragung dieses Wechsels ins Handelsregister, die am 22.12.2023 erfolgte, teilte den Wechsel der Anschrift indessen der Klägerin nicht mit.

5 Die Beklagte zahlte die Miete für Januar 2024 am 05.01.2024, die Miete für Februar 2024 am 16.02.2024, die Miete für April 2024 am 07.05.2024, die Miete für Juni 2024 am 07.06.2024, die Miete für Juli 2024 am 23.07.2024 und die Miete für August 2024 am 15.08.2024. Die Mietzahlungen für März und Mai 2024 blieb die Beklagte zunächst schuldig.

6 Die Beklagte zahlte ferner am 05.09.2024 einen Betrag von 5.299,87 € und am 03.10.2024 einen weiteren Betrag von 2.500,00 €, die die Beklagte im Termin vom 19.12.2024 beide auf die Miete April 2024 verrechnet hat. Die Mieten für Oktober und November 2024 wurden am 08.11. bzw. 11.11.2024 von der Beklagten gezahlt, nachdem zuvor am 07.10.2024 der

Beklagten die hiesige Klage zugestellt worden war. Die Beklagte zahlte außerdem am 15.11.2024 einen weiteren Betrag i.H.v. 8.519,11 € an die Klägerin. Am 14.01.2025 beglich die Beklagte die Mieten für Mai und September 2024. Mitte Januar 2025 hatte die Beklagte sämtliche Mietrückstände für die Jahre 2023 und 2024 mithin vollständig ausgeglichen.

7 Die Beklagte zahlte die Mieten für die Monate Januar, Februar und März 2025 nicht. Die Prozessbevollmächtigten der Klägerin haben mit nach dem Termin vom 03.04.2025 eingereichten Schriftsatz vom 03.04.2025 (Bl. 49 d.A.) der Beklagten „aus anwaltlicher Vorsicht und somit höchst vorsorglich“ nochmals namens und in Vollmacht der Klägerin im Hinblick auf die nicht erfolgten Mietzahlungen für Januar und Februar 2025 die fristlose Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 a) BGB sowie weiter vorsorglich die ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB eines etwa noch bestehenden Mietverhältnisses ausgesprochen. Sie haben in dem Schriftsatz ferner erklärt, die erhobene Räumungsklage werde ausdrücklich auf alle erklärten Kündigungen gestützt.

8 Die Klägerin hat geltend gemacht, sie habe mit Schreiben ihrer Verwalterin vom 15.08.2024 (Anlage K 2) das Mietverhältnis wirksam außerordentlich gekündigt. Hilfsweise sei in diesem Schreiben das Mietverhältnis namens und in Vollmacht der Klägerin ordentlich zum Ablauf des 31.03.2025 gekündigt worden. Die Beklagte hat insbesondere behauptet, die Kündigung sei ausweislich der Empfangsquittung in der Mietsache vom Zeugen ... einer am Empfang tätigen Mitarbeiterin persönlich übergeben und von dieser quittiert worden, so dass die Kündigung der Beklagten damit am gleichen Tage zugegangen sei. Die Klägerin hat mit Nichtwissen bestritten, dass die Beklagten unter der Anschrift ... keine Geschäftsräume und auch keine eigenen Mitarbeiter unterhält. Falls sie dort nicht selbst Geschäftsräume unterhalte, habe sie entgegen § 18 MV unerlaubt, namentlich ohne Kenntnis der Klägerin, untervermietet. Vor diesem Hintergrund mache es auch keinen Unterschied, ob an der Mietsache Schilder mit der Angabe „...“ angebracht gewesen seien. Diese könnten genauso gut eine Dekoration gewesen sein oder eine von der Beklagten innegehaltene Marke bezeichnet haben.

9 Die Klägerin hat ferner geltend gemacht, die Mitarbeiterin, der am 15.08.2025 die Kündigung übergeben worden sei, sei als Empfangsbotin der Beklagten zu qualifizieren. Dies gelte umso mehr, als die einzelvertretungsberechtigte Alleingeschäftsführerin der Beklagten gleichzeitig die einzelvertretungsberechtigte Alleingeschäftsführerin der persönlich haftenden Gesellschafterin (... GmbH) der angeblich die Mietsache nutzenden ... GmbH & Co. sei.

10 Wegen der Vertretungsverhältnisse der vorgenannten Gesellschaften hat sich die Klägerin auf die als Anlagen K 4 und K 5 eingereichten Handelsregisterauszüge bezogen.

11 Die Klägerin hat ferner geltend gemacht, es handele sich jedenfalls um einen Fall der Zugangsvereitelung. Die Beklagte habe ihr zu keinem Zeitpunkt mitgeteilt, dass sie in den Mieträumen keine ladungsfähige Adresse und kein Personal unterhalte. Der Klägerin habe auch keine anderweitige ladungsfähige Anschrift der Beklagten vorgelegen, obwohl die Beklagte nach § 26 Abs. 1 MV verpflichtet gewesen sei, der Klägerin stets ihre aktuelle ladungsfähige Anschrift zu übermitteln. Weder der Klägerin noch ihrer Hausverwaltung könne zugemutet werden, im Handelsregister zu prüfen, ob dort zwischenzeitlich andere ladungsfähige Anschriften eingetragen worden seien. Post, namentlich Mahnschreiben der Klägerin, die an die im Mietvertrag aufgeführte postalische Adresse der Beklagten in Karlsruhe gerichtet worden sei, sei vor dem 15.08.2024 als unzustellbar zurückgekommen. Nach der Verkehrssitte dürfe ohnehin davon ausgegangen werden, dass die Adresse der Mietsache die zustellungs-fähige Anschrift der Mieterin darstelle.

12 Die Klägerin hat hinsichtlich des Bestreitens der Verwaltervollmacht geltend gemacht, es liege kein Fall der unverzüglichen Zurückweisung nach § 174 S.1 BGB vor. Zudem erfolge das

Bestreiten ins Blaue hinein und sei daher unbeachtlich. Die Vollmacht sei im Übrigen vom Vorstand der Klägerin unterzeichnet worden, d.h. von den Herren und

13 Die Klägerin hat erstinstanzlich ursprünglich auch beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 18.823,98 € nebst Zinsen zu verurteilen. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus restlichem Mietzins für 2023 i.H.v. 8.519,11 €, restlichen Mietzins für April 2024 in Höhe von 2.500,00 €, der Miete für September 2024 in Höhe von 7.799,87 € sowie Mahngebühren von 5,00 € für eine Mahnung der Immobilienverwaltung der Klägerin vom 12.07.2024. Die Klägerin hat den vorstehenden Zahlungsantrag zunächst auf 6.680,07 € reduziert und im Übrigen für erledigt erklärt, hinsichtlich der Zinsen hat sie die Klagrücknahme erklärt (vgl. Seite 3 des Terminprotokolls vom 19.12.2024, Bl. 30 d.A.). Die Parteien haben den vorgenannten Zahlungsantrag bzgl. aufgelaufener Rückstände sodann im Termin vom 03.04.2025 übereinstimmend in vollem Umfang für erledigt erklärt (Seite 6 des Terminprotokolls vom 03.04.2025, Bl. 57 d.A.).

14 Die Klägerin hat erstinstanzlich zuletzt beantragt,

1. Die Beklagte wird kostenpflichtig verurteilt, die im Objekt „... in ...“ im Zwischengeschoss zwischen EG und 1. OG belegene Fläche in Größe von ca. 315 m² zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

2. Die Beklagte wird kostenpflichtig weiter verurteilt, an die Klägerin ab dem 01. Oktober 2024 bis zur Räumung und Herausgabe der Fläche gemäß Antrag 1.) eine monatliche Nutzungsentschädigung zu zahlen, jeweils im Voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Monats, und zwar in einer Gesamthöhe von 7.799,87 €

15 Die Beklagte hat erstinstanzlich beantragt,

die Klage abzuweisen.

16 Sie hat zum einen geltend gemacht, es bestünden keine fälligen rückständigen Mietforderungen der Klägerin. Zum anderen hat sie geltend gemacht, die Kündigungserklärung vom 15.08.2024 sei ihr nicht wirksam zugegangen. Sie hat behauptet, sie selbst unterhalte unter der Anschrift in Hamburg keine Geschäftsräume und beschäftige dort auch keine eigenen Mitarbeiter. Die Räume würden vielmehr von der ... GmbH & Co. KG als Fernsehstudio genutzt. Diese Überlassung sei auch mit der Klägerin vereinbart worden. Vor Beginn des Mietverhältnisses sei mit der vormaligen Verwaltung des Mietobjektes die Beschilderung der Klingelleiste vor der Haupteingangstür, des Briefkastens sowie der Mietertafel, auf der alle Mieter des Mietobjektes aufgeführt sind, abgestimmt worden. Sowohl an der Klingelleiste, dem Briefkasten und der klägerseits bereitgestellten Mietertafel im Eingangsbereich des Gebäudes stehe die Bezeichnung „...“. Ein Hinweis auf die Beklagte finde sich dort überall nicht. Die Beklagte hat insoweit auf die als Anlagenkonvolut B 4 eingereichten Lichtbilder verwiesen. Die Klägerin habe damit jedenfalls konkludent einer Gebrauchsüberlassung an die Firma ... zugestimmt. Jedenfalls sei die Klägerin aber über die Nutzung der Räume durch die Firma „...“ informiert gewesen, anderenfalls hätte die Beschilderung auf der Mietertafel nicht erfolgen können.

17 Die Beklagte hat ferner geltend gemacht, dass die richtige Geschäfts- und Zustelladresse der Beklagten öffentlich bekannt, nämlich im Handelsregister ersichtlich, gewesen sei.

18 Schließlich habe auch die Klägerin die gegenständliche Klage an die zutreffende Anschrift der Beklagten in Heilbronn gerichtet, an welcher die Beklagte zum Zeitpunkt der Kündigung vom 15.08.2024 ebenfalls bereits ansässig gewesen sei.

19 Die Beklagte hat ferner bestritten, dass die Empfangsquittung auf dem Kündigungsschreiben von einer Mitarbeiterin der ... GmbH & Co. KG stamme und dass die der Kündigung beigefügte Verwaltungsvollmacht von einem Vertretungsberechtigten der Klägerin erteilt und unterzeichnet worden sei.

20 Die Beklagte hat den Vortrag der Klägerin aus dem Schriftsatz vom 03.04.2025 als verspätet gerügt. Die mit dem nicht nachgelassenen Schriftsatz der Klägerin vom 03.04.2025 ausgesprochene Kündigungen würden zurückgewiesen. Diesen habe eine entsprechende Originalvollmacht nicht beigelegt. Auf die Verwaltungsvollmacht könne die neue Kündigung ebenfalls nicht gestützt werden, da die Wirksamkeit dieser Vollmacht nach wie vor strittig sei und die Klägerin nicht nachgewiesen habe, dass diese von den benannten Vertretungsberechtigten unterzeichnet worden sei.

21 Das Landgericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen ...und ... zu den Umständen der Kündigung vom 15.08.2024. Wegen des Beweisergebnisses wird auf das Terminprotokoll vom 03.04.2025 (Bl. 52 ff. d.A.) verwiesen.

22 Das Landgericht hat mit dem angefochtenen Urteil vom 02.05.2025 der Klage im verbliebenen Umfang in der Hauptsache stattgegeben, d.h. die Beklagte zur Räumung und Zahlung künftiger Mieten verurteilt. Das Landgericht hat die Kosten des Rechtsstreits zu 95% der Beklagten und zu 5% der Klägerin auferlegt, und zwar im Hinblick auf einen Teil des für erledigt erklärten Zahlungsantrages.

23 Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt:

24 Die Klägerin könne von der Beklagten gem. § 546 Abs. 1 BGB Räumung und Herausgabe der Mietsache verlangen, da das Mietverhältnis durch die Kündigung vom 15.08.2024 wirksam beendet worden sei. Das Gericht sei nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme davon überzeugt, dass der Zeuge ... das Kündigungsschreiben am 15.08.2024 in den Mieträumen abgegeben habe und dieses dort von einer jungen Dame entgegengenommen und der Empfang von ihr quittiert worden sei. Die Beklagte müsse sich jedenfalls nach § 242 BGB so behandeln lassen, als sei ihr die Kündigung am 15.08.2024 zugegangen. Es könne dahinstehen, ob die Beklagte in den Mieträumen Geschäftsräume unterhalte und ob die Dame, die das Schreiben vom Zeugen ... in Empfang genommen habe, für die Beklagte empfangsberechtigt gewesen sei. Die Parteien hatten ausdrücklich in § 26 MV vereinbart, dass der Mieter dem Vermieter stets seine aktuelle ladungsfähige Anschrift schriftlich zu übermitteln habe. Die Beklagte habe hiergegen nach ihrem eigenen Vortrag verstoßen. Zwar könne eine echte Zugangsfiktion zu Lasten des Empfängers nur bei schwerwiegenden Treueverstößen wie grundloser Annahmeverweigerung oder arglistiger Zugangsvereitelung angenommen werden, vorliegend sei aber von einem solchen schwerwiegenden Treueverstoß auszugehen: Die Beklagte habe sich am 15.08.2024 in erheblichem Maße im Zahlungsverzug befunden. Es hätten Rückstände aus 2023 in Höhe von insgesamt 8.519,11 € bestanden. Zudem seien die Mieten März 2024 und Mai 2024 vollständig von ihr nicht bezahlt worden. Die Beklagte habe daher jederzeit mit dem Eingang einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs rechnen müssen. Dennoch habe die Beklagte, obwohl sie bereits ab Dezember 2023 nicht mehr unter der im Mietvertrag angegebenen Adresse in Karlsruhe ansässig gewesen sei, der Klägerin keine neue Adresse mitgeteilt.

25 Ferner seien die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 b) BGB gegeben. Die nachträglichen Zahlungen der Beklagten hätten keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit der fristlosen Kündigung vom 15.08.2024. Die Möglichkeit einer Schonfristzahlung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB bestehe bei Gewerberaummietverhältnissen nicht. Soweit die Beklagte zunächst die Wirksamkeit der vorgelegten Verwaltungsvollmacht und deren Unterzeichnung durch einen Vertretungsberechtigten der Klägerin bestritten gehabt habe, sei dieses Bestreiten nicht aufrechterhalten worden.

26 Die Klage auf Zahlung künftiger Nutzungsentschädigung sei gem. § 259 ZPO zulässig und auch in der Sache begründet. Die Beklagte schulde gem. § 546a Abs. 1 BGB die Zahlung von

Nutzungsentschädigung bis zur Rückgabe der Mietsache in Höhe der vertraglich vereinbarten Miete.

27 Das angefochtene Urteil vom 02.05.2025 ist der Beklagten am 06.05.2025 zugestellt worden. Gegen das Urteil hat die Beklagte mit am selben Tag bei Gericht eingegangenen Schriftsatz vom 06.06.2025 Berufung eingelegt und diese Berufung nach entsprechender Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist um einen Monat mit am selben Tag eingegangenen Schriftsatz vom 07.07.2025 begründet.

28 Die Beklagte macht geltend, der von der Klägerin geltend gemachte Räumungsanspruch bestehe nicht, weil die Beklagte bereits seit Beginn des Mietverhältnisses nicht mehr Besitzerin der streitgegenständlichen Gewerbefläche sei.

29 Darüber hinaus scheitere der Räumungsanspruch an der der Beklagten nicht zugegangenen Kündigungserklärung. Das Landgericht sei rechtsfehlerhaft zu dem Schluss gekommen, die fristlose Kündigung sei der Beklagten in den allein von der Fa. ... GmbH & Co. KG genutzten Gewerberäumen in der, tatsächlich zugegangen.

30 Am Ort der angeblichen Übergabe des Kündigungsschreibens sei kein einziger Mitarbeiter der Beklagten tätig gewesen. Das Kündigungsschreiben hätte daher nur dann zugehen können, wenn ein Dritter das Kündigungsschreiben entgegengenommen hätte, der zum Empfang berechtigt gewesen wäre. Einen entsprechenden Nachweis habe die Klägerin nicht erbracht. Die Klägerin habe nicht einmal zu der Identität des empfangsberechtigten Dritten vorgetragen.

31 Ferner habe das Landgericht rechtsfehlerhaft angenommen, die von der Rechtsprechung entwickelten strengen Voraussetzungen einer Zugangsfiktion wären hier gegeben. Das Landgericht habe die Beklagte weder vor noch in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen, dass es von einem schwerwiegenden Treueverstoß ausgehe, der mit einer arglistigen Zugangsvereitelung gleichzusetzen sei. Für die Annahme eines schwerwiegenden Treueverstoßes gäben die Ausführungen des Gerichts im Übrigen auch in der Sache nichts her. Richtig sei, dass sich die Beklagte im Zahlungsverzug befunden habe. Erheblich sei dieser jedoch nicht gewesen. Es liege auch kein Fall einer arglistigen Zugangsvereitelung vor. Die Beklagte habe ihre Sitzverlegung ordnungsgemäß zum Handelsregister angemeldet. Das Handelsregister sei von jedem jederzeit und sogar mittlerweile kostenlos einsehbar. Die Klägerin habe bei sorgfältigen Vorgehen mit einem etwa fünfminütigen Aufwand die Zustellanschrift der Beklagten online überprüfen können.

32 Auch wenn die Beklagte es versäumt habe, ihre Sitzverlegung nach Heilbronn der Klägerin mitzuteilen, begründe allein dieses Versäumnis nicht die Annahme eines schwerwiegenden Treueverstoßes beziehungsweise einer arglistigen Zugangsvereitelung.

33 Rechtsfehlerhaft sei auch die Annahme des Landgerichts, die Beklagte habe ihr Bestreiten der Verwaltervollmacht nicht aufrechterhalten. Die Beklagte habe in der Klagerwiderung vom 18.11.2024 bestritten, dass diese von einem Vertretungsberechtigten der Klägerin erteilt und unterzeichnet worden ist. Die Klägerin habe dann im Schriftsatz vom 20.12.2024 lediglich die Namen der Vorstände der Klägerin benannt, die angeblich die Vollmacht unterzeichnet haben sollen. Die Beklagte habe sich auf die hierauf bezogene Verfügung des Gerichts vom 27.01.2025 nicht erklärt. Mangels prozessualer Erklärungen der Beklagten habe das Landgericht den einmal bestrittenen Sachvortrag nicht als unstreitig behandeln dürfen.

34 Die Beklagte beantragt,

die Klage unter Abänderung des am 02.05.2025 unter dem Az. 316 O 243/24 verkündeten Urteils des Landgerichts Hamburg abzuweisen.

Hilfsweise beantragt die Beklage,

den Rechtsstreit unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das LG Hamburg zurückzuverweisen (§ 538 Abs. 2 Nr. 1 ZPO).

35 Die Klägerin beantragt,

die Berufung der Beklagten und Berufungsklägerin gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg vom 02.05.2025 – Az. 316 O2143/24 – kostenpflichtig zurückzuweisen.

36 Die Klägerin verteidigt das erstinstanzliche Urteil:

37 Soweit die Beklagte den Zugang der streitgegenständlichen Kündigungserklärung vom 15.08.2024 in Abrede stelle und meine, weder sei eine Empfangsbotenschaft anzunehmen, noch seien die Grundsätze einer Zugangsfiktion gegeben, verfange dies nicht. Die Beklagte habe sich jedenfalls so behandeln zu lassen, als habe es sich um ihre Mitarbeiterin gehandelt, die das Kündigungsschreiben vom 15.08.2024 entgegengenommen habe. Die Klägerin bzw. ihre Verwaltung hätten davon ausgehen müssen und dürfen, dass die Mieträumlichkeiten allein von der Beklagten genutzt würden. Damit hätten die Klägerin bzw. die von ihr eingesetzte Verwaltung auch davon ausgehen dürfen, dass die dort angetroffene Person für die Beklagte tätig und somit auch zur Entgegennahme von Schreiben zuständig sei. Dies gelte umso mehr, als die Person die Annahme der Kündigung nicht verweigert habe.

38 Erschwerend komme hinzu, dass die Beklagte ihren Mitwirkungspflichten bzw. Mitteilungspflichten aus dem Mietvertrag, namentlich aus § 26 Abs. 1 MV, schuldhaft nicht nachgekommen sei. Zu keinem Zeitpunkt habe die Beklagte der Klägerin bzw. der von ihr eingesetzten Verwaltung den Anschriftenwechsel mitgeteilt. Wenn die Beklagte sich demgegenüber darauf zurückziehe, der Klägerin bzw. der von ihr eingesetzten Verwaltung hätte es obliegen, die aktuelle ladungsfähige Anschrift der Beklagten durch Recherche im Handelsregister festzustellen, verkehre sie die Pflichten der Parteien ins Gegenteil. Es gebe schlichtweg keine Pflicht eines Vermieters, sich vor Ausspruch einer Kündigung nochmals im Handelsregister oder über sonstige Erkenntnisquellen von der Aktualität der zuletzt bekannten bzw. von der Mieterseite mitgeteilten Anschrift zu vergewissern.

39 Nach alledem komme es nicht entscheidend auf die Prozesskündigungen im Schriftsatz vom 03.04.2025 an, da bereits die ursprüngliche Kündigung der Verwaltung der Klägerin wirksam erfolgt sei und die Räumungsklage vollends stütze. Sollte man wider Erwarten zu der Auffassung gelangen, dass die ursprüngliche Kündigung mangels ordnungsgemäßen Zugangs unwirksam gewesen sei, wäre eine Klageänderung in der Tat sachdienlich.

40 Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die von beiden Seiten zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

41 Die Berufung der Beklagten ist im Hinblick auf die Verurteilung zur Zahlung gemäß Ziffer 2 des Tenors des angefochtenen Urteils bereits unzulässig (dazu 2.), im Übrigen ist die Berufung der Beklagten zulässig, in der Sache aber nicht begründet (dazu 1.).

42 1. Die im Hinblick auf die Verurteilung zur Räumung gemäß Ziffer 1 des Tenors des angefochtenen Urteils eingelegte Berufung ist zulässig, insbesondere wurde die Berufung form- und fristgerecht eingelegt und begründet. In der Sache hat die Berufung der Beklagten im Hinblick auf die Verurteilung zur Räumung aber keinen Erfolg. Zu Recht hat das Landgericht die Beklagte zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Gewerbemieträume verurteilt. Die Klägerin kann gemäß § 546 Abs. 1 BGB Räumung und Herausgabe von der

Beklagten verlangen, da das Mietverhältnis aufgrund der außerordentlichen Kündigung der Klägerin im Schriftsatz vom 03.04.2025 wirksam beendet worden ist, § 542 Abs. 2 Nr.1 BGB.

43 a) Allerdings ist das Mietverhältnis der Parteien nicht bereits aufgrund der ersten außerordentlichen Kündigung vom 15.08.2024 wirksam beendet worden, da es an einem wirksamen Zugang dieser Kündigung bei der Beklagten fehlt.

44 aa) Ein wirksamer tatsächlicher Zugang der Kündigungserklärung (Anlage K 2) bei der Beklagten aufgrund der Übergabe durch den Zeugen ... an die unbenannt gebliebene Empfangsmitarbeiterin kann nicht angenommen werden. Das Gericht kann insbesondere nicht davon ausgehen, dass die namentlich nicht bekannte Mitarbeiterin Empfangsbotin der Beklagten gewesen ist. Allein die Personenidentität der Geschäftsführerin der Mieterin mit der Geschäftsführerin der Beklagten führt nicht dazu, dass die in den Geschäftsräumen der Untermieterin tätige Mitarbeiterin zugleich auch für andere Gesellschaften, die dort faktisch kein Geschäftslokal unterhalten, als Empfangsbotin fungiert. Dies entspricht der Rechtslage zu § 178 Abs. 1 Nr.2 ZPO, wo Voraussetzung der wirksamen Zustellung ebenfalls ist, dass es sich um einen Geschäftsraum gerade des Zustellungsadressaten handelt (vgl. Schultzy, in: Zöller, 35.Aufl., 2024, § 178 ZPO, Rn. 16). Für die Annahme wiederum, dass die Beklagte in den streitgegenständlichen Mieträumen doch tatsächlich selbst ein Geschäftslokal betrieben hat, hat die Klägerin kein geeignetes Beweisangebot gemacht. Der Klägerin kommt auch nicht etwa eine Vermutung im Geschäftsverkehr zugute, dass der Mieter von Gewerberäumen selbst in diesen Räumen eine Geschäftstätigkeit entfaltet. Für eine derartige tatsächliche Vermutung fehlt es an jeder faktischen Grundlage, was auch die Klägerin letztlich jedenfalls in der Berufungsinstanz eingeräumt hat.

45 bb) Zugunsten der Klägerin greift auch nicht etwa eine Zugangsfiktion aufgrund einer Zugangsvereitelung bzw. einer vergleichbaren schwerwiegenden Treuepflichtverletzung der Beklagten. Die der Beklagten vorzuwerfenden Pflichtverletzungen, namentlich die unterlassene Mitteilung des Anschriftenwechsels, erreichen keinen Schweregrad, der eine Fiktion des Zugangs rechtfertigen würde. Die Judikatur zu Kündigungen im Mietrecht gibt eine solche Bewertung nach Einschätzung des Gerichts nicht her (vgl. Streyll, in: Schmidt-Futterer, 16. Aufl., 2024, § 542 BGB, Rn. 81). Insbesondere ist die Fallgestaltung, die der Entscheidung BGH, Az. XII ZR 164/03, NJW-RR 2007, 1567, zugrunde liegt, durchaus anders gelagert. Hier scheint dem Gericht entscheidend zu sein, dass zwar mehrere Pflichtverstöße vorliegen, insbesondere eine nicht genehmigte Untervermietung und eine unterlassene Mitteilung der Adressänderung. Andererseits gibt es – wie ausgeführt – keine Verkehrssitte, wonach eine Mieterin in angemieteten Räumen stets ihren Geschäftssitz nimmt und dort Zustellungen ermöglichen muss. Vor allem aber weist die Beklagte zu Recht darauf hin, dass sie am 22.12.2023 dem Handelsregister ihre neue Geschäftsanschrift in Heilbronn mitgeteilt hat (vgl. Anlage K 5), wo auch die hiesige Klage problemlos zugestellt werden konnte. Die Klägerin bzw. ihre Hausverwaltung hätten also schlicht anlässlich der Kündigung vom 15.08.2024 die mit wenig Aufwand verbundene und kostenfreie Internetrecherche vornehmen können und müssen, die sie bzw. womöglich ihre anwaltlichen Berater wenige Wochen später anlässlich der Klagerhebung vorgenommen haben. Diese Recherche lag deshalb besonders nahe, weil die Mitarbeiter der Hausverwaltung aufgrund des Rücklaufs des Mahnschreibens aus dem Juli 2024 von der im Mietvertrag aufgeführten früheren Adresse der Beklagten Anlass hatten, nähere Erkundigungen einzuziehen.

46 b) Indessen ist das Mietverhältnis der Parteien aufgrund der weiteren außerordentlichen Kündigung der Klägerin im Schriftsatz vom 03.04.2025 wirksam beendet worden.

47 aa) Die in der Einführung dieser weiteren Kündigung in den Prozess liegende Klagänderung (vgl. Streyll, in: Schmidt-Futterer, 16. Aufl., 2024, § 542 BGB, Rn. 122, sowie BGH, Urteil vom 04.11.2020, Az. XII ZR 104/19, NZM 2020, 1111, Tz. 29, sowie BGH, Urteil vom 4.2.2015, Az.

VIII ZR 175/14, NJW 2015, 1296, Tz. 14), ist zulässig. Da die weitere Kündigung erst nach Schluss der letzten Verhandlung in der ersten Instanz in den Prozess eingeführt worden ist, ist die Zulassung dieser Klagänderung nach den Maßstäben der in der Berufungsinstanz ausgesprochenen Kündigung zu beurteilen, mithin nach den §§ 263, 264, 533 ZPO (vgl. Streyl, a.a.O., Rn. 122). Diese Beurteilung führt indessen zur Annahme, dass die Berücksichtigung der weiteren Kündigung sachdienlich ist. Über sie kann ohne weitere Sachverhaltsaufklärung entschieden werden, da die weiteren Zahlungsrückstände im Jahr 2025, die zur Begründung der weiteren Kündigung dienen, in der Berufungsinstanz unstreitig geblieben sind.

48 bb) Die außerordentliche Kündigung vom 03.04.2025 ist auch als solche wirksam. Die materiellen Kündigungsvoraussetzungen des § 543 Abs. 2 S.1 Nr.3a BGB liegen vor, da die Beklagte sich mit der Zahlung von drei vollen aufeinanderfolgenden Monaten, nämlich Januar bis März 2025 in Verzug befand, als die Klägerin am 03.04.2025 die Kündigung erklärt hat. Die Rüge der Beklagten nach § 174 BGB greift nicht, da § 174 BGB auf Prozessvollmachten keine Anwendung findet (BGH, Az. VIII ZR 72/02, NJW 2003, 963; Streyl, a.a.O., Rn. 59).

49 c) Das Bestehen eines Untermietverhältnisses zwischen der Beklagten und der tatsächlichen Nutzerin der Mietflächen steht dem Rückgabeanspruch der Klägerin als Hauptvermieterin, wie sich schon aus § 546 Abs. 2 BGB ergibt, nicht entgegen (vgl. Streyl, a.a.O., § 546 BGB, Rn. 14).

50 2. Die Berufung der Beklagten ist im Hinblick auf die Verurteilung zur künftigen Zahlung unzulässig. Es fehlt insoweit bereits an einer ordnungsgemäßen Berufungsbegründung. Nach § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr.2 bis 4 ZPO muss die Berufungsbegründung die bestimmte Bezeichnung der im Einzelnen anzuführenden Gründe der Anfechtung (Berufungsgründe) enthalten. Eine Berufungsbegründung muss mithin geeignet sein, die erstinstanzliche Entscheidung im Umfang der Anfechtung infrage zu stellen. Bei mehreren Streitgegenständen oder einem teilbaren Streitgegenstand hat sie sich daher grundsätzlich auf alle Teile des Urteils zu erstrecken, hinsichtlich derer eine Abänderung beantragt ist; andernfalls ist das Rechtsmittel für den nicht begründeten Teil unzulässig (BGH, Beschluss vom 05.07.2022, Az. VIII ZR 137/21, NJW 2022, 3010, Tz. 24). Für die Verurteilung zur Zahlung, die gegenüber dem Räumungsantrag einen eigenen Streitgegenstand betrifft, fehlt es an jeglichem Vorbringen in den Schriftsätzen der Beklagten in der Berufungsinstanz. Die Beklagte beantragt zwar insgesamt in vollem Umfang Klagabweisung, zeigt aber nicht auf, warum sie nicht in Anwendung von § 259 ZPO zur künftigen Zahlung von monatlichen Beträgen in Höhe des vereinbarten Mietzinses verurteilt werden sollte. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass sich im Zahlungsantrag der Begriff der Nutzungsentschädigung findet. Dieser Angabe im Tenor hätte es nicht bedurft. Sie ändert nichts daran, dass angesichts der wiederholten Nichtzahlung der monatlichen Miete durch die Beklagte nach § 259 ZPO eine Verurteilung zur künftigen Zahlung möglich ist, weil die Besorgnis der Leistungsverweigerung durch die Beklagte besteht.

51 3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Da trotz des Vorliegens mehrerer Streitgegenstände (aufgrund mehrerer Kündigungen) über ein einheitliches Räumungsbegehren entschieden wird, unterbleibt eine Kostenteilung, obwohl das Gericht mehrere Kündigungen überprüft und nur eine für wirksam erachtet hat (vgl. Streyl, a.a.O., § 542 BGB, Rn. 123, bei Fn. 340). Die Vollstreckbarkeitsentscheidung ergeht nach §§ 708 Nr.10, 711 ZPO.

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de