



**Landgericht Berlin, Urteil vom 07.07.2026, Az.
100 O 51/25**

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um den Fortbestand eines Mietverhältnisses über Gewerberaum nach mehreren außerordentlichen Kündigungen wegen behaupteter Mängel.

2 Die Beklagte mietete mit Mietvertrag vom 31.01/03.02.2020 nebst diverser, aus dem Klageantrag zu 1. ersichtlicher Nachträge Gewerbeflächen im Gebäude Am P. ... in 10243 Berlin, zuletzt in den Ebenen 9, 10, 11 und 12 des Gebäudes. Der Mietvertrag enthält eine Befristung bis zum Jahr 2032. Die Klägerin trat mit Erwerb des Grundstücks im November 2020 in das Mietverhältnis ein. Die monatliche Kaltmiete betrug einschließlich Umsatzsteuer 109.546,84 € für eine Fläche von insgesamt 2.616 m² nebst Lagerflächen im UG, sieben Tiefgaragenstellplätzen sowie einem Fahnenmast.

3 Bei dem die Mieträume umfassenden Gebäude handelt es sich um ein Hochhaus, welches in der gesamten Höhe mit einer Glasfassade versehen ist. Die eigentlichen Fenster des Objektes befinden sich sodann hinter dieser Glasfassade.

4 Mit Schreiben vom 26.2.2025 (Anlage K1) rügte die Beklagte unter Beifügung von Lichtbildern einen Mangel der Mietsache in Form verschmutzter Außenfenster und bat um Mitteilung eines Reinigungstermins bis zum 7.3.2025.

5 Mit Schreiben vom 4.3.2025 legt die Beklagte der Klägerin erhebliche finanzielle Engpässe offen und bat um eine Aufhebung des Mietverhältnisses. Hierauf ging die Klägerin nicht ein.

6 Mit E-Mail vom 25.3.2025 kündigte die Klägerin die Instandsetzung der Fassadenbefahranlage, die Abnahme der Anlage durch den TÜV und eine Reinigung der Glasflächen bis Ende April 2025 an. Am 26.4.2025 forderte die Beklagte erneut eine zeitnahe Reinigung und erklärte, Mietzahlungen künftig nur noch unter Vorbehalt zu leisten.

7 Mit Schreiben vom 7.5.2025 mahnte die Beklagte die Klägerin wegen Verschmutzungen der Fenster und Fassade ab und forderte die Klägerin zur Reinigung bis zum 9.5.2025 auf.

8 Mit Schreiben vom 12.5.2025, 16.5.2025, 23.5.2025 und 12.6.2025 (Anlagenkonvolut K2) kündigte die Beklagte das Mietverhältnis außerordentlich, schwerpunktmäßig aufgrund der bis zu diesem Zeitpunkt unterbliebenen Reinigung der Glasflächen. In der Kündigung vom 23.5.2025 berief sich die Beklagte zudem auf die Zerrüttung des Verhältnisses. Mit Schreiben vom 18.7.2025 (Anlage K3) kündigte die Beklagte aufgrund der Verschmutzung der Glasflächen sowie einer weiter gesteigerten Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses hilfsweise erneut außerordentlich fristlos.

9 Die Klägerin beauftrage im Mai 2025 einen Sachverständigen mit der Überprüfung des Verschmutzungsgrades der Fenster. Dieser teilte in seinem schriftlichen Gutachten mit, dass die überwiegende Mehrheit der Fensterflächen (ca. 85- 90%) einen normalen, dem üblichen Gebrauch entsprechenden Verschmutzungsgrad aufwiesen, etwa 10 -15% der begutachteten Fensterflächen aber eine deutlich stärkere Verschmutzung zeigten. Für die weiteren Einzelheiten wird auf das Gutachten vom 25.5.2025 verwiesen (Anlage K3) verwiesen.

10 Im Juni/Juli 2025 erfolgten Reinigungsmaßnahmen der Fenster und der Fassade, abgeschlossen wurden diese im August 2025.

11 Mit anwaltlichen Schreiben vom 3.7.2025 forderte die Klägerin die Beklagte auf, zu erklären, nicht mehr an den Kündigungen festzuhalten. Dem kam die Beklagte nicht nach. Die Beklagte kündigte an, das Mietobjekt zu verlassen und stellte zudem die Mietzahlungen ein.

12 Die Klägerin begehrt nunmehr die Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigungen sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 10.430,47 €.

13 Die Klägerin meint, die Kündigungen seien insgesamt unwirksam. Es läge kein Kündigungsgrund vor, weil die Klägerin ihre Pflichten aus dem Mietvertrag nicht verletzt habe. Es handele sich vielmehr um einen Fall der Vertragsreue. Es gehöre schon nicht zum Pflichtenkreis der Klägerin, die Fenster und die Glasfassade zu reinigen. Dem geltend gemachten Reinigungsmangel fehle aber jedenfalls das erforderliche Gewicht, eine Kündigung zu begründen.

14 Mit der Beklagten am 5.9.2025 zugestellten Klage vom 10.7.2025 hat die Klägerin zunächst Feststellung der Unwirksamkeit der unter dem 12.05.2025, 16.05.2025, 23.05.2025 und 12.6.2025 erklärten Kündigungen sowie Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten verlangt. Mit Schriftsatz vom 25.11.2026 (Bl. 54 d. A.) hat sie den Feststellungsantrag im Hinblick auf die hilfsweise unter dem 18.7.2025 erklärte Kündigung erweitert.

15 Sie beantragt nunmehr,

1.festzustellen, dass die von der Beklagten unter dem 12.05.2025, 16.05.2025, 23.05.2025, 12.6.2025 sowie 18.7.2025 ausgesprochenen außerordentlichen Kündigungen des Mietverhältnisses unwirksam sind und dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über Mietflächen im Objekt Am P. ... in 10243 Berlin gemäß dem Mietvertrag vom 31.01/03.02.2020 nebst Nachtrag Nr.1 vom 08/20.04.2020, Nachtrag Nr. 2 vom 16.03./07.04.2021, Nachtrag Nr.3 vom 18./22.11/06.12.2021, Nachtrag Nr. 4 vom 15./21.12.2021 sowie Nachtrag Nr. 5 vom 12./14.02.2024 ungekündigt fortbesteht;

2.die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 10.430,47 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 09.07.2025 an außergerichtlichen Anwaltskosten zu zahlen.

16 Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

17 Sie meint, die Klägerin habe ihre Pflichten erheblich verletzt, was nach Abwägung aller Umstände eine außerordentliche Kündigung rechtfertige. In der Abwägung seien insbesondere auch vergangene Unzuverlässigkeiten der Klägerin sowie die sehr hohe Miete zu berücksichtigen. Die Verschmutzungen der Fenster sowie der Fassade seien aufgrund des Grades der Verschmutzung und vor dem Hintergrund des repräsentativen Charakters der Fenster und der Fassade sowie der hohen Miete als erheblicher Mangel der Mietsache zu bewerten. Zudem sei auch das Vertrauensverhältnis aufgrund des treuwidrigen Verhaltens der Klägerseite zerstört, was die Kündigungen ebenfalls rechtfertige.

18 Für das weitere Vorbringen wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

I.

19 Die zulässige Klage ist ganz überwiegend begründet.

20 1. Die Klage ist zunächst zulässig.

21 Das erforderliche Feststellungsinteresse gemäß § 256 Abs. 1 ZPO liegt vor, denn die Parteien streiten um den Fortbestand des Mietverhältnisses und damit um das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses im Sinne der Vorschrift.

22 Das Landgericht Berlin II, Kammer für Handelssachen, ist gemäß § 29a Abs. 1 ZPO örtlich und gemäß §§ 23 Nr. 1, 95 Abs. 1 Nr. 1 GVG sachlich und funktionell zuständig.

23 2. Die Klage ist auch im Wesentlichen begründet.

24 a) Die streitgegenständlichen außerordentlichen Kündigungen vom 12.05.2025, 16.05.2025, 23.05.2025, 12.6.2025 sowie 18.7.2025 haben das Mietverhältnis mangels Kündigungsgrund nicht beendet, §§ 543 Abs. 1 Satz 1, 2 Nr. 1 BGB. Dieses besteht vielmehr ungekündigt fort.

Es gilt im Einzelnen:

25 aa. Gemäß § 543 Abs. 1 BGB kann jede Partei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen.

26 Die Beklagte bezieht sich in allen streitgegenständlichen Kündigungserklärungen schwerpunktmäßig auf die Verschmutzung der Fenster und der Glasfassade durch Vogelkot und Staub als Mangel der Mietsache. Nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB liegt ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung insbesondere vor, wenn der Mieterin der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache vollständig oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird. Die hier gegenständlichen Störungen des Gebrauchs wegen Mängeln ist ein Anwendungsfall dieser Vorschrift (vgl. nur Bub/Treier MietR-HdB/Fleindl, 6. Aufl. 2026, § 66. Rn. 37).

27 Auf die Erheblichkeit der Verletzung der Gebrauchsgewährungspflicht kommt es dabei grundsätzlich nicht an. Auch muss die Vertragsfortsetzung nicht unzumutbar i. S. v. § 543 Abs. 1 BGB sein. Ein Kündigungsrecht ist vielmehr im Ansatz bei jeglicher Verletzung der Gebrauchsgewährungspflicht gegeben. Ausgenommen hiervon sind aber unerhebliche Bagatellen (Bub/Treier MietR-HdB/Fleindl, 6. Aufl. 2026, § 66. Rn. 42; Guhling/Günter/Alberts, 3. Aufl. 2024, BGB § 543 Rn. 23, BGH, Urteil vom 18. 10. 2006 – XII ZR 33/04, NJW 2007, 147, Rn. 20). Auch im Fall solcher Bagatellen besteht aber ein Recht zur Kündigung, wenn sie durch ein besonderes Interesse der Mieterin gerechtfertigt wird. Besteht die Verletzung der Gebrauchsgewährungspflicht in einem Mangel der Mietsache, ist demgegenüber Unerheblichkeit anzunehmen, wenn ein Fall von § 536 Abs. 1 S. 3 vorliegt (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, 17. Aufl. 2026, BGB § 543, Rn. 96). Welche Störungen erheblich sind, bestimmt sich in erster Linie nach dem Vertragszweck; maßgebend sind daher insoweit die Umstände des Einzelfalls. Unerheblich ist ein Fehler insbesondere, wenn er leicht zu erkennen ist und schnell und mit geringen Kosten beseitigt werden kann (BGH, Urteil vom 30. 6. 2004 – XII ZR 251/02, NZM 2004, 776, 777). Nicht erheblich ist eine Gebrauchsbeeinträchtigung, die dem Mieter nur als

Vorwand für eine Kündigung aus anderen Beweggründen dient (Bub/Treier MietR-HdB/Fleindl, 6. Aufl. 2026, § 66. Rn. 43).

28 bb. Nach diesem Maßstab ist ein Kündigungsgrund hier zu verneinen. Einem etwaigen optischen Mangel (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 30. 6. 2004 – XII ZR 251/02, NZM 2004, 776) infolge der Verschmutzung der Fenster und Fassade durch Staub und Vogelkot fehlt jedenfalls das erforderliche Gewicht, eine außerordentliche fristlose Kündigung § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB zu rechtfertigen.

29 Vorliegend geht es um optische Beeinträchtigungen.

30 Soweit die Beklagte zuletzt (Schriftsatz vom 5.7.2026) auch Bezug nimmt auf Funktionsbeeinträchtigungen der Fenster bezüglich des „Durchschauens“ ist eine solche nicht zu berücksichtigen. Denn dass die von Verschmutzungen ein Durchschauen oder auch einen Lichteinfall nicht mehr gewährleisten ist weder nachvollziehbar behauptet, noch geht dies aus den eingereichten Lichtbildern (Anlage B8) im Ansatz hervor. Auch sonstige Funktionsbeeinträchtigungen der Fenster sind nicht dargetan.

31 Bei lediglich optischen Beeinträchtigungen kommt es grundsätzlich in Betracht, von einem nur unerheblichen Mangel auszugehen (Schmidt-Futterer/Streyll, 17. Aufl. 2026, BGB § 536 Rn. 85; LG Krefeld, NZM 2018, 787 Rn. 14). Maßgeblich sind aber die Umstände des Einzelfalles. Hierbei kann auch der Vertragszweck – insbesondere bei Gewerberaummietverhältnissen wie im Streitfall – eine Rolle spielen. Wenn ein Gewerbe keinen Kundenverkehr erfordert oder wenn durch die Art des Gewerbes das optische Erscheinungsbild vom Publikum nicht als nachteilig angesehen wird, kommt allenfalls eine geringfügige Minderung in Betracht. Erfordert dagegen die Art des Unternehmens ein repräsentatives Erscheinungsbild, müssen auch die Hausfassade und das Treppenhaus dieser Funktion gerecht werden (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, 17. Aufl. 2026, BGB § 536 Rn. 165; OLG München, Urteil vom 1. Dezember 1995 – 21 U 3013/95 –, Rn. 18, juris).

32 Im Streitfall handelt es sich bei der Glasfassade um ein zentrales und wertbildendes Merkmal des Gebäudes. Die Klägerin wirbt – gerichtsbekannt, weil im Internet (www.spreeturm.de) allgemein zugänglich und zudem durch die Beklagte unbestritten vorgetragen – auch heute noch mit Schlagworten wie Eleganz, Perfektion und architektonischer Brillanz, betont also neben der Lage und dem Interieur des Gebäudes auch und gerade den ästhetisch einwandfreien Wert des Mietobjekts. Hierfür schuldete die Beklagte auch eine unstreitig weit überdurchschnittliche Miete von 35,18 €/m² im Monat.

33 Auch unter Berücksichtigung dieser Umstände stellen aber die durch die Beklagte dargelegten Verschmutzungen (vgl. Lichtbilder zur Anlage K1, Anlage B 8) keinen erheblichen Mangel der Mietsache dar. Die Unerheblichkeit wird schon durch die Tatsache nahegelegt, dass die Verschmutzungen leicht zu erkennen und – was die Beklagte ja selbst darlegt – grundsätzlich schnell und mit überschaubarem Kostenaufwand zu beseitigen wären (vgl. BGH, Urteil vom 30. 6. 2004 – XII ZR 251/02, NZM 2004, 776, 777).

34 Angesichts der Tatsache, dass die Beklagte die Ebenen 9, 10, 11 und 12 mietet, liegt zudem fern, dass die Verschmutzungen der Glasflächen zu den von der Beklagten gemieteten Flächen vom Eingangsbereich oder ansonsten von Außen wahrnehmbar sind. Zu weiteren Beeinträchtigungen der Fassade außerhalb der von ihr gemieteten Flächen trägt die Beklagte auch nicht konkret vor. Die repräsentative Wirkung der Außenfassade und Fenster vor dem Betreten oder beim Passieren des Gebäudes, mit der die Klägerin ja wirbt, ist damit nicht beeinträchtigt. Zudem geht auch aus den Anlagen zu dem durch die Klägerin vorgerichtlich eingeholten Gutachten (Bl. 27 d. klägerischen Anlagen) eine unbeeinträchtigte optische Wirkung der Fassade von außen hervor. Dies betrifft insbesondere auch die Etagen der Beklagten (Foto

Nr. 2 der Anlagen zum Gutachten, Bl. 27 der klägerischen Anlagen). Erst beim Heranzoomen mit der Kamera werden diese sichtbar (Foto Nr. 3 der Anlagen zum Gutachten, Bl. 28 der klägerischen Anlagen).

35 Bemängelt wird schwerpunktmäßig die Sichtbarkeit der Verschmutzungen von innen. Dies reicht aber nicht aus. Die Beklagte trägt nicht vor, auf die repräsentative Wirkung wegen Kundenverkehrs angewiesen zu sein. Ob überhaupt Kundenverkehr stattfindet, geht aus dem Vorbringen der Beklagten nicht hervor. Aus den von der Beklagten vorgelegten Lichtbildern (Anlage B8) gehen zwar Vogelkots Spuren sowie Verstaubungen hervor. Auch kann der Beklagten zugestanden werden, dass es sich gerade bei Spuren von Tierkot um eine Art der Verschmutzung handelt, die bei vielen Menschen nicht nur einfachen Widerwillen angesichts einer Verschmutzung, sondern dazu auch erhebliche Ekelgefühle hervorrufen. Allerdings betreffen diese – dennoch alltäglichen und nicht vermeidbaren – Tierkots Spuren nur einen geringen Anteil der Fenster. Das von der Klägerin hierzu vorgerichtlich eingeholte Gutachten aus dem Kündigungszeitraum Mai 2025, welches jedes Fenster fotografisch festhält, beziffert den Anteil der in dieser – größeren – Weise verschmutzten Fenster mit 10 – 15%. Diesem durch Fotografien belegten Vorbringen der Klägerseite tritt die Beklagte auch nicht mit der konkreten Behauptung einer größeren Anzahl gröber verschmutzter Fenster zu den Kündigungszeitpunkten entgegen. Hinzukommt noch, dass das Risiko der Verschmutzung und deren gute Sichtbarkeit im Falle großer Glasflächen immanent ist und damit der Mietsache von Beginn an anhaftete. Diese werden aufgrund des Einflusses von Witterung, des sandigen Bodens in Berlin und der vorhandenen Vogelpopulation zu keinem Zeitpunkt völlig fehlen, sodass die vollständige Abwesenheit derartiger Verschmutzungen schon nicht erwartet werden kann und damit – selbst unter Berücksichtigung des generell geschuldeten hohen Standards – auch nicht Teil der vertraglich vereinbarten Soll-Beschaffenheit ist. Insoweit fehlt diesen Erscheinungen bis zu einem gewissen Grad, der mangels Entscheidungserheblichkeit hier nicht im Einzelnen festzustellen ist, schon die Qualität als Mangel bzw. Gebrauchsbeeinträchtigung im Sinne von § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Soweit einzelne Fenster über das vermeidbare Maß an Verschmutzung hinausgehend betroffen sind, stellt dieses Maß aus den dargelegten Gründen jedenfalls keine erhebliche Abweichung der Ist von der vertraglich vereinbarten Sollbeschaffenheit dar. Hierfür spricht letztlich auch, dass die Beklagte – soweit ersichtlich – erstmals im Jahr 2025 eine Verschmutzung der Glasflächen rügte. Zuvor scheinen ihr die Verschmutzungen nicht aufgefallen zu sein, wobei unwahrscheinlich ist, dass diese sich insgesamt erstmals zum Zeitpunkt der Kündigungen zeigten.

36 cc. Ein Kündigungsrecht der Beklagten ist hier auch nicht ausnahmsweise trotz Unerheblichkeit der geltend gemachten Mängel zu bejahen. Zwar kann auch eine unerhebliche Gebrauchsbeschränkung für eine Kündigung ausreichen, wenn diese durch ein besonderes Interesse der Mieterin gerechtfertigt wird (§ 542 Abs. 2 aF BGB); dies folgt unmittelbar aus der Maßgeblichkeit des Vertragszwecks; das neue Recht hat hieran nichts geändert (Bub/Treier MietR-HdB/Fleindl, 6. Aufl. 2026, § 66. Rn. 43). Dieses Interesse muss sich dann aber aus dem Vertragszweck oder wenigstens aus objektiven Gegebenheiten ableiten lassen (vgl. Bub/Treier MietR-HdB/Fleindl, 6. Aufl. 2026, § 66. Rn. 43). Hieran fehlt es. Denn die Tatsache, dass die Beklagte aufgrund ihrer Suche nach neuen Investorinnen oder Investoren das Bedürfnis hatte, den ästhetischen Wert ihrer Räumlichkeiten für den Besuch potentieller Investorinnen zu steigern, stellt kein sich aus dem Vertragszweck ergebendes, besonderes Interesse dar.

37 dd. Die durch die Beklagte als Beleg für die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung – auf die es im Rahmen des Regelbeispiels gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB ja gar nicht ankommt – behaupteten Unzuverlässigkeiten der Klägerin im Hinblick auf die Einrüstung des Eingangsbereichs oder die Durchführung des Winterdienstes ändern an diesem Ergebnis nichts, denn eine Abwägung auf der Grundlage sämtlicher Umstände des Einzelfalles findet im Rahmen

der Regelbeispiele nach § 543 Abs. 2 BGB gerade nicht statt. Eine solche ist weder erlaubt noch geboten (BGH, Urteil vom 4.2.2015 – VIII ZR 175/14, NJW 2015, 1296, Rn. 21).

38 ee. Weitere Kündigungsgründe kommen ebenfalls nicht in Betracht. Soweit ein Regeltatbestand der §§ 543 Abs. 2, 569 Abs. 1, 2a BGB – wie hier § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB – nicht vollständig verwirklicht ist, kann wegen deren Spezialität nicht auf die Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB zurückgegriffen werden. Die Regeltatbestände haben vielmehr eine Negativwirkung dahingehend, dass nach dem Gesetz ein wichtiger Grund nicht vorliegt, wenn sie nicht (vollständig) erfüllt sind. Unter die Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB fallen deshalb nur solche Umstände (das schließt Hauptwie Nebenpflichtverletzungen ein), die nicht abschließend von §§ 543 Abs. 2, 569 Abs. 1, 2a erfasst sind, die also nicht deren Pflichtverletzungstypen entsprechen (Schmidt-Futterer/Streyll, 17. Aufl. 2026, BGB § 543). Derartige Umstände sind hier nicht ersichtlich. Insbesondere ist die im Rahmen der Kündigungen durch die Beklagte geltend gemachte Zerrüttung von vorneherein kein Umstand, der eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen kann (BGH, Urteil vom 29. November 2023 – VIII ZR 211/22 –, juris; zum Gewerberaum: BGH, Urteil vom 15. 9. 2010 – XII ZR 188/08, NZM 2010, 901, PiG 114 (2025)/Oberndorfer S. 56).

39 ff. Schließlich sind die Kündigungen auch von vorneherein nicht als ordentliche Kündigungen wirksam, da der Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen worden war und die vertraglich bestimmte Zeit noch nicht abgelaufen war, § 542 Abs. 2 BGB.

40 b) Der Klägerin steht zudem ein Anspruch auf Ersatz ihrer vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in der geltend gemachten Höhe zu, §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB. Die rechtsgrundlosen Kündigungen stellen eine Verletzung der mietvertraglichen Nebenpflichten durch die Beklagte dar (OLG München, Beschluss vom 23. Juli 2025 – 32 U 3422/24 e –, Rn. 54, juris), die Kosten infolge der Einschaltung eines Rechtsanwalts zu deren Abwehr mithin einen ersatzfähigen Schaden. Gegen die Gebührenberechnung bestehen keine Bedenken. Insbesondere beträgt der Gebührenstreitwert – wie von der Klägerin angegeben – 1.314.562,08 € (12 x 109.546,84 €).

41 Der in § 41 Abs. 1 Satz 2 GKG verwendete Begriff des „Nettogrundentgelts“ meint die Miete ohne Nebenkosten, nicht aber die Miete ohne Umsatzsteuer. Die auf die Miete vertraglich geschuldete Umsatzsteuer ist unselbständiger Teil des Entgelts und damit bei der Wertberechnung nach § 41 GKG mitzuberücksichtigen (BGH, Beschluss vom 2. November 2005 – XII ZR 137/05 –, juris, OLG Düsseldorf, Beschluss vom 20. Oktober 2009 – I-10 W 102/09 –, juris, OLG Stuttgart, Urteil vom 2. Juni 2008 – 5 U 20/08 –, juris).

42 Zinsen insoweit kann die Klägerin aber erst ab Rechtshängigkeit verlangen, §§ 291, 288 Abs. 1 ZPO. Ein früherer Verzugseintritt im Hinblick auf den Schadensersatzanspruch ist weder vorgetragen, noch ersichtlich.

43 c) Erklärungsfristen waren nicht zu gewähren. Auf den Schriftsatz der Beklagtenseite vom 5.7.2026 kommt es nicht mehr, sodass der Klägerin hierauf kein Schriftsatznachlass zu gewähren war. Auf die Erörterungen im Termin war der Beklagtenseite auch keine Erklärungsfrist zu gewähren. Hinweise im Sinne von § 139 ZPO wurden nicht erteilt. Es bestand die Gelegenheit im Termin zur geäußerten Rechtsauffassung der Kammer Stellung zu nehmen.

II.

44 Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 Satz 2 ZPO.

45 Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 41 Abs. 1 Satz GKG. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen Bezug genommen. Die Nebenforderungen (vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten) erhöhen den Streitwert nicht.

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 vermieterefreundlich 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