



**Landgericht Dresden, Endurteil vom 22.04.2025, Az.  
5 O 1146/24**

**Tatbestand:**

1 Die Klägerin begehrt die Zahlung offener Miete. Die Beklagte begehrt die Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses.

2 Die Parteien schlossen einen Mietvertrag über eine Gewerbeeinheit auf der .... Die monatliche Nettokaltmiete betrug 4.195,38 EUR zzgl. Betriebskostenvorauszahlung i.H.v. 254,74 EUR sowie 19 % Mehrwertsteuer und war jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats fällig. Den 3. Nachtrag zum Mietvertrag unterschrieb nur Herr ... . Seit April 2024 zahlte die Beklagte keine Miete mehr. Die Klägerin wies die Kündigung der Beklagten mit Schreiben vom 10.10.2023 zurück. Mit Schreiben vom 19.03.2024 teilte die Beklagte der Klägerin mit, dass das Mietobjekt geräumt wurde und bot die Herausgabe des Mietobjekts an. Die Beklagte übersandte der Klägerin am 30.03.2024 sämtliche Schlüssel zum Mietobjekt nebst einem Ableseprotokoll der Zählerstände. Die Beklagte forderte die Klägerin mit Schreiben vom 16.11.2023 auf, die Beendigung des Mietverhältnisses zum 31.03.2024 anzuerkennen.

3 Die Klägerin meint, die Kündigung der Beklagten sei unwirksam. Herr ... habe den Nachtrag aufgrund der bestehenden Einzelvertretungsbefugnis alleine unterschreiben dürfen.

4 Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 5.295,65 EUR nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz ab 04.04.2024 sowie eine Verzugspauschale in Höhe von 40,00 EUR zu bezahlen.

5 Die Beklagte beantragt,

1. die Klage abzuweisen.

2. festzustellen, dass das zwischen den Parteien am 01.06.1999 begründete Gewerberaummietverhältnis betreffend die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss im Hause ... mit einer Gesamtgröße von ca. 180 m<sup>2</sup> zum 31.03.2024 beendet worden ist.

3. hilfsweise festzustellen, dass das zwischen den Parteien am 01.06.1999 begründete Gewerberaummietverhältnis betreffend die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss im Hause ... mit einer Gesamtgröße von ca. 180 m<sup>2</sup> zum 10.12.2024 beendet worden ist.

6 Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

7 Die Beklagte behauptet, seit dem 01.04.2024 bestehe kein Mietvertrag über das streitgegenständliche Mietobjekt mehr. Sie habe mit Schreiben vom 29.09.2023, das der Klägerin am 02.10.2023 zugeht, zum 31.03.2024 gekündigt. Weiter meint die Beklagte, der 3. Nachtrag (Anl. K1) wahre nicht die Schriftform. Es fehle die Unterschrift von Frau H... bzw. fehle ein Vertretungszusatz. Die schriftliche Vereinbarung zu den Klimageräten sei unklar bzw. unzutreffend. Zudem sei die Lagebeschreibung des Mietobjekts unzureichend, die Grundrisspläne seien dem Mietvertrag nicht beigelegt gewesen. Die Klägerin habe außerdem entweder in ihrem Schreiben vom 10.10.2023 die Unwahrheit geschrieben oder die Klägerin trage im Schriftsatz vom 04.11.2024 unwar vor. Die Beklagte meint, dies handele sich um eine Verteidigung gegen eine Kündigung mit unredlichen Mitteln und erklärt aus diesem Grund im Schriftsatz vom 09.12.2024 nochmal die außerordentliche fristlose Kündigung.

8 Nach Schluss der mündlichen Verhandlung am 14.03.2025 hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 09.04.2025 und die Beklagte mit Schriftsatz vom 17.04.2025 weiter vorgetragen, worauf Bezug genommen wird.

9 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

10 Die zulässige Klage ist unbegründet. Die Widerklage ist zulässig und begründet.

I.

11 Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Zahlung von rückständigem Mietzins gemäß § 535 Abs. 2 BGB. Die Beklagte hat den Mietvertrag mit der Klägerin wirksam nach §§ 580a Abs. 2, 578 Abs. 1 und 2, 550 S. 1 BGB zum 31.03.2024 gekündigt.

12 Da eine Schriftform nicht gegeben ist, gilt der Mietvertrag nach § 550 Satz 1 BGB für unbestimmte Zeit geschlossen. Ein solcher Vertrag kann gemäß § 550 Satz 2 BGB nach Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Mietobjekts mit der hierfür in § 580a Abs. 2 BGB vorgesehenen Frist, nämlich spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres, gekündigt werden.

13 1. Die Schriftform ist nicht gewahrt.

14 Die Wahrung der gesetzlichen Schriftform erfordert es, dass sich die wesentlichen Vertragsbedingungen, zu denen insbesondere der Mietgegenstand, die Höhe der Miete und die Dauer sowie die Parteien des Mietverhältnisses zählen, aus der Vertragsurkunde ergeben (vgl. BGH, Urteil vom 24.07.2013 – XII ZR 104/12, Rn. 21, juris; OLG, Beschluss vom 26.02.2019 – 5 U 1894/18, Rn. 23, juris). Diesen Anforderungen wird der 3. Nachtrag zum Mietvertrag schon in Bezug auf die Vertretung der GbR als Vermieterin nicht gerecht. Selbst, wenn die fehlende Schriftform nicht aufgrund der fehlenden Unterschrift abgelehnt wird, so fehlt die Schriftform aufgrund der unklaren bzw. unzutreffenden schriftlichen Vereinbarungen zu den Klimageräten.

15 a) Als Vermieterin ist im Rubrum des 3. Nachtrags zum Mietvertrag die GbR, vertreten durch Herrn ... L... und Frau ... He... aufgeführt (Anl. K1). Der 3. Nachtrag zum Mietvertrag ist allein von Herrn L... als Gesellschafter unterzeichnet, ohne dass mit einem Vertretungszusatz die Vertretung sämtlicher Gesellschafter der GbR kenntlich gemacht wird.

16 Im Grundsatz müssen für eine GbR als Vertragspartei alle Gesellschafter unterschreiben. Unterschreibt lediglich ein Gesellschafter, ist zur Wahrung der Schriftform ein Vertretungszusatz erforderlich, da anderenfalls nicht ersichtlich ist, ob der Unterzeichnende die Unterschrift nur für sich selbst oder aber zugleich in Vertretung der anderen Gesellschafter leistet. Entscheidend ist insoweit die äußere Form der Vertragsurkunde. Aus dieser muss sich eindeutig entnehmen lassen, ob der Vertrag mit den vorhandenen Unterschriften zustande gekommen ist oder ob dessen Wirksamkeit so lange hinausgeschoben sein soll, bis weitere Unterschriften geleistet werden. Dagegen betrifft die Frage, ob die Vertretungsmacht besteht, nicht die Schriftform, sondern den Vertragsschluss.

17 Auch kann dahinstehen, inwieweit Herr L... berechtigt war, die Klägerin wirksam allein zu vertreten. Denn die Schriftform dient gerade nicht in der Prüfung der materiellen Rechtslage, also der Frage, ob der Vertreter bevollmächtigt oder alleinvertretungsberechtigt war, auch nicht ob der Vertrag wirksam ist. Dies ist für die Einhaltung der Schriftform ohne Belang (vgl. BGH, Urteil vom 07.05.2008 – XII ZR 69/06, Rn. 29, juris). Für die Wahrung der Schriftform kommt es darauf an, ob sich aus der Vertragsurkunde selbst Zweifel an der Vollständigkeit ergeben. Entscheidend ist, ob nach dem Erscheinungsbild der Urkunde die Unterschrift des Unterzeichners in seiner Eigenschaft als Mitglied eines mehrgliedrigen Organs abgegeben wurde (vgl. BGH, Urteil vom 26.02.2020 – VII 51/19, Rn. 23, juris). Insoweit ist entscheidend, dass sich eine GbR zwingend aus mindestens zwei Gesellschaftern zusammensetzt, die nach dem Gesetz gesamtvertretungsberechtigt sind, § 720 BGB. Daher mag die Unterschrift eines einzelnen Gesellschafters ohne einen Zusatz zwar (noch) ausreichend verdeutlichen, dass der Unterzeichner Gesellschafter der Vertragspartei ist und dass er diese vertreten wollte. Nicht ersichtlich und auch nicht hinreichend bestimmbar ist es jedoch, in welcher Funktion er im Hinblick auf die übrigen Gesellschafter unterschrieben hat, ob er also die alleinige organschaftliche Vertretungsmacht für die GbR aufgrund einer gesellschaftsvertraglichen Regelung für sich in Anspruch nimmt, ob er – im Falle der Gesamtvertretung – als rechtsgeschäftlicher Vertreter zugleich für den (oder die) anderen Gesellschafter gehandelt hat oder ob dessen (oder deren) Unterschrift noch erforderlich ist. Die Vertragsurkunde selbst enthält daher keine Aussage dazu, ob die Unterschrift ausreicht, um die GbR zu binden, und erweckt den Anschein der Unvollständigkeit (vgl. BGH, Urteil vom 22.04.2015 – Az. XII ZR 55/14, Rn. 24, juris; BGH, Urteil vom 06.10.2020 – Az. LwZR 5/19, Rn. 13 ff., juris).

18 b) Das Erfordernis der Schriftform betrifft sämtliche Abreden, aus denen sich nach dem Willen der Parteien der Mietvertrag zusammensetzt, das heißt auch Nebenabreden, wenn sie den Inhalt des Mietverhältnisses gestalten und nach dem Willen der Vertragsparteien wesentliche Bedeutung haben. Denn Sinn und Zweck des Schriftformerfordernisses ist einerseits die Klarstellungs-, Beweis- und Warnfunktion zwischen den Parteien und andererseits einen späteren Erwerber zu ermöglichen, sich vollständig über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag zu unterrichten (vgl. OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 05.07.2017 – 2 U 152/16, Rn. 30, juris).

19 Aus der Formulierung

„Der Vermieter verpflichtet sich die Kosten laut Angebot zum Einbau von Klimageräten der Firma ... GmbH vom 20.10.2015 bis maximal 14.000,00 € Brutto zu übernehmen.“

ist allein eine Verpflichtung der Klägerin als Vermieterin zur (anteiligen) Tragung der Kosten für den Einbau von Klimageräten geregelt.

20 Das in Bezug genommene Angebot wurde dem Nachtrag nicht beigelegt und lag der Beklagten auch nicht vor. Zudem lässt sich nicht entnehmen, wer den Einbau beauftragen und damit Vertragspartner werden soll. Außerdem lässt sich nicht entnehmen, wer Eigentümer

dieser Geräte werden und wer zukünftig Instandhaltungskosten tragen soll, und wie nach Ende des Mietverhältnisses mit den Klimageräten zu verfahren ist.

21 c) Da die Schriftform bereits aus den oben genannten Gründen nicht gegeben ist, kommt es auf die weiteren Erwägungen bzgl. der unter Umständen unzureichenden Lagebeschreibung des Mietobjekts nicht mehr an.

22 2. Die Beklagte hat mit Schreiben vom 29.03.2023, das der Klägerin am 02.10.2023 zugeht, die Kündigung zum 31.03.2024 erklärt. Zu diesem Zeitpunkt war die Überlassung des Mietobjekts bereits über ein Jahr her, da die Überlassung 1999 erfolgte, § 550 Satz 2 BGB. Die Kündigung erfolgt spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres, § 580a Abs. 2 BGB.

23 3. Mangels Hauptanspruchs hat die Klägerin auch keinen Anspruch auf Ersatz der Nebenforderungen.

## II.

24 Die Widerklage ist zulässig.

25 1. Insbesondere hat die Beklagte ein Feststellungsinteresse gemäß § 256 Abs. 1, Abs. 2 ZPO. Das Feststellungsinteresse beruht darauf, dass die Rechtskraft gemäß § 322 Abs. 1 ZPO nur Ansprüche erfasst. Gemeint sind die bezüglich des Streitgegenstands ausgesprochenen Rechtsfolgen, das heißt die Entscheidungssätze. Nicht von der Rechtskraft erfasst sind die Entscheidungsgründe und damit einzelne Tatsachen, präjudiziellen Rechtsverhältnisse und sonstige Vorfragen, aus denen die Rechtsfolge abgeleitet wird. Durch eine Leistungsklage auf Zahlung von Mietzinsen wird deshalb keine rechtskräftige Entscheidung darüber herbeigeführt werden, ob das Mietverhältnis fortbesteht; die Entscheidung über den Bestand des Mietverhältnisses erwächst nicht in Rechtskraft (vgl. BGH, Urteil vom 03.07.2002 – XII ZR 234/99, Rn. 8, juris). Der Mieter kann auf Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses seit oder zu einem bestimmten Zeitpunkt klagen, wenn der Vermieter die Wirksamkeit der Kündigung oder den Beendigungszeitpunkt bestreitet und der Mieter deshalb erwarten muss, über das von ihm behauptete Ende des Mietvertrages hinaus auf Mietzahlung in Anspruch genommen zu werden.

26 Zudem ist die Widerklage als Zwischenfeststellungsklage nach § 256 Abs. 2 ZPO zulässig, die kein Feststellungsinteresse, sondern nur eine Vorgeiflichkeit des Rechtsverhältnisses für die Hauptklage erfordert (vgl. BGH, Urteil vom 20.10.2021 – VI ZR 148/20, Rn 20, juris; Greger, in: Zöller, 35. Aufl. 2024, § 256 ZPO, Rn 25). Die Voraussetzungen des § 256 Abs. 2 ZPO liegen vor, da das Bestehen des Mietverhältnisses für die Klage auf Zahlung ausstehender Miete vorgeiflich ist.

27 2. Die Begründetheit der Widerklage ergibt sich aus dem bereits unter Ziff. I. Gesagtem. Die Kündigung der Beklagten war wirksam.

## III.

28 Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

29 Die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich für die Beklagte hinsichtlich der Kosten aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

30 Die Festsetzung des Streitwerts folgt aus §§ 39 Abs. 1, 40, 45 Abs. 1 Satz 1, 48 Abs. 1 GKG i.V.m.. § 3 ZPO.

Volltext Ende

---

#### 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 vermietetfreundlich 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](http://vermieterverein.de)

[blog.vermieterverein.de](http://blog.vermieterverein.de)